

STUDIU ISTORIC DE FUNDAMENTARE

PLAN URBANISTIC GENERAL (P.U.G.)

ORAȘUL BALȘ, JUDEȚUL OLT



COORDONATOR:

**Severica Mitache - Arhitect Specialist MCC,
urbanist istorie urbana (F6, G5).**

**INTOCMIT
CP 3AMPROIECT S.R.L.
2020**

COLECTIV DE ELABORARE

**CORDONATOR
ȘEF DE PROIECT:**

DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

arhitect cu drept de semnătură
urbanist cu drept de semnătură **RUR – D și E**,
pentru întocmirea documentațiilor
urbanism și amenajarea teritoriului



PROIECTANT:

DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

ARH. SORINA DUMITRESCU

ARH. MARIANA M. BUCUR



ING. MARIANA N. DOROBANTU
Ing. cu drept de semnătură **RUR-F4 și G1**

ING. OVIDIU GH. VANGHELIE

DESENAT:

ST. URB. SOFIAN AL-BASHTAWI

ING. RAZVAN CIUCA

COORDONATOR:
Severica Mitrache - Arhitect Specialist MCC,
urbanist istorie urbana (F6, G5)



I. NOTĂ METODICĂ GENERALĂ

- I.1. Descrierea obiectivelor și limitelor studiului
- I.2. Descrierea metodei și direcțiilor de cercetare
- I.3. Evidențierea surselor documentare, iconografice, cartografice
- I.4. Prezentarea echipei de cercetare
- I.5. Prezentarea critică a bibliografiei generale

II. ANALIZA DEZVOLTĂRII TERITORIULUI ADMINISTRATIV ȘI A LOCALITĂȚILOR

- II.1. Istoricul teritoriului administrativ și al localităților componente
- II.2. Evenimente istorice în teritoriul administrativ al localităților componente
- II.3. Prezențe arheologice
- II.4. Evoluția statutului administrativ, militar, funcțional al localității
- II.5. Evoluția demografică; Evoluția structurii etnice și religioase
- II.6. Evoluția ocupațiilor populației; ocupații tradiționale
- II.7. Evoluția teritoriului administrativ și a intravilanului
- II.8. Evoluția reglementărilor edilitare și urbanistice
- II.9. Evoluția fondului construit; tipologie caracteristică.
- II.10. Operațiuni urbanistice importante (parcelări, demolări, trasări de artere de circulație noi, lucrări hidrotehnice, amenajări de suprafețe plantate, etc.)
- II.11. Concluzii referitoare la vechimea construcțiilor și amenajărilor urbane (străzi, piețe, plantații) și la evoluția urbanistică a localității

III. IDENTIFICAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CONSTRUIT

- III.1. Identificarea construcțiilor valoroase
- III.2. Identificarea amenajărilor valoroase
- III.3. Identificarea spațiilor și perspectivelor valoroase
- III.4. Date semnificative referitoare la construcții și amenajări
- III.5. Concluzii referitoare la elementele care necesită protecție și la natura acestora

IV. ELEMENTE DE GESTIUNE ȘI REGLEMENTARE PENTRU ZONELE DE PROTECȚIE

- VI.1. Delimitarea zonelor de protecție și propuneri pentru RLU
- VI.2. Reglementări pentru Monumentele Istorice clasate în LMI 2015
- VI.3. Reglementări aplicabile în interiorul zonei de protecție a Monumentelor Istorice clasate în LMI 2015

V. CONCLUZII ALE STUDIULUI ISTORIC ÎN VEDEREA PĂSTRĂRII ȘI PUNERII ÎN VALOARE A PATRIMONIULUI CONSTRUIT ȘI DELIMITAREA ZONELOR CONSTRUIE PROTEJATE. RECOMANDĂRI PENTRU ELABORAREA PUG ȘI RLU

I. NOTĂ METODICĂ GENERALĂ

I.1. DESCRIEREA OBIECTIVELOR ȘI LIMITELOR STUDIULUI

Zona studiată se referă la UAT - Orașul Balș, județul Olt.

Orașul Balș este situat în partea vestică a județului Olt, în proximitatea limitei județului Dolj, fiind amplasat relativ echidistant față de municipiile Slatina și Craiova, cele două reședințe ale județelor.

Din punctul de vedere al reliefului, UAT Balș se află chiar la contactul dintre Podișul Getic și Câmpia Caracalului (sau Romanaților) și se desfășoară de-a lungul cursului mijlociu al Oltețului, acesta împărțind teritoriul în două părți. Acestea comunică prin intermediul a două poduri.

Localitățile componente (cartiere) ale UAT Balș sunt Orașul Balș, Satul/cartier Măinești, Satul/cartier Corbeni, Satul/cartier Teiș și Satul/cartier Româna, ale căror evoluții socio-demografice și istorice le vom reda în cele ce urmează.

*

Evoluția - Stema orașului Balș

Stema era reprezentată în formă de scut, pe fond de argint, prezentând un lup deasupra a două dealuri verzi, separate de o apă albastră, totul pe o terasă galbenă. Scutul este timbrat de o coroană murală de argint cu trei turnuri.

„Stema orașului Balș” - propunere în Consiliul Local al orașului Balș, județul Olt

Descrierea heraldică a stemei:

Scut triunghiular cu marginile rotunjite, albastru încărcat de un pod cu două arcade, totul negru, având deasupra un snop de grâne de aur, iar dedesubt, un vârful zimțat de argint; în scut, la dreapta, un canton roșu cu două podobe rotunde, în formă de brățară, cea din interior netedă, cea din exterior zimțată, iar la stânga, un canton roșu cu vas de lut cu gât, buză circulară și toartă, totul de argint.

Scutul este timbrat cu o coroană murală de argint cu trei turnuri crenelate.

Semnificațiile elementelor stemei:

Scutul triunghiular respectă convenția națională privind stemele orașelor.

Coroana murală cu trei turnuri crenelate semnifică faptul că localitatea are rangul de oraș.

Podul din stemă este redarea heraldică a celui de pe râul Olteț, snopul sugerează bogăția lanurilor de grâu, iar vârful zimțat de argint semnifică râurile care străbat localitatea; atât brățările, cât și vasul de ceramică sugerează că, în afară de agricultură, meseria locuitorilor – brățară de aur – este olăritul.

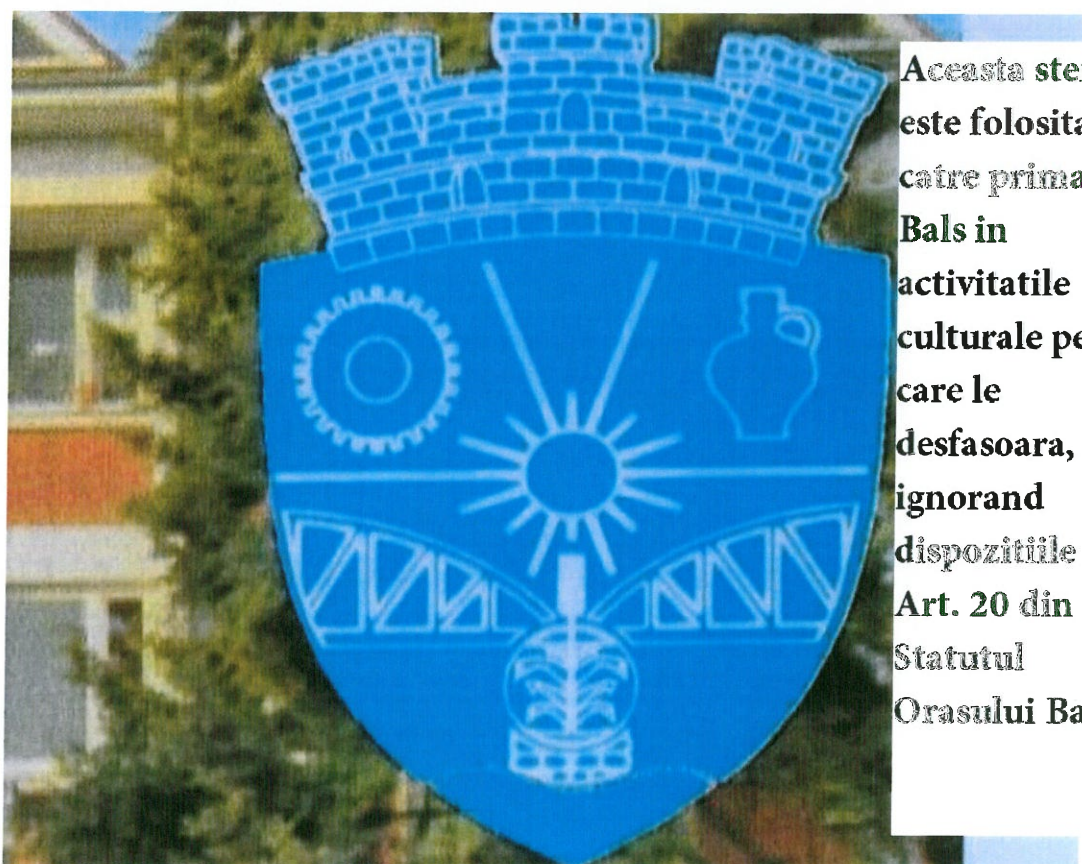
(Sursa: Primăria orașului Balș, 2013)



1925



1993



**Accesta stema
este folosita de
catre primaria
Bals in
activitatile
culturale pe
care le
desfasoara,
ignorand
dispozitiile
Art. 20 din
Statutul
Orasului Bals.**

I.2. DESCRIEREA METODEI ȘI DIRECȚIILOR DE CERCETARE

Studiul istoric general – SIG – de fundamentare se elaborează în cadrul PUG-ului **orașului Balș** și se referă la localitatea urbană **Balș**, inclusiv teritoriul ei administrativ. El are două componente : una pentru ansamblul teritoriului administrativ respectiv și o alta pentru localitatea **Balș**. Studiul istoric general a fost structurat în baza Metodologiei și conținutului-cadru de elaborare a documentațiilor de urbanism și a Metodologiei de elaborare din conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, conform Ordinului Ministrului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului nr. 562/2003.

I.3. EVIDENȚIEREA SURSELOR DE DOCUMENTARE, ICONOGRAFICE, CARTOGRAFICE

Studiile istorice elaborate conform acestei metodologii vor respecta cadrul legislativ, atât pe cel românesc cât și pe cel european. Bibliografia utilizată pentru elaborarea Studiului istoric general de fundamentare pentru întocmirea Planului Urbanistic General:

- Lista Monumentelor Istorice din Județul Olt (LMI 2015).
- Strategia de dezvoltare locală a orașului Balș - jud. Olt pentru perioada 2014 – 2020.
- Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Județului Olt pentru perioada 2014-2020
- Registrul spațiilor verzi al Orașului Balș
- Studiu de risc: „ Hărți de risc ale Orașului Balș” - de Consiliul Județean Olt
- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Orașului Balș în vigoare, care a fost elaborat în anul 1994 de S.C. „Proiect Slatina” S.A., și a fost aprobat de Consiliul Local BALȘ prin HCL nr. ... din 1998
- Date statistice și informații actualizate furnizate de Direcția Județeană de Statistică Olt.
- „Dicționarul istoric al localităților din județul Olt” – Academia Română, Institutul de Cercetare Socio-Umană „C.S. Nicolăescu Plopșor”, Craiova (2009), Ed. ALMA-Craiova

I.4. PREZENTAREA ECHIPEI DE CERCETARE

Severică Mitache - Arhitect specialist MCC,
urbanist istorie urbană (F6, G5).

