

## STUDIU ISTORIC ȘI PEISAGISTIC

### IDENTIFICAREA ȘI PROTEJAREA ANSAMBLURILOR ARHITECTURAL-URBANISTICE CU VALOARE DEOSEBITĂ

# Elaborare Plan Urbanistic General Comuna Crețeni, Județul Vâlcea

Beneficiar  
Comuna Crețeni, Județul Vâlcea

Proiectant General  
Vego Concept Engineering S.R.L.



## FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Elaborare Plan Urbanistic General Comuna Crețeni
Beneficiar	Comuna Crețeni, Județul Vâlcea
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	Studiu de fundamentare istoric și peisagistic
Data elaborării	FEB 2026



# CUPRINS

1. INTRODUCERE ȘI OBIECTIVE .....	8
1.1. SCOPUL ȘI OBIECTIVELE STUDIULUI .....	8
1.2. METODOLOGIA DE LUCRU .....	10
1.3. CADRUL LEGISLATIV .....	12
2. CADRUL LEGAL ȘI STRATEGIC DE REFERINȚĂ.....	15
2.1. Legea 422/2001 - Protejarea Monumentelor Istorice .....	15
2.2. Legea 5/2000 - Zone Protejate .....	17
2.3. Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) .....	19
2.4. Strategii de dezvoltare locală și regională.....	19
3. ÎNCADRAREA ÎN CONTEXTUL TERITORIAL EXTINS .....	22
3.1. Contextul Istoric Regional .....	22
3.2. Căile de Comunicație Istorice și Actuale.....	24
3.3. Rețeaua de Localități și Specificul Regional .....	25
4. EVOLUȚIA ISTORICĂ A LOCALITĂȚII .....	27
4.1. Atestare documentară și evoluție medievală.....	27
4.2. Dezvoltarea în perioada modernă.....	29
4.3. Transformări în perioada contemporană .....	30
4.4. Analiză cartografică comparativă.....	31
5. ANALIZA MORFOLOGIEI URBALE .....	33
5.1. Evoluția Tramei Stradale Rurale .....	33
5.2. Tipologii de Parcelar Rural.....	34
5.3. Spații Publice Tradiționale .....	36
6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT.....	38
6.1. Arhitectura vernaculară/tradițională.....	38

6.2. Tipologii de clădiri istorice.....	39
6.3. Starea de conservare.....	40
6.4. Ierarhizarea valorii arhitecturale .....	41
7. INVENTARIEREA ȘI IERARHIZAREA VALORILOR DE PATRIMONIU .....	44
7.1. Monumente istorice (LMI) .....	44
7.2. Patrimoniu cu valoare ambientală .....	45
7.3. Situri arheologice (RAN) .....	46
7.4. Patrimoniu etnografic și memorial .....	47
8. DELIMITAREA ZONELOR PROTEJATE .....	49
8.1. Zone Construite Protejate (ZCP) .....	49
8.2. Zone de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI) .....	50
8.3. Zone cu Potențial Arheologic .....	51
9. ANALIZA PEISAJULUI CULTURAL .....	53
9.1. Peisajul viticol .....	53
9.2. Unități de peisaj.....	54
9.3. Coridoare vizuale și puncte de belvedere.....	55
9.4. Silueta așezărilor rurale .....	56
10. STAREA DE CONSERVARE ȘI RISCURI .....	57
10.1. Starea de conservare a patrimoniului.....	57
10.2. Disfuncționalități și conflicte .....	58
10.3. Riscuri naturale (alunecări, inundații).....	60
10.4. Presiuni antropice (construcții noi, trafic).....	62
11. POTENȚIALUL ECONOMIC, SOCIAL ȘI CULTURAL .....	64
11.1. Potențial turistic .....	64
11.2. Reconversie funcțională .....	66
11.3. Branding local .....	67



11.4. Dezvoltare economică bazată pe cultură .....	68
12. BILANȚ STRATEGIC: PROPUNERI DE PĂSTRARE, MODIFICARE SAU ELIMINARE.....	70
12.1. Bilanțul Fondului Protejat Existent .....	70
12.2. Propuneri pentru Lărgirea Fondului Protejat.....	71
12.3. Recomandări privind Ajustarea sau Declasarea .....	74
13. PRINCIPII GENERALE DE INTERVENȚIE .....	76
13.1. Conservare și restaurare.....	76
13.2. Integrarea arhitecturii noi .....	78
13.3. Amenajarea spațiului public.....	80
13.4. Management peisagistic .....	82
14. REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE.....	84
14.1. Funcțiuni admise în ZCP .....	84
14.2. Indicatori urbanistici (POT, CUT).....	87
14.3. Regim de înălțime .....	89
14.4. Condiții de conformare și expresie arhitecturală.....	90
15. REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU MONUMENTE ISTORICE .....	93
15.1. Tipuri de intervenții asupra monumentelor .....	94
15.2. Regimul de construire în ZPMI .....	96
15.3. Schimbarea de funcțiune a monumentelor .....	99
15.4. Procedura de avizare specială.....	101
16. MANAGEMENTUL ȘI MONITORIZAREA PATRIMONIULUI .....	104
16.1. Cadrul instituțional local.....	104
16.2. Monitorizare și evaluare .....	106
16.3. Instrumente financiare .....	107
16.4. Educație și conștientizare publică .....	108
17. CONCLUZII ȘI PROPUNERI PENTRU PUG/RLU .....	110

17.1. Propuneri pentru Memoriul PUG .....	110
17.2. Propuneri pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU) .....	112
17.3. Specificații GIS .....	114
17.4. Procesul de avizare.....	115

## 1. INTRODUCERE ȘI OBIECTIVE

**Constatarea factuală** a necesității de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Crețeni, județul Vâlcea, impune elaborarea unui set de studii de fundamentare care să ancoreze viitoarele reglementări într-o analiză tehnică, științifică și legală riguroasă. Acest prim capitol stabilește cadrul conceptual al întregului demers, având un rol definitoriu pentru coerența documentației.

**Problema clară** pe care o abordează este lipsa unui cadru de lucru explicit care să definească scopul, obiectivele strategice, metodologia de cercetare și fundamentul legislativ al PUG-ului.

**Consecința** acestei lipse ar fi o planificare arbitrară, deconectată de realitățile din teren și vulnerabilă din punct de vedere juridic. Implicația pentru prezentul studiu este că acest capitol inaugural trebuie să funcționeze ca o piatră de temelie, definind fără echivoc premisele, instrumentele și finalitatea procesului de planificare, asigurând astfel o viziune strategică unitară și auditabilă pentru dezvoltarea durabilă a comunei.

Fundamentarea metodologică a acestui capitol se bazează pe o abordare structurată, care transformă cerințele generale de planificare într-un set de instrumente de cercetare concrete și verificabile. Constatarea este că o planificare eficientă necesită o definiție precisă a surselor de date, a metodelor de analiză și a ipotezelor de lucru. Problema este riscul unei abordări superficiale, pur descriptive, care nu reușește să producă un diagnostic real al teritoriului. **Consecința** este că metodologia acestui studiu este una integrată, ce îmbină analiza cantitativă cu cea calitativă. Se utilizează surse de date oficiale (LMI, RAN, date cadastrale OCPI), documente strategice (PATJ, Strategia Locală) și surse cartografice (hărți istorice, ortofotoplanuri), ierarhizate conform gradului de încredere, pentru a crea o bază de date robustă. Metodele de analiză includ evaluări multicriteriale ale fondului construit, analize spațiale complexe în sistem GIS și o analiză comparativă diacronică. Implicația este că fiecare propunere de reglementare din capitolele ulterioare va fi direct trasabilă la o concluzie derivată din această structură metodologică, asigurând transparența și obiectivitatea întregului demers. Toți parametrii sunt definiți ca valori de lucru deschise, ce urmează a fi calibrate pe parcursul analizelor subsecvente, garantând o adaptabilitate la realitățile din teren.

### 1.1. SCOPUL ȘI OBIECTIVELE STUDIULUI

**Constatarea factuală** este că scopul principal al prezentului studiu de fundamentare este de a oferi suportul tehnic și științific necesar pentru actualizarea Planului Urbanistic General al

comunei Crețeni, cu un accent specific pe protejarea și valorificarea patrimoniului cultural și peisagistic. Demersul transcende simpla inventariere, vizând crearea unui cadru de reglementare coerent care să armonizeze conservarea valorilor identitare cu dezvoltarea durabilă a comunității.

**Problema clară** pe care o adresează este vidul normativ actual, care permite intervenții necontrolate și erodează specificul local.

**Consecința** este că perimetrul de acțiune al studiului este strict delimitat la transpunerea spațială a principiilor de protecție, excluzând formularea de politici economice sau sociale generale. Implicația pentru PUG este că zonele de sens ale studiului, precum regimul monumentelor istorice, regulile pentru zonele construite protejate și managementul peisajului viticol, devin pilonii centrali ai viitoarei reglementări urbanistice.

Pentru atingerea scopului principal, au fost definite cinci obiective strategice, fiecare reprezentând o etapă logică în construcția fundamentării:

- 1. Identificarea și ierarhizarea valorilor de patrimoniu:** Constatarea existenței unui patrimoniu cultural și natural divers impune, ca prim pas, un inventar complet. Problema este lipsa unei viziuni de ansamblu. Implicația este că acest obiectiv va produce o bază de date exhaustivă a tuturor elementelor valoroase, de la monumente clasate la arhitectură vernaculară și peisaj.
- 2. Analiza stării de conservare și a riscurilor:** Odată inventariate, valorile trebuie diagnosticate. Problema este degradarea accelerată a multor elemente de patrimoniu. Implicația este că acest obiectiv va produce un registru de riscuri și vulnerabilități, care va prioritiza intervențiile.
- 3. Delimitarea zonelor cu regim de protecție:** Protecția eficientă necesită un cadru spațial clar. Problema este ambiguitatea limitelor actuale de protecție. Implicația este că acest obiectiv va produce, pe suport cadastral, delimitarea precisă a Zonelor Construite Protejate și a zonelor de protecție a monumentelor.
- 4. Fundamentarea principiilor generale de intervenție:** Orice reglementare trebuie să se bazeze pe o filosofie de intervenție coerentă. Problema este lipsa unor ghidaje clare pentru proiectanți și proprietari. Implicația este că acest obiectiv va produce un set de principii (conservare, integrare, management peisagistic) care vor sta la baza RLU.
- 5. Propunerea de reglementări urbanistice specifice:** Acesta este obiectivul final, de transpunere a analizelor în norme juridice. Problema este caracterul adesea abstract al

regulamentelor. Implicația este că acest obiectiv va produce articole concrete pentru Regulamentul Local de Urbanism, direct aplicabile în procesul de autorizare.

Fiecare obiectiv este direct ancorat în problemele practice ale teritoriului. Obiectivul de identificare și ierarhizare răspunde necesității unui inventar actualizat, fără de care nicio politică publică de protecție nu poate fi eficientă. Obiectivul de delimitare a zonelor protejate răspunde direct problemei dezvoltărilor haotice din proximitatea monumentelor și din vetrele satelor, o problemă identificată ca fiind critică. În același timp, metodologia permite o abordare flexibilă, în special în cadrul obiectivului 5, unde se vor analiza variante de reglementare cu grade diferite de restrictivitate, evaluându-se impactul socio-economic al fiecăreia. Această structură clară și ierarhizată a obiectivelor asigură un parcurs metodologic riguros și o tranziție logică către detalierea instrumentelor de lucru.

## 1.2. METODOLOGIA DE LUCRU

**Constatarea factuală** a complexității problematicii impune adoptarea unei metodologii de lucru integrate și multidisciplinare, pentru a asigura o fundamentare riguroasă și transparentă. Procesul este structurat în trei etape logice și succesive, fiecare având un set clar de instrumente și livrabile intermediare, garantând trasabilitatea de la colectarea datelor la formularea propunerilor. **Problema abordată** este riscul unei analize superficiale sau sectoriale, incapabilă să surprindă interdependențele dintre patrimoniu, peisaj și dezvoltare.

**Consecința** este o abordare holistică, ce îmbină metode cantitative și calitative.

**Prima etapă: Documentarea și Colectarea Datelor.** Această fază constituie fundamentul empiric al studiului. Problema este calitatea și fiabilitatea surselor. Pentru a minimiza acest risc, metodologia impune o ierarhizare a surselor de date:

1. **Surse de Nivel N+1 (Date oficiale verificate):** Lista Monumentelor Istorice (LMI), Repertoriul Arheologic Național (RAN), date cadastrale vectoriale de la OCPI Vâlcea. Acestea constituie sursa de adevăr pentru statutul legal și localizarea proprietăților.
2. **Surse de Nivel N0 (Documente strategice):** Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Vâlcea, Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a comunei Crețeni 2021-2027. Acestea oferă cadrul de coerență strategică.
3. **Surse de Nivel N-1 (Date cartografice și de arhivă):** Hărți istorice (ridicări topografice militare, planuri directe de tragere), ortofotoplanuri actualizate, documente de arhivă. Acestea permit o analiză diacronică.

4. **Surse de Nivel N-2 (Cercetare directă):** Observații și relevee pe teren, interviuri cu localnicii. Acestea validează informațiile și aduc o perspectivă calitativă.

**A doua etapă: Analiza și Interpretarea Datelor.** Această fază transformă datele brute în cunoaștere. Problema este riscul unei interpretări subiective. Pentru a contracara acest risc, se utilizează un set de metode analitice formalizate:

1. **Analiza morfologică și tipologică a fondului construit:** Se utilizează o metodă de evaluare multicriterială a valorii arhitecturale (autenticitate, integritate, reprezentativitate) și a stării de conservare.
2. **Analiza peisajului:** Se aplică o metodologie de identificare și delimitare a unităților de peisaj, de evaluare a coridoarelor vizuale și a punctelor de belvedere.
3. **Analiza spațială GIS:** Toate datele cu relevanță teritorială sunt integrate într-un sistem GIS. Aceasta permite analize corelative complexe: suprapunerea parcellarului istoric peste cel actual, corelarea zonelor de risc natural cu fondul construit, analiza distribuției spațiale a valorilor de patrimoniu. Această metodă este esențială pentru a verifica ipoteze de lucru și pentru a fundamenta obiectiv delimitările zonelor protejate.

<b>Etapa Metodologică</b>	<b>Instrumente Principale</b>	<b>Livrabile Intermediare Cheie</b>
1. Documentare și Colectare Date	Baze de date oficiale (LMI, RAN), Analiză documente strategice, Studii cartografice, Cercetare de teren	Inventarul brut al valorilor de patrimoniu; Baza de date a surselor ierarhizate (Source Registry).
2. Analiză și Interpretare	Evaluare multicriterială; Analiză GIS; Analiză comparativă hărți istorice; Analiză SWOT.	Hărți tematice de analiză (valoare, stare de conservare, riscuri); Ierarhizarea valorilor de patrimoniu (Nivel A, B, C); Registrul de riscuri și vulnerabilități.
3. Sinteză și Propunere	Matrice de corelare analiză-propunere; Scenarii de dezvoltare; Mese rotunde de consultare.	Propunerile de delimitare a zonelor protejate (GIS); Setul de principii de intervenție; Articolele de fundamentare pentru RLU; Planul de acțiune.

**A treia etapă: Sinteza și Formularea Propunerilor.** Aceasta reprezintă punctul culminant, unde diagnosticul se transformă în prescripție. Problema este asigurarea unei legături logice și auditabile între analiză și propunere.

**Consecința** este utilizarea unei matrice de corelare, care leagă fiecare propunere de reglementare de o problemă sau un potențial specific, identificat în faza de analiză. O atenție deosebită este acordată procesului de delimitare a zonelor protejate, care se realizează pe suport cadastral actualizat și este însoțit de o argumentare tehnică detaliată pentru fiecare segment de limită. Implicația finală este că limitele studiului sunt clar definite: documentul nu realizează expertize tehnice individuale, nu se substituie studiilor de specialitate sectoriale (geotehnic, hidrologic) și nu propune soluții de proiectare, ci doar stabilește cadrul de reglementare pentru acestea, asigurând o tranziție firească către analiza cadrului legislativ specific.

### 1.3. CADRUL LEGISLATIV

**Constatarea factuală** este că fundamentarea juridică a studiului este o condiție non-negociabilă pentru validitatea și aplicabilitatea sa. PUG-ul se află la intersecția a trei domenii majore de reglementare: protejarea monumentelor istorice, amenajarea teritoriului și urbanismul, și protecția mediului.

**Problema clară** este complexitatea și, uneori, suprapunerea acestor reglementări.

**Consecința** pentru metodologie este necesitatea unei analize aprofundate a fiecărui act normativ relevant, pentru a extrage obligațiile și condiționările specifice și a le transpune coerent în reglementările urbanistice propuse.

Actul normativ central pentru problematica patrimoniului este **Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice**, republicată. Aceasta stabilește obligații directe, precum delimitarea zonelor de protecție (cu o rază minimă de 100 de metri în lipsa unui studiu) în jurul celor două monumente clasate și instituirea unui regim de construire restrictiv, care necesită avizul obligatoriu al Ministerului Culturii. Legea fundamentală în planificare, **Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul**, republicată, cu modificările și completările ulterioare, definește ierarhia documentațiilor de urbanism și stabilește conținutul-cadru pentru PUG și RLU, prezentul studiu fiind o componentă obligatorie a acestuia. **Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic**, republicată, este deosebit de relevantă dat fiind potențialul arheologic al zonei, impunând includerea în RLU a prevederilor privind supravegherea arheologică în zonele definite ca având potențial. **Legea nr.**

**5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) - Secțiunea a III-a - Zone protejate** oferă cadrul general pentru protecția peisajului cultural, fundamentând propunerile privind peisajul viticol.

Act Principal	Normativ	Relevanță Specifică pentru Studiul Crețeni	Implicații Concrete pentru PUG/RLU
Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice		Stabilește regimul juridic pentru monumentele clasate (Biserica de lemn și Monumentul Eroilor).	Obligativitatea delimitării precise a Zonelor de Protecție (ZPMI) și instituirea unui regim de avizare specială în RLU.
Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul		Definește rolul, conținutul și procedura de avizare/aprobare a PUG și RLU.	Structurarea documentației conform conținutului-cadru legal; definirea UTR-urilor; asigurarea participării publice.
O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic		Fundamentează necesitatea protecției preventive a patrimoniului arheologic necercetat.	Obligativitatea delimitării Zonelor cu Potențial Arheologic Presumate (ZPAP) și condiționarea lucrărilor de avizul de specialitate.
Legea nr. 5/2000 privind PATN - Secțiunea a III-a - Zone protejate		Oferă cadrul pentru protecția peisajelor culturale de interes național/regional.	Fundamentează propunerile de delimitare a Zonelor Protejate ale Peisajului Viticol (ZPPV) și reglementarea construcțiilor în acestea.
Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții		Stabilește cerințele fundamentale de calitate pentru construcții, inclusiv pentru intervenții pe clădiri existente.	Orice reglementare de intervenție pe fondul construit trebuie să fie corelată cu cerințele de rezistență, siguranță la foc etc.
O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate		Oferă cadrul de protecție pentru habitate și specii de interes comunitar (rețeaua Natura 2000).	Necesitatea de a verifica dacă teritoriul comunei se suprapune cu arii protejate și de a integra măsurile de conservare necesare.

Pe lângă aceste acte principale, o serie de acte normative secundare aduc clarificări esențiale. Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism stabilește definiții și principii generale de urbanism care trebuie respectate. Normele metodologice de aplicare a legilor menționate mai sus detaliază procedurile de avizare și conținutul documentațiilor. Problema este dinamica legislativă; **Consecința** este că PUG-ul trebuie să se raporteze la legislația în vigoare la data elaborării, menționând explicit acest lucru. Implicația finală este că întregul eșafodaj de reglementări propus în RLU este o construcție juridică complexă, care trebuie să fie nu doar coerentă intern, ci și perfect aliniată cu întregul cadru legislativ superior, pentru a garanta legalitatea și aplicabilitatea sa pe termen lung.

## 2. CADRUL LEGAL ȘI STRATEGIC DE REFERINȚĂ

Acest capitol fundamentează propunerile Planului Urbanistic General în contextul normativ și strategic existent, asigurând o aliniere completă și verificabilă. Sunt inventariate și analizate documentele legislative și strategice de rang superior care impun constrângeri sau oferă direcții pentru dezvoltarea teritorială a comunei Crețeni. Fiecare document este tratat ca un strat de informație care contribuie la definirea unui cadru de reglementare coerent pentru protecția patrimoniului cultural și peisagistic, prin cartografierea obligațiilor și oportunităților.

Metodologia utilizată pentru acest capitol implică o analiză a prevederilor legale relevante, cu un accent pe consecințele lor spațiale directe și indirecte. Sunt extrase obligațiile privind protecția monumentelor istorice, regimul zonelor protejate și direcțiile strategice stabilite la nivel județean. Aceste elemente sunt apoi corelate pentru a identifica sinergii, conflicte potențiale și necesități de reglementare specifice la nivel local. Nu se realizează o simplă enumerare a articolelor de lege, ci o interpretare a impactului acestora asupra teritoriului, pregătind fundamentul pentru Regulamentul Local de Urbanism. Acest demers este esențial pentru a garanta că PUG-ul nu este doar un document de planificare, ci și un instrument administrativ perfect integrat în ierarhia normativă națională și regională.

### 2.1. Legea 422/2001 - Protejarea Monumentelor Istorice

**Constatarea factuală** este că Legea nr. 422/2001 stabilește cadrul fundamental pentru protejarea monumentelor istorice, definite ca bunuri imobile cu valoare excepțională. Analiza acestei legi, în contextul comunei Crețeni, relevă un set de obligații concrete care trebuie transpuse în reglementările urbanistice. Aceste obligații vizează nu doar cele două monumente clasate individual – Biserica de lemn "Sf. Voievozi" (cod LMI VL-II-m-B-09736) și Monumentul Eroilor (cod LMI VL-III-m-B-09995) – ci și un perimetru adiacent acestora, cunoscut sub numele de zonă de protecție, cu o rază minimă de 100 de metri în absența unui studiu.

**Problema clară** derivă din lipsa unei delimitări oficiale, aprobate și reglementate pentru aceste zone, ceea ce creează un vid normativ și expune contextul monumentelor la intervenții necontrolate.

**Consecința** directă pentru PUG este obligația de a trasa și reglementa aceste perimetre, instituind condiții clare de construire pentru a preveni alterarea cadrului istoric.

Legea impune o distincție clară între diferitele tipuri de intervenții permise asupra unui monument istoric (conservare, restaurare, consolidare, reabilitare), fiecare având un regim specific de avizare.

O problemă derivată este calitatea slabă a intervențiilor asupra fondului construit vechi, care, deși neclasificat, are valoare ambientală.

**Consecința** pentru PUG este necesitatea de a introduce în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) criterii tehnice minimale pentru intervenții, chiar și pentru clădirile care nu sunt monumente, atunci când se află în zonele de protecție, detaliind materialele permise și principiile de integrare volumetrică. O componentă esențială a legii este dreptul de preemțiune al statului la vânzarea unui monument istoric, exercitat la nivel local, ceea ce implică o responsabilitate strategică pentru autoritatea publică. Procedura de avizare, care necesită avizul obligatoriu al Direcției Județene pentru Cultură, este un alt element central care trebuie detaliat în RLU pentru a ghida proiectanții și beneficiarii.

Legea 422/2001 nu se limitează doar la protecția clădirilor, ci acoperă și componentele artistice (pictură murală, sculptură), un aspect relevant pentru Biserica de lemn din 1767. De asemenea, legea abordează problematica descoperirilor arheologice întâmplătoare. Implicația pentru PUG este de a cartografia zonele cu potențial arheologic cunoscut sau prezumat (ZPAP) și de a introduce în RLU o procedură obligatorie de supraveghere arheologică pentru lucrările de terasamente. În concluzie, transpunerea Legii 422/2001 în PUG-ul comunei Crețeni nu este un exercițiu formal, ci unul fundamental, implicând definirea de zone de protecție, stabilirea de reguli clare de intervenție și crearea unui cadru procedural care să ghideze dezvoltarea viitoare.

Obligație Legală (Legea 422/2001)	Problemă Specifică în Crețeni	Propunere de Transpunere în PUG/RLU	Implicații Concrete
<b>Delimitarea Zonelor de Protecție (ZPMI)</b>	Lipsa delimitării oficiale pe suport cadastral pentru cele două monumente istorice (Biserica de lemn, Monumentul Eroilor).	Delimitarea precisă a ZPMI pe planșele de reglementări urbanistice, cu o rază de minim 100 m, ajustată pe criterii peisagistice.	Instituirea unor reguli stricte de construire în RLU pentru ZPMI (regim de înălțime, materiale, culori, funcțiuni).
<b>Controlul Intervențiilor</b>	Intervenții neadecvate asupra fondului construit	Includerea în RLU a unui ghid de proiectare pentru	Toate autorizațiile de construire din ZPMI vor fi condiționate de

Obligație Legală (Legea 422/2001)	Problemă Specifică în Crețeni	Propunere de Transpunere în PUG/RLU	Implicații Concrete
	vechi din proximitatea monumentelor.	ZPMI, detaliind materialele și tehnicile compatibile.	respectarea ghidului și de avizul DJC Vâlcea.
<b>Protecția Componentelor Artistice</b>	Riscul ignorării componentelor artistice (pictură) în timpul unor lucrări de consolidare/reparație la Biserica de lemn.	Introducerea în RLU a obligativității realizării unei investigații a componentelor artistice înainte de orice intervenție majoră.	Proiectele de restaurare vor trebui să includă un capitol distinct de conservare a componentelor artistice, avizat de specialiști.
<b>Protecția Patrimoniului Arheologic</b>	Potențial arheologic ridicat, dar necercetat sistematic, cu risc de distrugere prin lucrări.	Delimitarea în PUG a Zonelor cu Potențial Arheologic Prezumat (ZPAP) în jurul obiectivelor istorice.	Orice lucrare cu săpătură în ZPAP va necesita aviz arheologic și, posibil, supraveghere de specialitate.
<b>Dreptul de Preemțiune</b>	Lipsa unei strategii locale pentru exercitarea dreptului de preemțiune de către autoritatea publică.	PUG-ul fundamentează valoarea monumentelor, permițând includerea lor în strategii de dezvoltare locală.	Facilitarea unor viitoare parteneriate public-privat pentru punerea în valoare a monumentelor.

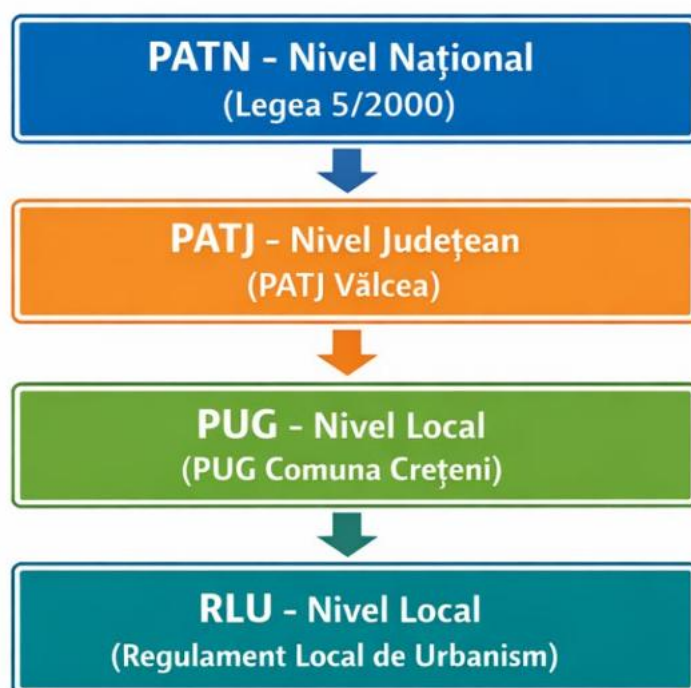
Titlu: Matrice de transpunere a obligațiilor din Legea 422/2001 în PUG/RLU Crețeni

## 2.2. Legea 5/2000 - Zone Protejate

**Constatarea factuală** este că Legea nr. 5/2000, privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) - Secțiunea a III-a - zone protejate, reprezintă un instrument legislativ de rang superior ce stabilește un cadru de protecție pentru areale cu valoare naturală și

culturală deosebită. Problema majoră este traducerea acestor categorii generale în reglementări specifice la nivel local. Implicația pentru PUG este obligația de a identifica dacă pe teritoriul comunei există astfel de zone și de a prelua în reglementările locale toate restricțiile impuse. Legea pune un accent deosebit pe protejarea peisajului cultural, iar peisajul viticol din zona Drăgășani, din care face parte Crețeni, este un element identitar puternic. Problema este că dezvoltarea necontrolată a construcțiilor poate altera ireversibil acest peisaj. O consecință directă pentru PUG este necesitatea de a delimita și reglementa zonele cu valoare peisagistică, introducând reguli specifice privind amplasarea construcțiilor, regimul de înălțime și materialele. Legea promovează conceptul de dezvoltare durabilă, ceea ce pentru Crețeni se traduce în încurajarea unui turism responsabil. PUG-ul trebuie să identifice zonele cu potențial turistic și să condiționeze autorizarea funcțiunilor aferente de respectarea unor criterii stricte.