Mohammad Al-Bashtawi

arhitect cu drept de semnătură

urbanist cu drept de semnătură **RUR – D și E**,

pentru întocmire documentații de urbanism și amenajarea teritoriului

- Sofian Al-Bashtawi,
Student urbanist al UAUIM
- Sorina Dumitrescu –
arhitect cu drept de semnătură
urbanist cu drept de semnătură **RUR**

I.5. PREZENTAREA CRITICĂ A BIBLIOGRAFIEI GENERALE

Lucrări generale

- Academia Română, Documente privind istoria României, B, Țara Românească, veacul XIII, XIV, XV, XVI, XVII, București, 1951-1953 – date privind evoluția demografică a UAT;
- Academia Română, Documenta Romaniae Historica, B, Țara Românească, Vol. XXX-XXXI; XXXVI-XXXVII, București, 1998, 2003, 2006 – date privind evoluția demografică a UAT;
- George Ioan Lahovari, C.I. Brătianu, Grigore G. Tocilescu, Marele Dicționar Geografic al României, Vol. IV, București, 1901 – date privind maniera în care s-a modificat relieful UAT de-a lungul timpului, din punct de vedere morfologic;
- Documente privind relațiile agrare în secolul al XVIII-lea, Țara Românească, București, 1961 – date privind evoluția în timp a regimului de proprietate asupra terenurilor agricole;
- Lista Monumentelor Istorice din Județul Olt (LMI - Olt), actualizată în 2015 – date privind localizarea și clasarea monumentelor istorice aflate pe teritoriul UAT Balș.
- „Dicționarul istoric al localităților din județul Olt” – Academia Română, Institutul de Cercetare Socio-Umană „C.S. Nicolăescu Plopșor”, Craiova (2009), Ed. ALMA-Craiova – date privind evenimente istorice majore ce au jucat un rol important și în istoria locală a UAT Balș
- Strategia de dezvoltare locală a Orașului Balș - județul Dolj pentru perioada 2014 – 2020 – date privind tendințele actuale de dezvoltare ale orașului, ce facilitează identificarea de noi oportunități, în vederea dezvoltării și diversificării activităților economice, fondului construit, ofertelor educaționale și a celor determinante pentru pregătirea profesională, precum și trasarea unor noi direcții de dezvoltare și stabilirea unor limite optime care să permită o dezvoltare armonioasă, fără a altera specificul local al UAT Balș.
- Date statistice și informații actualizate furnizate de Direcția Județeană de Statistică Olt, puse la dispoziția proiectantului de către reprezentanții administrației publice locale – menite să ajute la redarea unui spectru cât mai exact a evoluției în timp a localităților componente, a populației și sectoarelor economice în care aceasta activează etc.; totodată, în baza datelor furnizate de DJS – Olt, se vor stabili problemele majore ce apar în cadrul tuturor aspectelor menționate anterior, perioadele în care acestea au apărut și maniera optimă de prevenire a apariției unor disfuncții similare.

- Informații preluate de pe site-ul Primăriei Orașului Balș.

Datele preluate din documentele menționate anterior servesc la realizarea unor analize cât mai exacte, diferențiate pe paliere precum *funcțiuni și activități existente, evoluția populației, evoluția morfologică și a parcelarului localităților componente*, ș.a.m.d., analize sintetizate și diagnosticate în capitolul **V – Concluzii**.

I.6. Prezentarea studiilor anterioare pe care se bazează cercetarea

S-au întocmit documentații de urbanism anterioare Planului Urbanistic General din care face parte integrantă prezentul studiu care să se refere la orașul Balș, însă gradul de aprofundare al acestora asupra problematicii abordate prin prezentul studiu este insuficient. În acest context, nu ne putem raporta la o documentație existentă care să conțină date referitoare la cadrul istoric, evoluția localității și evaluarea patrimoniului existent.

Studii anterioare existente la data elaborării prezentului studiu istoric:

- Strategia de dezvoltare locală a orașului Balș, jud. Olt, pe perioada 2014 -2020

În cadrul Strategiei, s-a urmărit coordonarea dezvoltării viitoare a orașului și evoluția relativ recentă a acestuia. Astfel, prezentul studiu a fost fundamentat pe analize sociale, demografice, istorice etc., întocmite de către proiectant.

II. ANALIZA DEZVOLTĂRII TERITORIULUI ADMINISTRATIV ȘI A LOCALITĂȚILOR

II.1. ISTORICUL TERITORIULUI ADMINISTRATIV ȘI AL LOCALITĂȚILOR COMPONENTE

Evoluția istorică: Comuna rurală Balș a fost înființată prin legea administrativă din 30 martie 1864. Localitatea a fost declarată comună urbană la 22 octombrie 1921 și oraș în anul 1941.

A făcut parte din:

- județul Romanați (1864-1950);
- plășile Oltețu (1864-1887, 1911-1932, 1943-1950), Oltețu-Oltu de Sus (1887-1906), Balș (1906-1911, 1932-1943);
- regiunea Craiova, regiunea Oltenia (1950-1968);
- raionul Balș (1950-1968);
- județul Olt (1968-prezent).

În componența sa au intrat localitățile:

- Balș, Gorgănașu, Măinești (1864-1887);

- Balș, Gorgănașu, Spineni, Măinești (1887-1926);
- Balș, Corbeni, Româna, Vârtina (1926-1932);
- Balș, Corbeni, Româna (1932-1941);
- Balș, Corbeni, Gorgănașu, Măinești (Mîinești, Măinești), Spineni, Româna, Vârtina (1941-1943, 1950-1968);
- Balș, Corbeni, Gorgănașu, Măinești, Spineni, Româna (1943-1950);
- Balș, Corbeni, Româna, Teiș (1968-prezent).

A fost reședință de plașă între anii 1887-1950 și de raion între anii 1950-1968.

Orașul este situat în vestul județului Olt, la 44°21, lat. nordică și 45°5, long. estică, la contactul dintre Platforma Oltețului și Câmpia Română, pe valea râului Olteț, la 25 km vest de municipiul Slatina, străbătut de E 70, DJ 643 și linia de cale ferată București-Pitești-Slatina-Craiova-Timișoara.

Balșul se învecinează cu următoarele unități administrativ-teritoriale:

- NORD – EST – comuna Bobicești;
- SUD – EST – comuna Bârza;
- SUD – comuna Voineasa;
- SUD – VEST – județul Dolj;
- NORD – VEST – comuna Baldovinești;
- NORD – comunele Oboga și Morunglav.

Suprafața totală a orașului este de 4113 ha (701 ha intravilan)¹.

La începutul secolului al XIX –lea, localitatea era formată din mai multe „cătune, favorizate de așezarea lor fericită pe o arteră principală de comunicație”. La sfârșitul aceluiași secol, comuna rurală Balș era reședința subprefecturii plășii Oltețul – Oltul de Sus, „fiind un târgușor frumos străbătut de linia ferată și șoseaua națională București – Vârciorova, cu clădiri frumoase și un comerț viu” cu „o arteră principală și mai multe uliți perpendiculare”.

Începând cu primul deceniu al secolului al XX-lea, se constată un început de dezvoltare a Balșului ca oraș, fenomen legat de evoluția agriculturii și intensificarea comerțului din sudul țării.

În anul 1921, Balșul a fost declarat comună urbană. La acea dată, avea 5000 de locuitori și o serie de instituții administrative, economice și culturale.

În anii 70 ai secolului al XIX-lea, orașul Balș păstra caracteristicile unei așezări rurale aflate în prim proces de urbanizare.

În anul 1983, rețeaua stradală era „în general dreaptă și în curs de modernizare”. Orașul dispunea de: un parc public natural (situat pe malul stâng al râului Olteț), o impunătoare casă de cultură, blocuri situate de o parte și de alta a drumului european (1800 apartamente), o rețea de alimentare cu apă și canalizare în continuă extindere, un hotel și o baie publică. Transportul local de călători era asigurat prin 12 autobuze, ale căror trasee aveau o lungime de 28 km.

¹ pagina www. al Orașului BALȘ-Olt,



Zona centrală în 1927 și în anii '80



II.2. EVENIMENTE ISTORICE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV AL LOCALITĂȚILOR COMPONENTE

Prima mențiune sigură a satului Balș datează din 18 aprilie 1564. Ulterior, satul este menționat în mai multe documente în secolele XVII-XVIII, în izvoarele geografice și memorialistice Schwantz (1722), Bawer (1779), Specht (1790), Pinkerton (1814), în catagrafiile din anii 1831, 1833, 1838, 1840 sub numele de Băloșu Corbeni, în harta rusă (1853), în Indicele orașelor, târgurilor și satelor din județul Romanați din anul 1861 sub numele de Vulpeanca, în Szathmary (1864).

Prin reforma agrară din anul 1921, au fost împroprietăriți 187 de săteni, iar prin reforma agrară din anul 1945, 14 săteni. În anii 1957-1962, pământurile agricole extravilane au fost prelucrate de cooperative agricole de producție înființate în comunele vecine și de către cooperativa agricolă de producție înființată pe raza orașului în anul 1961. În anul 1973, pe teritoriul orașului funcționa o cooperativă agricolă de producție și o stație de mecanizare a agriculturii, care aveau în exploatare 2872 ha terenuri agricole. Începând cu anul 1990, orașenilor le-a fost restituită proprietatea în limitele Legii nr. 18/1991, Legii nr. 1/2000 și Legii nr. 10/2001.

II.3. PREZENTE ARHEOLOGICE

Zona în care a apărut Balșul a fost locuită permanent încă din cele mai vechi timpuri, principala ocupație a primilor locuitori constituind-o agricultura. Primele descoperiri

arheologice (ceramică, unelte, monezi), atestă existența unei așezări începând cu secolele I-IV d.Hr.

II.4. EVOLUTIA STATUTULUI ADMINISTRATIV, MILITAR, FUNCȚIONAL AL LOCALITĂȚII

La originea denumirii satului se află numele de persoană Balș(u).

Localitatea înregistrată în județul Romanați, ca evoluție administrativă, a făcut parte din:

- Plașa Oltețul de Sus – 1831,
- Plașa Oltețul – 1833,1838,1840 , cu numele de Băloșu Corbeni, iar în anul 1861 cu numele de Vulpeanca.

A făcut parte din comuna rurală Balș între anii 1864-1921; începând cu anul 1921 devine parte componentă a comunei urbane Balș, iar din anul 1941, devine componentă a orașului Balș.

II.5. EVOLUȚIA DEMOGRAFICĂ; EVOLUȚIA STRUCTURII ETNICE ȘI RELIGIOASE

Din punct de vedere demografic, Orașul Balș se află, în acest moment, într-un trend ușor de scădere, susținut de fenomenul migrațional, ca și de un fenomen al natalității cu tendințe descrescătoare, având valori în perpetuă scădere pentru toată perioada de referință.

La sfârșitul anului 2004 existau:

- 7591 locuințe, dintre care 79 locuințe publice și 7512 locuințe din fondurile private;
- 51 km de străzi, dintre care 36 km străzi orășenești modernizate, 57 km rețea de distribuire a apei potabile, 31,6 km conducte de distribuție a gazelor, 39,1 km rețea de canalizare.

Ca evoluție demografică:

- În anul 1864 localitatea număra 1700 de locuitori,
- în anul 1872 localitatea număra 1750 locuitori,
- în anul 1898 localitatea număra 2021 locuitori(1023 M și 996 F), 514 capi de familie, 439 contribuabili,
- în anul 1908 localitatea număra 3387 locuitori,
- în anul 1912, localitatea număra 3400 locuitori (1768 M și 1632 F), 663 clădiri locuite, 45 clădiri nelocuite, 805 gospodării.
- În anul 1938, localitatea număra 5300 locuitori,
- În anul 1941, localitatea număra 5763 locuitori, (inclusive Corbeni, Gorgănașu, Măinești, Româna, Spineni și Vărtina),
- În anul 1948, localitatea număra 6128 locuitori,
- În anul 1960, localitatea număra 7153 locuitori, (3520 M și 3638 F),
- În anul 1973, localitatea număra 11578 locuitori,(5978 M și 5599 F)

- În anul 1977, localitatea număra 14444 locuitori, 2047 clădiri și 4298 locuințe,
- În anul 2004, localitatea număra 22393 locuitori, (10977 M și 11416 F), 7591 locuințe, 5126 salariați,

În anul 2005, localitatea număra 22192 locuitori,(10865 M și 11327 F).

Pe de altă parte, reducerea substanțială a locurilor de muncă în industrie, falimentul sau restructurarea anumitor unități industriale, criza economică generalizată din perioada de tranziție, au determinat în perioada de după 1990 o migrație tot mai semnificativă, atât spre alte regiuni ale țării, cât și spre exterior, în special a populației tinere, ceea ce a afectat și rata natalității și a determinat un declin accentuat, care continuă să se manifeste nu doar la nivelul orașului, ci și al județului, al regiunii și al țării.

Evoluția demografică la nivelul orașului Balș, așa cum a fost înregistrată pe parcursul timpului, înregistrările furnizând mai multe tipuri de date, începând din anul 1898, se prezintă astfel:

AN	NR. TOTAL DE LOCUITORI	BĂRBAȚI	FEMEI	NR. LOCUINȚE
1898	2021	1025	996	-
1912	3400	1768	1632	663
1941	5763	-	-	-
1960	7153	3520	3638	-
1973	11.578	5979	5599	-
1977	14.444	-	-	4298
2004	22.393	10.977	11.416	-
2005	22.192	10.865	11.327	-
2014	21.494	10.473	11.021	7958

Tabelul ilustrează evoluția istorică a populației, timp în care numărul de locuitori a crescut. Trebuie reținut, totuși, că în acest interval s-au produs mai multe modificări, inclusiv de natură administrativă. Se notează o dublare a populației în perioada antebelică, o nouă creștere până la sfârșitul celui de-Al Doilea Război Mondial (deopotrivă a populației masculine și a celei feminine) și o creștere importantă în ultimele trei decenii, mai exact în intervalul 1973-2004, după care populația înregistrează, în ultimul deceniu, o nouă creștere și, în prezent, raportat la ultimii 10 ani, această valoare prezintă variații mult prea mici pentru a determina o nouă mișcare majoră a populației.

II.6. EVOLUȚIA OCUPAȚIILOR POPULAȚIEI; OCUPAȚII TRADIȚIONALE

La nivelul anului 2006, Balșul avea o suprafață de 4113 ha, din care 701 ha intravilan.

De-a lungul istoriei UAT, economia locală a avut un curs de evoluție similar cu cel al economiei din alte zone rurale (fiind inițial o comună), până în punctul în care dezvoltarea tehnologiei și creșterea gradului de urbanizare au permis trecerea la sectoarele economice specifice mediului urban.

Astfel, dacă în anul 1887, principala activitate era agricultura, însă se notează și prezența pe teritoriul comunei, în același an, a 26 de stabilimente comerciale, 2 fabrici și a unui târg săptămânal, se poate observa că aceasta avea, în secolul XIX, profilul economic al unei comune de astăzi.

Perioada după 1989 a însemnat pentru orașul Balș un declin economic, datorat privatizărilor marilor unități industriale. Astfel a crescut șomajul în zonă, iar forța de muncă a migrat spre Craiova, respectiv Slatina.

Astăzi, economia locală este dominată de comerț, dar și de industrie. Totuși, datorită potențialului ridicat, favorizat de climă și de relief, agricultura continuă să se desfășoare aici, chiar dacă aceasta nu mai constituie activitatea principală a locuitorilor, aspect firesc și definitoriu pentru localitățile urbane aflate în perpetuă dezvoltare.

Potențialul economic al localității este dat de localizare, de condițiile naturale specifice, ca și de profilul economic diversificat al orașului. În cazul Balșului, dat fiind profilul economic al localității, trebuie amintit potențialul de dezvoltare a activităților din sectorul terțiar, deja existente aici, precum și posibilitatea apariției sectorului cuaternar în economia locală (servicii superioare, precum managementul IT).

II.7. EVOLUȚIA TERITORIULUI ADMINISTRATIV ȘI INTRAVILAN

Unitatea administrativ-teritorială are o suprafață de **31,53 km²** și o populație de 20740 în 2018, conform datelor transmise de beneficiar, 22060 înregistrați la *Recensământul populației și locuințelor 2011*.

În prezent, intravilanul UAT este de **964,40** ha, conform informațiilor furnizate de beneficiar, precum și din datele transmise de Direcția Regională de Statistică Olt prin grija beneficiarului, suprafață compusă din:

NR. CRT.	LOCALITATEA	SUPRAFAȚĂ INTRAVILAN (ha)	MENȚIUNI Din care agroindustrial
1	Oraș BALȘ	712	-
2	Sat Corbeni și Romăna	85,60	-
3	Sat Teiș	138,50	-
4	Sat Mainești	28,30	-
TOTAL INTRAVILAN		964,40	-

II.8. EVOLUȚIA REGLEMENTĂRILOR EDILITARE ȘI URBANISTICE

Dotarea orașului Balș, din punctul de vedere al infrastructurii, este reprezentată de: sistemul de alimentare cu energie electrică, sistemul de alimentare cu apă, rețeaua de canalizare executată, în procent de peste 90%, serviciul de telefonie fixă și televiziune prin cablu și internet.

Alimentarea cu apă – pentru extindere este nevoie de forare la mare adâncime și rețea de distribuție.

Lucrările la rețeaua de canalizare în sistem unitar s-au executat parțial la nivelul orașului Balș, la nivelul localităților componente fiind utilizat și sistemul local (haznale), iar canalizarea pluvială este parțial rezolvată prin colectarea în șanțurile descoperite care mărginesc drumurile pe ambele părți, actualmente propuse pentru modernizare ca proiecte prioritare.

Orașul Balș este alimentat cu energie electrică din sistemul național prin racorduri aeriene până la posturile de transformare, rețeaua de distribuție acoperind întreaga localitate.

Nu există rețea și instalații pentru alimentarea cu gaze a obiectivelor existente. Pentru prepararea hranei se folosesc butelii, iar în localitate există puncte de vânzare (schimb butelii).

II.9. EVOLUȚIA FONDULUI CONSTRUIT; TIPOLOGIE; CARACTERISTICI

Valoarea fondului construit este eterogenă, ca și calitatea construcțiilor și starea lor, oferind unității administrativ-teritoriale un specific aparte.

Prezența locuințelor de tip rural, cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru consum propriu, cu regim de construire preponderent izolat, relativ nou, contribuie de asemenea la menținerea caracterului eterogen al fondului construit.

În mare parte, casele vechi au fost modernizate.

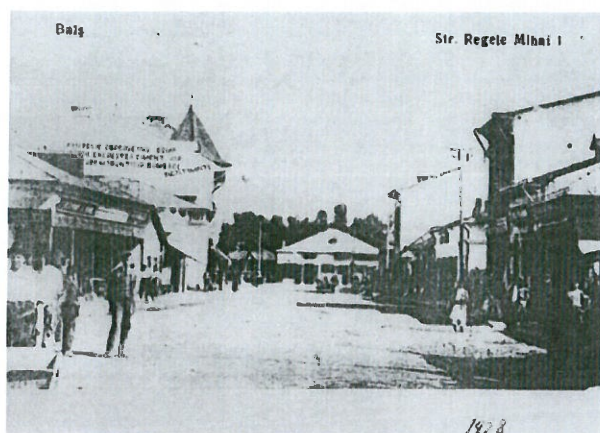
Locuințele tip vilă cu unul sau două etaje peste parter sunt realizate din volume ale căror formă și înălțimi fac notă discordantă cu cadrul general.

În ceea ce privește condițiile de locuire, totalul locuințelor Orașul Balș în 2015, conform datelor furnizate de Direcția Națională de Statistică - OLT este de 7966 de locuințe și o suprafață locuibilă de 360.057 mp.

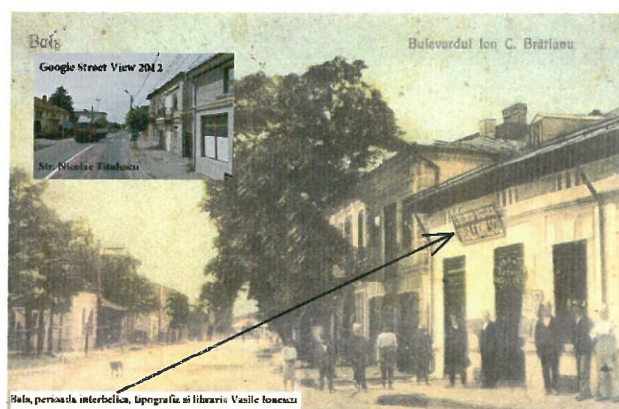
În prezent, conform datelor transmise de Direcția Națională de Statistică – OLT, la nivelul anului 2017 au fost înregistrați următorii indicatori:

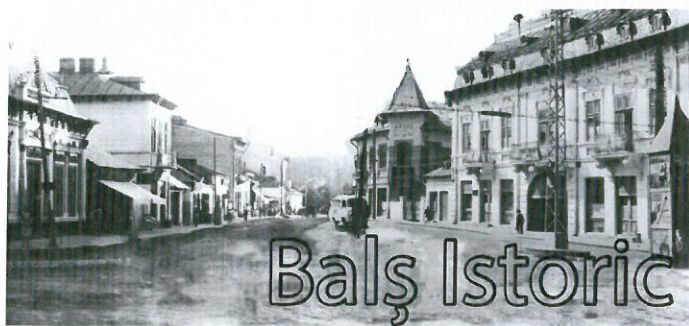
- suprafața locuibilă medie a unei locuințe este de 45,2 mp (360.057 mp: 7966 locuințe), ceea ce înseamnă că locuința medie pentru Orașul Balș este o locuință mică, cu 2-3 camere
- suprafața locuibilă medie pentru o persoană este de 17,17 mp
- numărul mediu de persoane într-o locuință este de 2,60

Evoluția fondului construit



Balș în anul 1928





Centrul vechi al orașului Balș



II.10. OPERAȚIUNI URBANISTICE IMPORTANTE (PARCELĂRI, DEMOLĂRI, TRASĂRI DE ARTERE DE CIRCULAȚIE NOI, LUCRĂRI HIDROTEHNICE, AMENAJĂRI DE SUPRAFEȚE PLANTATE, ETC.)

Operațiuni urbanistice importante pentru Balș din secolul XIX și până în anii '80, cea mai importantă operațiune urbanistică implementată este modificarea vechii zone centrale a orașului în subzona civică, componentă definitorie a zonei administrative a orașului, zonă înțesată cu blocuri având un regim de înălțime mediu - P+4-6E; simultan cu structurarea urbanistică actuală, strada Cireșului, limită convențională a centrului vechi al orașului, devine zona cu cele mai multe clădiri cu valoare cultural-ambientală și arhitecturală din oraș. În schimb, dezvoltarea noului centru al orașului cu dotări urbanistice și mobilier urban permite conversia acestuia într-o zonă de interes local și într-un emblematic pol de atracție pentru localnici și turiști deopotrivă.



Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minimum 3,50 m lățime, direct dintr-o circulație publică.

Numărul și tipul acceselor obligatorii se stabilesc pe baza normelor specifice fiecărei funcțiuni.

În toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu dizabilități în spațiile publice.

II.11. CONCLUZII REFERITOARE LA VECHIMEA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR URBANE (STRĂZI, PIETE, PLANTAȚII) ȘI LA EVOLUȚIA URBANISTICĂ A LOCALITĂȚII

În anul 1912, în Balș erau 663 locuințe, realizate parțial din zidărie, dar și din materiale inferioare. Pe teritoriul UAT se întâlnesc instituții precum: primul consiliu de administrație, alcătuit din fondatorii: Filip Radulian, pr. St. Bazilescu, Nae Petrescu, Dumitru N. Florea, Mihalache Cordescu, C. Stănescu; banca populară „Asigurarea Viitorului” (16 martie 1902), două bănci comerciale, fabrică de făină, moară pe benzină, moară pe abur, târg săptămânal (duminică), grădină de zarzavat, conac de moșie, 14 cârciumi, postul de poliție, 6 unități PTTR, 1 spital, 1 dispensar medical, 1 creșă, 5 farmacii, 1 cabinet stomatologic, 1 laborator medical, 14 unități de învățământ, din care 5 grădinițe, 5 școli, 3 licee, o școală postliceală și una profesională și 4 biserici.²

În anii 70 ai secolului al XIX-lea, orașul Balș păstra caracteristicile unei așezări rurale aflate în prim proces de urbanizare

În anul 1983 rețeaua stradală era „în general dreaptă și în curs de modernizare”. Orașul dispunea: de un parc public natural(situat pe malul stâng al râului Olteț), o impunătoare casă de cultură, blocuri situate de o parte și de alta a drumului european (1800 apartamente), o rețea de alimentare cu apă și canalizare în continuă extindere, un hotel și o baie publică. Transportul local de călători era asigurat prin 12 autobuze, ale căror trasee aveau o lungime de 28 km.