## Ierarhia Normativă de Protecție a Teritoriului



Titlu: Diagrama Ierarhiei Normative de Protecție a Teritoriului

**Descrierea diagramei:** Diagrama ilustrează fluxul ierarhic al documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism. La cel mai înalt nivel se află Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN), care stabilește directivele strategice naționale. Acestea sunt detaliate la nivel regional prin Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ). La nivel local, Planul Urbanistic General (PUG) transpune prevederile documentațiilor superioare, iar Regulamentul Local de Urbanism

(RLU) detaliază normele de construire specifice, asigurând aplicarea concretă a politicilor de protecție.

### 2.3. Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ)

**Constatarea factuală** este că Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Vâlcea transpune la nivel regional principiile directoare naționale. Problema fundamentală pentru comuna Crețeni este de a se asigura că PUG-ul propriu este în perfectă concordanță cu prevederile PATJ.

**Consecința** operațională este obligația de a extrage din PATJ Vâlcea toate mențiunile și reglementările care vizează teritoriul comunei (infrastructură, zone agricole, coridoare ecologice) și de a le integra în PUG. PATJ poate stabili zone cu regim special, precum culoarul de protecție pentru drumurile naționale (DN 67B) și județene (DJ 677A), pe care PUG-ul trebuie să le preia cu exactitate. De asemenea, PATJ reglementează protecția resurselor naturale, precum pârâul Pesceana, impunând o zonă non aedificandi pe malurile sale. În ceea ce privește patrimoniul cultural, PATJ poate identifica Podgoria Drăgășani ca un peisaj de interes județean, iar rolul PUG-ului este de a prelua această directivă generală și de a o traduce în reguli specifice pentru teritoriul său.

### 2.4. Strategii de dezvoltare locală și regională

**Constatarea factuală** este că Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a comunei Crețeni 2021-2027 pune un accent puternic pe dezvoltarea durabilă, bazată pe agricultură și turism. Problema este că, adesea, astfel de strategii rămân la un nivel declarativ.

**Consecința** directă pentru PUG este că acesta trebuie să devină principalul instrument de implementare teritorială a strategiei. Fiecare obiectiv strategic trebuie să își găsească o corespondență clară în zonificarea și regulamentul propus prin PUG. Strategia locală identifică viticultura ca fiind un punct forte. Implicația pentru PUG este de a proteja terenurile viticole prin reglementări care să descurajeze scoaterea lor din circuitul agricol. Pe lângă strategiile locale, dezvoltarea comunei este influențată și de strategii regionale (ADR Sud-Vest Oltenia). Pentru a accesa fonduri europene, proiectele trebuie să se bazeze pe o documentație de urbanism clară. Sinteza acestor documente demonstrează că rolul PUG-ului este de a asigura coerența verticală (traducând principiile generale în reguli locale) și orizontală (integrând obiectivele sectoriale într-o viziune spațială unitară).



Obiectiv din Strategia de Dezvoltare 2021-2027	Problemă Teritorială Asociată	Propunere Specifică în PUG/RLU	Impact Așteptat
<b>1. Modernizarea și dezvoltarea infrastructurii</b>	Rețea de drumuri comunale și ulițe nemodernizate; Lipsa rețelelor de apă și canalizare în unele zone.	Zonificarea coridoarelor pentru modernizarea drumurilor; Definirea unor UTR-uri de extindere condiționate de echiparea edilitară.	Îmbunătățirea accesibilității și a calității vieții; Atragerea de noi rezidenți.
<b>2. Dezvoltarea agriculturii, cu accent pe viticultură</b>	Presiunea construcțiilor rezidențiale asupra terenurilor viticole; Abandonul unor parcele.	Crearea "Zonei Protejate a Peisajului Viticol" (ZPPV) cu reguli stricte de construire; Stimulente pentru crame și puncte de degustare.	Protejarea resursei peisagistice și economice; Dezvoltarea enoturismului.
<b>3. Dezvoltarea turismului și a agroturismului</b>	Lipsa infrastructurii de primire și a produselor turistice integrate.	Reglementarea pensiunilor agroturistice în zonele cu valoare peisagistică; Propunerea de trasee tematice (culturale, viticole).	Crearea de noi locuri de muncă; Creșterea veniturilor locale și consolidarea brandului de comună.
<b>4. Protecția mediului și conservarea resurselor naturale</b>	Riscuri de alunecări de teren; Potențialul ecologic al luncii pârâului Pesceana nevalorificat.	Delimitarea zonelor cu risc natural și interdicție de construire; Definirea luncii ca un coridor ecologic non aedificandi.	Creșterea siguranței locuitorilor; Protejarea biodiversității.

Obiectiv din Strategia de Dezvoltare 2021-2027	Problema Teritorială Asociată	Propunere Specifică în PUG/RLU	Impact Așteptat
5. Creșterea calității serviciilor sociale și culturale	Sub-utilizarea clădirilor publice; Lipsa unor spații publice de calitate în zonele centrale.	Propuneri de reconversie funcțională pentru clădirile vechi; Proiect de reamenajare a centrului civic.	Revitalizarea vieții comunitare; Salvarea patrimoniului construit.

Titlu: Matrice de Corelare: Obiective Strategia Locală vs. Propuneri PUG/RLU

### 3. ÎNCADRAREA ÎN CONTEXTUL TERITORIAL EXTINS

**Constatarea factuală** este că rolul și evoluția istorică a comunei Crețeni sunt determinate de interdependențele dinamice cu polii de putere și centrele economice regionale, în special cu Municipiul Drăgășani, situat la aproximativ 7 km distanță.

**Problema clară** este că o analiză izolată, limitată la teritoriul administrativ, nu poate fundamenta o strategie de dezvoltare coerentă.

**Consecința** pentru Planul Urbanistic General este obligația de a cartografia aceste legături, studiind influența căilor de comunicație, rolul jucat de comună în rețeaua de așezări și modul în care specificul local s-a păstrat sau s-a diluat în contact cu influențele externe. Implicația este că acest capitol fundamentează o înțelegere extinsă a patrimoniului cultural și a peisajului, conturând direcții de dezvoltare care să valorifice avantajele poziționării geografice și culturale, protejând în același timp elementele care conferă unicitate comunei.

#### 3.1. Contextul Istoric Regional

**Constatarea factuală** a primei atestări documentare a comunei Crețeni în anul 1467, în timpul domniei lui Radu cel Frumos, plasează localitatea într-un context istoric cu o importanță proprie, fiind cu 68 de ani mai veche decât prima mențiune a centrului polarizator Drăgășani (atestat în 1535). Problema derivată este că rolul jucat de Crețeni în structura administrativă și economică a Țării Românești medievale este insuficient cercetat.

**Consecința** pentru PUG este orientarea cercetării către arhivele istorice pentru a identifica documente care atestă relațiile de proprietate și schimburile comerciale. Un exemplu este dania din 1691 a lui Constantin Brâncoveanu către Mănăstirea Horezu, incluzând "Vinariciul domnesc din Dealul Crețenilor", fapt ce confirmă atât vechimea vocației viticole, cât și legăturile cu centre de putere regionale. Implicația pentru RLU este că aceste informații pot releva un patrimoniu toponimic și cultural nevalorificat, cu impact direct asupra definirii și extinderii Zonelor cu Potențial Arheologic Prezumate (ZPAP) în jurul acestor puncte de interes istoric.

Podgoria Drăgășani, ca entitate geografică și economică, reprezintă principalul cadru de referință regional, iar identitatea comunei Crețeni este inseparabilă de cultura viței de vie. Problema este riscul diluării identității locale într-un brand regional generic. Deși multe așezări din regiune împărtășesc aceeași tradiție, fiecare are o evoluție și un peisaj distinct. Implicația pentru PUG este necesitatea de a promova o dezvoltare care să evidențieze unicitatea Crețeniului în cadrul podgoriei. Acest lucru se materializează prin măsuri concrete:

- Identificarea și protejarea prin RLU a parcelelor vechi de vie și a arhitecturii tradiționale a cramelor;
- Propunerea de trasee turistice care să conecteze monumentele istorice locale (Biserica de lemn "Sf. Voievozi", cod LMI VL-II-m-B-09736) de punctele de interes viticol;
- Corelarea reglementărilor urbanistice cu Strategia de Dezvoltare Economico-Socială 2021-2027, care nominalizează viticultura ca punct forte, asigurând protejarea terenurilor viticole de presiunea construcțiilor rezidențiale.

Relația cu alte centre urbane, precum Râmnicu Vâlcea (55 km) și Bălcești (48 km), conturează un câmp de influențe mai larg. Problema este că gradul de dependență sau autonomie al comunei nu este cuantificat.

**Consecința** pentru PUG este necesitatea de a analiza, în studiile de fundamentare socio-economice, fluxurile de navetism, schimburile comerciale și accesul la servicii superioare (sănătate, educație). O analiză a locurilor de muncă ale celor 2.130 de locuitori (date 2019) ar putea arăta o orientare preponderentă către Drăgășani, dar și o deschidere către alte centre. Implicația este că această înțelegere este crucială pentru a dimensiona corect necesarul de dotări și servicii la nivel local (transport public, servicii comerciale) și pentru a anticipa tendințele de dezvoltare rezidențială.

Contextul regional este marcat și de un patrimoniu cultural similar în localitățile învecinate (Gusoeni, Sutești, Amărăști), precum biserici de lemn și arhitectură vernaculară specifică Olteniei de sub munte. Problema este absența unei abordări integrate pentru protejarea acestui patrimoniu comun.

**Consecința** este că PUG-ul, deși are aplicabilitate strictă pe teritoriul administrativ, poate propune o componentă de cooperare inter-comunală. Implicația este includerea în strategia PUG a propunerii de creare a unor trasee culturale comune sau de armonizare a regulamentelor de urbanism privind protecția peisajului și a arhitecturii tradiționale, sporind astfel atractivitatea turistică regională.

Evoluția demografică regională, marcată de un declin general în zonele rurale, este un alt factor extern cu impact major. Problema pentru Crețeni este contracararea acestei tendințe prin creșterea calității vieții și a atractivității rezidențiale. **Consecința** pentru PUG este necesitatea de a propune măsuri urbanistice care să facă din Crețeni o alternativă viabilă la locuința în mediul urban. Implicațiile pentru RLU sunt concrete:

- Crearea de spații publice de calitate;
- Condiționarea extinderilor de intravilan de asigurarea accesului la utilități moderne;
- Reglementarea unor zone rezidențiale cu densitate mică și parcele generoase (minim 500 mp în ZCP); 4) Protejarea cadrului natural și a liniștii specifice mediului rural prin interzicerea funcțiunilor poluante.

### 3.2. Căile de Comunicație Istorice și Actuale

**Constatarea factuală** este că rețeaua de drumuri, formată din axele principale DN 67B, DJ 677A și DC 88, a generat o morfologie așezărilor de tip liniar.

**Problema derivată** este o vulnerabilitate crescută la presiunea dezvoltării de-a lungul acestor axe, care poate duce la o expansiune necontrolată (ribbon development) și la alterarea peisajului rural.

**Consecința** pentru PUG este obligația de a reglementa construcțiile de-a lungul acestor drumuri. Implicația pentru RLU este instituirea unor reguli clare:

- Stabilirea unor retrageri minime față de axul drumului;
- Reguli privind aliniamentele și regimul de înălțime;
- Condiții de integrare volumetrică pentru a evita un front continuu și haotic, în special pentru DN 67B în satul Streminoasa.

Drumul Național DN 67B (Târgu Jiu - Drăgășani - Pitești) este cea mai importantă cale de comunicație care traversează teritoriul. Problema este că, deși este un vector de dezvoltare, acesta generează și efecte negative: trafic greu, poluare fonică și fragmentare a habitatelor.

**Consecința** este necesitatea de a evalua impactul actual și viitor și de a propune măsuri de mitigare. Implicațiile pentru PUG sunt:

- Propunerea de plantare a unor perdele de protecție vegetale de-a lungul DN 67B;
- Reglementarea în RLU a unor zone tampon cu funcțiuni compatibile (servicii, comerț) între drum și zonele de locuit;
- Analiza oportunităților economice, prin identificarea de zone pretabile pentru servicii destinate transportului.

Drumul Județean DJ 677A este axa de structurare internă a comunei, legând satele Crețeni, Mrenești și Izvoru. Problema frecventă este subdimensionarea și starea tehnică necorespunzătoare.

**Consecința** pentru PUG este necesitatea de a prevedea coridoare de lărgire și modernizare, în concordanță cu strategiile Consiliului Județean. Implicația pentru RLU este de a institui retrageri obligatorii pentru construcțiile noi față de axul drumului, pentru a permite lucrări viitoare fără exproprieri. Se propune și regândirea profilului stradal în intravilan, pentru a include obligatoriu trotuare (lățime minimă 1,50 m), piste pentru biciclete și spații verzi, transformând drumul într-un spațiu public de calitate.

Căile de comunicație istorice, precum vechile "drumuri ale vinului", deși nu mai sunt complet funcționale, reprezintă un patrimoniu cultural important. Problema este că aceste trasee sunt adesea ignorate și riscă să dispară.

**Consecința** pentru PUG este obligația de a le identifica, pe baza hărților istorice, și de a le proteja. Implicația este de a le reactiva ca trasee turistice (pietonale, cicloturistice), conectând puncte de interes. RLU poate institui un regim special de protecție pentru aceste trasee, interzicând alterarea lor și încurajând amenajări care să le pună în valoare, diversificând astfel oferta turistică.

### 3.3. Rețeaua de Localități și Specificul Regional

**Constatarea factuală** este că rețeaua de localități este formată din patru sate, cu satul Crețeni funcționând ca centru administrativ. Problema este riscul unei dezvoltări dezechilibrate, cu o concentrare a investițiilor în centrul de comună.

**Consecința** pentru PUG este necesitatea de a adopta o abordare policentrică. Implicația pentru RLU este de a stabili Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) distincte pentru fiecare sat, cu reglementări care să răspundă nevoilor specifice, încurajând dezvoltarea unor mici centre de servicii locale sau agroturism pentru a menține vitalitatea tuturor așezărilor.

Analiza comparativă a patrimoniului este necesară pentru a defini unicitatea comunei în cadrul micro-regiunii viticole. Problema este că diferențele subtile în arhitectura vernaculară sau peisaj sunt adesea trecute cu vederea.

**Consecința** este că PUG-ul, prin studiul istoric și peisagistic, trebuie să identifice și să protejeze elementele distinctive. Implicația pentru RLU este că protejarea unei tipologii specifice de cramă

sau de casă de viticultor, unică pentru Crețeni, poate deveni un avantaj competitiv în dezvoltarea turistică.

Relațiile economice cu Drăgășani, centrul urban de proximitate, sunt un factor structurant. Problema este riscul ca dezvoltarea periurbană să absoarbă identitatea așezărilor rurale.

**Consecința** pentru PUG este necesitatea de a gestiona această relație prin reglementarea zonelor de la limita cu teritoriul municipiului, creând zone tampon și asigurând o tranziție graduală între urban și rural. Implicațiile pentru RLU sunt:

- Descurajarea extinderii necontrolate a zonelor rezidențiale de tip suburban;
- Promovarea consolidării vetrelor de sat existente;
- Propunerea de proiecte de cooperare intercomunală, precum dezvoltarea de servicii de transport public.

Concluzia generală este că dezvoltarea viitoare a comunei Crețeni depinde de capacitatea sa de a-și consolida specificul local, valorificând oportunitățile oferite de rețeaua regională. PUG-ul devine astfel un instrument de negociere a identității, care stabilește un echilibru între protejarea moștenirii și adaptarea la dinamica contemporană. Fiecare reglementare propusă răspunde la întrebarea: "Cum contribuie această măsură la consolidarea rolului și a unicității comunei Crețeni în contextul său teritorial?".

## 4. EVOLUȚIA ISTORICĂ A LOCALITĂȚII

**Constatarea factuală** a formei actuale a așezărilor din comuna Crețeni, ca un palimpsest teritorial, impune o analiză istorică aprofundată pentru a fundamenta orice decizie de planificare urbanistică. Teritoriul, fondul construit și organizarea spațială sunt rezultatul unei succesiuni de etape istorice, fiecare lăsându-și o amprentă distinctă și valoroasă.

**Problema clară** pe care o adresează acest capitol este riscul unei planificări care, ignorând straturile istorice, ar duce la o dezvoltare anacronică și la erodarea identității locale.

**Consecința** directă pentru Planul Urbanistic General este obligația de a reconstitui această evoluție complexă, interpretând corect transformările pentru a fundamenta deciziile de protecție a patrimoniului.

Implicația pentru Regulamentul Local de Urbanism este că demersul va urmări delimitarea nucleelor istorice, protejarea tramei stradale și a parcelarului tradițional și stabilirea de condiții clare pentru integrarea armonioasă a noilor dezvoltări într-un cadru cu o istorie stratificată, asigurând o continuitate culturală și spațială.

Metodologia aplicată în acest capitol este una diacronică, bazată pe o corelare riguroasă între sursele documentare scrise și o analiză cartografică comparativă. Constatarea este că informațiile istorice sunt adesea fragmentare și, uneori, contradictorii. Problema este riscul de a trage concluzii pripite pe baza unor surse unice sau neverificate.

**Consecința** este că metodologia impune o abordare prudentă, în care orice ipoteză este susținută de cel puțin două tipuri de surse. Se utilizează hărți istorice, precum ridicările topografice militare austriece sau planurile directe de tragere, pentru a urmări evoluția vetrelor de sat și a teritoriului administrativ. Acestea sunt suprapuse peste suportul cadastral actual pentru a identifica elementele persistente. În paralel, sunt analizate documente de arhivă, monografiile locale și surse oficiale (LMI, RAN). Implicația este că în zonele cu informații incerte, unde sursele se contrazic, PUG-ul va institui regimuri de protecție preventivă (precum Zone cu Potențial Arheologic Prezumate), care vor condiționa dezvoltarea de realizarea unor studii aprofundate. Această abordare asigură că planificarea se bazează pe cunoaștere, nu pe presupuneri.

### 4.1. Atestare documentară și evoluție medievală

**Constatarea factuală** a primei atestări documentare a localității Crețeni în anul 1467, consemnată în documente legate de întărirea unor moșii în timpul domniei lui Radu cel Frumos,

stabilește o adâncime istorică de peste cinci secole și o importanță proprie, anterioară centrului polarizator Drăgășani (atestat la 1535).

**Problema clară** este lipsa surselor arheologice și documentare detaliate pentru perioada medievală, care să permită o reconstituire precisă a vetrei satului, creând o incertitudine semnificativă în localizarea nucleului original al așezării.

**Consecința** acestei incertitudini este necesitatea de a institui o zonă cu potențial arheologic extinsă. Implicația pentru Regulamentul Local de Urbanism este că orice lucrare de terasament în perimetrele din jurul bisericilor vechi și a toponimelor cu rezonanță istorică (precum punctul "La Schit") va fi condiționată de obținerea unui aviz arheologic și, după caz, de supraveghere de specialitate. Această măsură este critică, având în vedere că situri precum bisericuța de lemn "La Schit", datată tradițional din vremea lui Mihai Viteazul, indică o locuire intensă și în secolele anterioare atestării. Informații fragmentare, precum mențiunea din 1691 privind dania "Vinariciului domnesc din Dealul Crețenilor" către Mănăstirea Horezu, făcută de Constantin Brâncoveanu, nu doar că reconfirmă vocația viticolă a zonei, dar subliniază și importanța strategică și economică a localității în acea perioadă.

Relația cu Mănăstirea Horezu, un centru de putere economică și culturală, a fost un factor determinant în evoluția medievală, statut consolidat de apartenența sa la patrimoniul mondial UNESCO. Dania domnitorului Constantin Brâncoveanu din anul 1691 sugerează că localitatea era deja recunoscută pentru calitatea producției viticole. Problema de cercetare este stabilirea limitelor proprietăților mănăstirești, care este posibil să fi modelat parcelarul și rețeaua de drumuri într-un mod specific.

**Consecința** este că studiul istoric trebuie să se orienteze către arhivele mănăstirești și documentele de proprietate din perioada brâncovenească pentru a reconstitui acest peisaj. Implicația pentru PUG este că urmele acestor vechi delimitări, odată identificate prin analiză cartografică comparativă, pot fi protejate ca elemente de peisaj cultural. Deși nu mai au o funcție juridică, ele au o valoare istorică intrinsecă. RLU poate institui un regim de protecție pentru aceste aliniamente istorice, iar punerea lor în valoare se poate realiza prin crearea de trasee culturale care leagă istoria locală de cea a unui monument UNESCO, generând astfel oportunități pentru turismul cultural. Această abordare transformă o limitare de cercetare într-o oportunitate de dezvoltare.

Constatarea existenței Bisericii de lemn "Sf. Voievozi" (1767), clasată ca monument istoric (cod LMI VL-II-m-B-09736), confirmă prezența unei comunități stabile și înstărite la acea vreme, capabilă să susțină construcția unui lăcaș de cult de o asemenea valoare arhitecturală. Problema este cunoașterea limitată a contextului său original, respectiv amplasarea gospodăriilor și structura vetrei satului din secolul al XVIII-lea. Această incertitudine impune o abordare prudentă în delimitarea zonei de protecție a monumentului.

**Consecința** este că PUG va delimita această zonă generos, incluzând nu doar cimitirul, ci și o arie înconjurătoare suficient de mare pentru a proteja contextul istoric și peisagistic. Implicația pentru Regulamentul Local de Urbanism este că în interiorul acestei Zone de Protecție a Monumentului Istoric (ZPMI) se vor impune reguli stricte pentru construcțiile noi, amenajările peisagistice, garduri sau plantații, pentru a păstra caracterul tradițional. Mai mult, RLU va stipula că orice intervenție majoră în acest perimetru este condiționată de posibilitatea efectuării unor cercetări arheologice preventive, care ar putea clarifica organizarea spațială a vetrei de sat din acea perioadă, transformând o constrângere de reglementare într-o oportunitate de cunoaștere.

#### 4.2. Dezvoltarea în perioada modernă

**Constatarea factuală** a creșterii demografice a satului Crețeni în perioada modernă, de la 72 de familii în 1722 la 148 de case în 1835, indică o expansiune semnificativă și o consolidare a așezării. Problema este cum s-a materializat spațial această creștere.

**Consecința** este necesitatea unei analize a hărților istorice din secolul al XIX-lea, precum hărțile topografice militare sau planurile cadastrale vechi. Implicația este că, prin suprapunerea acestora peste suportul cadastral actual, se poate determina dacă expansiunea s-a produs prin îndesirea vetrei existente sau prin extindere liniară de-a lungul drumurilor. Arealele care demonstrează o persistență a parcelarului și a tipologiei de locuire din această perioadă devin candidați principali pentru statutul de Zonă Construită Protejată (ZCP). RLU va putea astfel să aplice reglementări specifice, justificate de o analiză obiectivă a valorii istorice a țesutului urban.

Înființarea primei școli naționale în 1838, deservind satele Izvoru și Crețeni, marchează începutul structurării unui centru civic modern. Constatarea este că dotările publice s-au dezvoltat progresiv: școala (1838), urmată de consolidarea unui centru administrativ (primărie) la sfârșitul secolului al XIX-lea și de un cămin cultural. Problema este că amplasamentul exact al acestor prime clădiri și evoluția ulterioară a polului de servicii trebuie identificate și valorificate. Zona centrală a satului

Crețeni, deși nu conține exclusiv clădiri monument, are o valoare memorială și funcțională importantă.

**Consecința** pentru PUG este că acest pol civic trebuie consolidat. Implicația pentru RLU este instituirea unui regim urbanistic special, care să încurajeze menținerea funcțiilor publice, să reglementeze calitatea spațiului public și să impună un cod de design pentru construcțiile noi, pentru a întări caracterul de centru al localității.

Constatarea participării locuitorilor la Războiul de Independență și ridicarea Monumentului Eroilor (1916-1919), cu cod LMI VL-III-m-B-09995, în fața bisericii, creează un ansamblu civic și religios cu o puternică încărcătură simbolică. Problema este că acest spațiu, adesea tratat pur funcțional, nu are o amenajare corespunzătoare valorii sale.

**Consecința** este că PUG trebuie să îl reglementeze ca o piațetă publică cu caracter ceremonial. Implicația pentru RLU este interzicerea parcării autovehiculelor în imediata apropiere a monumentului, propunerea unor amenajări peisagistice care să-l pună în valoare (platformă minerală, bănci, vegetație joasă) și controlul strict al oricărei construcții noi din câmpul vizual al ansamblului, pentru a proteja valoarea sa ambientală și simbolică.

Reformele agrare din secolul al XIX-lea și începutul secolului XX au avut un impact major asupra structurii proprietății și a peisajului agricol, ducând probabil la fărâmițarea marilor proprietăți și la apariția unui nou parcelar specific țăranimii împroprietărite. Problema este înțelegerea modului în care aceste reforme au modelat peisajul actual.

**Consecința** este că studiul istoric trebuie corelat cu o analiză a evoluției cadastrului. Implicația este că parcelele sau modelele de organizare funciară care datează din această perioadă și care au o valoare peisagistică deosebită ar putea fi incluse într-o zonă de protecție a peisajului. RLU poate introduce reglementări care să încurajeze menținerea acestor structuri agrare istorice și să descurajeze comasările sau fragmentările abuzive care le-ar distruge caracterul.

### 4.3. Transformări în perioada contemporană

**Constatarea factuală** a impactului perioadei comuniste, prin colectivizarea agriculturii, reprezintă o ruptură majoră în evoluția organică a localității. Problema este evaluarea impactului real al înființării Cooperativelor Agricole de Producție (CAP): demolarea gospodăriilor tradiționale, afectarea parcelarului istoric și alterarea modului de viață legat de viticultură. Urmele acestei perioade în teritoriu, precum fostele sedii CAP, grajduri sau depozite, reprezintă o categorie specială de fond construit.

**Consecința** este că PUG trebuie să stabilească un regim pentru aceste clădiri. Implicația pentru RLU este de a încuraja reconversia lor funcțională pentru activități economice noi (mici unități de producție, depozite) și de a stabili reguli clare pentru demolare. De asemenea, trebuie analizat modul în care s-au reconstituit proprietățile după 1990 și dacă acest proces a generat conflicte funciare sau un parcelar nefuncțional, probleme care pot fi mitigate prin reglementări urbanistice privind comasarea voluntară a terenurilor.

Dezvoltarea infrastructurii în a doua jumătate a secolului XX a adus beneficii, dar și o standardizare a soluțiilor tehnice care a afectat peisajul. Constatarea prezenței rețelelor edilitare aeriene, în special a stâlpilor de electricitate, reprezintă o formă de poluare vizuală în zonele cu valoare istorică. Problema este cum se poate corecta acest impact negativ.

**Consecința** este că PUG trebuie să includă o strategie de dezvoltare pe termen lung care să aibă ca obiectiv îngroparea acestor rețele, cel puțin în zonele protejate. Implicația pentru RLU este de a susține acest demers prin stabilirea unor coridoare tehnice subterane la orice lucrare de modernizare a drumurilor, asigurând că viitoarele rețele nu vor mai necesita intervenții aeriene. Această măsură, deși costisitoare pe termen scurt, este esențială pentru protejarea pe termen lung a calității peisajului cultural.

Perioada post-comunistă a fost marcată de noi dinamici demografice și constructive, generate în special de proximitatea față de Drăgășani. Constatarea este o presiune imobiliară care riscă să erodeze caracterul tradițional al satelor, prin apariția unor construcții noi ce nu respectă scara, materialele și stilul local. Problema este lipsa unui set de reguli clare care să ghideze noile dezvoltări.

**Consecința** este că PUG trebuie să introducă în RLU un "ghid de proiectare" pentru zonele rurale. Implicația este formularea unor principii și recomandări clare privind volumetria (maxim P+1E+M), regimul de înălțime (H cornișă maxim 7.0m), tipurile de acoperiș (în două sau patru ape), materialele de finisaj (tencuieli minerale, lemn) și culorile permise (paletă de culori naturale). Scopul nu este de a impune un stil arhitectural, ci de a ghida dezvoltarea, asigurând o integrare armonioasă a noilor construcții în contextul valoros existent.

#### 4.4. Analiză cartografică comparativă

Constatarea că suprapunerea hărților istorice peste suportul topografic actualizat este o metodă esențială pentru a înțelege transformările teritoriale, permite o analiză obiectivă a persistenței

structurilor spațiale. Problema este cum se traduc aceste constatări tehnice în măsuri de protecție concrete.

**Consecința** este ierarhizarea elementelor de tramă stradală și parcelar. Elementele structurante, care definesc "scheletul" istoric al așezării, trebuie distinse de cele secundare. Străzile și limitele de proprietate care se dovedesc a fi cele mai vechi și mai stabile ar trebui să beneficieze de un regim de protecție special. Implicația pentru RLU este că acestea vor fi considerate parte a patrimoniului cultural. Orice intervenție de modernizare asupra lor va fi condiționată de păstrarea traseului istoric. Concluziile acestei suprapuneri evidențiază persistența vetrelor de sat din Crețeni și Izvoru și a axelor principale de comunicație, justificând propunerea de instituire a unor Zone Construite Protejate (ZCP).