La sfârșitul anului 2004 existau 7591 locuințe, dintre care 79 locuințe publice și 7512 locuințe din fondurile private;

51 km de străzi, dintre care 36 km străzi orășenești modernizate, 57 km rețea de distribuire a apei potabile, 31,6 km conducte de distribuție a gazelor, 39,1 km rețea de canalizare.

Situația drumurilor publice din Orașul Balș și din zona periurbană este relativ bună. Densitatea drumurilor publice este bună, iar infrastructura de iluminat este asigurată în proporție de peste 80%.

Drumurile comunale nu asigură o suprafață de rulare corespunzătoare pentru circulația rutieră, în cea mai mare parte.

*

² potrivit datelor Recensământului din 2011 și Ghidului Primariilor – Instituții din Județul Olt (<http://www.ghidulprimariilor.ro>)

III. IDENTIFICAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CONSTRUIT

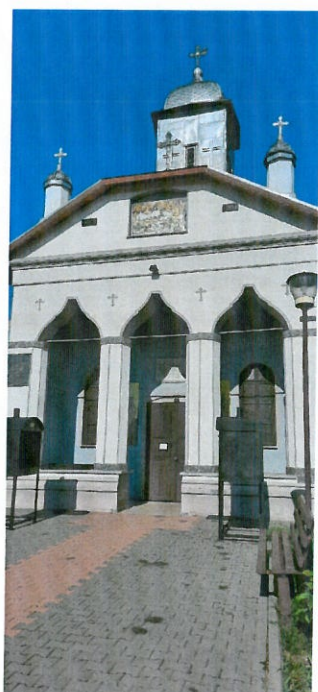
III.1. IDENTIFICAREA CONSTRUCȚIILOR VALOROASE

Monumentele istorice identificate în teritoriu: sunt prezente biserici și monumente de artă plastică, precum și lucrări de artă plastică, situate în intravilan, pentru care PUG delimitează zonele de protecție – 100 m – :

Nr. crt	Poz. LMI	COD LMI	DENUMIREA	LOCALIZAREA
1.	241	OT-II-m-B-08645	Biserica "Sf. Voievozi" carter Mainești/1805	Str. Mîinești, nr. 42-Balș
2.	242	OT-II-m-B-08646	Biserica "Adormirea Maicii Domnului",/1833	Carter Corbeni-Balș
3.	243	OT-II-m-B-08647	Biserica "Cuvioasa Paraschiva" 1882	Carter Teiș-Balș
4.	244	OT-II-m-B-08650	Casa/sf. Sec. XIX	Str. Balcescu Nicolae, nr. 43, Balș
5.	245	OT-II-m-B-08651	Biblioteca/sf. Sec. XIX	Str. Balcescu Nicolae, nr. 9, Balș
6.	246	OT-II-m-B-08652	Casa(fost pavilio administrativ jiu) sf. Sec. XIX	Str. Balcescu Nicolae, nr. 110, Balș
7.	247	OT-II-m-B-08649	Spitalul vechi / sf. Sec. XIX	Str. Balcescu Nicolae, nr. 115, Balș
8.	248	OT-II-m-B-08653	Restaurant/ mijl. Sec. XIX	Str. Balcescu Nicolae, nr. 115, Balș
9.	249	OT-II-m-B-08654	Casa/sf. Sec. XIX	Str. Cireșului, nr. 19, Balș
10.	250	OT-II-m-B-08655	Casa/sf. Sec. XIX	Str. Cireșului, nr. 32, Balș
11.	251	OT-II-m-B-08656	Casa/sf. Sec. XIX	Str. Cireșului, nr.35, Balș
12.	252	OT-II-m-B-08657	Casa/sf. Sec. XIX	Str. Cireșului, nr.44, Balș
13.	253	OT-II-m-B-08658	Casa/sf. Sec. XIX	Str. Cireșului, nr.45, Balș
14.	254	OT-II-m-B-08659	Casa/sf. Sec. XIX	Str. Cireșului, nr.100, Balș
15.	255	OT-II-m-B-08660	Biserica "Cuvioasa Paraschiva" 1820	Str. Popa Șapca, nr.30, Balș
16.	256	OT-II-m-B-08661	Casa/inc.. Sec. XX	Str. Titulescu Nicolae, nr.1, Balș
17.	257	OT-II-m-B-08662	Casa/inc.. Sec. XX	Str. Titulescu Nicolae, nr.2bis, Balș
18.	258	OT-II-m-B-08663	Casa/inc.. Sec. XX	Str. Titulescu Nicolae, nr.8bis, Balș
19.	259	OT-II-m-B-08664	Biserica "sf. Dumitru" și "sf. Ștefan" 1753/adaugat pridvor 1913	Str. Vasilescu Gheorghe, nr.10, Balș



POZ. 241 - cod LMI. OT-II-m-B-08645
(Biserica "Sf. Voievozi" 1805) carter Mainești-Balș
DATE ISTORICE IN FIȘA NR. 1



POZ. 242 - COD LMI. OT-II-m-B-08646
(Biserica "Adormirea Maicii Domnului" 1833) carter Mîinești- Balș
DATE ISTORICE IN FIȘA NR. 2



POZ. 243 - COD LMI. OT-II-m-B-08647
(Biserica "Cuvioasa Paraschiva" 1882) carter Teiș
DATE ISTORICE IN FIȘA NR. 3



POZ. 244 - COD LMI. OT-II-m-B-08650
Casa/sf. Sec. XIX, Str. Balcescu Nicolae, nr. 43, Balș
DATE ISTORICE IN FIȘA NR. 4



POZ. 245 - COD LMI. OT-II-m-B-08651

Biblioteca sf. Sec.XIX, Str. Bălcescu Nicolae, nr.9, Balș

DATE ISTORICE IN FIȘA NR. 5



**Casa copilăriei scriitorului
Mihail Drumeș**



**POZ. 246 - COD LMI. OT-II-m-B-08652 Casa Mihail Drumeș (fost Pavilion
administrativ Jiu) sf. Sec. XIX, Str. Balcescu Nicolae, nr. 110, Balș
DATE ISTORICE IN FIȘA NR. 6**



SPITALUL RURAL BALȘ CONSTRUIT LA 1894, LA INTRAREA DINSPRE
MIAZĂZI A ORĂȘULUI DIN FONDURILE ALOCATE DE MARI PRO-
PRIETARI AI BALȘULUI.



POZ. 247 - COD LMI. OT-II-m-B-08649 (Spitalul Vechi)

sf. Sec. XIX, Str. Balcescu Nicolae, nr. 115, Balș

DATE ISTORICE IN FIȘA NR. 7



POZ. 248 - COD LMI. OT-II-m-B-08653

(Restaurant) mijl. Sec. XX, Str. Balcescu Nicolae, nr. 115, Balș

DATE ISTORICE IN FIȘA NR. 8



POZ. 249 - COD LMI. OT-II-m-B-08654 Casa

sf. Sec. XIX, Str. Cireşului, nr.19, Balş

DATE ISTORICE IN FIŞA NR. 9



POZ. 250 - COD LMI. OT-II-m-B-08655 Casa

sf. Sec. XIX, Str. Cireşului, nr.32, Balş

DATE ISTORICE IN FIŞA NR. 10



POZ. 251 - COD LMI. OT-II-m-B-08656 Casa
sf. Sec. XIX, Str. Cireşului, nr.35, Balş
DATE ISTORICE IN FIŞA NR. 11



POZ. 252 - COD LMI. OT-II-m-B-08657 Casa
sf. Sec. XIX, Str. Cireşului, nr.44, Balş
DATE ISTORICE IN FIŞA NR. 12



**POZ. 253 - COD LMI. OT-II-m-B-08658 Casa din
1932, Str. Cireșului, nr.45, Balș
DATE ISTORICE IN FIȘA NR. 13**



**POZ. 254 - COD LMI. OT-II-m-B-08659 Casa
Inc.sec.XX, Str. Cireșului, nr.100, Balș
DATE ISTORICE IN FIȘA NR. 14**



POZ. 255 - COD LMI. OT-II-m-B-08660

Biserica "Cuvioasa Paraschiva" 1820, Str. Popa Șapca, nr.30, Balș

DATE ISTORICE IN FIȘA NR. 15



POZ. 256 - COD LMI. OT-II-m-B-08661 Casa

Inc.sec.XX, Str. Titulescu Nicolae, nr.1, Balș

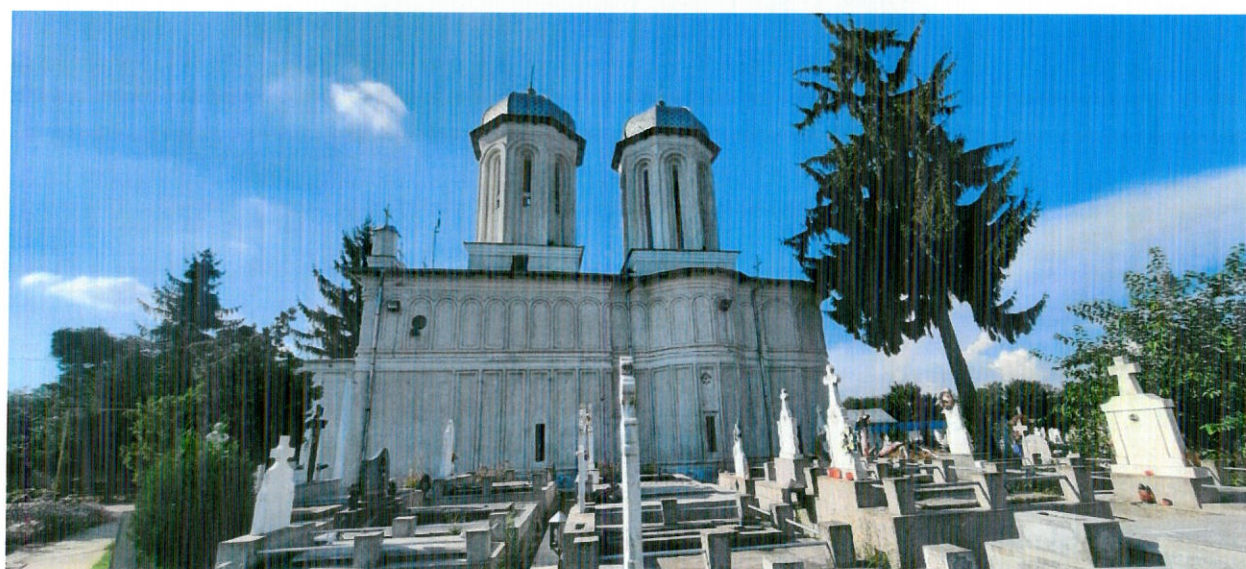
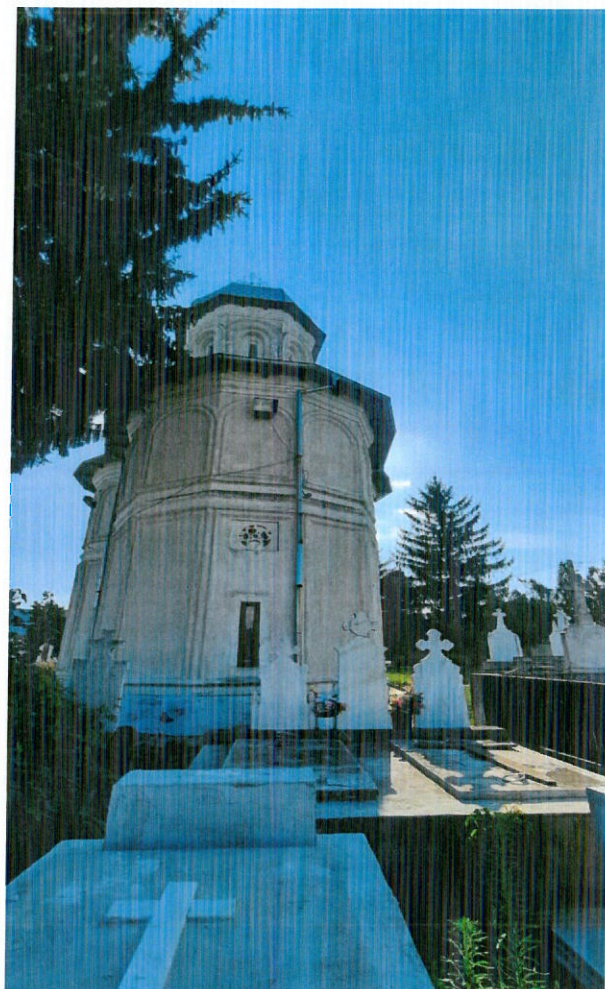
DATE ISTORICE IN FIȘA NR. 16



POZ. 257 - COD LMI. OT-II-m-B-08662 Casa
Inc.sec.XX, Str. Titulescu Nicolae, nr.2bis, Balș
DATE ISTORICE IN FIȘA NR. 17



POZ. 258 - COD LMI. OT-II-m-B-08663 Casa
Inc.sec.XX, Str. Titulescu Nicolae, nr.8bis, Balș
DATE ISTORICE IN FIȘA NR. 18



POZ. 259 - COD LMI. OT-II-m-B-08664/1753, adaugat pridvor 1913

Biserica "sf. Dumitru" și "sf. Ștefan". Str. Vasilescu Gheorghe, nr.10, Balș, Biserica a fost zidita la 1753 de Stefan Trapezunda-vel Ban al Craiovei si Protopopul Radu Cazanescu. La 1913 i s-a adaugat pridvorul pe cheltuiala si munca enoriasilor, alte date istorice in fișa nr. 19

III.2. IDENTIFICAREA AMENAJĂRILOR VALOROASE

În prezent, pe teritoriul administrativ al orașului Balș nu se află amenajări cu valoare culturală, istorică, ambientală sau peisageră.