Analiza comparativă a hărților poate releva și evoluția utilizării terenului. Constatarea este că suprafețele viticole au fluctuat de-a lungul timpului. Problema este identificarea zonelor care, deși în prezent abandonate, au avut în trecut o vocație viticolă. Aceste terenuri pot avea un potențial pedologic și expozițional ridicat. **Consecința** este că această analiză istorică poate fundamenta zonificarea agricolă a PUG. Implicația pentru RLU este că zonele cu tradiție viticolă dovedită pot fi declarate zone protejate pentru această cultură. RLU poate introduce stimulente pentru replantarea viței de vie și descurajarea altor tipuri de utilizări, contribuind astfel la refacerea peisajului cultural specific care a definit localitatea de-a lungul secolelor.

**Constatarea evoluției vetrelor de sat**, prin analiza cartografică, permite identificarea nucleelor originare și a etapelor succesive de extindere. Problema este înțelegerea logicii acestor extinderi – organice sau planificate – pentru a defini caracterul fiecărei zone. **Consecința** este posibilitatea de a adapta reglementările urbanistice în funcție de vechimea și caracterul țesutului urban. Implicația pentru RLU este că în nucleul istoric se vor impune reguli mai stricte de protecție a patrimoniului construit și a parcelarului, în timp ce în zonele de extindere mai recentă se poate permite o mai mare flexibilitate, asigurând însă o tranziție coerentă și armonioasă între vechi și nou. Acest grad de nuanțare a reglementărilor este esențial pentru un urbanism adaptat la context.

Analiza evoluției istorice, bazată pe coroborarea surselor documentare și cartografice, este un instrument indispensabil în fundamentarea PUG. Concluziile acestui capitol nu sunt simple constatări academice, ci devin argumente tehnice directe pentru delimitarea zonelor protejate (ZCP, ZPAP), pentru stabilirea reglementărilor detaliate din RLU și pentru definirea unei viziuni de dezvoltare care să respecte și să valorifice moștenirea istorică a comunei Crețeni, asigurând că viitorul se construiește în consonanță cu trecutul.

## 5. ANALIZA MORFOLOGIEI URBANE

**Constatarea factuală** a așezării liniare a localităților de-a lungul principalelor căi de comunicație (DN 67 B, DJ 677 A, DC 88) reprezintă punctul de plecare al analizei morfologice, tratând trama stradală și parcelarul ca pe o "amprentă genetică" a teritoriului.

**Problema clară** care derivă de aici este vulnerabilitatea acestei structuri tradiționale la presiunile de dezvoltare contemporane, precum creșterea traficului și densificarea necontrolată.

**Consecința** și implicația directă pentru Planul Urbanistic General este necesitatea de a formula reglementări care să gestioneze această tensiune, permițând modernizarea, dar protejând caracterul specific al morfologiei rurale. Acest capitol identifică elementele structurale persistente și valoroase, fundamentând propunerile normative pentru PUG și RLU.

Metodologia acestui capitol se bazează pe o analiză diacronică și comparativă a tramei stradale, a parcelarului și a spațiilor publice, corelând informațiile cartografice istorice (hărți topografice militare, planuri directe de tragere) cu situația cadastrală actuală și cu datele extrase din studiul istoric. Problema este riscul unei analize pur descriptive. Pentru a evita acest lucru, se identifică tipologii morfologice, se evaluează gradul de conservare a structurilor tradiționale și se analizează transformările recente, prin cartografierea problemelor și a potențialului. Sunt explorate tematici precum evoluția rețelei de ulițe, tipologiile de parcelar alungit specifice zonei subcarpatice și rolul vetrei bisericii ca spațiu public tradițional. Oportunitățile și constrângerile identificate vor fundamenta reglementările detaliate, asigurând că fiecare componentă a morfologiei rurale este tratată în mod specific.

### 5.1. Evoluția Tramei Stradale Rurale

**Constatarea factuală** este că trama stradală a comunei Crețeni este structurată de trei axe principale: DN 67B, DJ 677A și DC 88, de-a lungul cărora s-au dezvoltat liniar satele, o structură generată de adaptarea la relieful colinar și la rețeaua hidrografică a pârâului Pesceana.

**Problema clară** este că această rețea primară, adaptată unor nevoi istorice, se confruntă cu presiuni noi: creșterea traficului auto, necesitatea de a introduce rețele edilitare și dorința de a crea spații publice sigure pentru pietoni și bicicliști.

**Consecința** pentru PUG este obligația de a trata trama stradală nu doar ca un sistem de circulație, ci ca un element de patrimoniu cultural și un spațiu public complex. Implicația pentru RLU este că orice intervenție de modernizare a acestor drumuri trebuie să fie condiționată de realizarea unui

profil stradal integrat, care să includă, pe lângă partea carosabilă, și trotuare (lățime minimă 1,50 m), spații verzi de aliniament și, unde este posibil, piste pentru biciclete.

O problemă specifică a așezărilor liniare este lipsa unei ierarhizări clare a rețelei stradale și dificultatea de a crea legături transversale, majoritatea ulițelor secundare fiind fundături cu caracter privat.

**Consecința** pentru PUG este necesitatea de a identifica punctele unde se pot crea noi legături transversale sau unde ulițele existente pot fi modernizate și deschise circuitului public, pe baza reactivării unor vechi poteci sau prin utilizarea terenurilor publice. Implicația pentru RLU este introducerea de prevederi care să stimuleze crearea acestor legături, de exemplu, prin acordarea unor bonusuri urbanistice pentru proprietarii care cedează o fâșie de teren pentru realizarea unei alei publice, crescând astfel conectivitatea pietonală și ciclistă.

Principalele transformări suferite de trama stradală în perioada recentă sunt legate de creșterea traficului și de intervențiile punctuale de modernizare. Lărgirea carosabilului, adesea realizată fără o viziune integrată, a dus la dispariția șanțurilor tradiționale și la crearea unui mediu ostil pentru pietoni. Problema este că aceste intervenții erodează "amprenta genetică" a așezării. Implicația pentru PUG este de a stabili un set de reguli clare pentru orice intervenție viitoare asupra drumurilor publice din intravilan, definind în RLU profile stradale tip adaptate fiecărei zone. Aceste profile vor reglementa lățimea minimă a trotuarelor (1,50 m), materialele de finisaj, tipul de vegetație și modul de colectare a apelor pluviale (prin rigole deschise), alături de introducerea conceptului de "stradă rezidențială" cu viteză limitată (30 km/h).

## 5.2. Tipologii de Parcelar Rural

**Constatarea factuală** este că parcelarul din comuna Crețeni este dominat de tipologia specifică zonelor subcarpatice: parcela alungită și îngustă ("în fâșii"), orientată perpendicular pe calea de comunicație sau pe linia de cea mai mare pantă.



**Problema clară** este că acest parcelar tradițional este supus unor presiuni de transformare, precum comasarea agricolă, care alterează peisajul, sau fragmentarea excesivă în zonele rezidențiale, care duce la o îndesire nesustenabilă. Implicația pentru PUG este de a reglementa aceste procese, introducând în RLU o dimensiune minimă a parcelei pentru construcții noi (500 mp) și condiționând operațiunile de comasare de păstrarea unor aliniamente vegetale care marchează limitele istorice.

Organizarea tradițională a gospodăriei rurale, cu amplasarea casei în fața parcelei, urmată de anexe, grădină și vie, este un alt element morfologic esențial. Problema este că modelele de locuire contemporane ignoră această logică, generând o pierdere a coerenței frontului stradal. PUG-ul poate contracara această tendință prin RLU, stabilind un aliniament de construire obligatoriu (retragere maximă de 5 metri) și introducând reguli privind amplasarea și volumetria anexelor (regim de înălțime Parter, suprafață maximă), astfel încât acestea să rămână subordonate clădirii principale.

Organizării unei gospodării tradiționale în Crețeni:

Frontul stradal: Împrejmuire tradițională (gard de lemn pe soclu de piatră), poartă de acces.

Zona 1 (rezidențială): Casa de locuit, amplasată în primii 10-15 metri de la stradă, cu fațada principală paralelă cu ulița. Lângă casă, o grădină cu flori.

Zona 2 (anexe gospodărești): În spatele casei, sunt dispuse construcții anexe cu rol agricol (grajd, fânar, magazie).

Zona 3 (grădina de legume): O parcelă dedicată culturilor pentru consum propriu.

Zona 4 (livadă/vie): Partea din spate a proprietății, plantată cu pomi fructiferi sau viță-de-vie.

În zonele de extindere recentă a intravilanului, se constată o absență a regulilor de parcelare, ceea ce generează străzi subdimensionate și lipsa spațiilor publice. Problema este lipsa instrumentelor de urbanism care să ghideze acest proces.

**Consecința** pentru PUG este obligația de a reglementa strict condițiile de extindere a zonelor construibile, impunând prin RLU elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru orice dezvoltare care implică mai mult de trei parcele. Acest PUZ va trebui să demonstreze o integrare coerentă în trama stradală, să prevadă o ierarhizare a drumurilor, să aloce un procent minim de 5-10% pentru spații verzi publice și să asigure coridoare pentru rețele edilitare, conform Legii 350/2001.

### 5.3. Spații Publice Tradiționale

**Constatarea factuală** este că spațiul public tradițional din Crețeni era reprezentat de nuclee cu încărcătură socială și simbolică: vatra bisericii, intersecția principală a ulițelor ("în cruce") sau fântâna satului.

**Problema clară** este că aceste spații și-au pierdut funcția socială, fiind astăzi tratate ca simple noduri de circulație, un exemplu fiind spațiul din fața ansamblului Biserica "Sf. Voievozi" - Monumentul Eroilor, dominat de traficul auto. Implicația pentru RLU este de a le acorda un statut special de zone de interes public local, stabilind reguli specifice de amenajare: restrângerea circulației auto, introducerea de mobilier urban adecvat, amenajări peisagistice și interzicerea construcțiilor care le-ar altera caracterul.

O problemă specifică este privatizarea de facto a domeniului public prin ocuparea trotuarelor și acoperirea șanțurilor fără soluții tehnice adecvate. Implicația pentru PUG este de a reafirma caracterul public și inalienabil al acestor spații prin delimitarea precisă a domeniului public în planșele de reglementări. RLU trebuie să introducă sancțiuni clare pentru ocuparea abuzivă a domeniului public și să stabilească o procedură standardizată și avizată pentru amenajarea acceselor la proprietăți, care să nu afecteze scurgerea apelor.

Valorificarea spațiilor publice tradiționale poate deveni un motor pentru revitalizarea socială și turistică. Vatra bisericii poate găzdui târguri de produse locale, iar ulițele vechi pot deveni trasee pietonale tematice. Problema este că potențialul economic al acestor spații nu este perceput.

**Consecința** pentru PUG este de a propune un "Plan de acțiune pentru spațiile publice", un document complementar RLU, care să identifice aceste locuri și să sugereze un calendar de intervenții și posibile surse de finanțare. Acest plan ar putea include proiectul de reamenajare a centrului civic din satul Crețeni, crearea unui mic amfiteatru în aer liber lângă căminul cultural sau amenajarea unui punct de belvedere.

## 6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

**Constatarea factuală** a existenței pe teritoriul comunei Crețeni a unui patrimoniu stratificat, ce include monumente istorice clasate și un fond valoros de arhitectură vernaculară, impune tratarea fondului construit ca pe cea mai vizibilă mărturie a istoriei și identității locale. Acest capitol inventariază și analizează acest patrimoniu din perspectivă istorică și arhitecturală, clasificând clădirile pe perioade, stiluri și tipologii, evaluând starea lor de conservare și identificând acele imobile care, prin autenticitate și calitate, contribuie la specificul cultural al așezărilor. Această cartografiere a valorii este fundamentală pentru orice strategie de protecție.

Metodologia acestui capitol are la bază o analiză morfologică și tipologică, corelată cu datele extrase din studiul istoric. Se identifică caracteristicile definatorii ale arhitecturii tradiționale, materialele și tehnicile de construcție specifice zonei viticole a Drăgășaniului, precum și influențele stilistice care au marcat evoluția fondului construit, precum stilul neoromânesc sau arhitectura interbelică.

**Problema clară** abordată este evaluarea stării fizice a acestui patrimoniu, vulnerabil la intervenții neadecvate sau abandon. Fiecare subcapitol transformă analiza într-un instrument operațional, ale cărui concluzii sunt transpuse direct în propuneri de reglementări urbanistice.

### 6.1. Arhitectura vernaculară/tradițională

**Constatarea factuală** este că pe teritoriul comunei Crețeni încă supraviețuiesc numeroase exemple de arhitectură vernaculară specifice zonei de deal a Olteniei, strâns legate de viticultură. Tipologia dominantă este casa cu două niveluri, cu beci sau pivniță la parter, adesea parțial îngropată, și spații de locuit la etaj, accesibile printr-o prispă sau foișor. Materialele sunt locale: fundații din piatră de râu, pereți din lemn sau paieantă și acoperișuri înalte cu învelitori din șiță sau olană. Prisma, decorată cu stâlpi de lemn sculptați, are un rol funcțional, protejând pereții și creând un spațiu intermediar între interior și exterior.

**Problema clară** care amenință acest patrimoniu este dispariția sa treptată, sub presiunea modernizării și a lipsei de cunoștințe privind tehnicile de întreținere. Multe case tradiționale sunt abandonate sau "modernizate" prin intervenții neadecvate: înlocuirea tâmplăriei de lemn cu PVC, anveloparea termică cu polistiren, înlocuirea învelitorilor tradiționale cu tablă cutată și modificarea volumetriei. La aceasta se adaugă dispariția meșterilor locali care stăpânesc tehnicile tradiționale, ceea ce face reparațiile corecte dificile și costisitoare.

**Consecința** acestei degradări este erodarea specificului local și uniformizarea peisajului cultural. Implicația directă pentru Planul Urbanistic General este necesitatea urgentă de a institui măsuri de protecție. PUG-ul trebuie să realizeze un inventar detaliat al caselor vernaculare autentice și să delimiteze, pe baza acestuia, Zone Construite Protejate (ZCP) în vetrele satelor. Regulamentul Local de Urbanism va trebui să includă un ghid de proiectare pentru aceste zone, care să detalieze materialele permise, tehnicile de reparație corecte și principiile de integrare a funcțiilor moderne fără a altera imaginea tradițională. Pentru a încuraja conservarea, RLU poate introduce un set de stimulente, precum scutiri de la impozitul pe clădiri, punctaj suplimentar la accesarea fondurilor pentru agroturism sau sprijin financiar local. Problema este că simpla constrângere, fără sprijin, poate fi percepută ca o povară. Implicația este ca Primăria, pe baza PUG-ului, să dezvolte un program local de salvagardare a arhitecturii tradiționale, incluzând informare publică și formarea de noi meșteri.

## 6.2. Tipologii de clădiri istorice

**Constatarea factuală** a prezenței pe teritoriul comunei a unor clădiri istorice cu statut de monument, conform Listei Monumentelor Istorice (LMI), include Biserica de lemn "Sf. Voievozi" (VL-II-m-B-09736), datată 1767, și Monumentul Eroilor (1916-1919) (VL-III-m-B-09995). Pe lângă acestea, există și alte tipologii valoroase, dar neclasate: clădiri publice vechi (fosta primărie, vechea școală atestată la 1838) și o serie de case particulare în stil neoromânesc sau cu decorațiuni interbelice, reflectând o perioadă de prosperitate economică legată de viticultură.

**Problema clară** este că, în afara celor două monumente clasate, celelalte clădiri cu valoare istorică sunt extrem de vulnerabile. Ele pot fi demolate sau modificate radical fără aviz de specialitate, ceea ce duce la o pierdere treptată a memoriei construite a localității. O altă problemă este concentrarea protecției doar pe obiect, ignorând contextul urbanistic și peisagistic. Construirea unei clădiri noi, supradimensionate sau cu o arhitectură inadecvată în apropierea Bisericii de lemn, i-ar putea afecta grav valoarea ambientală.

**Consecința** directă pentru Planul Urbanistic General este necesitatea de a extinde protecția dincolo de lista oficială a monumentelor. PUG-ul trebuie să identifice și să inventarieze toate clădirile cu valoare arhitecturală, ambientală sau memorială, propunând crearea unei **Liste a monumentelor de interes local**, aprobată prin hotărâre a consiliului local, ca instrument subsidiar LMI. Implicația pentru Regulamentul Local de Urbanism este stabilirea de reguli specifice de intervenție pentru aceste clădiri, mai flexibile decât pentru monumentele clasate, dar care să condiționeze intervențiile de păstrarea elementelor valoroase (fațade, decorațiuni,

volumetrie), utilizarea de materiale compatibile și obținerea unui aviz de la structura de specialitate.

Obiectiv Propus	Perioadă Estimată	Stil Arhitectural	Justificare Sintetică
Vechea Școală din Satul Crețeni	Sfârșitul sec. XIX / Începutul sec. XX	Neoromânesc/ Eclectic	Clădire publică reprezentativă, cu valoare compozițională și rol important în memoria colectivă a comunității.
Fosta Primărie	Începutul sec. XX	Neoromânesc	Clădire cu rol istoric-administrativ, definitorie pentru caracterul centrului civic.
Serie de case de viticultori	Perioada interbelică	Neoromânesc/ Modernism temperat	Ansamblu de gospodării prospere care reflectă specificul economic și social al zonei viticole.
Crama unei foste proprietăți	Sfârșitul sec. XIX	Arhitectură industrială vernaculară	Vestigiu important al unei foste mari proprietăți viticole, cu potențial de reconversie funcțională.

Titlu: Listă preliminară a clădirilor propuse pentru protecție locală

Pentru monumentele deja clasate, implicația pentru PUG este de a delimita cu precizie și de a reglementa **zonele lor de protecție (ZPMI)**. Conform Legii 422/2001, aceste zone sunt obligatorii și au rolul de a proteja contextul fizic și vizual al monumentului. PUG-ul comunei Crețeni trebuie să remedieze lipsa actuală, trasând pe suport topografic actualizat perimetrul exact al acestor zone. RLU va detalia regimul de construire în interiorul lor, specificând înălțimi maxime, retrageri obligatorii, materiale permise și interdicții privind funcțiunile incompatibile.

### 6.3. Starea de conservare

Constatarea factuală, bazată pe observații preliminare, este că starea de conservare a fondului construit istoric și vernacular din Crețeni este eterogenă și precară. Clădirile din lemn și paiantă sunt vulnerabile la umiditate, atacul insectelor xilofage și lipsa de întreținere, prezentând degradări la fundații, tălpi, prispe și învelitori. La acestea se adaugă degradările cauzate de intervenții umane necorespunzătoare, precum reparațiile cu ciment pe structuri de lemn, care

blochează transferul de umiditate și accelerează putrezirea, sau înlocuirea ferestrelor tradiționale cu tâmplărie PVC.

**Problema clară** este absența unui inventar sistematic și a unei evaluări tehnice specializate a stării de conservare. Intervențiile empirice, bazate pe reparații punctuale incorecte, duc la o pierdere a substanței istorice și pot compromite siguranța structurală. Lipsa de informare a proprietarilor cu privire la valoarea caselor lor și la tehnicile corecte de întreținere, alături de costul ridicat al materialelor tradiționale, agravează situația.

**Consecința** pentru Planul Urbanistic General este necesitatea unei strategii proactive, nu doar restrictive. PUG-ul trebuie să propună un **program multianual de inventariere și evaluare a stării fizice a fondului construit valoros**, implementat de primărie în colaborare cu Direcția Județeană pentru Cultură. Implicația este că, pe baza acestui inventar, se va putea realiza o ierarhizare a urgențelor și se vor putea fundamenta cereri de finanțare. RLU poate susține demersul prin condiționarea autorizațiilor de construire pentru clădiri vechi de prezentarea unei expertize tehnice care să propună soluții compatibile cu sistemul constructiv original. Pentru a combate lipsa de informare, PUG propune crearea unui **ghid de bune practici pentru întreținerea și reparația caselor tradiționale**, ca anexă la RLU, redactat într-un limbaj accesibil. De asemenea, strategia de dezvoltare poate include propunerea unor cursuri de formare profesională în meserii tradiționale (dulgherie, tâmplărie), esențiale pentru sustenabilitatea eforturilor de protejare.

#### 6.4. Ierarhizarea valorii arhitecturale

**Constatarea factuală** este că fondul construit valoros al comunei nu este omogen, cuprinzând de la monumente istorice la case simple care contribuie la specificul local. Problema fundamentală este tratarea uniformă a acestui patrimoniu, care duce fie la ignorarea valorilor "minore", fie la aplicarea unor reguli excesiv de rigide. O astfel de abordare nenuanțată este inefficientă.

**Consecința** pentru PUG este necesitatea de a adopta o metodologie de **ierarhizare a valorii arhitecturale**, care să permită o reglementare diferențiată.

Implicația directă este propunerea unei scări de valori cu mai multe niveluri, ca instrument pentru calibrarea măsurilor de protecție:

- a) Nivel A (Valoare Excepțională): Include monumentele istorice clasate conform legii (ex: Biserica de lemn "Sf. Voievozi"). Regimul de intervenție este cel mai strict, vizând conservarea integrală.

- b) Nivel B (Valoare Arhitecturală și Ambientală Ridicată): Include clădiri sau ansambluri neclasate cu calități deosebite (ex: vechea școală, gospodării vernaculare autentice). Se permit intervenții de modernizare funcțională, dar cu păstrarea obligatorie a volumetriei și a fațadelor.
- c) Nivel C (Valoare Ambientală și de Context): Include clădiri care contribuie la imaginea de ansamblu. Regulile vor fi flexibile, vizând menținerea gabaritului, alinierii și utilizarea unor materiale de finisaj în consonanță cu zona.
- d) Nivel D (Valoare Memorială și Simbolică): Include locuri importante pentru memoria colectivă (ex: locul unei vechi mori, o troiță). Protecția vizează păstrarea funcțiunii memoriale.

Problema transpunerii acestei clasificări în instrumente de reglementare se rezolvă prin RLU, care va avea capitole distincte. Pentru clădirile de Nivel B, se va crea o **Listă a Bunurilor de Patrimoniul Local**, aprobată prin HCL. Pentru clădirile de Nivel C, regulile se vor aplica la nivel de UTR, în cadrul Zonelor Construite Protejate. Implicația este că PUG-ul nu va genera un singur set de reguli, ci un sistem de reglementare gradual.

Nivel de Valoare	Tipologie/Exemple Concrete din Crețeni	Tip de Reglementare Urbanistică Propus
<b>Nivel A (Exceptional)</b>	Biserica de lemn "Sf. Voievozi" (monument istoric LMI)	Zonă de Protecție a Monumentului Istoric (ZPMI) cu reguli stricte și aviz obligatoriu de la Ministerul Culturii.
<b>Nivel B (Ridicat)</b>	Vechea Școală; Case de viticultori interbelice bine conservate; Gospodării vernaculare autentice.	Înscriere pe "Lista de Patrimoniul de Interes Local"; Aviz de oportunitate necesar pentru intervenții exterioare.
<b>Nivel C (Contextual)</b>	Majoritatea clădirilor din vetrele satelor, care formează fronturi stradale coerente.	Regulament specific în cadrul Zonelor Construite Protejate (ZCP), axat pe conformare volumetrică și materialitate.

Nivel de Valoare	de	Tipologie/Exemple Concrete din Crețeni	Tip de Reglementare Urbanistică Propus
<b>Nivel (Memorial)</b>	<b>D</b>	Troițe de răscruce; Fântâni vechi; Locul fostei mori.	Micro-zonă de protecție în RLU, cu interdicții de alterare și propuneri de punere în valoare.

Titlu: Tabel de ierarhizare a valorii, cu exemple și tip de reglementare propus

Implementarea ierarhizării necesită un efort considerabil de inventariere. O consecință pragmatică este că PUG-ul poate stabili metodologia și poate realiza o inventariere preliminară, urmând ca lista să fie completată periodic de administrația locală. RLU trebuie să prevadă această procedură de actualizare, transformând protecția patrimoniului într-un proces dinamic, care pregătește puntea către următorul capitol, dedicat inventarierii complete a valorilor identificate.

## 7. INVENTARIEREA ȘI IERARHIZAREA VALORILOR DE PATRIMONIU

**Constatarea factuală** de la care pornește acest capitol este că teritoriul comunei Crețeni deține un patrimoniu cultural stratificat, compus din elemente protejate oficial prin Lista Monumentelor Istorice (LMI), dar și dintr-un fond valoros, neclasat, format din clădiri cu valoare ambientală, posibile situri arheologice și numeroase elemente de patrimoniu etnografic.

**Problema clară** este că absența unui inventar complet și a unei ierarhizări a acestor valori face orice demers de protecție inefficient și arbitrar, lăsând majoritatea patrimoniului vulnerabil în fața presiunilor de dezvoltare.

**Consecința** directă pentru Planul Urbanistic General este obligația de a transforma acest inventar într-un instrument de lucru fundamental, care să stea la baza delimitării zonelor protejate și a formulării unor reglementări urbanistice clare și diferențiate.

Metodologia acestui capitol este una analitică și exhaustivă, vizând patru categorii distincte de patrimoniu. Sunt listate și descrise monumentele istorice oficiale, sunt identificate și argumentate clădirile cu valoare ambientală propuse pentru protecție locală, sunt cartografiate zonele cu potențial arheologic și sunt inventariate elementele de patrimoniu minor. Fiecare categorie este tratată ca o constatare factuală, urmată de o problemă specifică de protecție și de o implicație directă pentru PUG și Regulamentul Local de Urbanism. Acest demers asigură că fiecare element de patrimoniu este nu doar recunoscut, ci și integrat într-un mecanism de protecție activă, transformând cunoașterea exhaustivă într-o strategie de conservare eficientă.

### 7.1. Monumente istorice (LMI)

Constatarea factuală, conform Listei Monumentelor Istorice (LMI) în vigoare, este că pe teritoriul administrativ al comunei Crețeni sunt clasate două monumente istorice, ambele de interes local (grupa B) și situate în satul reședință: Biserica de lemn "Sf. Voievozi" (cod LMI VL-II-m-B-09736), datată 1767, și Monumentul Eroilor (cod LMI VL-III-m-B-09995), din perioada 1916-1919.

**Problema clară** este că statutul legal de monument istoric, deși oferă un cadru de protecție, este adesea insuficient aplicat în practică, în special în ceea ce privește zona de protecție a monumentului (ZPMI). Intervențiile neadecvate în proximitatea acestor obiective, chiar dacă nu le afectează direct, le pot altera grav valoarea ambientală și contextul istoric.

**Consecința** pentru PUG este obligația de a delimita cu precizie, pe suport topografic actualizat, zonele de protecție pentru fiecare dintre cele două monumente și de a institui în RLU un set de

reguli stricte și clare pentru aceste perimetre, conform Legii 422/2001. Aceste reguli trebuie să depășească simpla interdicție de construire și să vizeze controlul volumetriei, al materialelor, al culorilor și al funcțiunilor pentru orice construcție nouă sau intervenție asupra fondului existent.

Biserica de lemn "Sf. Voievozi" (VL-II-m-B-09736) este un exemplu reprezentativ de arhitectură ecleziastică vernaculară de secol XVIII. Constatarea factuală, bazată pe fișa analitică de inventariere, descrie o construcție de tip navă (57 mp la sol), cu absidă decroșată și poligonală, realizată din bârne de lemn masiv îmbinate "în cheotoare", cu un brâu median sculptat distinctiv.

Problema este că autenticitatea ansamblului a fost afectată de intervențiile din 1992, când s-au adăugat un pridvor de zidărie, o clopotniță (6 mp) și o capelă (10 mp), elemente care, deși funcționale, nu respectă materialitatea și stilistica originală.

**Consecința** este că orice intervenție viitoare trebuie să fie una de conservare-restaurare, care să pună în valoare elementele originale din 1767 și să corecteze cromatic și material intervențiile recente. Implicația pentru RLU este introducerea, pentru ZPMI-ul bisericii, a unor reguli care să încurajeze folosirea materialelor tradiționale (lemn, șiță, piatră de râu) și a tehnicilor specifice, pentru a reface coerența stilistică a ansamblului.

Monumentul Eroilor (VL-III-m-B-09995) are o valoare memorială și simbolică excepțională. Constatarea este amplasarea sa centrală, în fața bisericii, creând un pol civic-religios. Acesta este un obelisc din marmură, pe un soclu cu trepte, inscripționat cu numele eroilor. Problema principală este degradarea spațiului public adiacent, utilizat neadecvat ca parcare informală și poluat vizual.

**Consecința** pentru PUG este că zona de protecție a monumentului trebuie reglementată și ca un spațiu public cu funcțiune ceremonială. Implicația pentru RLU este propunerea unui proiect de reamenajare a acestei piațete, care să includă pavaje de calitate din piatră naturală, mobilier urban decent, iluminat public direcționat și interzicerea strictă a parcerii în perimetrul imediat. Aceste măsuri ar reda demnitatea monumentului și ar crea un spațiu public de referință pentru întreaga comună.

## 7.2. Patrimoniu cu valoare ambientală

**Constatarea factuală** este că, dincolo de monumentele clasate, comuna Crețeni deține un fond construit valoros, neprotejat legal, care contribuie esențial la caracterul așezărilor. Acesta include gospodării tradiționale de viticultori, case de la sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX cu influențe neoromânești, precum și clădiri publice vechi (fosta primărie, școala).

**Problema clară** și urgentă este vulnerabilitatea extremă a acestui patrimoniu. În absența oricărui statut de protecție, aceste clădiri pot fi demolate sau mutilate prin "modernizări" agresive (anvelopări cu polistiren, ferestre PVC, acoperișuri de tablă cutată), fără ca autoritatea locală să aibă pârghii legale pentru a interveni.

**Consecința** este o erodare rapidă și ireversibilă a specificului local. Implicația pentru PUG este obligația de a crea un instrument de protecție la nivel local.

Propunerea concretă este crearea unei **Liste a bunurilor de patrimoniu de interes local**, anexată PUG-ului și aprobată prin Hotărâre a Consiliului Local. Această listă va include clădiri care îndeplinesc criterii clare de valoare: vechime (peste 50 de ani), autenticitate (păstrarea a peste 60% din materialele originale), valoare arhitecturală sau rol în structura urbanistică.

Problema operaționalizării listei se rezolvă prin RLU, care va introduce o categorie de reglementare specifică: pentru clădirile de pe lista locală, orice intervenție va fi condiționată de un aviz de oportunitate și de respectarea unor reguli menite să protejeze elementele valoroase. O listă preliminară include vechea școală, o serie de case de viticultori interbelice și crama unei foste proprietăți boierești.

Regimul de protecție pentru patrimoniul de interes local trebuie să fie mai flexibil decât cel pentru monumentele istorice. Problema este echilibrul între protecție și adaptare. RLU poate stabili că intervențiile asupra structurii, compartimentările interioare sau extinderile în spatele clădirii sunt permise, cu condiția ca fațada principală, acoperișul și elementele decorative să fie conservate. Se pot permite funcțiuni noi (pensiuni, spații comerciale), dacă nu alterează caracterul clădirii. Implicația este că PUG-ul devine un instrument de ghidare, nu doar de constrângere, putând propune și un program de co-finanțare de la bugetul local pentru lucrări de restaurare, condiționat de înscrierea voluntară pe lista de protecție.

### 7.3. Situri arheologice (RAN)

**Constatarea factuală** este că, la momentul elaborării studiului, pe teritoriul comunei Crețeni nu figurează niciun sit arheologic înscris în Repertoriul Arheologic Național (RAN). Problema evidentă este că această absență formală nu echivalează cu o inexistență a potențialului arheologic. Dimpotrivă, vechimea atestării documentare (1467), toponimia locală (punctul "La Schit") și descoperirile întâmplătoare din regiune sugerează un potențial arheologic ridicat, dar necercetat sistematic. Pericolul este distrugerea ireversibilă a vestigiilor prin lucrări de dezvoltare.

**Consecința** pentru PUG este obligația de a adopta o abordare preventivă, conform Ordonanței 43/2000. Implicația directă este delimitarea, pe baza studiului istoric, a **Zonelor cu Potențial Arheologic Prezumate (ZPAP)**.

Metodologia de delimitare a acestor zone se bazează pe coroborarea informațiilor istorice, toponimice și geomorfologice. Se propun perimetre în jurul bisericilor vechi (Biserica "Sf. Voievozi", punctul "La Schit"), în zonele menționate în documente medievale și de-a lungul pârâului Pesceana. Problema este reticența localnicilor față de aceste constrângeri.

**Consecința** este că PUG-ul trebuie însoțit de o campanie de informare care să explice scopul măsurilor: nu blocarea dezvoltării, ci salvarea informației istorice. Implicația pentru RLU este că, în interiorul acestor zone, orice lucrare cu săpături mai adânci de 0,50 metri va fi condiționată de obținerea avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură și, după caz, de supraveghere arheologică. RLU poate introduce o procedură rapidă pentru avizarea lucrărilor minore, pentru a nu împovăra inutil cetățenii.

#### 7.4. Patrimoniul etnografic și memorial

**Constatarea factuală** este că teritoriul comunei este marcat de o rețea densă de elemente de patrimoniu "minor" sau etnografic: cruci de piatră, fântâni vechi, troițe și ansambluri funerare valoroase. Aceste obiecte, deși neprotejate de legea monumentelor istorice, constituie repere esențiale în peisajul cultural.

**Problema clară** este vulnerabilitatea lor extremă. Fiind adesea situate pe domeniul public sau pe terenuri private fără un statut juridic clar, ele sunt frecvent distruse, mutate sau "modernizate" necorespunzător.

**Consecința** este o pierdere accelerată a texturii istorice a satului. Implicația directă pentru PUG este necesitatea de a realiza, în premieră, un inventar complet și o cartografiere în format GIS a tuturor acestor elemente.

Această bază de date va deveni un instrument esențial de management. Problema este cum se traduce acest inventar în protecție. Implicația pentru RLU este că în jurul fiecărui obiect inventariat se va institui o micro-zonă de protecție, cu o rază de 10-15 metri, în interiorul căreia orice lucrare va fi condiționată de aviz de specialitate. Problema degradării fizice necesită o strategie activă.

**Consecința** este că PUG-ul va include un program multianual de restaurare a patrimoniului minor, implementat în parteneriat cu parohiile și asociațiile locale. RLU va sprijini demersul prin includerea unui ghid de bune practici privind tehnicile corecte de curățare și consolidare. Valorificarea turistică a acestui patrimoniu se poate realiza prin crearea unor trasee tematice, precum "Drumul Crucilor de Piatră", care să integreze aceste obiective într-o ofertă culturală coerentă, sporind atractivitatea comunei.

## 8. DELIMITAREA ZONELOR PROTEJATE

**Constatarea factuală** a obligației legale și a necesității tehnice de a transpune măsurile de protecție a patrimoniului cultural într-un set de perimetre geografice definite, cu un regim de reglementare specific, fundamentează acest capitol. Pe teritoriul comunei Crețeni au fost identificate valori de patrimoniu arhitectural, istoric și arheologic, a căror protecție eficientă necesită o abordare integrată, bazată pe zonificare, superioară măsurilor punctuale.

Problema centrală este traducerea conceptelor de "protecție" în limite precise pe suport cadastral și în reguli de urbanism direct aplicabile în procesul de autorizare.

Acest capitol stabilește o legătură directă și auditabilă între valoarea culturală a unui areal și regimul său de construire, propunând delimitarea a trei categorii majore de zone protejate: Zonele Construite Protejate (ZCP), Zonele de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI) și Zonele cu Potențial Arheologic Prezumate (ZPAP).

Metodologia de delimitare a acestor zone este una multicriterială, corelând analiza istorică și arhitecturală cu cadrul legislativ în vigoare. Pentru fiecare tip de zonă protejată, procesul urmează un flux logic: 1. Identificarea cadrului legal specific (Legea nr. 422/2001 pentru ZPMI, Legea 350/2001 pentru ZCP, O.G. 43/2000 pentru ZPAP). 2. Analiza teritoriului pentru a identifica arealele care îndeplinesc condițiile de instituire a protecției. 3. Propunerea și argumentarea limitelor pe suport topografic și cadastral. 4. Formularea regulilor de bază pentru Regulamentul Local de Urbanism. Problema metodologică a echilibrului dintre protecția reală și riscul de a impune restricții nejustificate este soluționată prin argumentarea solidă a fiecărei propuneri și prin formularea unor reguli care ghidează dezvoltarea, promovând intervenții de calitate.

### 8.1. Zone Construite Protejate (ZCP)

**Constatarea factuală** a existenței unor areale extinse cu valoare arhitecturală și urbanistică deosebită în vetrele satelor Crețeni și Izvoru, caracterizate prin coerența fronturilor stradale, prezența clădirilor vernaculare autentice și persistența parcelarului tradițional, impune instituirea unui regim de protecție la nivel de ansamblu.

**Problema clară** este că aceste ansambluri, nefiind protejate legal în integralitatea lor, sunt supuse unui proces de erodare constantă prin intervenții punctuale neadecvate. Protecția individuală a clădirilor este necesară, dar insuficientă pentru a salva caracterul de ansamblu.

**Consecința** este necesitatea instituirii statutului de Zonă Construită Protejată (ZCP), conform Legii nr. 350/2001. Implicația pentru PUG este delimitarea a două ZCP-uri: unul în satul Crețeni, în jurul polului civic-religios, și unul în satul Izvoru. Aceste limite vor include clădirile valoroase, spațiile publice, parcelarul și vegetația.

Fundamentarea propunerii se bazează pe o analiză multicriterială ce a evaluat patru criterii:

1. **Istoric:** persistența tramei stradale și a parcelarului.
2. **Arhitectural-urbanistic:** densitatea și calitatea fondului construit valoros, coerența volumetrică și stilistică.
3. **Peisagistic:** relația dintre ansamblul construit și cadrul natural.
4. **Reprezentativitate:** măsura în care arealul este un exemplu elocvent pentru arhitectura din podgoria Drăgășani.

Problema transpunerii acestor criterii calitative într-o delimitare precisă este rezolvată prin utilizarea unor repere clare: limite cadastrale și axe de străzi, asigurând opozabilitatea juridică a reglementărilor. Memoriul justificativ al PUG conține argumentația detaliată pentru fiecare segment al limitei, demonstrând necesitatea și proporționalitatea măsurii.

Odată instituite, ZCP-urile vor beneficia de un regim de "protecție activă", detaliat în RLU. Implicațiile concrete sunt:

1. **Funcțiuni:** Sunt admise funcțiuni compatibile (locuire, servicii nepoluante, turism, meșteșuguri) și se interzic cele industriale sau de depozitare en-gros.
2. **Intervenții asupra fondului existent:** Orice intervenție se va face cu avizul obligatoriu al structurii de specialitate a Consiliului Județean și cu respectarea unui ghid de proiectare anexat RLU.
3. **Construcții noi:** Vor respecta regimul de aliniere, regimul de înălțime (maxim P+1E+M), POT (maxim 35%) și condiții clare de expresie arhitecturală.
4. **Spațiul public:** Se stabilesc reguli pentru amenajarea străzilor, trotuarelor, mobilierului urban și pentru îngroparea rețelelor edilitare.

## 8.2. Zone de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI)

**Constatarea factuală** a obligației legale, conform Legii 422/2001, este de a stabili zone de protecție în jurul monumentelor istorice clasate. În Crețeni, Biserica de lemn "Sf. Voievozi" (VL-II-m-B-09736) și Monumentul Eroilor (VL-III-m-B-09995) nu au zone de protecție delimitate

oficial pe suport cadastral, lăsând contextul lor vulnerabil. Problema este că o construcție neadecvată în proximitate poate afecta ireversibil valoarea istorică și ambientală a unui monument.

**Consecința** este că PUG are obligația legală de a delimita Zonele de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI) și de a stabili un regim de construire pentru acestea. Implicația este că planșele de reglementări urbanistice vor conține un strat GIS dedicat, iar RLU va detalia regimul juridic și tehnic.

Metodologia de delimitare a ZPMI utilizează criteriile de percepție vizuală, context istoric și protecție fizică. Problema este aplicarea acestor criterii la specificul fiecărui monument. Pentru Biserica de lemn, ZPMI este extinsă la minim 100 de metri de la limita incintei, incluzând versanții adiacenți pentru a proteja silueta monumentului în peisaj. Pentru Monumentul Eroilor, ZPMI include întreaga piațetă publică și fronturile stradale adiacente, controlând cadrul arhitectural. Aceste limite instituie servituți de utilitate publică asupra proprietăților private incluse.

Regimul de construire în interiorul ZPMI este cel mai restrictiv. Orice intervenție necesită avizul obligatoriu al Direcției Județene pentru Cultură Vâlcea. RLU traduce această cerință în reguli clare: se interzic funcțiunile industriale, depozitarea, construcțiile ce depășesc cornișa bisericii și materialele stridente (tablă cutată, PVC colorat). Se permit locuințe și funcțiuni complementare (agroturism, meșteșuguri), cu condiția subordonării arhitecturale față de monument. Un subcapitol dedicat va detalia materialele permise (lemn, piatră locală, tencuieli tradiționale, șifă, olană), asigurând integritatea culturală și vizuală a reperelor comunei.

### 8.3. Zone cu Potențial Arheologic

**Constatarea factuală** este că teritoriul comunei Crețeni prezintă un potențial arheologic ridicat, deși nu există situri înscrise în Repertoriul Arheologic Național (RAN). Problema este că această absență formală nu indică o lipsă a vestigiilor, ci o lipsă a cercetării, iar dezvoltarea necontrolată poate duce la distrugerea ireversibilă a patrimoniului latent.

**Consecința** este că PUG, aplicând principiul precauției conform Ordonanței 43/2000, trebuie să delimiteze Zone cu Potențial Arheologic Prezuate (ZPAP). Implicația este cartografierea acestor zone și instituirea unui regim tehnic specific în RLU.

Metodologia de delimitare este una deductivă, bazată pe coroborarea surselor indirecte (istorice, toponimice, geomorfologice), definind perimetre de siguranță în jurul punctelor cu probabilitate maximă. Se propun următoarele ZPAP-uri:

1. **ZPAP 01 - "La Schit"**: un perimetru cu o rază de 300 de metri în jurul toponimului unde tradiția localizează o biserică din vremea lui Mihai Viteazul.
2. **ZPAP 02 - Vatra istorică Crețeni**: un perimetru cu rază de 200 de metri în jurul Bisericii de lemn "Sf. Voievozi" și a cimitirului vechi, acoperind nucleul medieval al satului.
3. **ZPAP 03 - Malurile pârâului Pesceana**: fâșii de protecție de 50 de metri de fiecare parte a cursurilor de apă principale, zone preferențiale pentru așezările preistorice.

Aceste delimitări constituie un instrument de management preventiv al riscului arheologic.

Regimul tehnic pentru ZPAP-uri condiționează procesul de autorizare. Pentru a nu bloca birocratic dezvoltarea, RLU stabilește un prag: pentru orice lucrare cu săpături mecanizate la peste 50 cm adâncime, certificatul de urbanism va impune solicitarea avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură Vâlcea. Acest aviz poate solicita, în funcție de amploarea lucrării: a) supraveghere arheologică, b) sondaje arheologice prealabile, sau c) poate fi favorabil fără condiționări. Pentru lucrările agricole uzuale sau construcțiile minore sunt prevăzute excepții. Rămân valabile prevederile legale privind descoperirile întâmplătoare.

## 9. ANALIZA PEISAJULUI CULTURAL

Acest capitol fundamentează valorile peisagistice și culturale ale comunei Crețeni, identificând componentele care definesc identitatea vizuală a teritoriului.

**Constatarea factuală** este că peisajul cultural reprezintă o sinteză dinamică, rezultată din interacțiunea îndelungată dintre cadrul natural – relieful colinar și rețeaua hidrografică – și activitatea umană, în special viticultura.

**Problema clară** pe care o abordează analiza este vulnerabilitatea acestui peisaj în fața presiunilor de dezvoltare contemporane, care pot duce la o erodare a caracterului specific.

**Consecința** și implicația directă pentru Planul Urbanistic General este necesitatea de a fundamenta un set de reglementări urbanistice care să protejeze și să pună în valoare această resursă, fără a bloca dezvoltarea, ci ghidând-o către soluții integrate și respectuoase față de context. Metodologia utilizată se bazează pe identificarea și caracterizarea unităților de peisaj, pe analiza relațiilor vizuale și pe definirea caracteristicilor peisajului viticol, pentru a formula reguli de construire bazate pe înțelegerea profundă a logicii peisajului.

### 9.1. Peisajul viticol

Peisajul viticol reprezintă elementul identitar dominant al comunei Crețeni, o constatare factuală susținută de o tradiție istorică de secole, confirmată documentar cel puțin din 1691.

**Problema clară** este că acest sistem cultural complex, care include plantațiile de viță-de-vie, o rețea de drumuri de exploatare și construcții anexe specifice, este amenințat de abandonul unor parcele și de presiunea construcțiilor noi, care fragmentează și alterează imaginea de ansamblu.

**Consecința** este riscul pierderii coerenței acestui peisaj, una dintre principalele resurse economice și turistice. Implicația pentru Planul Urbanistic General este tratarea peisajului viticol ca o zonă protejată cu valoare culturală, prin introducerea în Regulamentul Local de Urbanism a unei categorii specifice: "**Zonă Protejată a Peisajului Viticol (ZPPV)**".

Reglementarea în interiorul ZPPV trebuie să permită dezvoltarea activităților economice legate de viticultură, protejând valorile peisagistice. Problema este cum se realizează acest echilibru.

**Consecința** este că RLU va formula reguli diferențiate. Pe de o parte, se vor încuraja construcțiile direct legate de activitatea viticolă (crame, puncte de degustare, pensiuni agroturistice), dar autorizarea acestora va fi condiționată de:

- Integrarea în relief.
- Utilizarea materialelor de construcție tradiționale (piatră, lemn, tencuieli în culori naturale).
- Respectarea unor volume și regimuri de înălțime care să nu domine vizual plantațiile.

Pe de altă parte, construcțiile cu funcțiune exclusiv rezidențială vor fi interzise în interiorul acestor zone, fiind direcționate către vetrele satelor. Implicația este că PUG trebuie să ofere alternative viabile pentru dezvoltare rezidențială, prin extinderea controlată a intravilanului în zone cu valoare peisagistică redusă.

Infrastructura specifică peisajului viticol, precum rețeaua de drumuri de exploatare, taluzurile și terasele, reprezintă un strat istoric esențial. Problema este degradarea acestor elemente prin neglijare.

**Consecința** este că PUG va cartografia această infrastructură minoră și o va include în regimul de protecție al ZPPV. Implicația pentru RLU este stabilirea de reguli privind întreținerea și modernizarea acestora, încurajând soluții care respectă specificul local (ex: modernizarea drumurilor de exploatare cu piatră spartă, nu cu asfalt). PUG va propune, de asemenea, un program de reabilitare a teraselor viticole vechi, care au și un rol anti-erozional, în parteneriat cu proprietarii.

Tehnicile agricole moderne, precum sistemele de susținere pe spalieri metalici, deși eficiente, pot altera imaginea tradițională a culturii pe araci. Problema este dilema între eficiență și autenticitate. Implicația pentru PUG nu este de a interzice tehnicile moderne, ci de a le gestiona.

**Consecința** este că RLU poate delimita în cadrul ZPPV anumite "**zone de peisaj viticol tradițional**", în proximitatea monumentelor istorice, unde să se încurajeze prin facilități fiscale menținerea culturii tradiționale pe araci.

## 9.2. Unități de peisaj

**Constatarea factuală** este că teritoriul comunei Crețeni este un mozaic de unități de peisaj distincte, fiecare cu propriile caracteristici. Problema este că planificarea urbanistică tradițională tinde să ignore aceste diferențieri, aplicând reguli uniforme.

**Consecința** este că PUG va realiza o cartografiere a acestor unități, care va sta la baza unei zonificări nuanțate. Pe baza analizei integrate (hărți topografice, hidrografice, ortofotoplanuri), se identifică cinci unități de peisaj majore:

1. **Peisajul luncii pârâului Pesceana:** caracterizat prin terenuri plane, umiditate ridicată și vegetație specifică.
2. **Peisajul versanților cu expoziție sudică:** dominați de culturile de viță-de-vie.
3. **Peisajul versanților cu expoziție nordică:** mai abrupti, acoperiți cu păduri sau livezi.
4. **Peisajul platourilor de deal:** cu terenuri relativ plane, utilizate pentru culturi agricole sau pășuni.
5. **Peisajul vetrelor de sat:** caracterizat prin concentrarea fondului construit.

Fiecare unitate are o problematică specifică. Problema **luncii pârâului Pesceana** este riscul la inundații și presiunea de construire. **Consecința** pentru PUG este că această unitate va fi reglementată ca un coridor ecologic non aedificandi, permițând doar amenajări cu impact redus. Problema **versanților nordici** este riscul la alunecări de teren. **Consecința** este că RLU va introduce restricții severe de construire pe pantele abrupte, condiționând orice dezvoltare de studii geotehnice aprofundate. Problema **platourilor de deal** este menținerea funcțiunii agricole. Implicația este menținerea acestor zone în extravilan, cu reguli stricte care descurajează construirea de locuințe. Implicația generală este că UTR-urile definite în RLU vor fi corelate direct cu aceste unități de peisaj.

### 9.3. Coridoare vizuale și puncte de belvedere

**Constatarea factuală** a reliefului colinar generează o multitudine de perspective panoramice și coridoare vizuale valoroase.

**Problema clară** este că aceste elemente imateriale nu beneficiază de nicio formă de protecție, o construcție nouă putând bloca ireversibil un coridor vizual.

**Consecința** este o sărăcire a experienței peisajului. Implicația directă pentru PUG este inventarierea și cartografierea acestor elemente, precum perspectiva de pe Dealul Streminoasa către valea pârâului Pesceana și silueta Bisericii de lemn "Sf. Voievozi" (cod LMI VL-II-m-B-09736).

Protejarea acestor elemente se va transpune în RLU prin introducerea conceptului de "**servitute de perspectivă**". Pentru parcelele situate în interiorul unui coridor vizual important, certificatul de urbanism va impune condiții speciale privind regimul de înălțime, forma acoperișului sau interdicția de a planta vegetație înaltă. Punctele de belvedere identificate vor fi protejate prin instituirea unei zone non aedificandi în jurul lor. PUG, în strategia sa de dezvoltare, va propune

amenajarea acestor puncte și crearea de trasee turistice care să le conecteze, valorificând astfel potențialul peisagistic.

#### 9.4. Silueta așezărilor rurale

**Constatarea factuală** este că silueta tradițională a satelor din Crețeni este una discretă și armonioasă, cu o linie a orizontului dominată de elemente naturale și punctată de repere verticale discrete (turla de biserică). Fondul construit are un regim de înălțime redus (P, P+1E).

**Problema clară** este vulnerabilitatea acestei siluete la intervențiile contemporane, o singură construcție supradimensionată putând altera ireversibil imaginea de ansamblu.

**Consecința** este necesitatea de a reglementa strict regimul de înălțime și volumetria construcțiilor.

Implicația pentru RLU este introducerea unor reguli specifice, diferențiate pe unități de peisaj. În vetrele de sat și în zonele construite protejate, regimul de înălțime va fi limitat la **maxim P+1E**, cu o **înălțime la cornișă de maxim 7 metri**. Se vor interzice acoperișurile tip terasă și se vor impune pante cuprinse între 30 și 45 de grade pentru cele în două sau patru ape. Pentru construcțiile înalte cu funcțiuni speciale (antene, silozuri), RLU va interzice amplasarea pe coamele dealurilor și va condiționa autorizarea de realizarea unui studiu de impact vizual și de măsuri de mascare, asigurând că dezvoltarea viitoare este nu doar funcțională, ci și armonioasă.

## 10. STAREA DE CONSERVARE ȘI RISCURI

**Constatarea factuală** a necesității de a fundamenta deciziile de planificare pe un diagnostic riguros impune evaluarea stării fizice a patrimoniului identificat și a principalelor riscuri (naturale și antropice) care îl amenință, acesta constituind fundamentul pentru orice strategie de conservare eficientă. Pe baza datelor existente, sunt identificate disfuncționalități, conflicte și presiuni care afectează integritatea valorilor culturale și peisagistice. Un diagnostic corect al vulnerabilităților este condiția esențială pentru formularea unor reglementări urbanistice care să asigure protecția durabilă a patrimoniului comunei Crețeni.

Metodologia acestui capitol se concentrează pe o analiză factuală, densă și verificabilă, care translează constatările în implicații directe pentru Planul Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Fiecare subcapitol pornește de la constatări concrete, extrase din fișele analitice ale monumentelor, din studiile de fundamentare contractate și din observațiile de teren, identifică probleme clare cu impact teritorial și se încheie cu formularea unor propuneri normative. Structura logică progresează de la analiza stării fizice a patrimoniului la problemele funcționale, la riscurile naturale și, în final, la presiunile generate de activitatea umană, oferind o diagnoză completă și operațională.

### 10.1. Starea de conservare a patrimoniului

**Constatarea factuală**, conform fișei analitice de inventariere (HUM\_01) și a Listei Monumentelor Istorice, este că Biserica de lemn "Sf. Voievozi" (cod LMI VL-II-m-B-09736) prezintă o stare de conservare medie, cu degradări specifice structurilor vechi din lemn. Principalele vulnerabilități sunt umiditatea ascensională la nivelul soclului și procesele de biodeteriorare a învelitorii. La acestea se adaugă intervențiile neadecvate din anul 1992, care au alterat autenticitatea ansamblului prin adăugarea unui pridvor de zidărie, a unei clopotnițe (6 mp) și a unei capele (10 mp).

**Problema clară** este că aceste degradări, lăsate netratate, duc la o pierdere accelerată și ireversibilă a substanței istorice a monumentului. Lipsa unei monitorizări tehnice periodice agravează situația.

**Consecința** directă pentru PUG este necesitatea de a institui, prin RLU, un regim de protecție activă. Implicația este că orice intervenție viitoare asupra monumentului va fi condiționată de elaborarea unui proiect de restaurare avizat, bazat pe o expertiză tehnică aprofundată, care să prioritizeze conservarea materialului original și utilizarea tehnicilor tradiționale. În contrast,

Monumentul Eroilor (cod LMI VL-III-m-B-09995) prezintă o stare de conservare bună, fiind afectat doar de patină naturală și eroziuni minore, ce necesită operațiuni de întreținere curentă.

O problemă mult mai extinsă este starea de conservare a patrimoniului vernacular neclasat. Pe teritoriul comunei există încă un număr estimat de 35-40 de gospodării tradiționale care definesc caracterul specific al așezărilor. Constatarea este că majoritatea se află într-o stare de degradare medie spre avansată, din cauze multiple:

- abandonul;
- lipsa de cunoștințe privind tehnicile corecte de întreținere;
- costul ridicat al materialelor tradiționale;
- intervențiile de "modernizare" fundamental greșite.

Acestea din urmă reprezintă cea mai gravă amenințare, exemplele frecvente fiind:

- înlocuirea tâmplăriei tradiționale de lemn cu tâmplărie PVC;
- anveloparea termică a pereților de paiantă sau lemn cu polistiren, care blochează transferul de umiditate și provoacă putrezirea structurii;
- înlocuirea învelitorilor din șiță cu tablă cutată;
- aplicarea de reparații locale cu ciment pe structuri de lemn.

**Consecința** este o pierdere accelerată a identității arhitecturale locale. Implicația pentru PUG este urgența de a implementa o strategie pe două niveluri: la nivel de reglementare, RLU va include un ghid de bune practici pentru reabilitarea arhitecturii tradiționale, obligatoriu în Zonele Construite Protejate; la nivel strategic, PUG va propune un program local de sprijin pentru proprietari.

## 10.2. Disfuncționalități și conflicte

**Constatarea factuală** principală este că dezvoltarea liniară a satelor de-a lungul drumurilor principale (DN 67B, DJ 677A) a generat conflicte funcționale care erodează calitatea locuirii.

**Problema clară** este amestecul necontrolat de funcțiuni incompatibile în același front stradal, unde zonele rezidențiale sunt întrerupte de funcțiuni comerciale, servicii sau mici unități de producție fără reguli de amplasament. Un conflict tipic este generat de un magazin sau atelier

mecanic amplasat într-o fostă casă, fără parcări dedicate, ducând la ocuparea trotuarului și la crearea de riscuri pentru circulație.

**Consecința** este o degradare a calității vieții. Implicația pentru PUG este necesitatea de a stabili, prin RLU, reguli clare de compatibilitate funcțională în cadrul Unităților Teritoriale de Referință (UTR). Pentru zonele rezidențiale, RLU va condiționa autorizarea funcțiunilor non-rezidențiale de:

- asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- respectarea unui program de funcționare compatibil cu locuirea;
- conformarea arhitecturală și publicitară la caracterul zonei; 4) crearea de perdele vegetale.

O altă categorie de conflicte apare în zonele de protecție. Problema este presiunea pentru dezvoltări noi care intră în conflict cu necesitatea de a proteja contextul istoric. În zona Bisericii de lemn "Sf. Voievozi", există riscul unor construcții care să domine vizual monumentul. O disfuncționalitate este și lipsa de coerență a spațiului public din jurul ansamblului Biserică - Monumentul Eroilor, unde funcțiunea ceremonială intră în conflict cu parcare informală.

**Consecința** este că delimitarea zonelor protejate (ZCP, ZPMI) este inutilă fără reglementări funcționale clare. Implicația pentru RLU este interzicerea funcțiunilor incompatibile (activități industriale, depozitare en-gros, service auto) și stabilirea de condiții speciale pentru cele permise (locuire, turism).