Cu toate acestea, nu trebuie neglijată posibilitatea realizării unor astfel de amenajări, în măsura în care acestea prezintă sau vor prezenta trăsături precum:

- valoare culturală deosebită – spațiul sau zona propusă spre încadrare ca amenajare valoroasă să aibă relevanță în menținerea activă a memoriei colective locale
- varietate – spațiul sau zona propusă spre încadrare ca amenajare valoroasă să fie destinată oricărei categorii de utilizatori, indiferent de vârstă sau clasa socială de care aceștia aparțin
- accesibilitate ridicată în cadrul orașului
- valoare peisageră deosebită – spațiul sau zona propusă spre încadrare ca amenajare valoroasă să beneficieze de spații verzi sau construcții care să contribuie la menținerea imaginii urbane generală sau să o îmbunătățească
- caracter aparte – din punct de vedere morfologic, spațiul sau zona propusă spre încadrare ca amenajare valoroasă să fie definitorie pentru una sau mai multe etape istorice reprezentative pentru cursul dezvoltării orașului
- atractivitate - spațiul sau zona propusă spre încadrare ca amenajare valoroasă să acomodeze funcțiuni sau activități recreaționale (precum promenade, spații destinate alimentației publice ș.a.m.d.)

*

**clădirile cu valoare arhitecturală și culturală din planșa de reglementări,
clădiri care nu sunt clasate ca monumente istorice.**



Piata veche str. Popa Șapca, Inc.sec.XX



Locuinta cu spatiu coercial la parter, str. N. Balcescu/ Str. Titulescu, Inc.sec.XX,



Sediu politiei Balș, str. N. Balcescu, Inc.sec.XX



Locuinta cu spatiu coercial la parter, str. N. Balcescu,cu str. Plopului, mij.sec.XX,



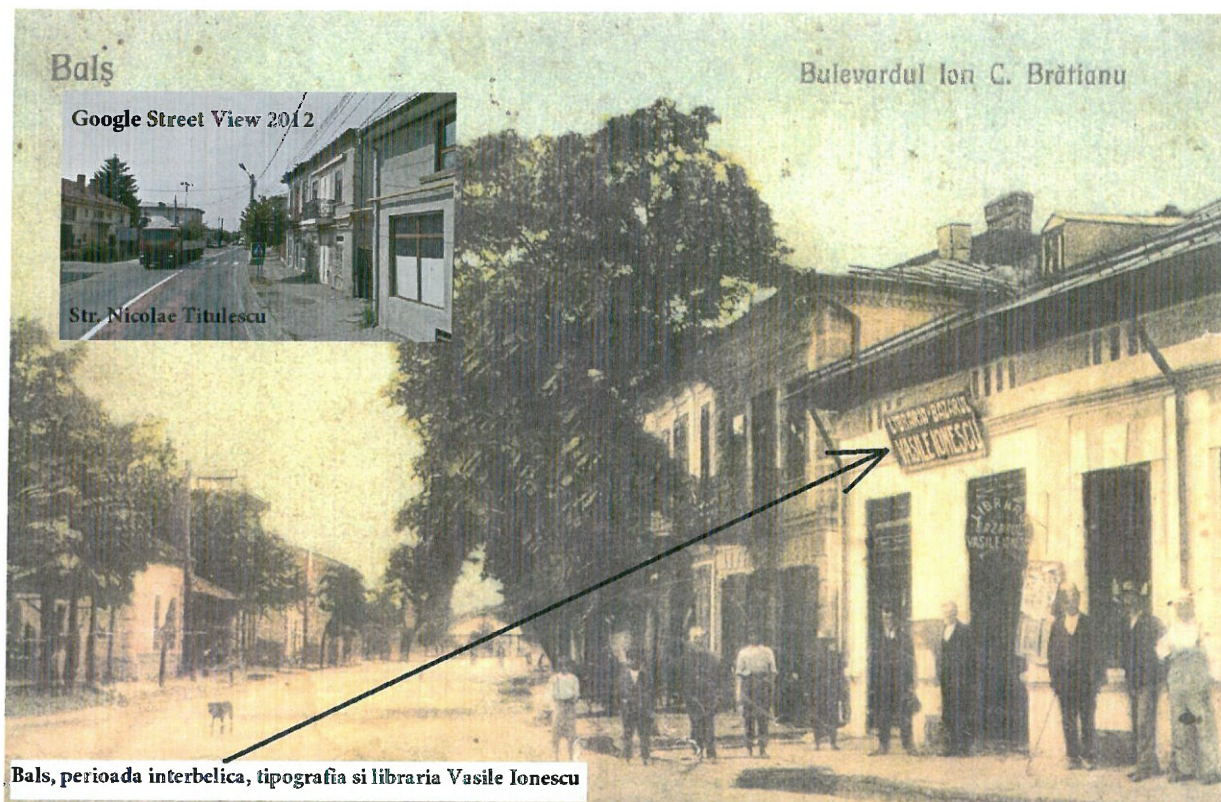
Locuinta parter, str. N. Balcescu, mij.sec.XX,



Locuinta parter, str. N. Balcescu ,mij.sec.XX,



Locuinte (P+1, si parter) prezentate in zona protejata, str. Popa Șapca cu str. N. Balcescu, mij.sec.XX,



Spatiu comercial, str. N. Balcescu, Inc.sec.XX



Locuinta parter, str. N. Balcescu ,mij.sec.XX,

*

III.3. IDENTIFICAREA SPAȚIILOR ȘI PERSPECTIVELOR VALOROASE

Zona Construită Protejată

Str. Cireșului, Oraș Balș-jud. Olt

În prezent, pe teritoriul administrativ al orașului Balș nu se află amenajări cu valoare culturală, istorică, ambientală sau peisageră, cu toate acestea, nu trebuie neglijată posibilitatea realizării unei serii de informații grupate în două secțiuni majore: analiză și reglementări urbanistice dedicate Zonei delimitata Construită Protejată .

În zone de protecție a monumentelor istorice sunt cuprinse mai multe zone si subzone:

- ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII;
 - IS 1 – Subzona instituții publice
 - IS 2 – Subzona instituții de învățământ
 - IS 3 – Subzona cultură-culte
 - IS 4 – Subzonă sănătate
 - IS 5 – Subzona comerț și prestări servicii pentru populație
 - zona unități economice: industriale și agricole;
- ZONA DE LOCUIRE;
 - LM1 – Subzona locuințelor individuale izolate sau cuplate în regim de înălțime maxim P+2E
 - LM2 – Subzona locuințelor individuale înșiruite sau cuplate în regim de înălțime maxim P+2E+M
 - zona de spații verzi și amenajate, turism, agrement și sport;
 - zona căi de comunicație;
 - zona pentru echipare edilitară.

1. ANALIZĂ ȘI SINTEZĂ

1.1. Delimitarea subzonelor din interiorul Zona Construită Protejată (ZCP) Str. Cireșului

Zona delimitata in Planșa de Reglementari urbanistice zonificare PUG, din Str. Cireșului, Oraș Balș detine mai multe zone functiunale și zone cu functiuni mixte și seria de monomente istorice clasate in LM-2015, deasemenea in zona sunt alte constructii de valoare arihtecturala si sentimentala.

Zona delimitata are țesut urban de a determina stabilirea unei reglementari de urbanism specifice zonei de protectie a monumentelor istorice clasate, cauza a fost urmărită evoluția istorică a țesutului urban din zona delimitate in PUG (Plansa de reglementari-zonificare), și anume trama stradală, parcelarul, spațiile plantate, criteriile principale de analiză fiind: regimul de construcție, adică poziția clădirii / clădirilor pe lot conjugată cu regimul de înălțime, profilul funcțional istoric și potențialul funcțional actual (la data elaborării studiului de față).



Zona intersectie str. CERECESULUI cu str. TITULESCU



Zona intersectie str. CERECESULUI cu str. TITULESCU



Str. CERECESULUI nr.44

1.2. Raportarea la situația din teren

- prevederile PUG si a regulamentului de urbanism în vigoare;
- necesitățile de bază ale resursei culturale;
- recomandările aduse din partea comisiei zonale a monumentelor istorice nr. 11 Oltenia;
- diferențele dintre situația din teren și reglementări, au fost catalogate ca inadvertențe majore care au capacitatea de a împiedica-o;
- dezvoltarea viitoare coerentă în ceea ce privește conservarea și punerea în valoare a resursei culturale din str. Ciresului, oras Balș;
- regimul de construcție și anume poziția clădirilor față de domeniul public și regimul de înălțime aferent;
- regimul de proprietate si circulatie asupra terenurilor.

1.3. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripții generale, I.3 Condiții generale de amplasare și conformare a construcțiilor**, pct. 1.3.3 Amplasarea față de aliniament, cu următoarele completări:

- În cazul monumentelor istorice se va păstra regimul de aliniere existent.
- Instituțiile publice se recomandă a se amplasa izolat pe parcelă, caz în care vor fi retrase de la aliniament cu minimum 6,00 m.

- Pentru celelalte funcțiuni propuse se vor respecta profilele stradale indicate în planșa Reglementări.

La intersecții construcțiile vor fi retrace astfel încât să se asigure vizibilitatea pentru siguranța circulației publice; regula se aplică la toate intersecțiile la care nu s-a instituit prin prezentul PUG interdicția temporară de construire până la realizarea documentației de urbanism pentru modernizare, cu excepția monumentelor istorice.

1.4. Regimul maxim de înălțime

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripții generale, I.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor, pct. I.6.2 Înălțimea maximă a construcțiilor**, cu următoarele completări:

- În cazul monumentelor istorice se vor păstra înălțimile existente.
- În zona de protecție a monumentelor istorice se instituie interdicția de depășire a înălțimii la cornișă și la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.
- În zonele construite compact se va menține linia cornișelor clădirilor, fiind posibilă autorizarea a maximum două niveluri suplimentare retrace în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 m și a tangentei la acesta la 45°.
- În intersecții se poate autoriza un nivel suplimentar în planul fațadelor pe o lungime de 15,00 m de la intersecția aliniamentelor.
- Global, la nivelul zonei de protecție a monumentelor istorice, nu se va depăși un regim de înălțime de P+2E (P+2E+M în zona centrală), dar în toate cazurile justificate înălțimea clădirilor se va stabili în raport cu înălțimea monumentelor istorice în a căror zonă de protecție se propun.
- Construirea sau supraetajarea locuințelor din zona de protecție a monumentelor istorice se va face astfel încât să nu fie „alterată” perspectiva către monumentele istorice.