Funcțiune / Zonă Protejată	Compatibilitate în ZCP	Compatibilitate în ZPMI	Condiționări principale
Locuințe individuale	ADMIS	ADMIS CU CONDIȚII	Respectarea strictă a regimului de înălțime, alinierii și a ghidului de proiectare.
Pensiune agroturistică	ADMIS CU CONDIȚII	ADMIS CU CONDIȚII	Capacitate redusă (maximum 8 camere), arhitectură integrată, parcări în incintă.

Funcțiune / Zonă Protejată	Compatibilitate în ZCP	Compatibilitate în ZPMI	Condiționări principale
Restaurant/Cramă	ADMIS CU CONDIȚII	INTERZIS (cu excepții justificate)	Capacitate redusă (maximum 30 locuri), fără poluare fonică, program de funcționare restrâns.
Atelier meșteșugăresc	ADMIS CU CONDIȚII	INTERZIS	Fără zgomot sau noxe, fără stocare de materiale în exterior, aspect îngrijit.
Service auto / Spălătorie	INTERZIS	INTERZIS	Incompatibilitate funcțională și de imagine majoră.
Producție industrială	INTERZIS	INTERZIS	Incompatibilitate totală cu caracterul rezidențial și istoric.

Disfuncționalitățile apar și în cadrul aceleiași funcțiuni. Problema este dezvoltarea zonelor rezidențiale noi, în special la periferie, fără infrastructură adecvată. Se constată tendința de parcelare speculativă, cu crearea unor străzi subdimensionate, fără trotuare și rețele edilitare.

**Consecința** pe termen lung este crearea unor areale cu o calitate a vieții precară și costuri mari de modernizare. Implicația pentru PUG este de a interzice extinderea intravilanului prin operațiuni de parcelare nefundamentate pe un Plan Urbanistic Zonal (PUZ). RLU va stabili condiții minime pentru orice dezvoltare nouă, incluzând lățimi minime pentru profilele stradale, obligativitatea cedării terenului pentru drumuri și alocarea unui procent minim de 5% pentru spații verzi publice.

### 10.3. Riscuri naturale (alunecări, inundații)

**Constatarea factuală**, conform datelor geotehnice și hidrologice preliminare, este că teritoriul comunei este expus la două categorii majore de riscuri naturale: alunecările de teren, favorizate de relieful colinar și substratul argilos, și inundațiile periodice.

**Problema clară** este că, în absența unei microzonări de risc la scara 1:5.000, autorizarea construcțiilor se face fără o cunoaștere reală a vulnerabilității amplasamentului. Alunecările de

teren pot afecta direct fondul construit și infrastructura, în timp ce inundațiile, deși pârâul Pesceana nu iese din albie, pot fi generate de scurgerile rapide de pe versanți.

**Consecința** este un grad de risc ridicat. Implicația pentru PUG este de a trata managementul riscurilor ca pe o componentă fundamentală, integrând în RLU concluziile studiului geotehnic și hidrologic prin delimitarea zonelor de risc.

Pentru riscul la alunecări de teren, problema este identificarea zonelor cu instabilitate. Pe baza studiului geotehnic, PUG va delimita trei categorii de terenuri:

- zone cu stabilitate asigurată;
- zone de stabilitate medie, care necesită măsuri speciale;
- zone cu risc ridicat, unde construcțiile sunt interzise.

**Consecința** este restricționarea dezvoltării în anumite areale. Implicația pentru RLU este stabilirea unui regim tehnic specific pentru fiecare zonă. În zonele de stabilitate medie, autorizarea va fi condiționată de prezentarea unui studiu geotehnic la scara amplasamentului. În zonele cu risc ridicat, RLU va institui o interdicție totală de construire (non aedificandi).

Descrierea textuală a hărții: Hartă de principiu cu zonificarea riscului la alunecări de teren în Crețeni

- **Zona Verde (Risc Scăzut):** Acoperă platourile de deal și zonele de luncă stabile. Construcțiile sunt permise fără condiționări speciale.
- **Zona Galbenă (Risc Mediu):** Acoperă majoritatea versanților cu pante moderate. Orice construcție nouă este condiționată de un studiu geotehnic detaliat.
- **Zona Roșie (Risc Ridicat):** Marchează arealele cu pante abrupte și zonele cu alunecări active. Se instituie interdicție de construire.

Harta demonstrează vizual cum reglementările PUG vor fi direct legate de caracteristicile geotehnice ale teritoriului.

În ceea ce privește riscul la inundații, problema este complexă, fiind cauzat de scurgerile de pe versanți și blocarea sistemelor de drenaj.

**Consecința** este inundarea gospodăriilor din zonele joase. Implicația pentru PUG este necesitatea de a lua măsuri pentru gestionarea apelor pluviale. RLU va introduce reguli privind:

- interzicerea construirii în albiile majore și pe o fâșie de protecție de minim 5-10 metri;
- obligativitatea dimensionării corecte a podețelor de acces;
- promovarea soluțiilor de retenție și infiltrare a apei pluviale la nivelul fiecărei parcele.

#### 10.4. Presiuni antropice (construcții noi, trafic)

**Constatarea factuală** este că principalele presiuni antropice asupra patrimoniului și peisajului sunt generate de dezvoltarea de construcții noi și de creșterea traficului de tranzit. Problema fundamentală este că aceste presiuni acționează sinergic și, în absența reglementărilor, duc la o transformare necontrolată a caracterului rural. Traficul de pe DN 67B, în special cel greu, generează poluare fonică, vibrații și o barieră fizică în satul Streminoasa.

**Consecința** este o degradare cumulativă a calității mediului. Implicația pentru PUG este necesitatea de a formula o strategie integrată de management al acestor presiuni.

În privința construcțiilor noi, problema este lipsa regulilor de inserție în context. Analiza precedentă a arătat tendința de a importa modele urbane inadecvate.

**Consecința** este o "urbanizare" forțată. Implicația pentru RLU este introducerea unui set de reguli detaliate în ghidul de proiectare pentru ZCP și ZPMI, care să reglementeze aspecte calitative:

- **Volumetria:** încurajarea volumelor simple, dreptunghiulare;
- **Materialele:** promovarea celor tradiționale și stabilirea unei palete de culori restrânse;
- **Tâmplăria:** impunerea unor reguli privind proporțiile și materialitatea;
- **Gardurile:** reglementarea înălțimii și materialelor, încurajând transparența.

Presiune Antropică	Manifestare în Teritoriu	Măsură de Reglementare în PUG/RLU
<b>Construcții Noi Inadecvate</b>	Volume masive, arhitectură generică, materiale industriale în zonele tradiționale.	Introducerea unui ghid de proiectare obligatoriu în ZCP; reguli stricte de conformare volumetrică și materialitate.

Presiune Antropică	Manifestare în Teritoriu	Măsură de Reglementare în PUG/RLU
<b>Extindere Haotică</b>	Parcelare speculativă a terenurilor agricole, infrastructură subdimensionată.	Obligativitatea elaborării de PUZ-uri pentru dezvoltări noi; interzicerea extinderii neplanificate a intravilanului.
<b>Trafic de Tranzit (DN 67B)</b>	Poluare fonică, vibrații, insecuritate pietonală, barieră în interiorul satului.	Propuneri de măsuri de calmare a traficului; zone de protecție fonică; reglementarea acceselor la DN.
<b>Amestec Funcțional Necontrolat</b>	Apariția de servicii (ex. ateliere) în zone rezidențiale, generând conflicte.	Reguli clare de compatibilitate funcțională în UTR-uri; condiționarea autorizării funcțiunilor non-rezidențiale.

Pentru gestionarea presiunii generate de trafic, problema este complexă. Totuși, PUG poate propune măsuri de mitigare.

**Consecința** este că, în colaborare cu administratorul drumului (CNAIR), se pot implementa soluții de calmare a traficului în satul Streminoasa. Implicațiile pentru PUG sunt:

- Propunerea de amenajări specifice: treceri de pietoni supraînălțate, benzi rezonatoare, sau studiul unei variante ocolitoare.
- Introducerea în RLU a unor zone de protecție fonică de-a lungul DN 67B, unde construcțiile noi de locuințe vor fi condiționate de măsuri de izolare fonică și de plantarea unor perdele vegetale.
- Reglementarea strictă a acceselor la drumul național.

## 11. POTENȚIALUL ECONOMIC, SOCIAL ȘI CULTURAL

**Constatarea factuală** a necesității de a ancora dezvoltarea comunei Crețeni în resursele sale endogene impune o analiză aprofundată a oportunităților economice, sociale și culturale. Ideea-forță a acestui capitol este că patrimoniul cultural și natural, incluzând monumentele istorice clasate, arhitectura vernaculară specifică podgoriei Drăgășani și peisajul viticol cu o tradiție de secole, nu constituie o povară, ci principala resursă strategică pentru o dezvoltare durabilă.

**Problema clară** este sub-valorificarea cronică a acestor resurse. În absența unei strategii integrate, ele sunt expuse riscului de degradare și nu contribuie pe măsura potențialului la economia și coeziunea socială a comunității.

**Consecința** și implicația directă pentru PUG este obligația de a transforma această analiză de potențial într-un set de reglementări și direcții de acțiune care să faciliteze modele de valorificare durabilă, generatoare de beneficii economice și sociale concrete pentru comunitatea locală.

Metodologia acestui capitol se concentrează pe identificarea și evaluarea potențialului în patru domenii cheie, fiecare fiind tratat ca un pilon al strategiei de dezvoltare: turism, reconversie funcțională a fondului construit, branding local și dezvoltarea unei economii bazate pe cultură. Fiecare propunere este fundamentată pe o analiză a contextului local și a cerințelor de protecție, căutând soluții care să echilibreze conservarea cu inovația și rentabilitatea. Sunt analizate oportunitățile de a integra patrimoniul în circuite agroturistice, de a găsi noi funcțiuni pentru clădirile istorice valoroase, de a consolida brandul local în contextul mai larg al "Podgoriei Drăgășani" și de a stimula o dezvoltare economică bazată pe specificul cultural. Acest cadru de oportunități va fi transpus direct în propuneri normative pentru Regulamentul Local de Urbanism, asigurând că viziunea de dezvoltare devine un instrument operațional.

### 11.1. Potențial turistic

**Constatarea factuală** este că potențialul turistic al comunei Crețeni este direct legat de două resurse majore: patrimoniul cultural construit, reprezentat de Biserica de lemn "Sf. Voievozi" (cod LMI VL-II-m-B-09736) din 1767 și Monumentul Eroilor (cod LMI VL-III-m-B-09995), și peisajul cultural viticol, parte a renumitei podgorii Drăgășani. La acestea se adaugă fondul valoros de arhitectură vernaculară și elementele de patrimoniu etnografic (cruci de piatră, fântâni).

**Problema clară** este absența aproape totală a unei infrastructuri de primire turistică și a unor produse turistice structurate. Comuna nu dispune în prezent de unități de cazare clasificate, puncte de informare turistică sau trasee tematice marcate, conform datelor analizate în Strategia de

Dezvoltare Locală. Turiștii care vizitează podgoria tranzitează zona fără a avea motive concrete sau facilități pentru a opri, ceea ce duce la o pierdere economică semnificativă. Implicația directă pentru PUG este necesitatea de a crea cadrul urbanistic care să permită și să încurajeze dezvoltarea controlată a turismului.

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) poate juca un rol esențial în stimularea agroturismului și a turismului viticol. Implicația pentru RLU este definirea unor Unități Teritoriale de Referință (UTR) specifice, în Zonele Construite Protejate și în zonele cu valoare peisagistică, unde să fie permisă construirea de pensiuni agroturistice. Problema este cum se poate face acest lucru fără a altera peisajul.

**Consecința** este că autorizarea acestor pensiuni trebuie condiționată de respectarea unor reguli stricte:

- **Regim de înălțime redus:** maxim P+1E+M, subordonat scării tradiționale, cu o înălțime la cornișă de maximum 7 metri.
- **Indicatori urbanistici restrictivi:** POT maxim 25%, CUT maxim 0.5, pentru a asigura parcele generoase și a evita îndesirea.
- **Arhitectură integrată:** obligativitatea utilizării unor materiale de finisaj tradiționale (lemn, piatră, tencuieli minerale) și a unei palete cromatice naturale.
- **Integrarea în relief:** interzicerea construcțiilor pe coamele dealurilor pentru a proteja silueta acestora.

Aceste condiții asigură că dezvoltarea turistică se va face în armonie cu patrimoniul.

O altă direcție de valorificare este crearea de produse turistice integrate. Problema este că atracțiile actuale sunt punctuale și neconectate.

**Consecința** pentru PUG este propunerea, în planșele de reglementări, a unei rețele de trasee tematice. Implicația este că PUG va identifica și va trasa pe hărți:

- **Traseul Vinului și al Istoriei (Cicloturism/Auto, ~12 km):** Va lega Biserica de lemn, Monumentul Eroilor, cramele locale și punctele de belvedere din Dealul Streminoasa.
- **Drumul Crucilor de Piatră (Pietonal/Drumetrie, ~8 km):** Va conecta rețeaua de cruci de piatră inventariate și Biserica "în Nisip".

- **Calea Arhitecturii Vernaculare (Pietonal, ~5 km):** Va străbate ansamblurile de case tradiționale din ZCP Crețeni și ZCP Izvoru, cu puncte de informare despre tehnicile constructive locale.

RLU va institui un regim de protecție pentru aceste trasee, asigurând că nu vor fi blocate de construcții noi, și va propune standarde minime de amenajare.

Dezvoltarea turistică necesită și o infrastructură de servicii complementare. Problema este lipsa acestora, în afara câtorva magazine. Implicația pentru RLU este că în UTR-urile centrale se va încuraja, prin reglementări permissive, conversia clădirilor vechi sau construirea de imobile noi cu funcțiuni de alimentație publică și servicii turistice, condiționat de calitatea amenajării. Ca proiect prioritar, PUG va propune amenajarea unui punct de informare turistică și a unui magazin de prezentare a produselor locale în căminul cultural.

## 11.2. Reconversie funcțională

**Constatarea factuală** este că pe teritoriul comunei Crețeni există un număr semnificativ de clădiri istorice și tradiționale valoroase care sunt în prezent subutilizate sau abandonate. Pe lângă cele aproximativ 35-40 de gospodării vernaculare, există și clădiri publice vechi, precum fosta școală, care și-au pierdut funcțiunea.

**Problema clară** este că aceste clădiri, în absența unei utilizări active, se degradează rapid și reprezintă o resursă irosită.

**Consecința** este nu doar pierderea fizică a patrimoniului, ci și o imagine de ansamblu marcată de paragină. Implicația pentru PUG este de a promova reconversia funcțională ca principal instrument de salvare a acestui fond construit.

Identificarea unor funcțiuni noi, compatibile cu structura clădirilor, este esențială. Problema este că multe funcțiuni moderne necesită spații pe care o clădire tradițională nu le poate oferi fără modificări care i-ar compromite autenticitatea.

**Consecința** este că RLU va crea o listă de funcțiuni permise cu condiții pentru clădirile din ZCP. Funcțiunile ideale sunt cele care se pot adapta la spațiile existente cu intervenții minime. Exemple potrivite pentru Crețeni sunt:

- **Funcțiuni turistice:** pensiuni agroturistice, camere de închiriat.
- **Funcțiuni legate de viticultură:** puncte de degustare, crame mici, magazine de prezentare.

- **Funcțiuni culturale și meșteșugărești:** ateliere de meșteșugari, mici galerii de artă, spații pentru workshop-uri.
- **Funcțiuni de servicii:** birouri pentru profesii liberale, cabinete medicale.
- RLU va interzice funcțiunile care generează trafic intens, zgomot sau necesită spații ample, deschise.

Problema principală în reconversie este cea tehnică și financiară, adaptarea unei clădiri vechi putând fi mai costisitoare decât una nouă.

**Consecința** este că mulți proprietari preferă demolarea. Implicația pentru PUG este de a propune instrumente care să facă reconversia mai atractivă. RLU poate introduce **bonusuri urbanistice** pentru proiectele de reconversie calitativă: permiterea unei extinderi discrete în spatele clădirii, mai mare decât cea admisă pentru o construcție nouă, sau o mai mare flexibilitate în asigurarea locurilor de parcare. Pe lângă instrumentele urbanistice, strategia PUG va propune crearea unui **fond local pentru reabilitare**, alimentat dintr-un procent din taxele de autorizare, care să ofere granturi pentru proprietarii care demarează proiecte de reconversie.

Studiul de caz al clădirilor publice dezafectate este relevant. Problema este că acestea ar trebui să devină exemple de bună practică.

**Consecința** este că PUG trebuie să propună un proiect-pilot de reconversie. Implicația este propunerea strategică de transformare a clădirii vechii școli din Crețeni într-un centru cultural comunitar, care să găzduiască biblioteca, un mic muzeu al viticulturii și un spațiu multifuncțional pentru evenimente. Acest proiect ar putea fi finanțat din fonduri europene și ar demonstra public beneficiile reconversiei.

### 11.3. Branding local

**Constatarea factuală** este că identitatea comunei Crețeni este puternic definită de apartenența la podgoria Drăgășani, un brand regional cu notorietate.

**Problema clară** este că, în cadrul acestui brand larg, Crețeni nu are o identitate proprie, distinctă. Comuna este percepută ca "o parte din" podgorie, dar fără elemente specifice care să o individualizeze.

**Consecința** este o diluare a potențialului de marketing. Implicația pentru PUG este de a fundamenta elementele care pot constitui baza unui brand local autentic.

Identificarea elementelor de unicitate este primul pas. Problema este de a depăși clișeu general "comună viticolă". Pe baza analizelor, se pot contura câteva direcții:

- **Unicitatea istorică:** Atestarea documentară din 1467, anterioară Drăgășanilor, și legăturile cu epoca brâncovenească.
- **Patrimoniul specific:** Biserica de lemn din 1767, rețeaua de cruci de piatră și arhitectura vernaculară.
- **Peisajul:** Amfiteatrul viticol din Dealul Streminoasa, ca imagine-simbol.

**Consecința** este că aceste elemente devin "ingredientele" pentru o poveste de brand. Implicația este că strategia PUG trebuie să includă un capitol de branding local, propunând sloganul: "Crețeni - Istorie vie în inima podgoriei Drăgășani".

Crearea unor evenimente-ancoră este o altă strategie. Problema este că, în prezent, viața culturală a comunei este redusă. Implicația pentru PUG este de a identifica oportunități pentru evenimente anuale legate de specificul local:

- **Festivalul "Toamna la Crețeni" (Octombrie):** Va implica producătorii locali de vin, meșteșugarii și școala, pentru a promova produsele locale și a atrage turiști.
- **Tabăra de Restaurare "Lemn Viu" (Iulie):** Un parteneriat cu universități de arhitectură, axat pe Biserica de lemn, pentru educație în patrimoniu.
- **Ziua Comunei Crețeni (August):** Va consolida identitatea comunitară prin reconstituiri istorice și evenimente sociale.

PUG va sprijini aceste inițiative prin reglementarea spațiilor publice pretabile pentru organizarea lor.

Promovarea digitală este un alt pilon. Problema este prezența online foarte redusă. Implicația pentru strategia PUG este propunerea de creare a unui portal online dedicat comunei, care să integreze toate informațiile relevante: o hartă interactivă a obiectivelor (bazată pe datele GIS din PUG), lista producătorilor de vin, posibilități de cazare și un calendar al evenimentelor.

#### 11.4. Dezvoltare economică bazată pe cultură

**Constatarea factuală** este că, în afara agriculturii, structura economică a comunei Crețeni este slab diversificată, cu majoritatea firmelor activând în comerț și transporturi.

**Problema clară** este dependența de un număr redus de sectoare și lipsa oportunităților pentru tineri.

**Consecința** este că PUG trebuie să creeze condițiile urbanistice pentru dezvoltarea unei economii locale bazate pe cultură.

Meșteșugurile tradiționale reprezintă o primă direcție. Problema este că tradiția olăritului, țesutului sau prelucrării lemnului este pe cale de dispariție.

**Consecința** este pierderea unui capital cultural și economic. Implicația pentru PUG este de a sprijini revitalizarea acestor meșteșuguri. RLU poate permite, în ZCP, amenajarea de ateliere în clădirile tradiționale, cu condiția ca activitatea să nu genereze noxe sau zgomot. De asemenea, PUG poate propune un program de sprijin pentru tinerii meșteșugari (scutiri de impozite, facilitarea accesului la spații în clădiri publice dezafectate).

Turismul cultural este o altă sursă de dezvoltare. Problema este că acesta generează beneficii durabile doar dacă turiștii cheltuiesc bani în comunitate. Implicația este necesitatea de a crea o rețea de micro-întreprinderi. PUG poate încuraja acest lucru prin reglementări flexibile. De exemplu, RLU poate permite amenajarea de "puncte gastronomice locale" în gospodăriile tradiționale, unde turiștii pot servi o masă cu produse din ferma proprie. De asemenea, se poate permite înființarea de mici magazine de suveniruri și produse locale în proximitatea obiectivelor turistice.

Pe termen lung, comuna ar putea deveni o destinație pentru industriile creative. Problema este concentrarea acestor profesioniști în marile orașe. Totuși, tendința de creștere a muncii la distanță (remote work) deschide noi posibilități. O comună cu o identitate culturală puternică și o bună conectivitate la internet poate deveni atractivă.

**Consecința** pentru PUG este că trebuie să asigure condițiile pentru acest tip de dezvoltare. Implicația este, pe de o parte, de a prevedea extinderea rețelelor de fibră optică. Pe de altă parte, RLU poate permite conversia unor clădiri vechi în spații de co-working sau "coliving", destinate nomazilor digitali. Aceste proiecte pot aduce în comună o resursă umană înalt calificată și pot genera o nouă dinamică socială și culturală.

## 12. BILANȚ STRATEGIC: PROPUNERI DE PĂSTRARE, MODIFICARE SAU ELIMINARE

**Constatarea factuală** că un fond protejat eficient este unul dinamic, nu static, impune formularea unor propuneri strategice concrete pentru managementul patrimoniului din comuna Crețeni.

**Problema clară** este că, în absența unei evaluări periodice, listele de patrimoniu, naționale și locale, riscă să devină instrumente formale, deconectate de realitatea din teren.

**Consecința** pentru Planul Urbanistic General este obligația de a depăși simpla preluare a listelor existente și de a juca un rol activ în fundamentarea deciziilor de actualizare. Implicația pentru Regulamentul Local de Urbanism este că trebuie să devină instrumentul prin care aceste decizii strategice sunt transpuse în reglementări clare, folosind o structură decizională pe trei paliere: validarea menținerii statutului pentru monumentele clasate, propuneri pentru lărgirea fondului protejat și recomandări argumentate de ajustare a zonelor de protecție.

Metodologia acestui capitol este una decizională și argumentativă, ancorată în datele factuale prezentate în capitolele anterioare. Fiecare propunere este tratată ca un verdict tehnic, susținut de criterii de evaluare explicite și o justificare care o leagă de un impact concret. Problema asigurării transparenței este rezolvată prin corelarea fiecărei propuneri cu criterii de valoare (istorică, arhitecturală, ambientală, memorială) și cu referințe la cadrul legal, în special Legea 422/2001.

### 12.1. Bilanțul Fondului Protejat Existent

Constatarea factuală, conform Listei Monumentelor Istorice, este că fondul protejat oficial al comunei Crețeni cuprinde Biserica de lemn "Sf. Voievozi" (cod LMI VL-II-m-B-09736) și Monumentul Eroilor (cod LMI VL-III-m-B-09995). Bilanțul reconfirmă valoarea lor excepțională.

**Problema clară** nu este valoarea intrinsecă, ci managementul protecției: pentru Biserica de lemn, starea de conservare medie necesită o strategie de restaurare activă; pentru Monumentul Eroilor, degradarea spațiului public adiacent îi diminuează valoarea ambientală.

**Consecința** este că simpla menținere a statutului în PUG este insuficientă. Implicația pentru PUG este de a asocia statutul de protecție cu măsuri active, incluse în strategia de dezvoltare.

Pentru Biserica de lemn "Sf. Voievozi", PUG-ul trebuie să funcționeze ca un catalizator pentru un proiect de restaurare științifică. Regulamentul Local de Urbanism va consolida protecția prin delimitarea precisă a Zonei de Protecție a Monumentului Istoric (ZPMI). PUG-ul, în secțiunea de

proiecte strategice, trebuie să includă ca prioritate "Elaborarea documentației tehnice și atragerea de finanțare pentru conservarea-restaurarea Bisericii de lemn Sf. Voievozi". Justificarea este dublă:

- Salvarea unui monument de secol XVIII.
- Creșterea potențialului turistic. Astfel, PUG-ul devine un instrument de planificare proactivă.

Pentru Monumentul Eroilor, bilanțul impune o intervenție activă de amenajare. Problema conflictului funcțional dintre spațiul ceremonial și parcare informală necesită o soluție urbanistică.

**Consecința** este că PUG-ul trebuie să propună un proiect de reamenajare a spațiului public. Implicația pentru planșele de reglementări este de a redefini acest spațiu ca "piațetă publică cu funcțiune prioritară cultural-memorială". RLU va detalia regimul de amenajare: interzicerea parcării, refacerea pavajelor, instalarea de mobilier urban de calitate și crearea unei zone pietonale. Această intervenție demonstrează complementaritatea dintre protejarea patrimoniului și modernizarea spațiului public.

Bilanțul strategic se încheie cu un verdict clar: ambele monumente își păstrează valoarea și necesită menținerea statutului. Decizia strategică derivată este intensificarea măsurilor de protecție activă. Concluzia este că PUG-ul nu trebuie să fie un document pasiv, ci un plan de acțiune. Prin propunerea de proiecte concrete (restaurare, reamenajare), PUG-ul transformă protecția patrimoniului într-o oportunitate de dezvoltare, asigurând transmiterea către viitor a unor monumente reintegrate funcțional și simbolic în viața comunității.

## 12.2. Propuneri pentru Lărgirea Fondului Protejat

**Constatarea factuală** a existenței unui număr semnificativ de clădiri și ansambluri cu valoare arhitecturală, ambientală și istorică, dar fără statut de protecție, este detaliată în capitolele 6 și 7.

**Problema clară** este vulnerabilitatea extremă a acestui patrimoniu "difuz", format din aproximativ 35-40 de gospodării vernaculare, clădiri publice și case neoromânești, care pot fi demolate sau alterate ireversibil.

**Consecința** directă pentru PUG este necesitatea stringentă de a lărgi fondul protejat prin crearea unui instrument local. Implicația strategică este propunerea de înființare a "**Listei bunurilor de**

**patrimoniul de interes local al comunei Crețeni**", aprobată ca anexă la PUG și cu forță juridică prin Hotărârea Consiliului Local.

Justificarea propunerii se bazează pe o evaluare multicriterială a fondului construit. Se propune includerea pe listă a clădirilor de Nivel B de valoare ("Valoare Arhitecturală și Ambientală Ridicată"). Criteriile de selecție sunt:

- **Vechime:** construcții anterioare anului 1945.
- **Autenticitate:** păstrarea a peste 60% din volumetria și materialele originale.
- **Reprezentativitate:** exemplu elocvent pentru o tipologie locală (casă de viticultor).
- **Valoare ambientală:** contribuția la coerența unui front stradal. Problema operării transparente a selecției este rezolvată prin anexarea la PUG a listei preliminare a imobilelor propuse, fiecare cu o fișă minimală de identificare.

Obiectiv Propus pentru Lista Locală	Adresă/Localizare	Datare Estimată	Criterii de Valoare Îndeplinite	Justificare Sintetică
Vechea Școală din Satul Crețeni	Sat Crețeni, DJ 677A	cca. 1920-1930	Vechime, Reprezentativitate, Valoare Ambientală, Memorială	Exemplu reprezentativ de arhitectură publică rurală interbelică, cu valoare compozițională și rol în memoria colectivă.
Casa de Viticultor Ionescu	Sat Izvoru, nr. 45	cca. 1935	Autenticitate, Reprezentativitate, Valoare Ambientală	Păstrează aproape integral volumetria, decorațiunile și anexele specifice unei gospodării prospere de viticultori.



Obiectiv Propus pentru Lista Locală	Adresă/Localizare	Datare Estimată	Criterii de Valoare Îndeplinite	Justificare Sintetică
Casa cu Prispă Popescu	Sat Mrenești, nr. 12	Sfârșitul sec. XIX	Vechime, Autenticitate, Reprezentativitate	Exemplu rar de casă tradițională de sfârșit de secol XIX, cu o prispă bogat decorată cu stâlpi de lemn sculptați.
Fostul sediu al Primăriei	Sat Crețeni, Centru	cca. 1910- 1920	Vechime, Valoare Ambientală, Memorială	Clădire cu rol important în istoria administrativă a comunei, contribuie la definirea caracterului centrului civic.
Crama Boierească (ruină)	Sat Streminoasa, Punct "La Cramă"	Sfârșitul sec. XIX	Vechime, Reprezentativitate	Vestigiu important al unei foste mari proprietăți viticole, cu potențial de consolidare și punere în valoare.

Implicația juridică a propunerii este una majoră. Lista locală va genera un regim de "autorizare condiționată" detaliat în RLU. Problema este echilibrul între protecție și flexibilitate.

**Consecința** este că RLU va stipula: a) Orice intervenție exterioară sau structurală va necesita aviz de la structura de specialitate a Consiliului Județean. b) Demolările vor fi interzise, cu excepția cazurilor de colaps iminent. c) Se vor permite reconversii funcționale și modernizări interioare cu condiția păstrării elementelor valoroase.

Lărgirea fondului protejat vizează și ansambluri. Problema este că valoarea multor areale este dată de coerența de ansamblu.

**Consecința** este propunerea de instituire a două **Zone Construite Protejate (ZCP)**, în vatra istorică a satului Crețeni și în satul Izvoru. Implicația este că toate clădirile din aceste perimetre vor fi supuse unor reguli comune de construire. Propunerea combină astfel protecția la nivel de obiect (lista locală) cu protecția la nivel de arie (ZCP), asigurând o abordare integrată.

### 12.3. Recomandări privind Ajustarea sau Declasarea

Constatarea factuală, în urma analizelor, este că niciunul dintre cele două monumente clasate nu îndeplinește condițiile legale sau tehnice pentru o propunere de declasare. Valoarea lor este certă și necompromisă. Problema strategică nu este eliminarea din listă, ci ajustarea managementului protecției. O discuție despre declasare este, așadar, pur teoretică.

**Consecința** este că acest subcapitol se concentrează pe recomandări de ajustare, nu pe propuneri de declasare.

PUG-ul nu are autoritatea de a clasă sau declasa monumente din LMI; aceasta este o atribuție exclusivă a Ministerului Culturii. Rolul PUG-ului este de a prelua protecția monumentelor existente și de a propune, argumentat, clasarea unora noi sau ajustarea zonelor de protecție. Problema este confuzia frecventă la nivel local privind aceste competențe.

**Consecința** pentru prezentul studiu este de a clarifica acest aspect: orice propunere de lărgire a fondului protejat va urma procedura de clasare, pe baza fundamentării din PUG.

Recomandarea strategică principală vizează ajustarea zonelor de protecție a monumentelor (ZPMI). Problema este că, în absența unui PUG, aceste zone au funcționat pe o rază generică de 100 de metri.

**Consecința** este o protecție fie inefficientă, fie excesivă. Implicația pentru PUG este de a propune limite noi, ajustate la teren. Pentru Biserica de lemn, ZPMI va fi ajustată pentru a include integral versanții vizibili din punctele de belvedere, protejând silueta monumentului. Pentru Monumentul Eroilor, ZPMI va fi ajustată pentru a coincide cu limitele de proprietate ale fronturilor stradale care definesc piațeta, asigurând controlul asupra cadrului construit. Aceste ajustări sporesc eficiența protecției.

În concluzie, bilanțul strategic nu impune eliminări, ci o abordare proactivă: păstrarea și restaurarea valorilor consacrate, lărgirea protecției prin instrumente locale și ajustarea inteligentă

a ZPMI-urilor. PUG-ul devine astfel un plan de management strategic, care transformă conservarea într-un motor de dezvoltare, pregătind detalierea principiilor generale de intervenție.

### 13. PRINCIPII GENERALE DE INTERVENȚIE

Constatarea existenței pe teritoriul comunei Crețeni a unui patrimoniu cultural stratificat – incluzând monumente istorice, arhitectură vernaculară și un peisaj viticol de o valoare excepțională – impune o filosofie de acțiune clară pentru orice intervenție viitoare. Problema fundamentală în planificarea urbanistică este gestionarea tensiunii dintre necesitatea de a proteja aceste valori și presiunile de dezvoltare contemporane.

**Consecința** directă este că acest capitol stabilește principiile directoare care vor ghida reglementările detaliate din Regulamentul Local de Urbanism (RLU), transformând o viziune de protecție într-un set de reguli operaționale și auditabile.

Metodologia de formulare a acestor principii se bazează pe o sinteză a cadrului legislativ, a bunelor practici internaționale în domeniul conservării și a concluziilor analizelor de fundamentare, cu o referință specială la Legea nr. 422/2001. Principiile nu sunt scopuri în sine, ci instrumente de lucru care vor permite evaluarea oricărui proiect propus în zonele cu valoare istorică și peisagistică. Acestea sunt structurate pe patru axe majore de intervenție:

- conservarea și restaurarea fondului construit existent;
- integrarea arhitecturii contemporane în contextul istoric;
- amenajarea spațiului public ca suport al identității locale;
- managementul peisajului cultural viticol.

Fiecare principiu este detaliat și argumentat, stabilind o legătură directă între valoarea protejată și tipul de reglementare necesară.

#### 13.1. Conservare și restaurare

**Constatarea factuală** este că patrimoniul construit valoros al comunei, în special Biserica de lemn "Sf. Voievozi" (cod LMI VL-II-m-B-09736) și fondul de arhitectură vernaculară, prezintă diverse grade de degradare, de la probleme de umiditate ascensională la intervenții neadecvate.

**Problema clară** este riscul pierderii substanței istorice autentice prin reparații incorecte sau prin lipsa de întreținere. **Consecința** este că orice intervenție trebuie să fie subordonată principiului conservării maxime a materialului original. Implicația pentru RLU este introducerea

**Principiului intervenției minime**, care stabilește că orice element istoric (grindă, stâlp, fragment de tencuială, tâmplărie) va fi păstrat și consolidat *in situ*. Doar în cazul în care un element este compromis structural ireversibil, se va admite înlocuirea sa cu o replică realizată din materiale și tehnici similare, iar elementul original va fi documentat și arhivat. Acest principiu interzice înlocuirea sistematică a elementelor vechi cu elemente noi, industriale, și promovează o abordare chirurgicală.

O problemă tehnică frecventă în restaurarea clădirilor vechi este utilizarea de materiale moderne, incompatibile cu cele tradiționale, precum reparațiile cu ciment pe structuri de lemn sau paiantă, care blochează transferul de umiditate și accelerează degradarea.

**Consecința** este compromiterea pe termen lung a structurii, sub masca unei reparații rapide. Implicația pentru RLU este adoptarea

**Principiului compatibilității materialelor și tehnicilor**. Acest principiu va reglementa, în special pentru Zonele Construite Protejate, că orice material nou utilizat într-o lucrare de reparație sau restaurare trebuie să fie compatibil din punct de vedere fizico-chimic cu materialele originale. Se vor încuraja explicit materialele tradiționale precum lemnul, piatra de râu, cărămida manuală, varul, nisipul local și învelitorile din șită sau olane. RLU va anexa o listă de materiale permise și interzise pentru intervențiile în zonele protejate.

Intervențiile succesive de-a lungul timpului fac parte din istoria unei clădiri, dar adesea este dificil de distins între etapele valoroase și adăugirile parazitare. Problema este cum se tratează aceste straturi istorice pentru a promova o abordare onestă a restaurării, care nu încearcă să recreeze o imagine idealizată și ipotetică a clădirii. Implicația pentru RLU este introducerea

**Principiului lizibilității și reversibilității intervențiilor**. Acesta stabilește că orice adăugire sau completare nouă trebuie să fie discret marcată și recognoscibilă ca fiind contemporană, fără a imita stilurile istorice ("fals istoric"). De exemplu, o grindă nouă care înlocuiește una putrezită poate avea o finisare diferită sau poate purta o inscripție cu anul intervenției. Totodată, pe cât posibil, intervențiile noi trebuie să fie reversibile, adică să poată fi îndepărtate în viitor fără a afecta structura originală.

Restaurarea nu este doar o operațiune tehnică, ci și una culturală, însă multe proiecte se limitează la aspectul fizic al clădirii, ignorând contextul imaterial și producând o clădire "perfectă", dar goală de sens. Implicația pentru orice proiect de restaurare major, în special pentru obiective publice precum fosta școală sau căminul cultural, este aplicarea

**Principiului documentării exhaustive și al valorificării memoriei.** Acest principiu impune ca orice proiect de restaurare să fie precedat de o cercetare documentară aprofundată: arhive, fotografii vechi, interviuri cu localnicii. Informațiile colectate nu doar că vor ghida soluțiile tehnice, dar vor trebui să fie integrate în viața viitoare a clădirii, prin crearea de mici spații expoziționale, publicarea unor broșuri sau instalarea de panouri informative. În acest fel, clădirea restaurată devine un purtător activ de istorie.

Principiu de Conservare/Restaurare	Implicații pentru Procesul de Avizare în RLU
<b>Intervenția Minimă</b>	Proiectul trebuie să justifice necesitatea înlocuirii fiecărui element original. Se va solicita un relevu de degradări detaliat.
<b>Compatibilitatea Materialelor</b>	Caietul de sarcini va specifica obligatoriu tipul și proveniența materialelor. Buletinele de analiză pentru materiale pot fi solicitate la recepție.
<b>Lizibilitate și Reversibilitate</b>	Detaliile de execuție vor arăta clar modul de îmbinare între vechi și nou. Se vor interzice finisajele care imită patina timpului.
<b>Documentare Exhaustivă</b>	Memoriul tehnic de arhitectură va include un capitol dedicat cercetării istorice și modului în care proiectul valorifică memoria locului.

### 13.2. Integrarea arhitecturii noi

**Constatarea factuală** a presiunii pentru construcții noi în comuna Crețeni, ca în multe zone rurale din România, intră adesea în conflict vizual și stilistic cu fondul construit existent.

**Problema clară** este absența unor repere de calitate pentru arhitectura contemporană în context rural, multe proiecte importând necritic modele urbane sau suburbane.

**Consecința** este o degradare a peisajului cultural. Implicația pentru RLU este de a stabili un set de principii clare pentru integrarea arhitecturii noi, care să ghideze proiectanții și beneficiarii către soluții respectuoase față de context, într-o atitudine de dialog între vechi și nou.

Principiul fundamental care trebuie să ghideze orice construcție nouă într-o zonă istorică sau cu valoare ambientală este

**Principiul subordonării față de context**, care stabilește că o clădire nouă nu trebuie să concureze cu fondul existent, ci să se integreze armonios. Implicațiile tehnice pentru RLU sunt concrete și măsurabile:

- **Regimul de înălțime:** Clădirile noi nu vor putea depăși înălțimea medie la cornișă a clădirilor valoroase din vecinătate.
- **Aliniamentul:** Se va respecta aliniamentul stradal tradițional.
- **Volumentria:** Se vor încuraja volumele simple, dreptunghiulare.
- **Procentul de Ocupare a Terenului (POT):** Se va menține un POT redus (maxim 35%) pentru a păstra caracterul aerisit.

Problema limbajului arhitectural și a materialității clădirilor noi este tendința de a folosi materiale industriale care duc la o pierdere a specificului local. Implicația pentru RLU este promovarea

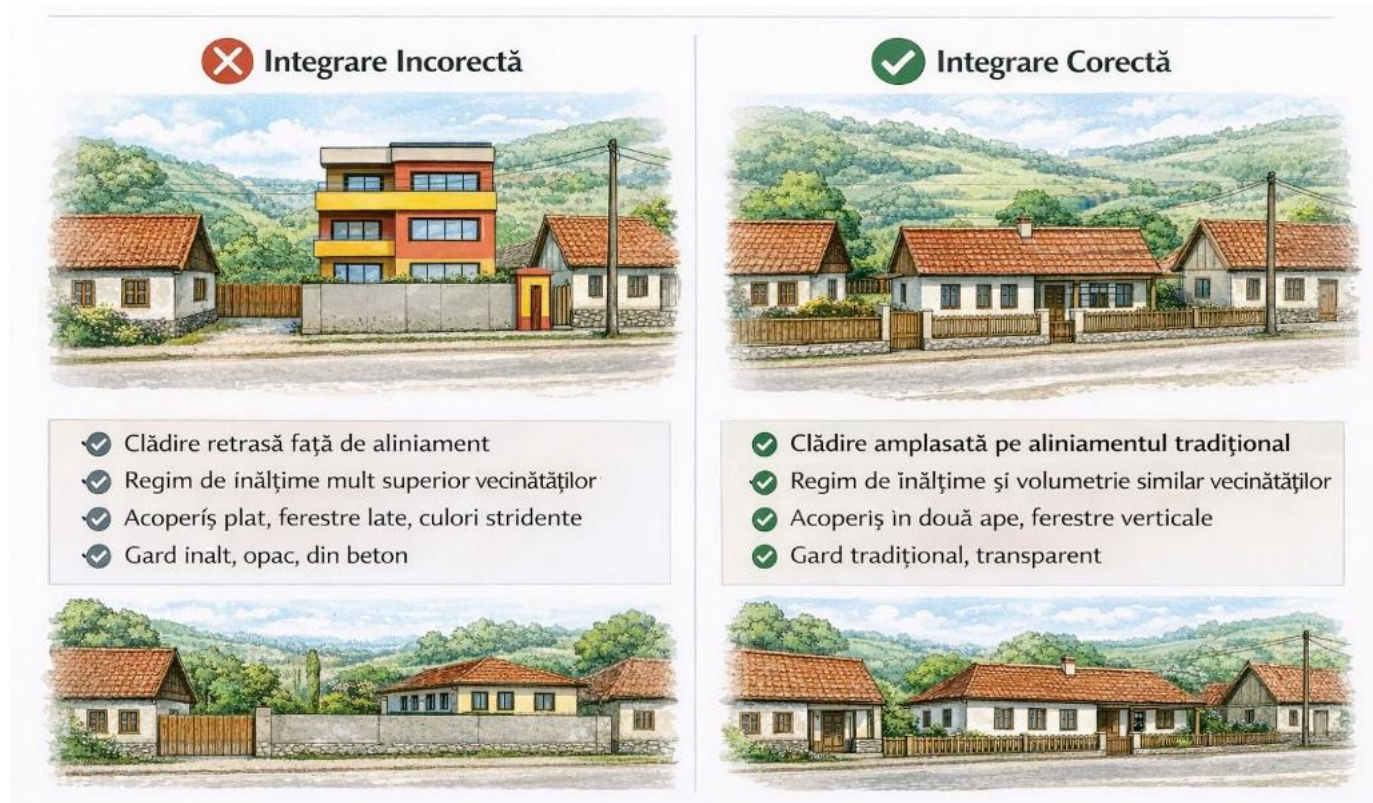
**Principiului reinterpretării creative a tradiției**, care nu înseamnă copierea formelor vechi, ci utilizarea creativă a logicii, materialelor și detaliilor locale. RLU va include, în ghidul pentru Zonele Construite Protejate, o listă de materiale recomandate (lemn, piatră locală, tencuieli pe bază de var, olană, șită) și o paletă cromatică restrânsă, bazată pe culorile pământului. De asemenea, se vor încuraja reinterpretări contemporane ale unor elemente tradiționale precum prispa, foișorul, ferestrele verticale sau stâlpii de lemn.

Separarea dintre spațiul privat și cel public, marcată de gard, este un element definitoriu al satului românesc. Gardurile moderne, înalte și opace, creează străzi-coridor, ostile și lipsite de viață. Implicația pentru RLU este adoptarea

**Principiului transparenței și al calității împrejuririlor.** Acest principiu va reglementa înălțimea maximă a gardurilor la 1,80 m, materialele permise și un grad de transparență de minimum 50%. Se vor interzice gardurile complet opace în Zonele Construite Protejate și se vor încuraja soluțiile care permit o vizibilitate parțială, precum garduri din lemn cu șipci, garduri vii sau garduri cu soclu de piatră și panouri din fier forjat.

- **Integrare incorectă:** O clădire nouă, P+2E cu acoperiș terasă și ferestre late, este amplasată între două case tradiționale P+1E. Este retrasă față de aliniament, are un gard înalt de beton și culori stridente. Contrastul este brutal, distrugând coerența frontului stradal.

- **Integrare corectă:** O clădire nouă P+1E este amplasată pe același aliniament cu casele vecine. Are un regim de înălțime similar, un acoperiș în două ape, ferestre verticale și folosește finisaje din lemn și tencuială albă. Gardul este transparent. Se integrează armonios, continuând ritmul și scara străzii.



Titlu: Integrarea corectă vs. Integrarea incorectă a unei clădiri noi

Sursă: Prelucrări proiectant

### 13.3. Amenajarea spațiului public

**Constatarea factuală** este că spațiile publice din comuna Crețeni sunt definite preponderent de funcțiunea de circulație auto, având o calitate ambientală redusă. Problema este că această abordare ignoră rolul social și identitar al spațiului public. Lipsa trotuarelor, a mobilierului urban și a vegetației de aliniament creează un mediu nesigur. Implicația pentru PUG este necesitatea de a adopta o nouă filosofie de amenajare, bazată pe

**Principiul prioritizării pietonului și a calității ambientale**, care stabilește că spațiul public este o destinație în sine.

Aplicarea acestui principiu necesită măsuri concrete în RLU:

- **Crearea unei rețele coerente de trotuare:** RLU va stabili lățimea minimă a acestora la 1,50 m pe toate drumurile principale.
- **Calmarea traficului:** PUG-ul va propune măsuri de reducere a vitezei autovehiculelor, precum treceri de pietoni supraînălțate sau limitarea vitezei la 30 km/h în vetrele satelor.
- **Dotarea cu mobilier urban:** RLU va include specificații privind tipul și calitatea mobilierului (bănci, coșuri, stâlpi de iluminat), recomandând materiale durabile.
- **Plantarea de vegetație:** PUG-ul va propune un program de plantare a unor aliniamente de arbori de-a lungul străzilor principale.

Problema specifică legată de rețelele edilitare aeriene este poluarea vizuală a peisajului stradal. Implicația pentru PUG este adoptarea

**Principiului integrării infrastructurii edilitare.** Strategia de dezvoltare trebuie să prevadă un program de îngropare a acestor rețele în subteran, cel puțin în Zonele Construite Protejate. RLU poate susține acest demers prin impunerea, la orice lucrare nouă de modernizare a unei străzi, a obligativității de a crea un coridor tehnic subteran. De asemenea, RLU va reglementa amplasarea altor elemente, precum containerele pentru deșeuri sau stațiile de autobuz, astfel încât acestea să fie integrate discret.

Principiu	Amenajare	Măsuri Concrete Propuse în RLU
<b>Spațiu Public</b>		
<b>Prioritizarea Pietonului</b>		Lățime minimă trotuare (1.50 m); Măsuri de calmare a traficului (zone 30 km/h).
<b>Calitate Ambientală</b>		Standarde pentru mobilier urban; Program de plantare arbori de aliniament.
<b>Integrarea Infrastructurii</b>		Obligativitatea creării de coridoare subterane la modernizarea străzilor; Reguli pentru amplasarea containerelor și stațiilor de autobuz.
<b>Punerea în Valoare a Reperelor</b>		Proiecte de reamenajare pentru spațiile publice centrale; Iluminat arhitectural pentru monumente și troițe.

Spațiul public nu este doar funcțional, ci și simbolic. Problema este că multe spații cu potențial identitar, precum piațeta din fața bisericii, sunt nevalorificate. Implicația pentru PUG este aplicarea **Principiului punerii în valoare a reperelor identitare**. Pe lângă protejarea monumentelor, PUG-ul trebuie să propună proiecte de amenajare care să sublinieze importanța acestor locuri. Reamenajarea spațiului din jurul Monumentului Eroilor este un proiect prioritar. La fel, intersecțiile importante pot fi marcate prin amenajări peisagistice atente în jurul troițelor.

### 13.4. Management peisagistic

**Constatarea factuală** este că peisajul cultural al comunei Crețeni, în special cel viticol, este o resursă valoroasă, dar fragilă.

**Problema clară** este că, în absența unui management activ, acest peisaj este supus unor presiuni care îi amenință integritatea. Implicația pentru PUG este necesitatea de a adopta o serie de **principii de management peisagistic**, care să ghideze toate tipurile de intervenții cu impact asupra teritoriului.

Principiul fundamental este **Principiul protejării structurii peisajului**.

Acesta recunoaște că peisajul este o structură complexă, formată dintr-o "matrice" (ex: vița-de-vie), "coridoare" (drumuri, cursuri de apă) și "pete" (păduri, grupuri de case). Implicația pentru PUG este că RLU trebuie să introducă reguli care să protejeze aceste elemente. De exemplu:

- **Protecția matricei:** Interzicerea construcțiilor rezidențiale în Zonele Protejate ale Peisajului Viticol.
- **Protecția coridoarelor:** Menținerea drumurilor de exploatare istorice.
- **Protecția petelor:** Conservarea pâlcurilor de pădure de pe coamele dealurilor.

Un alt principiu important este **Principiul managementului vizual**, care se concentrează pe protejarea perspectivelor și a siluetelor. Implicația pentru PUG este inventarierea și protejarea punctelor de belvedere și a coridoarelor vizuale. RLU va trebui să introducă reguli specifice privind amplasarea și înălțimea construcțiilor în aceste zone sensibile, interzicând, de exemplu, construirea pe coamele dealurilor vizibile din punctele de belvedere principale, pentru a păstra linia naturală a orizontului.

Punct de Belvedere / Coridor Vizual	Valoare Peisagistică	Măsuri de Reglementare Propuse în RLU
<b>Belvedere Deal Streminoasa</b>	Perspectivă panoramică asupra văii Pesceana și a amfiteatrului viticol.	Interdicție de construire pe coama dealului; Regim de înălțime strict (max. P+1E) pe versantul vizibil.
<b>Coridor Vizual DJ 677A - Biserica de Lemn</b>	Perspectivă istorică către silueta Bisericii de lemn.	Servitute de perspectivă: interzicerea construcțiilor înalte și a plantațiilor de arbori care obstrucționează vederea.
<b>Coridor Vizual spre Pădurea Mrenești</b>	Perspectivă naturală către masivul forestier.	Reguli privind cromatică și materialele pentru construcțiile de pe versantul opus, pentru integrare cromatică.

Managementul peisajului implică și o componentă activă. Problema este că multe elemente valoroase (terase vechi, livezi) sunt abandonate. Implicația pentru PUG este de a promova **Principiul gestiunii ecologice și al restaurării peisajului**. Acesta se poate materializa prin propunerea, în strategia de dezvoltare, a unor programe de sprijin pentru proprietarii care întrețin peisajul tradițional, de exemplu prin subvenții pentru reabilitarea teraselor viticole vechi, replantarea unor livezi cu soiuri autohtone sau întreținerea pajiștilor cu valoare ecologică.

## 14. REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE

**Constatarea factuală** a necesității de a proteja ansamblurile valoroase din vetrele satelor impune transpunerea principiilor generale de intervenție într-un set de reguli tehnice precise, care vor constitui corpul normativ dedicat Zonelor Construite Protejate (ZCP) în cadrul Regulamentului Local de Urbanism. Acest capitol definește regimul de construire și amenajare pentru aceste perimetre, stabilind un cadru predictibil și auditabil pentru orice dezvoltare viitoare.

**Problema clară** pe care o rezolvă este ambiguitatea generată de regulamentele generale, care nu sunt adaptate la fragilitatea și specificul unui țesut istoric.

**Consecința** este că fiecare propunere de reglementare, de la funcțiuni la materiale de construcție, este formulată ca o condiție tehnică direct aplicabilă, eliminând interpretările subiective.

Acest capitol are un rol exclusiv normativ-operational. Fiecare subcapitol abordează o componentă a regimului de construire – funcțiuni, indicatori urbanistici, regim de înălțime și conformare arhitecturală – detaliind permisiunile, condiționările și interdicțiile. Se subliniază că aceste reguli se aplică tuturor imobilelor din interiorul ZCP, indiferent dacă sunt sau nu înscrise pe lista de patrimoniu de interes local. Pentru imobilele care au și statut individual de protecție (monument istoric sau patrimoniu local), prevederile prezentului capitol se cumulează cu cele specifice, aplicându-se regimul cel mai restrictiv. Logica de construcție a acestui capitol este una ierarhică: se pornește de la definirea activităților permise (funcțiuni) și se ajunge la detalierea aspectului fizic al clădirilor și amenajărilor (conformare), asigurând o abordare coerentă și completă a protecției.

### 14.1. Funcțiuni admise în ZCP

**Constatarea factuală** a caracterului preponderent rezidențial și agricol al zonelor protejate impune un control strict al funcțiunilor pentru a menține calitatea locuirii și specificul local.

**Problema clară** este riscul inserării unor activități incompatibile, care pot genera trafic, zgomot, poluare sau pot altera imaginea tradițională a zonei.

**Consecința** este clasificarea funcțiunilor în trei categorii clare: admise fără condiționări, admise cu condiționări și interzise. Implicația pentru RLU este că acest subcapitol stabilește lista exhaustivă pentru fiecare categorie. Funcțiunile de bază, precum locuirea și activitățile agricole tradiționale, sunt considerate fundamentale și sunt permise fără restricții, atâta timp cât respectă celelalte prevederi ale regulamentului. Acestea includ locuința individuală sau unifamilială,

anexele gospodărești legate de activitatea agricolă de subzistență și culturile agricole specifice zonei. Menținerea acestei dominante funcționale este esențială pentru a păstra autenticitatea zonelor protejate și pentru a evita transformarea lor în simple areale comerciale sau turistice. Se urmărește un echilibru între conservarea unui mod de viață și deschiderea către noi oportunități economice compatibile.

Problema principală în reglementarea funcțiilor este gestionarea activităților economice care, deși pot aduce vitalitate, prezintă și riscuri.

**Consecința** este definirea unei liste de "funcțiuni admise cu condiționări", pentru care autorizarea este supusă unor criterii stricte. Implicația pentru RLU este că fiecare dintre aceste funcțiuni va avea un set de condiții specifice. Lista acestor funcțiuni include, dar nu se limitează la:

- **Funcțiuni turistice:** pensiuni agroturistice cu o capacitate de cazare de maximum 8 camere;
- **Funcțiuni de alimentație publică:** restaurante, cafenele sau "puncte gastronomice locale" cu o capacitate de maximum 30 de locuri;
- **Funcțiuni comerciale:** mici magazine de desfacere a produselor locale și artizanale, cu o suprafață de vânzare de maximum 50 mp;
- **Funcțiuni de servicii:** ateliere de meșteșugari, birouri pentru profesii liberale, cabinete medicale, cu condiția să nu genereze trafic intens sau disconfort pentru vecini;
- **Funcțiuni culturale:** mici galerii de artă, centre culturale, muzee private.

Pentru toate aceste funcțiuni, condițiile obligatorii includ:

- Asigurarea locurilor de parcare exclusiv în interiorul parcelei;
- Respectarea unui program de funcționare care să nu perturbe liniștea publică;
- Integrarea arhitecturală perfectă a oricărei modificări sau construcții noi;
- Obținerea tuturor avizelor de specialitate, inclusiv avizul de la structura de specialitate a Consiliului Județean. Această abordare permite o diversificare economică controlată, care aduce beneficii comunității fără a sacrifica valoarea patrimoniului.

Funcțiune Condiționată	Capacitate Maximă	Suprafață Maximă	Condiții Cheie de Autorizare
<b>Pensiune agroturistică</b>	8 camere	-	Arhitectură integrată, parcări în incintă, aviz specialitate.
<b>Restaurant / Punct gastronomic</b>	30 locuri	150 mp	Fără poluare fonică, program restrâns, aviz sanitar, aviz specialitate.
<b>Magazin produse locale</b>	-	50 mp (vânzare)	Semnalistică discretă, program diurn, acces facil, aviz specialitate.
<b>Atelier meșteșugăresc</b>	-	100 mp	Fără noxe sau zgomot, fără stocare exterioară, aviz specialitate.
<b>Funcțiuni culturale / servicii</b>	-	100 mp	Trafic redus, program compatibil cu locuirea, aviz specialitate.

Pentru a proteja în mod eficient caracterul zonelor, este necesară și definirea clară a activităților incompatibile. Problema este că, în absența unor interdicții clare, pot apărea presiuni pentru autorizarea unor funcțiuni care ar distruge ireversibil valoarea ambientală și istorică.

**Consecința** este că RLU va conține o listă de "funcțiuni interzise" în perimetrul ZCP. Implicația este că orice cerere de autorizare pentru una dintre aceste funcțiuni va fi respinsă de drept. Lista funcțiilor interzise cuprinde:

- **Orice tip de activitate industrială sau de producție**, indiferent de gradul de poluare;
- **Activități de depozitare en-gros** sau logistică;
- **Service-uri auto, spălătorii auto** și orice altă activitate legată de întreținerea parcurilor auto;
- **Construcții cu caracter provizoriu** de tip comercial (chioscuri, tonete), cu excepția celor amplasate temporar în cadrul unor evenimente culturale avizate;

- **Activități de jocuri de noroc și pariuri sportive;**
- **Ferme zootehnice** de tip industrial sau semi-industrial;
- **Orice altă funcțiune** care, prin natura sa, generează zgomot, vibrații, emisii poluante sau atrage un trafic de vehicule grele incompatibil cu structura stradală și caracterul rezidențial al zonei.

Această listă de interdicții are rolul de a crea un filtru preventiv, asigurând pe termen lung conservarea calității mediului de viață și a valorilor culturale din zonele protejate.

#### 14.2. Indicatori urbanistici (POT, CUT)

**Constatarea factuală** a caracterului aerisit al așezărilor rurale tradiționale, cu parcele generoase și o densitate construită redusă, impune un control strict al indicatorilor urbanistici în Zonele Construite Protejate.