*

1.5. Procent maxim de Ocupare a Terenului

IS

Pentru subzonele funcționale **IS 1 și IS 3:**

$$(POT_{\max} - AC/S_{\text{teren}} \times 100),$$

$$POT_{\max} = 40\%$$

Pentru subzonele funcționale **IS 2,**

$$(POT_{\max} - AC/S_{\text{teren}} \times 100),$$

$$POT_{\max} = 25\%$$

Pentru subzonele funcționale **IS 4 și IS 5:**

$$(POT_{\max} - AC/S_{\text{teren}} \times 100),$$

$$POT_{\max} = 30\%$$

IA

$$(POT_{\max} - AC/S_{\text{teren}} \times 100),$$

$$POT_{\max} = 60\%$$

L

$$\text{LM 1: } POT_{\max} = 45\%$$

$$\text{LM 2: } POT_{\max} = 35\%$$

SP

Subzona P: $POT_{max} = 10\%$ (inclusiv suprafețele aferente circulațiilor)

Subzona S: POT_{max} se stabilește prin documentația de urbanism aprobată conform legii, cu încadrarea în următoarele valori:

- 50% pentru construcții și amenajări
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje
- 30% pentru spațiile verzi

C

CR, CF – $(POT_{max} - AC/S_{teren} \times 100)$, $POT_{max} = 50\%$

TE

POT_{max} – conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 50%.

*

1.6. Coeficient maxim de Utilizare a Terenului

Pentru toate subzonele funcționale IS 1 și IS 3:

$(CUT_{max} - ADC/S_{teren})$, $CUT_{max} = 1,60$

Pentru subzonele funcționale IS 2:

$(CUT_{max} - ADC/S_{teren})$, $CUT_{max} = 0,75$

Pentru subzonele funcționale IS 4 și IS 5:

$(CUT_{max} - ADC/S_{teren})$, $CUT_{max} = 0,90$

L

LM 1: $CUT_{max} = 1,60$

LM 2: $CUT_{max} = 1,05$

IA

$(CUT_{max} - ADC/S_{teren})$, $CUT_{max} = 1,80$

$(CUT_{max} - ADC/S_{teren})$

SP

Subzona P: $CUT_{max} = 0,2$

Subzona S: $CUT_{max} = 1,0$

C

CR, CF – $(CUT_{max} - ADC/S_{teren})$, $CUT_{max} = 1,50$

TE

CUT_{max} – conform normelor specifice pentru fiecare echipament, pentru construcțiile noi, CUT_{max} se stabilește prin PUZ, în funcție de POT, dar nu mai mult de 1,5 .

*

1.7. Intervenții pe clădiri existente

În ceea ce privește intervențiile pe clădirile existente, inclusiv monumente istorice, cuprinse în ZCP, intervenții identificate în număr ridicat și cuprinse la rândul lor în studiu istoric de fundamentare, la adrese din (Str. Cireșului, nr.19, Str. Cireșului, nr.32, Str. Cireșului, nr.35, Str. Cireșului, nr.44) diverselor tipuri de lucrări posibile principalele intervenții care sunt și neconforme cu statul monumentelor istorice și a Zonei delimitate ca zona protejată, sunt cele legate de bransamentele de gaz, alimentarea cu energie

electrică, telecomunicații, aparate de aer condiționat, culori necorespunzătoare ale finisajelor, materiale necorespunzătoare pe fațade, care modifică aspectul arhitectural, zidirea unor goluri, inclusiv dintre cele orientate spre domeniul public, realizarea unor goluri în calcane, înlocuirea tâmplăriei istorice cu una nepotrivită ca aspect (inclusiv în ceea ce privește materialul, culoarea), extinderi improprii, supraetajări și mansardări.

1.8. Parcele neconstruite

Au fost identificate și loturi libere de construcții, aceste parcele au rezultat fie ca urmare a regularizărilor, ca urmare a sistematizărilor la care au fost supuse părți mai extinse de țesut urban în ultimele decenii sau ca urmare a unor demolări, situație întâlnită în cazul imobilelor cu adresa, str. Cirecelui, nr. 100.

Caracteristici ale parcelelor construibile

Parcelarea sau comasarea parcelelor se pot face numai cu condiția respectării prevederilor legale.

Parcelele rezultate sunt construibile numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru noua construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior.

Se va pune în valoare conturul incintei.

Se admite relotizarea cu condiția menținerii prin amenajări exterioare a amprentelor pe teren ale parcelarului anterior.

- o front la stradă de minimum 15,00 m. Pentru construcțiile dispuse izolat, lățimea minimă la stradă va fi de 18,00 m;
- o suprafață minimă a parcelei de minimum 400,00 m². Pentru construcțiile dispuse izolat, suprafața minimă va fi de 600,00 m²;
- o adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se recomandă menținerea dimensiunilor și formelor actuale ale parcelelor, cu excepția parcelelor care au suprafața sub 400,00, respectiv 600,00 m², și care, pentru a deveni construibile, se vor comasa cu o parcelă învecinată.

Pentru celelalte funcțiuni se recomandă:

- a) front la stradă de minimum 12,00 m. Pentru construcțiile dispuse izolat, lățimea minimă la stradă va fi de 15,00;
- b) suprafață minimă a parcelei de minimum 300,00 m². Pentru construcțiile dispuse izolat, suprafața minimă va fi de 400,00 m²;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

1.9. Monumente istorice prinse în ZCP

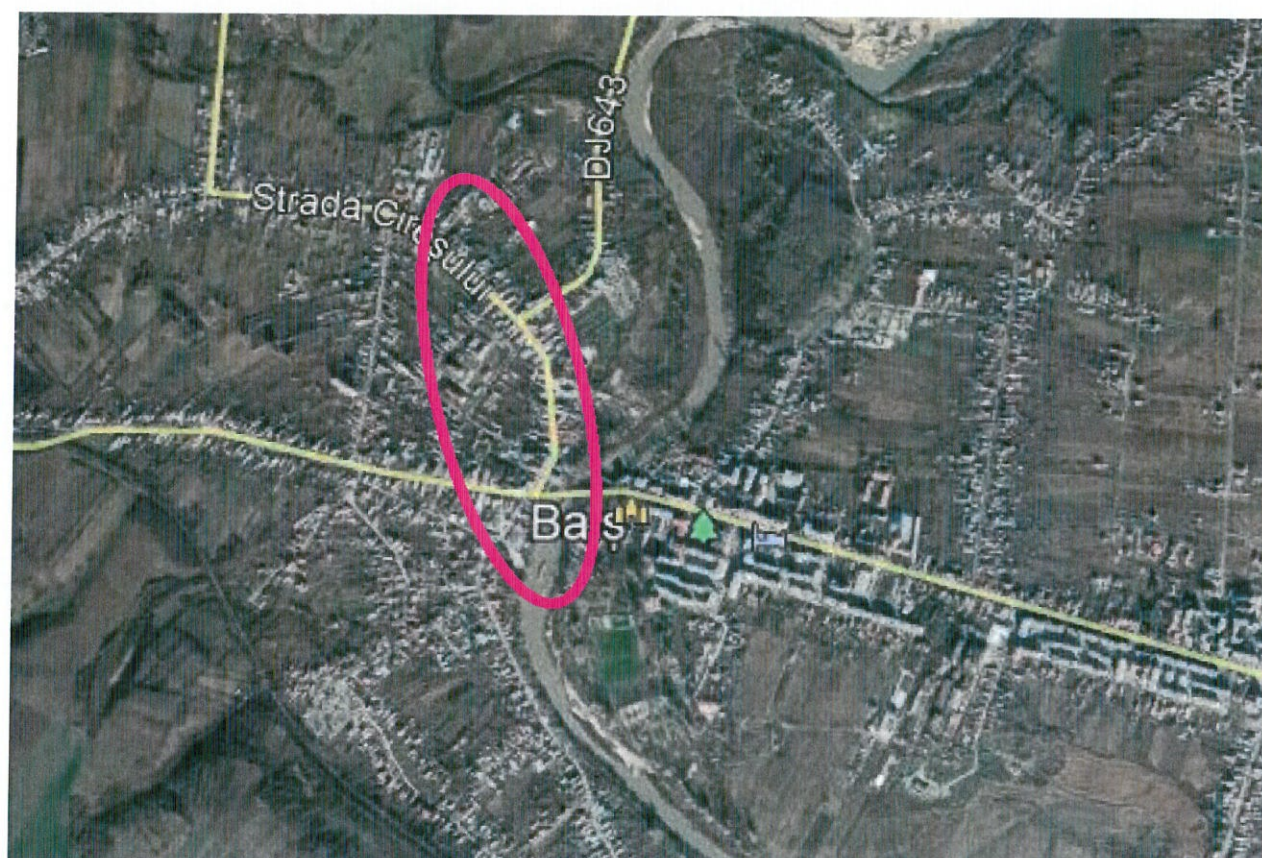
La momentul de față sunt cuprinse în zona delimitată ca **ZCP**, se afla monumente clasate în (LMI 2015).

Totodată, există imobile valoroase care la o primă vedere, pot fi considerate pentru clasare, clădiri construite în prima jumătate sau la jumătatea secolului XX, dispuse de-a lungul întregii strazi a Ciresului, dar și a străzilor adiacente, în zona protejată propusă prin PUG.

Nr. crt	Poz. LMI	COD LMI	DENUMIREA	LOCALIZAREA
1.	249	OT-II-m-B-08654	Casa/sf. Sec. XIX	Str. Cireșului, nr. 19, Balș
2.	250	OT-II-m-B-08655	Casa/sf. Sec. XIX	Str. Cireșului, nr. 32, Balș
3.	251	OT-II-m-B-08656	Casa/sf. Sec. XIX	Str. Cireșului, nr.35, Balș
4.	252	OT-II-m-B-08657	Casa/sf. Sec. XIX	Str. Cireșului, nr.44, Balș
5.	253	OT-II-m-B-08658	Casa/sf. Sec. XIX	Str. Cireșului, nr.45, Balș
6.	254	OT-II-m-B-08659	Casa/sf. Sec. XIX	Str. Cireșului, nr.100, Balș
7.	256	OT-II-m-B-08661	Casa/inc.. Sec. XX	Str. Titulescu Nicolae, nr.1, Balș
8.	257	OT-II-m-B-08662	Casa/inc.. Sec. XX	Str. Titulescu Nicolae, nr.2bis, Balș
9.	258	OT-II-m-B-08663	Casa/inc.. Sec. XX	Str. Titulescu Nicolae, nr.8bis, Balș

În conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, pentru autorizarea lucrărilor de construcții la monumentele/siturile istorice clasate, aflate pe Lista Monumentelor Istorice, precum și pentru imobilele situate în zonele de protecție ale monumentelor istorice clasate, zone delimitate în cadrul PUG (planșa Reglementări), se va solicita prin certificatul de urbanism avizul Ministerului Culturii – Direcția pentru Cultură Olt, iar la emiterea autorizației de construire se va urmări respectarea prin proiect a condițiilor cuprinse în aviz.

**ZONA DELIMITATA PROTEJATA ESTE PREZENTATA IN PUG SI INTR-O PLANSA DE
REGLEMENTARI SI DE DETALIU**



*

III.4. DATE SEMNIFICATIVE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI

Au fost elaborate date cu privire la construcțiile și amenajările deosebite ce nu sunt cuprinse în LMI – Olt, la cap.III.2 în zona delimitată protejată.

Cu toate acestea, pe teritoriul UAT Balș se regăsesc construcții ce prezintă o valoare aparte din punct de vedere arhitectural și cultural-ambiental, atât prin aspectul inedit al fațadelor, cât și prin elementele constitutive ale acestora. Totodată, elementele structurale ale acestora transpun în prezent și metodele de construcție, astăzi arhaice, ce au stat la baza edificării clădirilor în cauză.

Astfel de clădiri păstrează rezonanța istorică a epocilor în care au fost ridicate.

În planșa **Reglementări urbanistice – zonificare** au fost localizate aceste clădiri cu o valoare arhitecturală și ambientală deosebită.

III.5. CONCLUZII REFERITOARE LA ELEMENTELE CARE NECESITĂ PROTECȚIE ȘI LA NATURA ACESTORA

UAT ce face obiectul prezentului studiu de fundamentare prezintă un număr considerabil de monumente istorice, precum și alte construcții, zone și ansambluri cu o valoare cultural-istorică și ambientală importante, prin raportare la suprafața acesteia.