**Problema clară** este tendința de îndesire a fondului construit, specifică presiunilor imobiliare, care duce la supra-aglomerare, la dispariția grădinilor și a spațiilor verzi private și la alterarea scării tradiționale.

**Consecința** este că RLU trebuie să stabilească valori maxime stricte pentru Procentul de Ocupare a Terenului (POT) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT), care să fie inferioare celor din restul intravilanului. Implicația pentru ZCP-urile din comuna Crețeni este propunerea următoarelor valori maxime:

- Procentul de Ocupare a Terenului (POT) maxim admis: 35%
- Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) maxim admis: 0.7

Aceste valori asigură că o proporție semnificativă a fiecărei parcele (minimum 65%) va rămâne neconstruită, fiind destinată spațiilor verzi, grădinilor, livezilor sau curților, menținând astfel caracterul specific al gospodăriei rurale.

Calculul acestor indicatori trebuie, de asemenea, reglementat cu precizie pentru a evita interpretările. Problema este că, adesea, în calculul POT și CUT se omit anumite construcții considerate "minore", ceea ce duce în practică la o depășire a densității intenționate.

**Consecința** este că RLU trebuie să specifice clar ce se include în calcul. Implicația este următoarea:

- **La calculul POT**, se vor însuma suprafețele la sol ale tuturor construcțiilor, indiferent de funcțiunea sau caracterul lor. Aici intră: locuința principală, anexele gospodărești, garajele, terasele acoperite și orice altă construcție care are fundație și acoperiș. Nu se vor include în calcul aleile, platformele neacoperite și terasele deschise la nivelul solului.
- **La calculul CUT**, se vor însuma suprafețele construite desfășurate ale tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor. Nu se vor include în calcul subsolurile care au o înălțime de sub 1.5 metri deasupra cotei terenului amenajat, podurile neamenajabile și suprafețele teraselor și balcoanelor deschise.

Această precizare asigură o aplicare unitară și corectă a indicatorilor și previne ocolirea regulilor prin artificii de proiectare.

O problemă suplimentară este legată de parcelele foarte mici, unde aplicarea unui POT de 35% ar putea duce la suprafețe construite insuficiente.

**Consecința** este că, pentru a nu bloca total posibilitatea de a construi, RLU poate introduce o excepție. Implicația este că pentru parcelele cu o suprafață mai mică de 300 mp, se poate admite o suprafață construită la sol fixă, de maximum 100 mp, chiar dacă aceasta conduce la o depășire a POT-ului de 35%, dar cu condiția respectării tuturor celorlalte reguli (retrageri, regim de înălțime, etc.). Această măsură de flexibilitate este necesară pentru a gestiona loturile istorice, adesea de mici dimensiuni, fără a compromite obiectivul general de control al densității. În același timp, RLU va stabili o suprafață minimă a parcelei pentru orice operațiune de parcelare viitoare în ZCP, de 500 mp, pentru a preveni apariția de noi loturi subdimensionate.

### Procentul de Ocupare a Terenului (POT)



$$POT = \frac{\text{Suprafața Construită la Sol Totală}}{\text{Suprafața Terenului}} \times 100$$

$$POT = 150 \text{ mp} / 600 \text{ mp} = 25\%$$

Respectă limita de 35%

### Coefficientul de Utilizare a Terenului (CUT)



#### Calculul CUT:

- ✓ Suprafața Desfășurată a Casei: Parter: 120 mp  
Etaj + 120 mp
- ✓ Suprafața Desfășurată a Garajului: + 30 mp
- ✓ Suprafața Desfășurată Totală: = 270 mp

$$CUT = 270 \text{ mp} / 600 \text{ mp} = 0,45$$

Respectă limita de 0,7

Titlu: Integrarea corectă vs. Integrarea incorectă a unei clădiri noi

Sursă: Prelucrări proiectant

## 14.3. Regim de înălțime

**Constatarea factuală** a siluetei tradiționale echilibrate a satelor din ZCP, cu clădiri de înălțime redusă (majoritatea P sau P+1E), impune un control riguros al regimului de înălțime pentru a proteja această caracteristică peisagistică fundamentală.

**Problema clară** este presiunea de a construi clădiri mai înalte, cu mai multe niveluri, specifică modelelor urbane, care, dacă nu este controlată, poate duce la apariția unor "accente" vizuale brutale ce distrug scara și coerența ansamblului. O singură clădire P+2E+M amplasată într-un front stradal de case P+1E poate compromite ireversibil imaginea întregii străzi.

**Consecința** directă este că RLU trebuie să stabilească un regim de înălțime maxim admis, exprimat atât în număr de niveluri, cât și în metri. Implicația pentru ZCP-urile din comuna Crețeni este propunerea următoarelor valori maxime:

- **Număr maxim de niveluri supraterane:** Parter și un etaj (P+1E). Se poate admite suplimentar un pod mansardabil (P+1E+M), cu condiții stricte privind forma acoperișului.
- **Înălțimea maximă la cornișă:** 7.0 metri.

- **Înălțimea maximă la coamă:** 11.0 metri.

Aceste valori sunt calibrate pentru a permite o locuire contemporană confortabilă, dar interzic apariția unor volume supradimensionate.

O problemă importantă este definirea modului de măsurare a acestor înălțimi. În zonele de deal, cu teren în pantă, măsurarea înălțimii față de o singură cotă a terenului poate fi înșelătoare.

**Consecința** este că RLU trebuie să specifice cu precizie metodologia de măsurare. Implicația este că înălțimea la cornișă și la coamă se va măsura de la **cota terenului amenajat (CTA)** în punctul mediu al fațadei principale (cea orientată spre stradă). Această regulă previne proiectele care "îngroapă" un demisol înalt în partea din spate a parcelei pentru a câștiga un nivel suplimentar vizibil din stradă. De asemenea, pentru podul mansardabil, se vor stabili condiții clare: suprafața mansardei nu trebuie să depășească 60% din suprafața etajului inferior, iar ferestrele din acoperiș (lucarne sau ferestre de mansardă) trebuie să aibă o pondere redusă în suprafața totală a învelitorii, pentru a nu altera imaginea unui acoperiș tradițional.

Regimul de înălțime trebuie să se raporteze nu doar la valori absolute, ci și la contextul imediat. Problema este că aplicarea mecanică a unei înălțimi maxime poate duce la situații absurde, precum o clădire P+1E amplasată lângă o casă parter valoroasă.

**Consecința** este necesitatea de a introduce în RLU **principiul racordării la înălțimea clădirilor învecinate**. Implicația este că, în cazul în care o construcție nouă se înserează într-un front stradal existent și coerent, înălțimea sa la cornișă nu va putea depăși media aritmetică a înălțimilor la cornișă ale celor două clădiri valoroase imediat învecinate. Această regulă asigură o tranziție lină și respectă ierarhiile existente, forțând proiectele noi să se integreze cu atenție în țesutul istoric, nu să îl domine. Această condiție de racordare la cornișă este una dintre cele mai eficiente metode de a proteja scara și ritmul unui front stradal tradițional.

#### 14.4. Condiții de conformare și expresie arhitecturală

**Constatarea factuală** a valorii arhitecturale a ZCP-urilor impune, pe lângă controlul funcțional și volumetric, și un set de reguli privind aspectul exterior al clădirilor.

**Problema clară** este că utilizarea unor materiale de construcție și a unor elemente de design nepotrivite, chiar și pe o clădire care respectă POT și Hmax, poate distruge caracterul zonei.

**Consecința** este că acest subcapitol reprezintă cea mai detaliată componentă a regulamentului pentru ZCP, funcționând ca un **ghid de proiectare** obligatoriu. Implicația este că RLU va stabili

condiții clare pentru fiecare element al anvelopei clădirii, de la acoperiș la fundație, promovând o arhitectură contemporană de calitate, care dialoghează cu tradiția, fără a o imita servil.

Regulile privind conformarea volumetrică și materialele de construcție sunt esențiale. Implicația pentru RLU este stabilirea următoarelor condiții:

- **Volumetria:** Se vor promova volumele simple, cu o planimetrie predominant dreptunghiulară. Se interzic volumele complexe, excesiv fragmentate, formele atipice (circulare, triunghiulare) și consolele mari.
- **Acoperișurile:** Se impun acoperișuri în două sau patru ape, cu pante cuprinse între 30 și 45 de grade. Se interzic acoperișurile tip terasă sau cu pante foarte mici. Învelitorile trebuie să fie din materiale ceramice (țiglă, olană) în culori naturale (cărămiziu) sau din șită/șindrilă. Se interzice utilizarea tablei cutate sau a învelitorilor în culori stridente (albastru, verde).
- **Fațadele:** Finisajul fațadelor trebuie să fie realizat cu tencuieli minerale pe bază de var, în culori pastelate din gama pământurilor (alb, ocru, bej, gri deschis). Se interzic tencuielile decorative cu texturi proeminente, finisajele lucioase, placajele ceramice sau din materiale compozite. Se poate permite utilizarea placajelor de lemn sau piatră locală pe maximum 20% din suprafața fațadei, în zona soclului sau pentru a marca anumite elemente.
- **Tâmplăria:** Ferestrele trebuie să fie verticale, cu proporția de aproximativ 1:1.6 (secțiunea de aur), și realizate din lemn. Se admite folosirea tâmplăriei din alte materiale (PVC, aluminiu), dar cu condiția ca acestea să imite aspectul lemnului (textură și culoare) și să respecte detaliile de profilatură și compartimentare ale tâmplăriei tradiționale. Se interzic ferestrele "în bandă" (orizontale) și suprafețele vitrate mari, neîntrerupte.

Amenajările exterioare, precum gardurile și porțile, au un impact major asupra imaginii stradale. Problema este tendința de a construi garduri înalte și opace, din beton sau tablă, care transformă strada într-un coridor anost și distrug relația tradițională dintre curte și spațiul public. Implicația pentru RLU este reglementarea strictă a împrejurimilor:

- **Înălțimea maximă:** Gardurile către stradă nu vor depăși 1.80 metri.
- **Transparența:** Se impune un grad de transparență de minimum 50% pe o înălțime de cel puțin 1 metru. Se interzic gardurile complet opace din zidărie sau tablă.
- **Materiale:** Soclul gardului poate fi din beton tencuit sau placat cu piatră locală, având o înălțime maximă de 60 cm. Partea superioară trebuie să fie realizată din materiale

transparente: panouri de lemn (șipci), fier forjat sau plasă de sârmă dublată de gard viu. Porțile vor respecta aceleași principii de materialitate și transparență.

Element Arhitectural	Reglementări Permise (Exemple)	Reglementări Interzise (Exemple)
<b>Acoperiș</b>	Învelitoare din țiglă ceramică sau șiță; pantă între 30-45 de grade.	Învelitoare din tablă cutată; acoperiș tip terasă; culori stridente.
<b>Fațadă</b>	Tencuială minerală albă sau în culori de pământ; soclu din piatră locală.	Tencuieli decorative texturate; placașe ceramice lucioase; culori intense.
<b>Tâmplărie</b>	Ferestre din lemn, verticale; compartimentare tradițională.	Ferestre PVC colorat; ferestre orizontale "în bandă"; suprafețe vitrate mari.
<b>Gard</b>	Soclu de piatră (max. 60 cm) + panouri din lemn sau fier forjat; gard viu.	Garduri opace din beton sau tablă; înălțime peste 1.80 m.

Publicitatea stradală este un alt element care poate genera poluare vizuală. Problema este amplasarea necontrolată a panourilor publicitare, a bannerelor și a firmelor luminoase.

**Consecința** este o imagine haotică și agresivă a spațiului public. Implicația pentru RLU este că în ZCP se va interzice orice formă de publicitate stradală de mari dimensiuni (panouri tip billboard, mash-uri). Firmele comerciale se vor putea semnaliza doar prin inscripții discrete, amplasate pe fațada clădirii, cu o suprafață maximă de 1.5 mp. Acestea trebuie să fie realizate din materiale nobile (lemn, metal) și nu vor putea fi luminoase sau intermitente. Se încurajează utilizarea firmelor tradiționale, pictate manual. Aceste reguli, deși restrictive, sunt esențiale pentru a proteja calitatea ambientală a zonelor istorice și pentru a promova o imagine comercială de calitate, în armonie cu patrimoniul.

## 15. REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU MONUMENTE ISTORICE

**Constatarea factuală** a statutului special conferit de Legea nr. 422/2001 monumentelor istorice impune un regim de reglementare distinct și superior în cadrul oricărei documentații de urbanism. Ideea-forță este că monumentul istoric beneficiază de un regim de protecție special, care prevalează în fața altor reglementări urbanistice generale.

**Problema clară** pe care o abordează acest capitol este traducerea acestui principiu general într-un set de reguli specifice, clare și direct aplicabile pentru monumentele istorice de pe teritoriul comunei Crețeni – Biserica de lemn "Sf. Voievozi" (cod LMI VL-II-m-B-09736) și Monumentul Eroilor (cod LMI VL-III-m-B-09995) – și pentru zonele lor de protecție (ZPMI). Capitolul detaliază tipurile de intervenții permise, condițiile pentru acestea, regimul construcțiilor noi în zonele de protecție și procedura de avizare, fără a lăsa loc de interpretări ambigue.

**Consecința** este crearea unui cadru normativ local care asigură că orice intervenție viitoare contribuie la conservarea și punerea în valoare a patrimoniului, nu la degradarea acestuia. Implicația pentru Planul Urbanistic General (PUG) și pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este că acest capitol constituie corpul de reguli obligatorii care vor governa orice decizie de autorizare în perimetrele definite, asigurând o aplicare coerentă și riguroasă a legislației naționale la nivel local.

Metodologia de elaborare a acestui capitol normativ se bazează pe o transpunere directă, dar adaptată la contextul local, a prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice și a normelor metodologice aferente. Nu se inventează reguli noi, ci se detaliază și se operaționalizează cele existente. Problema metodologică este de a stabili un echilibru corect între necesitatea unei conservări stricte și posibilitatea de a permite o utilizare contemporană a monumentelor și a zonelor protejate, fără de care acestea riscă să devină piese de muzeu, deconectate de viața comunității.

**Consecința** este o abordare care ierarhizează intervențiile și stabilește criterii clare de compatibilitate. Implicația este că fiecare subcapitol va aborda o problemă distinctă – tipuri de intervenții, regimul ZPMI, schimbări de funcțiune și procedura de avizare – oferind un ghid complet și non-interpretabil pentru proprietari, investitori și proiectanți. Acest cadru detaliat este esențial pentru a asigura transparența procesului de avizare și pentru a fundamenta deciziile administrative pe criterii tehnice solide, nu pe opinii subiective.

## 15.1. Tipuri de intervenții asupra monumentelor

Constatarea factuală, conform articolului 23 din Legea nr. 422/2001, este că intervențiile asupra monumentelor istorice sunt strict reglementate și se pot executa numai cu avizul scris al Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate.

**Problema clară** în practică este adesea confuzia între diferitele tipuri de lucrări (conservare, consolidare, restaurare, reabilitare), ceea ce duce la solicitări de avizare incorect fundamentate și la aplicarea unor tehnici nepotrivite.

**Consecința** este necesitatea de a defini și detalia, în cadrul RLU, fiecare tip de intervenție permisă, pentru a oferi un ghid clar. Implicația este că acest subcapitol va prezenta o clasificare operațională a intervențiilor, bazată pe definițiile legale, dar explicată în termeni accesibili. Acestea se grupează în două mari categorii: intervenții care vizează conservarea și restaurarea (concentrate pe păstrarea substanței istorice) și intervenții care permit o adaptare funcțională (reabilitare, modernizare), fiecare având un regim de avizare și un set de condiții tehnice specifice. Clarificarea acestor concepte este primul pas esențial pentru un management corect al patrimoniului. O înțelegere greșită a scopului intervenției poate duce la distrugerea autenticității, chiar și cu bune intenții.

Intervențiile de **conservare** reprezintă ansamblul de măsuri menite să stopeze degradarea și să asigure supraviețuirea monumentului în forma sa actuală. Problema este că aceste intervenții sunt adesea minimale și se concentrează pe întreținere, fiind uneori neglijate.

**Consecința** este că RLU trebuie să specifice clar ce intră în această categorie: lucrări de întreținere curentă (reparații la învelitoare, jgheaburi, burlane), tratamente de biocidare și ignifugare a lemnului, monitorizarea fisurilor și asigurarea unui microclimat controlat în interior. Implicația este că pentru aceste lucrări, procedura de avizare ar trebui să fie una simplificată, posibil pe bază de notificare și memoriu tehnic simplificat, pentru a încuraja proprietarii să le execute periodic, prevenind degradări majore.

Intervențiile de **consolidare** vizează exclusiv asigurarea stabilității structurale a monumentului. Problema este riscul ca soluțiile de consolidare moderne (structuri de beton armat, inserții metalice rigide) să fie incompatibile cu comportamentul structural al clădirilor istorice, putând induce tensiuni și degradări suplimentare. Implicația pentru RLU este de a impune, ca principiu, compatibilitatea și intervenția minimă, încurajând soluțiile tradiționale (ex: refacerea îmbinărilor de lemn, injectări cu mortare pe bază de var) sau soluțiile moderne, dar reversibile și compatibile

(ex: consolidări cu materiale compozite). Orice proiect de consolidare va necesita o expertiză tehnică aprofundată, avizată de un expert atestat de Ministerul Culturii în domeniul monumentelor istorice. RLU va specifica obligativitatea acestei expertize în certificatul de urbanism.

Tip de Intervenție	Scop Principal	Tipuri de Lucrări (Exemple)	Regim de Avizare
<b>Conservare</b>	Oprirea degradării, întreținere	Reparații acoperiș, tratamente lemn, monitorizare, curățarea jgheburilor.	Procedură simplificată (notificare/memoriu tehnic).
<b>Consolidare</b>	Asigurarea stabilității structurale	Refacere fundații, consolidare pereți, injectări structurale, inserții compatibile.	Aviz pe bază de expertiză tehnică de la un expert atestat MC.
<b>Restaurare</b>	Recuperarea imaginii istorice	Refacerea elementelor decorative, eliminarea adăugirilor parazitare, restaurare pictură.	Aviz de specialitate riguros (CZMI/CNMI), proiect pluridisciplinar.
<b>Reabilitare</b>	Adaptare la funcțiuni noi	Recompartimentări, introducere instalații, modernizare funcțională.	Aviz de specialitate care evaluează echilibrul funcțional-istoric.

Intervențiile de **restaurare** sunt cele mai complexe și au ca scop punerea în valoare a monumentului prin recuperarea imaginii sale istorice, pe baza unei documentații științifice. Problema fundamentală a restaurării este gradul de intervenție și onestitatea acesteia, pentru a evita "falsul istoric".

**Consecința** este că RLU trebuie să preia și să detalieze principiile internaționale, precum cele din Carta de la Veneția. Implicația este stabilirea unor reguli clare:

- Restaurarea se bazează pe respectul pentru materialul original și pentru documentele autentice. Orice completare trebuie să se oprească acolo unde începe ipoteza.

- Elementele destinate să înlocuiască părțile lipsă trebuie să se integreze armonios, dar trebuie să fie recognoscibile ca fiind intervenții contemporane, fără a falsifica documentul de arhitectură.
- Orice adăugire nu poate fi acceptată decât în măsura în care respectă toate părțile interesante ale clădirii, compoziția sa tradițională, echilibrul compoziției și relația cu mediul înconjurător.

Proiectul de restaurare este un demers complex, care necesită o echipă pluridisciplinară (arhitect, istoric de artă, inginer structurist, restaurator componente artistice) și este supus celei mai riguroase proceduri de avizare la nivelul Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice (CNMI) sau a comisiilor zonale (CZMI). Pentru Biserica de lemn "Sf. Voievozi", acesta este tipul de intervenție necesar pe termen lung.

Intervențiile de **reabilitare și modernizare** permit adaptarea monumentului la cerințe funcționale contemporane. Problema este găsirea echilibrului dintre necesitățile noi (confort, siguranță, accesibilitate) și păstrarea valorii istorice, a autenticității și a integrității.

**Consecința** este că RLU trebuie să stabilească limite clare pentru aceste intervenții, pentru a preveni alterarea monumentului.

Implicația este că sunt permise compartimentări interioare care nu afectează structura de rezistență sau elementele decorative valoroase (stucaturi, picturi murale), introducerea de instalații moderne (electrice, sanitare, termice) cu condiția ca traseele să fie mascate și să nu afecteze structurile originale, și adăugarea unor funcțiuni noi, compatibile.

Schimbarea de funcțiune este tratată în detaliu în subcapitolul 15.3.

Orice proiect de reabilitare va trebui să demonstreze, printr-o argumentație solidă, că beneficiile funcționale nu sunt obținute prin sacrificarea valorii arhitecturale și istorice a clădirii. Avizul de specialitate este obligatoriu și va evalua cu precădere acest echilibru.

## 15.2. Regimul de construire în ZPMI

**Constatarea factuală** a importanței contextului pentru valoarea unui monument istoric impune un regim de construire strict în Zona de Protecție a Monumentului Istoric (ZPMI).

**Problema clară** este că, adesea, presiunea imobiliară și lipsa de reglementări detaliate duc la apariția în proximitatea monumentelor a unor construcții noi care, prin volum, stil sau funcțiune, le agresează vizual și le diminuează valoarea.

**Consecința** este că RLU trebuie să definească un set de reguli precise, care să ghideze orice tip de intervenție în interiorul ZPMI, de la construcții noi la simple reparații de garduri. Implicația pentru PUG este că delimitarea ZPMI, fundamentată în capitolul 8, devine un instrument de control urbanistic esențial. Pentru cele două monumente din Crețeni, Biserica de lemn și Monumentul Eroilor, RLU va detalia regimul tehnic pentru ZPMI-urile aferente. Principiul de bază este subordonarea oricărei intervenții noi față de monumentul istoric, care rămâne elementul dominant al ansamblului.

Pentru **construcțiile noi** în ZPMI, problema este controlul impactului vizual și volumetric.

**Consecința** este că RLU va impune condiții mult mai restrictive decât în restul localității. Implicația este stabilirea unui set de indicatori și reguli de conformare:

- **Indicatori urbanistici:** POT maxim va fi de 30%, iar CUT maxim de 0.6, pentru a asigura păstrarea unui caracter aerisit.
- **Regim de înălțime:** Înălțimea maximă la cornișă a oricărei construcții noi nu va putea depăși înălțimea la cornișă a celei mai joase clădiri valoroase din frontul stradal respectiv sau, în absența unui front coerent, o valoare maximă absolută de 7.0 metri. Se interzice categoric depășirea înălțimii la coamă a monumentului.
- **Volumetrie și acoperiș:** Se vor impune volume simple, cu amprentă dreptunghiulară, și acoperișuri în două sau patru ape, cu pante și materiale similare celor tradiționale din zonă. Se interzic acoperișurile tip terasă.
- **Materiale și culori:** Se va anexa la RLU o paletă restrânsă de materiale și culori permise pentru fațade, învelitori și tâmplărie, care să asigure o integrare armonioasă.

Aceste reguli asigură că noile construcții vor avea un caracter discret și vor funcționa ca un fundal neutru pentru monument.

- **Varianta A (Incorect):** O clădire masivă, P+2E cu acoperiș terasă, depășește înălțimea la coamă a bisericii. Aceasta intră în competiție vizuală directă cu monumentul, îi diminuează prezența și alterează silueta tradițională a peisajului.

- **Varianta B (Corect):** O clădire P+1E, cu acoperiș în două ape, se înscrie volumetric sub linia cornișei bisericii. Volumul său este clar subordonat monumentului, respectând ierarhia vizuală și integrându-se discret în contextul peisagistic.

Pentru **intervențiile asupra fondului construit existent** în ZPMI, problema este gestionarea clădirilor care nu au valoare istorică, dar fac parte din context.

**Consecința** este că și acestea sunt supuse unui regim special de autorizare. Implicația pentru RLU este că orice lucrare de extindere, modificare a fațadelor sau reparație a acestor clădiri va necesita avizul de specialitate al DJC Vâlcea.

- Regulile vor fi similare cu cele pentru construcțiile noi în ceea ce privește materialele și culorile, pentru a asigura coerența cromatică și texturală a întregului ansamblu.
- Se vor interzice anvelopările termice cu polistiren care alterează profilatura istorică a fațadelor, încurajându-se soluțiile de izolare termică la interior.
- Se va reglementa, de asemenea, tipul de tâmplărie, promovându-se cea din lemn sau din materiale care imită fidel lemnul, cu o compartimentare adecvată.
- Pentru clădirile care sunt ele însele înscrise pe lista de patrimoniu local, se aplică suplimentar și regimul specific acestora.

Amenajarea **spațiului public și a celui privat neconstruit** (curți, grădini) din ZPMI este un alt aspect esențial. Problema este că adesea aceste spații sunt neglijate sau amenajate necorespunzător (parcări improvizate, pavaje de proastă calitate, vegetație inadecvată).

**Consecința** este o degradare a calității ambientale a întregii zone de protecție.

Implicația pentru RLU este de a introduce reguli specifice și pentru aceste spații.

- Se va reglementa tipul de pavaje permise (încurajând piatra naturală, cărămida sau pavajele înierbate), tipul de mobilier urban (bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat) și speciile de vegetație (promovând speciile autohtone și interzicând cele invazive sau cu creștere rapidă care ar putea masca monumentul).
- Se va interzice amplasarea de panouri publicitare și de firme comerciale stridente.
- Pentru curți, se vor reglementa înălțimea și materialele gardurilor, favorizând soluțiile transparente care permit o percepție vizuală a întregului ansamblu.

- Aceste măsuri contribuie la crearea unui cadru unitar și de înaltă calitate în jurul monumentului.

### 15.3. Schimbarea de funcțiune a monumentelor

**Constatarea factuală** este că multe monumente istorice, în special cele cu funcțiune civilă (conace, case vechi), își pierd utilizarea originală și devin vulnerabile la degradare prin abandon.

**Problema clară** este cum pot fi acestea reactivate și reintegrate în viața economică și socială a comunității, fără a le compromite valoarea istorică.

**Consecința** este că Legea nr. 422/2001 permite schimbarea de funcțiune, dar o condiționează strict de asigurarea conservării și punerii în valoare a monumentului. Implicația pentru RLU este de a stabili un cadru de principii și o listă de funcțiuni compatibile pentru eventualele proiecte de reconversie a clădirilor de patrimoniu de pe teritoriul comunei Crețeni. Este o măsură preventivă și un ghid pentru viitori investitori. Principiul de bază este că noua funcțiune trebuie să se adapteze clădirii, nu invers.

**Problema esențială în orice proiect de reconversie este compatibilitatea funcțională. Nu orice funcțiune modernă poate fi găzduită într-o clădire istorică.**

**Consecința** este că RLU trebuie să opereze cu o listă de funcțiuni considerate compatibile cu structura și caracterul monumentelor istorice din mediul rural. Implicația este definirea unei liste de **funcțiuni permise cu condiționări**, precum:

- **Funcțiuni culturale:** muzee, galerii de artă, centre culturale, biblioteci. Acestea sunt, în general, cele mai compatibile, deoarece necesită intervenții minime.
- **Funcțiuni turistice:** hoteluri de tip "boutique", pensiuni de înaltă calitate, cu un număr redus de camere. Acestea pot fi compatibile dacă adaptările interioare (compartimentări, băi) se fac cu respect pentru structura originală.
- **Funcțiuni de alimentație publică:** restaurante, cafenele, ceainării. Acestea sunt posibile, dar necesită o atenție deosebită la instalațiile de ventilație și la normele de siguranță la incendiu, care pot fi dificil de integrat.
- **Funcțiuni de reprezentare:** sedii de firmă, cabinete de avocatură sau arhitectură.

Acestea sunt adesea compatibile, deoarece necesită un număr redus de modificări. RLU va interzice funcțiunile care, prin natura lor, necesită modificări structurale majore, generează

vibrații, umiditate excesivă sau necesită un flux mare de persoane (ex: supermarket, club de noapte, sală de jocuri de noroc).

Funcțiune Propusă	Grad de Compatibilitate	Condiții Specifice de Autorizare
<b>Culturală (muzeu, galerie)</b>	Foarte Ridicat	Intervenții minime, respectarea circuitelor originale, asigurarea microclimatului.
<b>Turistică (pensiune)</b>	Ridicat	Intervenții interioare reversibile, instalații mascate, capacitate limitată.
<b>Alimentație Publică</b>	Mediu	Soluții de ventilație integrate care nu alterează fațadele, măsuri PSI riguroase.
<b>Reprezentare (birouri)</b>	Ridicat	Modificări interioare minime, trafic de persoane redus.
<b>Comercial (retail mare)</b>	Scăzut / Incompatibil	Risc de alterare majoră a spațiului interior, trafic intens, necesar mare de parcare.
<b>Industrial Productiv</b> /	Incompatibil	Risc de vibrații, noxe, modificări structurale majore, incompatibilitate de imagine.

Orice proiect de schimbare de funcțiune a unui monument istoric este supus unei proceduri de avizare extrem de riguroase. Implicația pentru RLU este de a informa potențialii investitori asupra acestui proces. Pe lângă documentația standard pentru autorizare, un astfel de proiect va trebui să includă în mod obligatoriu:

- **O expertiză tehnică** a clădirii.
- **Un studiu istoric-arhitectural** care să identifice toate elementele valoroase.
- **Un studiu de compatibilitate** care să demonstreze că noua funcțiune nu afectează negativ structura, aspectul și valoarea monumentului.

- **Un proiect de restaurare** detaliat. Problema este că acest proces este costisitor și de durată.

**Consecința** este că administrația locală, prin PUG, poate propune măsuri de stimulare, precum scutiri de la impozitul pe clădiri pentru monumentele restaurate și reintroduse în circuitul public, sau acordarea de consultanță de specialitate gratuită în faza inițială a proiectului. Un exemplu ipotetic pentru Crețeni ar putea fi reconversia unei case de viticultor de la începutul secolului XX, înscrisă pe lista de patrimoniu local, într-o pensiune agroturistică. Problema ar fi cum se integrează dotările moderne (băi în fiecare cameră, bucătărie profesională) fără a distruge compartimentările și decorațiunile originale.

**Consecința** este că proiectul de arhitectură va trebui să fie extrem de ingenios, poate prin crearea unor module de baie reversibile sau prin amplasarea bucătăriei într-o extindere nouă, discretă, în spatele clădirii. Implicația este că avizul de specialitate va evalua cu precădere calitatea acestor detalii de proiectare. RLU poate oferi un cadru general, dar succesul unui proiect de reconversie depinde în ultimă instanță de calitatea și sensibilitatea echipei de proiectare.

#### 15.4. Procedura de avizare specială

**Constatarea factuală** este că orice intervenție asupra unui monument istoric sau în zona sa de protecție este condiționată de obținerea unui **aviz de specialitate**, conform Legii nr. 422/2001.

**Problema clară** pentru beneficiari și proiectanți este adesea lipsa de claritate privind pașii procedurali, documentele necesare și instituțiile competente.

**Consecința** este că RLU trebuie să includă un subcapitol informativ care să funcționeze ca un ghid procedural, fără a se substitui legislației, ci doar explicând-o și centralizând-o. Implicația este creșterea transparenței și predictibilității procesului de avizare, ceea ce poate reduce timpul de autorizare și poate preveni elaborarea unor documentații incomplete.

Procedura de avizare este ierarhizată în funcție de importanța monumentului și de complexitatea intervenției. Implicația este că RLU trebuie să explice această ierarhie.

- **Pentru monumentele de grupa B** (interes local), cum sunt cele din Crețeni, competența de avizare revine, în general, serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii, adică Direcției Județene pentru Cultură Vâlcea. Dosarul de avizare se depune aici și este analizat în cadrul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice (CZMI) corespunzătoare.

- **Pentru intervenții de importanță sau complexitate deosebită, sau pentru monumente de grupa A** (interes național sau universal), dosarul poate fi trimis spre analiză Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice (CNMI) de la București. Problema este că beneficiarul nu știe întotdeauna care este autoritatea competentă. **Consecința** este că certificatul de urbanism, emis de primărie, trebuie să indice în mod explicit și corect autoritatea de la care trebuie solicitat avizul, pe baza încadrării monumentului.

Fluxul de avizare pentru o intervenție la un monument

- **Etapa 1: Obținere Certificat de Urbanism** de la Primăria Crețeni, care specifică necesitatea avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură (DJC).
- **Etapa 2: Elaborare Documentație** de către un specialist atestat (arhitect, expert tehnic).
- **Etapa 3: Depunere Dosar la DJC Vâlcea.**
- **Etapa 4: Analiză în Comisia Zonală a Monumentelor Istorice (CZMI).** Comisia poate emite: aviz favorabil, aviz favorabil cu condiții, sau respingere cu observații.
- **Etapa 5: Emitere Aviz DJC.**
- **Etapa 6: Depunere Documentație pentru Autorizația de Construire** la Primărie, incluzând avizul favorabil.

Fluxul evidențiază rolul central al avizului de specialitate ca piesă obligatorie în procesul de autorizare.

Conținutul dosarului de avizare este un alt punct critic. Problema este că o documentație incompletă duce la respingerea sau amânarea dosarului. **Consecința** este că RLU poate anexa o **listă de verificare (checklist)** cu documentele minime necesare pentru dosarul de avizare, conform normelor metodologice în vigoare. Implicația este că, deși lista poate suferi modificări legislative, ea oferă un ghid esențial. Un dosar standard pentru o intervenție de restaurare sau consolidare trebuie să conțină, în general, următoarele piese:

- **Piese scrise:** cerere tip, copie acte de proprietate, certificat de urbanism, memoriu istoric-arhitectural, concluziile expertizei tehnice, memoriu de arhitectură, memoriu de structură.
- **Piese desenate:** ridicarea topografică, releveul complet al clădirii (planuri, secțiuni, fațade), propunerea de restaurare/consolidare (planuri, secțiuni, fațade), detalii de execuție relevante.

Toată documentația trebuie să fie elaborată și semnată de specialiști atestați de Ministerul Culturii (arhitecți, ingineri, experți). Un aspect important este că avizul se solicită în diferite faze ale proiectării. Problema este confuzia între aceste faze. Implicația este că RLU trebuie să clarifice că se solicită aviz, de regulă, în două etape:

- **Faza de studiu de fezabilitate (SF/DALI):** se avizează conceptul general al intervenției, soluțiile de principiu.
- **Faza de proiect tehnic (PT):** se avizează soluțiile detaliate de execuție. Obținerea avizului în faza SF/DALI este esențială înainte de a trece la detalierea proiectului, pentru a evita modificări costisitoare ulterioare. Avizul obținut în faza PT este cel care stă la baza emiterii autorizației de construire.

**Consecința** este că respectarea acestui flux procedural în două etape este cea mai eficientă abordare.

## 16. MANAGEMENTUL ȘI MONITORIZAREA PATRIMONIULUI

**Constatarea existenței pe teritoriul comunei Crețeni a unui patrimoniu cultural stratificat** impune, ca o consecință logică, necesitatea unui cadru procedural și instituțional care să asigure protecția sa pe termen lung.

**Problema clară** este că protecția patrimoniului este adesea percepută ca un act singular – clasarea unui monument – și nu ca un proces continuu, dinamic, care necesită atenție constantă, resurse și o viziune coerentă.

**Consecința** acestei abordări pasive este degradarea lentă a valorilor culturale. Implicația directă pentru Planul Urbanistic General este, așadar, de a depăși simpla zonificare și de a propune un model de guvernare a patrimoniului, care să definească responsabilități clare, instrumente de monitorizare, mecanisme de finanțare și strategii de implicare a comunității, transformând protecția dintr-o obligație abstractă într-o practică administrativă și comunitară concretă. Metodologia de construcție a acestui capitol se bazează pe principiul operaționalizării.

Fiecare subcapitol abordează unul dintre pilonii esențiali ai unui management eficient: cadrul instituțional local ("Cine este responsabil?"), instrumentele de monitorizare ("Cum știm ce se întâmplă?"), mecanismele financiare ("Cu ce fonduri?") și implicarea comunitară ("Cum implicăm comunitatea?").

### 16.1. Cadrul instituțional local

**Constatarea factuală**, derivată din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, este că autoritățile administrației publice locale au obligații directe în ceea ce privește protejarea patrimoniului cultural de pe teritoriul lor. Problema clară, în special pentru unitățile administrativ-teritoriale de mici dimensiuni, este lipsa unei structuri specializate, ceea ce duce la o abordare reactivă.

**Consecința** este o gestionare defectuoasă a oportunităților și a riscurilor. Implicația pentru PUG este necesitatea de a propune un model instituțional minimalist, dar funcțional, adaptat la capacitatea administrativă a Primăriei Crețeni. Propunerea strategică centrală este înființarea funcției de "**Responsabil pentru Patrimoniul Cultural Local**", atribuită unui funcționar existent din compartimentul de urbanism sau juridic. Atribuțiile acestuia vor fi:

- Gestionarea bazei de date a patrimoniului local (monumente, lista locală, ZCP).
- Consilierea primară a proprietarilor de clădiri istorice.

- Monitorizarea activă a stării de conservare și sesizarea autorităților competente.
- Pregătirea de proiecte pentru atragerea de fonduri destinate conservării.
- Colaborarea cu școala și asociațiile locale pentru acțiuni de conștientizare.

Problema lipsei unui for consultativ la nivel local se rezolvă prin propunerea de a constitui, prin Hotărâre de Consiliu Local, "**Comisia Locală pentru Patrimoniul și Imaginea Urbană**", un organism consultativ cu activitate neremunerată. Compoziția propusă include: Viceprimarul (președinte), Responsabilul pentru patrimoniu (secretar), un reprezentant al Parohiei, un reprezentant al școlii, un reprezentant al mediului de afaceri local și un expert tehnic voluntar (arhitect/inginer). Rolul comisiei este de a emite puncte de vedere consultative pentru proiecte de urbanism în zonele protejate și de a propune actualizarea listei de patrimoniu local. Pentru a asigura coerența inter-instituțională, se recomandă semnarea unor **protocoale de colaborare** cu Direcția Județeană pentru Cultură Vâlcea și cu Consiliul Județean Vâlcea.

### **Propunere de Regulament de Organizare și Funcționare pentru Comisia Locală pentru Patrimoniul și Imaginea Urbană**

**Art. 1 - Statut și Scop:** Comisia este un organism consultativ, fără personalitate juridică, subordonat Consiliului Local Crețeni. Scopul său este de a sprijini autoritatea locală în luarea deciziilor privind protecția patrimoniului și calitatea spațiului construit.

**Art. 2 - Componentă:** Componenta nominală se aprobă prin HCL, conform propunerii din PUG. Mandatul membrilor este de 4 ani. Calitatea de membru este onorifică și neremunerată.

**Art. 3 - Atribuții:** a) Analizează documentații de urbanism pentru ZCP și ZPMI și emite puncte de vedere consultative; b) Propune proiecte de hotărâre pentru actualizarea listei de patrimoniu local; c) Participă la elaborarea rapoartelor de monitorizare; d) Acordă consiliere de specialitate la cererea primarului.

**Art. 4 - Funcționare:** Comisia se întrunește trimestrial sau ori de câte ori este necesar, la convocarea președintelui. Ședințele sunt publice, iar punctele de vedere se adoptă cu majoritatea simplă a membrilor prezenți și se consemnează în procese-verbale.

## 16.2. Monitorizare și evaluare

**Constatarea factuală** este că, în absența unui proces de monitorizare activă, starea de conservare a patrimoniului se degradează lent și imperceptibil.

**Problema clară** este lipsa de informație actualizată privind starea reală a clădirilor.

**Consecința** pentru PUG este obligația de a propune un sistem de monitorizare simplu, periodic și sustenabil. Implicația este crearea unui set de instrumente operaționale pentru "Responsabilul pentru Patrimoniul Cultural Local". Instrumentul central este "**Fișa de Monitorizare a Stării de Conservare**", un formular simplificat, anexat la RLU, care va fi completat o dată la doi ani pentru fiecare imobil protejat și va evalua pe o scară de la 1 (rău) la 5 (bun) starea componentelor cheie (învelitoare, fațade, structură), culminând cu o categorie de urgență (U1, U2, U3).

### Model de Fișă de Monitorizare a Stării de Conservare (Sinteză)

#### 1. DATE DE IDENTIFICARE

Cod LMI / Lista Locală: [Cod]

Adresă: [Adresă]

Proprietar: [Nume]

Data Inspecției: [YYYY-MM-DD]

#### 2. INSPECȚIE VIZUALĂ EXTERIOARĂ (Scor 1-Rău la 5-Bun)

Stare învelitoare: [1-5]

Stare jgheaburi/burlane: [1-5]

Stare structură acoperiș: [1-5]

Stare fațade: [1-5]

Stare tâmplărie: [1-5]

Stare fundație/soclu: [1-5]

#### 3. EVALUARE SINTETICĂ ȘI OBSERVAȚII

Problema centralizării informațiilor este rezolvată prin crearea unei **Baze de Date Digitale a Patrimoniului Local**, un registru în format GIS sau tabelar, care va conține datele de identificare

și un istoric al evaluărilor pentru a urmări evoluția în timp. Evaluarea trebuie să includă și impactul noilor dezvoltări. Problema este că efectul cumulat al unor construcții noi, autorizate individual, poate fi negativ. Implicația este că, o dată la cinci ani, se va elabora un **"Raport de Evaluare a Stării Zonelor Construite Protejate"**, care va analiza impactul noilor intervenții și va propune, dacă este necesar, ajustări ale regulamentului.

### 16.3. Instrumente financiare

**Constatarea factuală** este că lipsa resurselor financiare reprezintă principalul obstacol în calea conservării patrimoniului.

**Problema clară** este costul ridicat al lucrărilor de restaurare.

**Consecința** este că, fără un sprijin activ, multe clădiri valoroase se degradează. Implicația pentru PUG este de a acționa ca un instrument strategic, prin identificarea și promovarea surselor de finanțare. O primă categorie o reprezintă fondurile publice nerambursabile, precum Programul Național de Restaurare (PNR) sau Fondul "Timbrul Monumentelor Istorice", administrate de Institutul Național al Patrimoniului. PUG-ul va include restaurarea Bisericii de lemn ca proiect prioritar, oferind fundamentarea strategică pentru aplicații de finanțare. Alte surse includ programele operaționale regionale (POR) și granturile internaționale (SEE, Norvegiene).

#### Listă de Surse de Finanțare pentru Patrimoniu (Exemple)

Sursă de Finanțare

Programul Național de Restaurare (PNR) - INP

Fondul "Timbrul Monumentelor Istorice" - INP

Programe Operaționale Regionale (POR)

A doua categorie o reprezintă instrumentele financiare la nivel local. Problema este fiscalitatea ridicată pentru clădirile neîngrijite, care acționează ca o penalitate, nu ca un stimulent. Implicațiile pentru Consiliul Local sunt propunerea de a implementa facilități fiscale active:

- **Reducerea sau scutirea de la plata impozitului pe clădiri** pentru proprietarii de imobile protejate care realizează lucrări de restaurare avizate.

- Instituirea unui "**Fond Local pentru Patrimoniu**", alimentat dintr-un procent de 1-2% din taxele de autorizare pentru construcții noi, din care să se acorde granturi mici pentru reparații de urgență.
- Parteneriatele public-private și sponsorizările reprezintă a treia cale, PUG-ul oferind, prin reglementările sale clare, un cadru predictibil care să încurajeze astfel de investiții.

## 16.4. Educație și conștientizare publică

**Constatarea factuală** este că un management eficient al patrimoniului este imposibil fără sprijinul și implicarea comunității locale.

**Problema clară** este că locuitorii nu conștientizează adesea valoarea istorică și culturală a clădirilor și a peisajului în care trăiesc. Implicația pentru PUG este de a propune un set de acțiuni concrete care să transforme locuitorii din spectatori pasivi în gardieni activi ai propriei moșteniri. Școala joacă un rol fundamental, prin introducerea unui curs opțional de "Istorie și Patrimoniu Local" și prin organizarea de concursuri și programe de voluntariat. Pentru comunitatea adultă, se propune elaborarea unui "**Ghid al Proprietarului de Casă Tradițională din Crețeni**", o broșură simplă, ilustrată, cu principii de intervenție și pașii de autorizare.

### Structura propusă pentru "Ghidul Proprietarului de Casă Tradițională din Crețeni"

**Capitolul 1: De ce este importantă casa ta?** - Argumente despre valoarea istorică, culturală și economică a arhitecturii tradiționale.

**Capitolul 2: "Așa DA, așa NU" - Principii de intervenție.** - Explicații vizuale simple, cu imagini comparative, despre intervențiile corecte și cele greșite.

**Capitolul 3: Materiale și Meșteri.** - O listă de materiale tradiționale recomandate și contacte cu meșteri locali.

**Capitolul 4: Pașii pentru Autorizare.** - O schemă logică a pașilor necesari pentru obținerea avizelor în zonele protejate.

Problema este lipsa unui eveniment comunitar care să celebreze identitatea locală.

**Consecința** este că PUG propune organizarea anuală a "**Zilei Patrimoniului din Crețeni**". Implicația este că acest eveniment, centrat pe târguri de produse locale, ateliere meșteșugărești și tururi ghidate, va consolida mândria locală și va atrage vizitatori, transformând patrimoniul dintr-un concept abstract într-o resursă vie, socială și economică. Implementarea acestei strategii va asigura nu doar supraviețuirea fizică a patrimoniului, ci și reintegrarea sa în viața comunității.

## 17. CONCLUZII ȘI PROPUNERI PENTRU PUG/RLU

Acest capitol final operaționalizează întreaga analiză a studiului de fundamentare, asigurând o traducere completă și auditabilă a diagnosticului teritorial în decizii urbanistice care vor fi integrate în Memoriul General al Planului Urbanistic General, în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și în livrabilele în format GIS. Fiecare propunere este formulată pentru a răspunde direct unei probleme specifice identificate, asigurând că studiul devine un fundament solid pentru dezvoltarea durabilă a comunei Crețeni.

### 17.1. Propuneri pentru Memoriul PUG

**Constatarea factuală** a identității duale a comunei Crețeni, definită de patrimoniul istoric și de peisajul viticol, impune ancorarea viziunii de dezvoltare în aceste două resurse strategice.

**Problema riscului unei dezvoltări generice**, care ar eroda acest specific, este contracarată prin formularea unei viziuni clare pentru Memoriul PUG: *Crețeni – Comunitate durabilă, unde istoria și cultura vinului modelează un viitor prosper și autentic*. Toate obiectivele strategice derivate trebuie să contribuie la această viziune. Memoriul se structurează în jurul a trei obiective strategice majore, fundamentate pe analizele anterioare:

1. Protejarea și valorificarea integrată a patrimoniului cultural și natural;
2. Dezvoltarea economică durabilă, bazată pe agroturism și viticultură de calitate;
3. Creșterea calității vieții pentru locuitori prin modernizarea infrastructurii și a serviciilor publice, cu respectarea caracterului rural.

Obiectiv Strategic PUG	Probleme Fundamentale Identificate (Sinteză Capitole 1-16)	Impactul Strategic Așteptat
<b>1. Protejarea și valorificarea patrimoniului</b>	Starea de conservare precară a Bisericii de lemn și a patrimoniului vernacular; Lipsa unor zone de protecție reglementate; Riscuri naturale (alunecări) și presiuni antropice necontrolate.	Crearea unui cadru normativ robust pentru conservare, creșterea atractivității turistice și consolidarea identității locale.

Obiectiv Strategic PUG	Probleme Fundamentale Identificate (Sinteză Capitole 1-16)	Impactul Strategic Așteptat
<b>2. Dezvoltare economică durabilă</b>	Sub-valorificarea potențialului turistic și viticol; Structură economică slab diversificată; Lipsa unui brand local distinct.	Stimularea agroturismului, revitalizarea meșteșugurilor, atragerea de investiții în industrii creative și consolidarea brandului "Crețeni".
<b>3. Creșterea calității vieții</b>	Infrastructură edilitară și de transport deficitară; Spații publice de calitate redusă; Disfuncționalități și conflicte funcționale în vetrele satelor.	Modernizarea infrastructurii, îmbunătățirea mediului de viață, creșterea siguranței și atractivității rezidențiale pentru a stopa declinul demografic.

Pentru protejarea patrimoniului, constatarea vulnerabilității monumentelor istorice și a ansamblurilor vernaculare impune o abordare proactivă, protecția pasivă fiind insuficientă. Memoriul PUG va include o secțiune dedicată proiectelor prioritare:

- **Proiectul de conservare-restaurare a Bisericii de lemn "Sf. Voievozi" (cod LMI VL-II-m-B-09736):** include elaborarea documentației tehnice și atragerea de finanțare.
- **Proiectul de reamenajare a spațiului public central din satul Crețeni:** vizează punerea în valoare a ansamblului Biserică-Monumentul Eroilor, prin crearea unei piațete pietonale și eliminarea parcării informale.
- **Programul "SALVAREA ARHITECTURII TRADIȚIONALE":** un program multianual administrat de primărie, care să ofere consultanță tehnică și sprijin financiar simbolic (ex: scutiri de impozit) proprietarilor de case vernaculare.

În domeniul economic, problema sub-valorificării potențialului turistic este adresată prin propunerea de creare a brandului local "Crețeni – Istorie vie în inima podgoriei Drăgășani". Acest brand va fi susținut prin:

- Dezvoltarea unei rețele de trasee tematice (culturale, viticole, de drumeție), cu marcaje corespunzătoare.
- Încurajarea înființării de pensiuni agroturistice și puncte gastronomice locale, prin reglementări urbanistice condiționate de calitatea arhitecturii.

- Susținerea revitalizării meșteșugurilor tradiționale, ca sursă de produse autentice.

Pentru creșterea calității vieții, problema modernizării infrastructurii cu păstrarea caracterului rural este soluționată prin adoptarea principiului "modernizării blânde", materializat prin:

- Un program de modernizare a drumurilor comunale care să includă obligatoriu trotuare și spații verzi de aliniament.
- Un plan de extindere a rețelelor de apă și canalizare, corelat cu zonele de dezvoltare definite prin PUG.
- O strategie pe termen lung pentru îngroparea rețelelor aeriene în zonele centrale și protejate.

## 17.2. Propuneri pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU)

Propunerile pentru RLU sunt formulate ca articole normative precise, pentru a elimina ambiguitatea și a implementa viziunea PUG.

Reguli pentru Zonele Construite Protejate (ZCP). Se va crea un capitol distinct în RLU, incluzând:

- Lista funcțiunilor admise cu condiționări (turistice, comerciale, servicii) și a celor interzise (producție, depozitare).
- Indicatori urbanistici stricți: POT maxim 35%, CUT maxim 0,7.
- Regim de înălțime: maxim P+1E+M, cu Hmax la cornișă de 7,0 metri și obligația de racordare la înălțimea clădirilor valoroase învecinate.
- Condiții de conformare arhitecturală detaliate privind volumetria, acoperișurile, materialele de fațadă, tâmplăria și gardurile.

Reguli pentru Zonele de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI). Se va introduce un capitol dedicat, care stipulează:

- Obligativitatea obținerii avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură pentru orice tip de lucrare.
- Reguli de construire pentru clădirile noi: POT maxim 30%, CUT maxim 0,6, regim de înălțime strict subordonat monumentului.
- O listă de interdicții clare (funcțiuni incompatibile, publicitate agresivă).
- Reguli privind amenajarea spațiului public și privat.

Reguli pentru Zonele cu Potențial Arheologic Prezumate (ZPAP). Se va crea un regim tehnic specific:

- Pentru orice lucrare cu săpătură mecanizată la peste 0,50 m adâncime, certificatul de urbanism va impune solicitarea avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură.
- RLU va detalia procedura obligatorie de urmat în cazul descoperirilor arheologice întâmplătoare.

Reguli pentru Peisajul Viticol. Se propune crearea zonificării "Zonă Protejată a Peisajului Viticol" (ZPPV), cu reguli precum:

- Interzicerea construcțiilor cu funcțiune exclusiv rezidențială.
- Admiterea construcțiilor agroturistice și a cramelor, cu condiții stricte de integrare în peisaj.
- Reguli privind întreținerea infrastructurii agricole tradiționale.

Reguli Generale pentru Construcții Noi (aplicabile în tot intravilanul).

- Pentru dezvoltări de locuințe cu mai mult de 3 parcele noi, se va impune elaborarea unui PUZ de parcelare.
- Se va stabili un regim de înălțime general de maxim P+1E+M.
- Se va introduce un set de recomandări privind calitatea arhitecturii.

<b>Problemă Identificată</b>	<b>Propunere RLU</b>	<b>Articol/Capitol</b>	<b>Impact Așteptat</b>
Construcții noi inadecvate în zone istorice	Capitol dedicat ZCP cu Ghid de Proiectare		Protejarea caracterului tradițional, creșterea calității arhitecturii noi.
Degradarea peisajului viticol prin construire	Crearea zonificării "Zonă Protejată a Peisajului Viticol" (ZPPV)		Limitarea extinderii rezidențiale în extravilan, protejarea resursei peisagistice.
Riscuri naturale (alunecări, inundații)	Zonificare de risc cu regim tehnic diferențiat		Prevenirea construcțiilor în zone periculoase, creșterea siguranței locuitorilor.

Problemă Identificată	Propunere RLU	Articol/Capitol	Impact Așteptat
Conflicte funcționale de-a lungul drumurilor	Reguli de compatibilitate funcțională în UTR-uri		Reducerea disconfortului în zonele de locuit, organizare coerentă a funcțiilor.
Parcelări speculative fără infrastructură	Obligativitatea dezvoltări noi	PUZ pentru	Asigurarea unei dezvoltări planificate, cu infrastructură și spații publice adecvate.

### 17.3. Specificații GIS

Obligativitatea livrării PUG în format GIS, conform Ordinului nr. 904/2023, impune definirea unei structuri precise a datelor geospațiale. Aceste specificații asigură că livrabilul GIS devine o bază de date inteligentă, integrabilă în sistemele informatice ale primăriei.

1. **Format de livrare:** Geopackage (.gpkg) și Shapefile (.shp).

2. **Sistem de proiecție:** Stereografic 1970 (cod EPSG: 31700).

3. **Lista straturilor GIS normative obligatorii:**

- **Limita intravilan propus:** Strat poligonal (id\_intravilan, tip\_intravilan, suprafata\_ha).
- **Unități Teritoriale de Referință (UTR):** Strat poligonal (id\_utr, cod\_utr, descriere\_utr, regim\_tehnic).
- **Zone Construite Protejate (ZCP):** Strat poligonal (id\_zcp, denumire\_zcp, referinta\_rlu).
- **Zone de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI):** Strat poligonal (id\_zpmi, cod\_lmi\_monument, denumire\_monument).
- **Zone cu Potențial Arheologic Prezumate (ZPAP):** Strat poligonal (id\_zpap, denumire\_zona, motiv\_instituire).
- **Rețea stradală principală:** Strat liniar (id\_drum, cod\_drum, categorie\_drum, regim\_aliniere).

Nume Strat GIS	Tip Geometrie	Atribute Cheie	Justificare și Rol în PUG
<b>UTR</b>	Poligon	cod_utr, descriere_utr, regim_tehnic	Fundamentul zonificării; conține toate regulile de construire aplicabile.
<b>ZCP</b>	Poligon	denumire_zcp, referinta_rlu	Delimitează zonele cu reguli arhitecturale și peisagistice stricte.
<b>ZPMI</b>	Poligon	cod_lmi_monument, denumire_monument	Implementează protecția legală a monumentelor istorice, impunând aviz special.
<b>ZPAP</b>	Poligon	motiv_instituire, regim_tehnic	Protejează preventiv patrimoniul arheologic, condiționând lucrările cu săpătură.
<b>Intravilan</b>	Poligon	tip_intravilan, suprafata_ha	Definește perimetrul construibil al localităților, cu impact juridic și fiscal.
<b>Risc Natural</b>	Poligon	tip_risc, nivel_risc	Stabilește interdicții sau condiționări de construire pentru siguranța publică.

Se va livra și un **dictionar de date**, un document care explică semnificația fiecărui strat și a fiecărui câmp de atribut, pentru a asigura utilizarea corectă a bazei de date GIS pe termen lung.

#### 17.4. Procesul de avizare

Clarificarea procesului de avizare este esențială pentru a evita blocajele procedurale. Obținerea avizului de la **Direcția Județeană pentru Cultură Vâlcea** este un pas obligatoriu. Dosarul va conține studiul istoric, fișele analitice ale monumentelor, memoriul de fundamentare pentru ZCP, hărțile specifice (ZCP, ZPMI, ZPAP) și lista propusă pentru patrimoniul de interes local.

Fluxul logic de avizare are 4 etape:

- **Etapa 1: Pregătirea Dosarului (Timp estimat: 2 săptămâni):** Centralizarea studiilor de fundamentare și a pieselor specifice de patrimoniu.
- **Etapa 2: Depunere și Consultare (Timp estimat: 1 săptămână):** Depunerea oficială a dosarului la DJC Vâlcea.
- **Etapa 3: Analiză în Comisia Zonală a Monumentelor Istorice (CZMI) (Timp legal: 30 de zile):** Analiza conformității propunerilor cu legislația.
- **Etapa 4: Eliberare Aviz (Timp estimat: 1-2 săptămâni după ședința CZMI):** Pe baza hotărârii CZMI, DJC Vâlcea eliberează avizul (favorabil, cu condiții, sau nefavorabil).

După obținerea tuturor avizelor sectoriale, PUG-ul parcurge pașii finali:

- Obținerea avizului unic de la Consiliul Județean Vâlcea, emis de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (CTATU).
- Supunerea documentației spre aprobare Consiliului Local al comunei Crețeni prin Hotărâre de Consiliu Local (HCL).

Odată aprobat, PUG-ul devine legea locală în domeniul construcțiilor. După aprobare, documentația în format digital (piese scrise și GIS) trebuie publicată pe site-ul primăriei și integrată în sistemul național de monitorizare. Prin concluziile și propunerile formulate, se asigură că întreaga cercetare se materializează într-un set de instrumente de planificare coerente, capabile să ghideze dezvoltarea durabilă a comunei Crețeni.