Starea fizică a acestora este preponderent satisfăcătoare, unele având chiar o stare bună. Totuși, unul dintre aceste monumente se află într-o stare avansată de degradare (a dispărut).

Astfel, prin prezentul studiu se propune elaborarea unei documentații în vederea declarării acestuia din Lista Monumentelor Istorice – Olt.

O parte dintre aceste obiecte de patrimoniu cultural se află în vecinătatea unor construcții aflate într-o stare avansată de degradare, ce poate avea un impact direct asupra monumentelor. Totodată, efectuarea unor eventuale lucrări de consolidare sau modernizare asupra acestor clădiri degradate poate afecta integritatea sau aspectul exterior al monumentelor istorice și/sau al construcțiilor cu o valoare culturală și arhitecturală deosebită.

Trebuie menționat și faptul că multe dintre monumentele și construcțiile amintite anterior se află în zone în care nu s-a aplicat un regim de construire aparte. Prin urmare, maniera de amplasare a construcțiilor pe loturile învecinate, precum și materialele și culorile folosite pe fațadele clădirilor din proximitatea elementelor de patrimoniu construit nu oferă un cadru propice punerii lor în valoare.

Acest aspect îngreunează, pe alocuri chiar împiedică definirea unor zone cu rezonanță istorică sau cu valoare culturală sau peisajeră deosebită.

Un obiectiv principal al prezentului studiu îl constituie delimitarea zonelor de protecție pentru monumentele istorice de pe teritoriul administrativ al Balșului și valorificarea acestora.

Clădirile cu o valoare arhitecturală și cultural-ambientală amintite anterior se propun spre clasare în Lista Monumentelor Istorice – Olt.

Astfel, principalele obiective ale prezentului studiu istoric general, de fundamentare, sunt: delimitarea zonelor de protecție și valorificarea monumentelor istorice existente, declararea monumentelor aflate într-o stare avansată de degradare (cum este cazul monumentului aflat pe LMI 2015 la poziția 254, cod LMI OT-II-m-B-08659, „Casa/sf. Sec. XIX”, localizat pe strada Cireșului, 100 și monumentul istoric aflat pe poziția 248 – LMI 2015, cod LMI OT-II-m-B-08653, „Restaurant” – mijl. Sec. XIX, localizat pe strada Bălcescu Nicolae, 115) și clasarea clădirilor menționate anterior, prezentate în planșa **Reglementări urbanistice – zonificare** și cartate cu litera „A”.

De asemenea, prin Regulamentul Local de Urbanism, într-un capitol special denumit **Zone protejate – zone de protecție**, se vor trasa o serie de măsuri de protecție ale monumentelor și construcțiilor valoroase, care, împreună cu stabilirea

arealelor de protecție, vor preveni sau, unde este cazul, stopa acțiunea unor factori cu efect negativ asupra integrității și aspectului elementelor ce trebuie protejate.

IV. ELEMENTE DE GESTIUNE ȘI REGLEMENTARE PENTRU ZONELE DE PROTECȚIE

Au fost identificate, prin studiul privind valorificarea patrimoniului natural, cultural și istoric, pentru delimitarea zonelor protejate, restricțiile generale pentru protejarea patrimoniului natural și construit, precum și prioritățile de intervenție și măsurile de urmat în vederea restaurării, reabilitării și reconversiei funcționale a fondului construit protejat inclus în Lista Monumentelor Istorice și a fondului construit valoros.

Trebuie menționat, totodată, faptul că aceste elemente ale patrimoniului cultural natural și antropic vor fi tratate potrivit prevederilor cuprinse în legislația privind protecția patrimoniului cultural, în vederea elaborării documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările actuale.

IV.1. DELIMITAREA ZONELOR DE PROTECȚIE ȘI PROPUNERI PENTRU RLU

În vederea păstrării acestor valori ale patrimoniului construit, a fost definită o zonă de protecție, pe limitele de parcele și coordonate cadastrale.

Aceste limite au fost marcate în planșa *Reglementări urbanistice – zonificare*.

IV.2. REGLEMENTĂRI PENTRU MONUMENTELE ISTORICE CLASATE ÎN LMI 2015

- Intervențiile asupra monumentelor istorice din zona de protecție sunt reglementate prin prevederile art. 23 din Legea nr. 422/2001, republicată, privind protejarea monumentelor istorice. În zona de protecție a monumentelor istorice, pentru autorizarea construcțiilor noi sau a intervențiilor la construcțiile existente, se va solicita avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, respectiv al Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniu Național Olt.
- În cazul în care vor apărea situații neprevăzute care să conducă la fenomene de instabilitate a terenului în zona de siguranță a obiectivelor cu caracter de monumente istorice, pe baza unor studii de specialitate, se vor lua măsuri speciale, astfel încât să nu fie pusă în pericol zona de protecție a monumentelor, în conformitate cu Legea nr. 422/2005, art.8, titlul II, cap.I. În situații extreme, se poate recurge la strămutarea obiectivelor de arhitectură sau monumentelor istorice, pe baza unor documentații întocmite special în acest scop, cu respectarea tuturor prevederilor legale privind acest gen de lucrări.
- Monumentele istorice aflate pe teritoriul orașului Balș au un statut reprezentativ cu valoare culturală semnificativă, ca reper obligatoriu de integrare în zonă, atât în elaborarea documentațiilor, cât și la acordarea avizelor și aprobărilor pentru intervențiile de construire și amenajare din perimetrul zonei de protecție identificat.

Se menționează utilizările interzise, fiind incompatibile cu statutul de zonă de protecție a unui monument istoric. Dintre acestea, se menționează în mod special activitățile productive poluante, chiar și în cazul în care poluarea se înscrie în limitele admise, activitățile de depozitare, respectiv activitățile de gospodărie comună, incluzând platformele de pre colectare sau sortare a deșeurilor, cimitirele, cu excepția celor existente în jurul bisericilor și care nu se vor mai exinde.

În ceea ce privește amenajarea spațiilor publice, incluzând spațiile verzi și de agrement, pietonalele, piețele etc., pentru toate funcțiunile cuprinse în zonele de protecție a monumentelor istorice, tratarea va fi unitară, cu mobilier urban și finisaje din aceeași gamă și în aceeași paletă de culori, cu materiale de calitate și rezistente – lemn, metal, piatră, pe baza unor proiecte autorizate.

IV.3. REGLEMENTĂRI APLICABILE ÎN INTERIORUL ZONEI DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE CLASATE ÎN LMI 2015

• UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1 - Utilizări permise

Se pot autoriza lucrări de reparații, renovare/reabilitare și extinderi ale clădirilor existente, construcții noi și schimbări de destinație la construcțiile existente – compatibile cu statutul de monumente istorice și/sau zonă de protecție a monumentelor istorice, unde este cazul, (situație în care proiectele vor fi obligatoriu avizate de Ministerul Culturii prin Direcția pentru Cultură a Județului Olt) – pentru funcțiuni publice și de interes general, administrative, de învățământ, sănătate, cultură-culte, comerciale, de servicii, inclusiv de turism/agroturism și mică producție manufacturieră (artizanat), cu respectarea indicilor maximi de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT) stabiliți prin documentația PUG.

În cazul conversiilor funcționale, se recomandă revenirea la destinațiile inițiale ale clădirilor, dacă acestea nu sunt incompatibile cu funcțiunea dominantă a zonei, cu avizul Ministerului Culturii – Direcția pentru Cultură a Județului Olt.

Se admite păstrarea, dar se poate autoriza conversia locuințelor existente în perimetrul definit în alte funcțiuni premise sau permise cu condiționări.

La proiectarea construcțiilor noi, se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică potrivit P100-1/2006; instituțiile și echipamentele publice vor fi incluse în clasa I de importanță.

2 - Utilizări permise cu condiționări

Lucrările de construire, reconstruire, desființare sau schimbare de destinație în zona de protecție a monumentelor istorice, delimitată prin prezenta documentație, se vor autoriza numai cu avizul Ministerului Culturii (prin Direcția de Cultură a Județului Olt) și cu respectarea condițiilor cuprinse în acest aviz, precum și în avizele celorlalte instituții competente, potrivit legii.

Se poate autoriza schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu condiția ca funcțiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul zonei, să nu deranjeze vecinătățile și să nu producă poluare.

Este permisă schimbarea funcțiunii printr-o documentație de urbanism tip PUZ elaborată și aprobată conform legii, cu condiția integrării acestei funcțiuni într-un context în raport cu care să nu apară disfuncționalități sau incomodări reciproce.

La proiectarea construcțiilor noi, se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică, potrivit P100-1/2006; instituțiile și echipamentele publice vor fi incluse în clasa I de importanță.

3 - Utilizări interzise

Se interzic orice funcțiuni incompatibile cu statutul zonei și respectiv al zonei de protecție a monumentului istoric:

- activitățile poluante (de orice tip, inclusiv poluare fonică), activitățile productive cu risc tehnologic, activitățile generatoare de trafic intens, de natură a incomoda circulația în zonă;
- spații de depozitare, inclusiv depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (ex. depozitare en gros, depozitarea de materiale reciclabile);
- platformele de precollectare a deșeurilor urbane;
- anexe gospodărești cu o suprafață totală mai mare de 50 m² și pentru creșterea animalelor mari;
- orice lucrări de terasament care să determine scurgerea apelor pluviale pe parcelele învecinate sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale.

Pentru funcțiunile incompatibile existente în perimetrul ZC, se vor autoriza numai lucrări de reparații curente, consolidări etc., sau de conversie funcțională la funcțiuni permise sau permise cu condiționări. Nu este permisă dezvoltarea funcțiunii incompatibile prin reconstruire sau extindere/supraetajare.

V. CONCLUZII ALE STUDIULUI ISTORIC ÎN VEDEREA PĂSTRĂRII ȘI PUNERII ÎN VALOARE A PATRIMONIULUI CONSTRUIT ȘI DELIMITAREA ZONELOR CONSTRUITE PROTEJATE. RECOMANDĂRI PENTRU ELABORAREA PUG ȘI RLU

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE

Parcelarea sau comasarea parcelelor se pot face numai cu condiția respectării prevederilor legale.

Parcelele rezultate sunt construibile numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru noua construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcellarului anterior.

Se va pune în valoare conturul incintei.

Se admite relotizarea, cu condiția menținerii prin amenajările exterioare a amprentelor pe teren ale parcellarului anterior.

Se vor respecta următoarele limite minime de dimensionare a loturilor, astfel încât parcelele să fie construibile:

- o front la stradă de minimum 15,00 m. Pentru construcțiile dispuse izolat, lățimea minimă la stradă va fi de 18,00 m;
- o suprafața minimă a parcelei de minimum 400,00 m². Pentru construcțiile dispuse izolat, suprafața minimă va fi de 600,00 m²;
- o adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se recomandă menținerea dimensiunilor și formelor actuale ale parcelelor, cu excepția parcelelor care au suprafața sub 400,00, respectiv 600,00 m², și care, pentru a deveni construibile, se vor comasa cu o parcelă învecinată.

Pentru celelalte funcțiuni se recomandă:

- d) front la stradă de minimum 12,00 m. Pentru construcțiile dispuse izolat, lățimea minimă la stradă va fi de 15,00;
- e) suprafața minimă a parcelei de minimum 300,00 m². Pentru construcțiile dispuse izolat, suprafața minimă va fi de 400,00 m²;

f) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripții generale, I.3 Condiții generale de amplasare și conformare a construcțiilor**, pct. **1.3.3 Amplasarea față de aliniament**, cu următoarele completări:

- În cazul monumentelor istorice, se va păstra regimul de aliniere existent.
- Instituțiile publice se recomandă a se amplasa izolat pe parcelă, caz în care vor fi retrase de la aliniament cu minim 6,00 m.
- Pentru celelalte funcțiuni propuse, se vor respecta profilele stradale indicate în planșa **Reglementări urbanistice – zonificare**.
- La intersecții, construcțiile vor fi retrase, astfel încât să se asigure vizibilitatea pentru siguranța circulației publice; regula se aplică la toate intersecțiile la care nu s-a instituit prin prezentul PUG interdicția temporară de construire până la realizarea documentației de urbanism pentru modernizare, cu excepția monumentelor istorice.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripții generale, I.3 Condiții generale de amplasare și conformare a construcțiilor**, pct. **1.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei**, cu următoarele completări:

- În cazul monumentelor istorice, se vor păstra retragerile existente.
- Se interzice construirea pe limita parcelei, dacă aceasta separă zona centrală de zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care amplasarea noilor construcții va respecta o retragere minimă față de limitele laterale ale parcelei, egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 m.
- Distanța dintre clădirea unui lăcaș de cult și limitele laterale și posterioare ale parcelei va fi de minim 10,00 m.
- Instituțiile publice se recomandă a se amplasa izolat pe parcelă, caz în care vor fi retrase de la limitele laterale și posterioare cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- Pentru celelalte funcțiuni propuse, se vor respecta retrageri laterale de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m și posterioare de minim 5,00 m.
- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent pe o lungime de maxim 15,00 m de la aliniament, iar față de limita opusă a parcelei, se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m.
- În cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale

parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 m de la aliniament

- În cazul fronturilor discontinue, este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limită de proprietate cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m. Retragera față de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m.
- Cuplarea la calcan este permisă numai între construcții de același tip (nu cuplarea unei construcții principale la o construcție anexă).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripții generale, I.3 Condiții generale de amplasare și conformare a construcțiilor**, pct. 1.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei, cu următoarele completări:

- În cazul monumentelor istorice, se vor păstra amplasamentele existente, dacă din studiul istoric nu rezultă alte reglementări;
- Se vor respecta condițiile minime privind asigurarea însoirii, potrivit funcțiunii și reglementărilor în vigoare, respectiv asigurarea condițiilor de acces cu mijloace de stingere a incendiilor. Astfel, între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă, se recomandă a se respecta o distanță egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3,50 m.
- Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi, fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.
- Pentru parcelele cu fronturi continue, se mențin prevederile regulamentelor anterioare, cu unele ameliorări, prin care se impune ca dimensionarea curților să țină seama de următoarele:
 - curțile vor avea o suprafață de minim 18% pentru construcțiile cu maxim P+1E, dar nu mai puțin de 30 mp. și o lățime minimă de 4.0 metri;
 - curțile vor avea o suprafață de minim 22% pentru construcțiile cu P+2-3E niveluri, dar nu mai puțin de 30 mp. și cu o lățime de minim 6.0 metri;
 - pavajul curții va fi cu cel puțin 0.10 metri deasupra cotei trotuarului;
 - se admite reducerea suprafețelor curților la 2/3 din suprafața reglementară în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de 600 m², având un unghi de cel mult 100 grade, precum și pentru parcelele cu adâncimi sub 12 metri; în toate aceste cazuri, se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior; clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele

ACCESE ȘI CIRCULAȚII

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minimum 3,50 m lățime, direct dintr-o circulație publică sau prin drept de trecere legal, obținut prin una din proprietățile învecinate.
- Numărul și tipul acceselor obligatorii se stabilesc pe baza normelor specifice fiecărei funcțiuni.
- În toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.
- În cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,00 m, care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- În cazul transformării unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în altă funcțiune, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fațadă cu modificarea, deci, a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului, care va lăsa vizibil aspectul curții interioare.

PARCAREA/GARAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripții generale, I.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**, cu următoarele completări:

- Parcarea/gararea autovehiculelor este permisă numai în interiorul incintei, adică în afara circulațiilor publice; excepție: incintele monumentelor istorice.
- Pentru dimensionarea suprafețelor aferente locurilor de parcare necesare fiecărei funcțiuni, se va consulta Anexa 5.
- În situația în care nu se poate asigura în interiorul incintei numărul minim de locuri de parcare pentru vizitatori, conform Anexei 5 la prezentul Regulament, se va demonstra realizarea unui parcaj, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanță de maxim 250,00 m de amplasament.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripții generale, I.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor, pct. I.6.2 Înălțimea maximă a construcțiilor**, cu următoarele completări:

- În cazul monumentelor istorice, se vor păstra înălțimile existente.
- În zona de protecție a monumentelor istorice, se instituie interdicția de depășire a înălțimii la cornișă și la coamă, în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.
- În zonele construite compact, se va menține linia cornișelor clădirilor, fiind posibilă autorizarea a maxim două niveluri suplimentare, retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 m și a tangentei la acesta la 45°.
- În intersecții se poate autoriza un nivel suplimentar în planul fațadelor pe o lungime de 15,00 m de la intersecția aliniamentelor.
- Global, la nivelul zonei de protecție a monumentelor istorice, nu se va depăși un regim de înălțime de P+2E (P+2E+M în zona centrală), dar în toate cazurile justificate, înălțimea clădirilor se va stabili în raport cu înălțimea monumentelor istorice în a căror zonă de protecție se propun.
- Construirea sau supraetajarea locuințelor din zona de protecție a monumentelor istorice se va face astfel încât să nu fie „alterată” perspectiva către monumentele istorice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripții generale, I.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor, pct. I.6.3 Aspectul exterior al clădirilor** – cu excepția monumentelor istorice, la care intervențiile se realizează doar pe baza studiilor istorice – cu următoarele completări:

- Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse, se va ține seama de caracterul zonei și de prevederile legale în legătură cu autorizarea construcțiilor în zona de protecție a fiecărui monument.
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor și statutului de zonă de protecție a unui monument istoric, cu respectarea caracterului general al zonei și arhitecturii clădirilor învecinate, în vederea realizării coerenței compoziționale a ansamblurilor urbane.
- Arhitectura clădirilor izolate va ține seama de caracterul general al zonei și de aspectul vecinătăților imediate.
- În vederea autorizării, pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru clădirile noi și justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente.
- Se interzice realizarea clădirilor cu calcane vizibile din circulațiile publice.
- Se interzic imitațiile stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitațiile de materiale, utilizarea improprie a materialelor (ex.: utilizarea finisajelor interioare la exterior, de tip placaje ceramice: gresie, faianță etc) și utilizarea culorilor stridente și a finisajelor strălucitoare. Vor fi utilizate materiale durabile și finisaje de calitate. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și vor păstra culorile naturale ale materialelor.
- Orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate avizat, conform legii.
- Intervențiile asupra fațadelor vor ține seama de regulile de construire pentru unitatea teritorială de referință (U.T.R.) în care se încadrează aceste inserții.
- Balcoanele deschise sau închise, realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat, vor putea depăși aliniamentul cu maximum 2,00 m și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minimum 3,00 m peste cota trotuarului.
- Firmele și reclamele se vor autoriza, atât din punctul de vedere al amplasării (care nu trebuie să deranjeze circulația auto și pietonală), cât și al dimensiunilor, formei

(care trebuie să se armonizeze cu construcția) și conținutului.

- Se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și alterează astfel arhitectura clădirii; se admit firme dispuse perpendicular pe planul fațadelor, numai în cazul străzilor înguste de 4,00 – 6,00 metri;
- Acoperișurile vor fi realizate din materiale specifice zonei și cadrului arhitectural existent și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă.
- Pavimentul curților va fi cu cel puțin 0,10 m deasupra cotei trotuarului.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripții generale, I.5 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**, cu următoarele completări:

- Toate clădirile amplasate în zona centrală a Orașului vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare (apă-canal, electrice).
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a aparatelor de aer condiționat pe clădirile monument istoric; pentru celelalte imobile se va evita amplasarea lor în locuri vizibile, pe fațadele principale ale construcțiilor.
- Toate branșamentele noi pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.
- Pentru instituțiile și serviciile publice, se vor asigura surse suplimentare independente de energie electrică și apă; pentru spital, vor fi asigurate două surse suplimentare de energie electrică.

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripții generale, I.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**, cu următoarele completări:

- Se va asigura plantarea și amenajarea curților de fațadă, vizibile din circulațiile publice.
- Se vor amenaja spații verzi și plantate în suprafață de minimum 30% din suprafața totală a incintei.
- Spațiile libere de construcții și amenajări (circulații) vor fi plantate cu arbori (câte unul la fiecare 50 m²).
- Se vor inventaria și proteja arborii valoroși, care vor fi puși în valoare după finalizarea lucrărilor de construire sau amenajare.
- Se recomandă ca amenajările care conduc la impermeabilizarea terenului să se restrângă la minimul necesar pentru circulație.

ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripții generale, I.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**, cu următoarele completări:

- În cazul funcțiunilor din categoria IS, se recomandă separarea spre stradă a incintelor cu garduri vii sau cu garduri transparente, cu înălțimea maximă de 1,50 m, cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu;
- Spațiile comerciale și de servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de împrejmuire, iar spațiile rezultate prin retragere pot fi delimitate cu borduri, gard viu sau cu plante decorative.
- Pentru alte funcțiuni, gardurile spre stradă se vor încadra în înălțimea medie a împrejurimilor învecinate, fără a depăși înălțimea maximă prevăzută la pct. I.7.3. Împrejmuiuri.

• OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului (POT)

$(POT_{max} - AC/S_{teren} \times 100)$

POT_{max} – conform funcțiunii din PUG și RLU

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului (CUT)

$(CUT_{max} - ADC/S_{teren})$

CUT_{max} – conform funcțiunii din PUG și RLU

ÎNTOCMIT,

Dr. Arh. Mohammad Al-Bashtawi

arhitect cu drept de semnătură

urbanist cu drept de semnătură **RUR(D S I E)**

și

St. Urb. Sofian Al-Bashtawi



COORDONATOR:

Severica Mitrache - Arhitect specialist MCC
urbanist istorie urbana (F6, G5).



CUPRINS

1. Introducere	2
2. Cadrul geografic	3
3. Date istorico-arheologice privind spațiul administrativ al Sectorului 5	6
4. Situri arheologice de pe teritoriul Sectorului 5	8
5. Coordonatele siturilor și a zonelor de protecție	19
6. Concluzii și recomandări	20

Anexe – Fișe de sit

Anexe – Ilustrație

I. INTRODUCERE

Studiul arheologic al orașului Balș a fost efectuat în vederea întocmirii Planului Urbanistic General al acestuia.

Teritoriul administrativ al orașului Balș cuprinde o suprafață mare de teren, cca. 1000 ha, în limitele căreia nu sunt semnalate, în Lista Monumentelor Istorice și Registrul Arheologic Național, nici un sit arheologic.

Drept urmare, am efectuat un studiu teoretic pentru a completa informațiile arheologice cunoscute.

Studiul teoretic a acoperit în mare măsură întreaga suprafață a orașului. Neefectuarea de sondaje stratigrafice a privat studiul de o serie de informații referitoare la caracteristicile siturilor arheologice.

ETAPE

1. Partea teoretică

A fost efectuată o verificare amănunțită a publicațiilor referitoare la cercetările anterioare, precum și o atentă verificare a hărților vechi – harta Specht 1790, von Fligely/Szathmary 1864, Borroczyn 1846-1852 și Planurile directe de tragere - dar și o serie de ortofotoplanuri care acoperă zona de interes.

2. Interpretarea rezultatelor

- a. Marcarea pe ortofotoplanuri și pe hărțile vechi a descoperirilor mai noi sau mai vechi
- b. Studiarea materialului arheologic recoltat în vederea obținerii de date referitoare la tipul de sit arheologic și la datarea acestuia.

ADRUL GEOGRAFIC

Orașul Balș este situat în zona de contact a Câmpiei Române cu Podișul Getic, la 150 m altitudine, pe râul Olteț.

Relieful este unul destul de vălurit, marcat de cele două ape care traversează orașul, Oltețul și Gengea, pe trasee sinuoase, cu meandre, care delimitează terase și lunci inundabile.

Teritoriul administrativ al orașului Balș este necunoscut din punct de vedere arheologic.

Deși întins pe terasele a două ape, Oltețul și Gengea, descoperirile arheologice au întârziat să apară, fiind menționate doar descoperiri întâmplătoare și izolate, fără a se menționa în literatură identificări de complexe sau structuri arheologice.

Recent, lucrările prilejuite de construirea drumului expres Craiova – Pitești, au dus la semnalarea unor alte fragmente ceramice în special din Evul mediu tâziu și din epoca modernă, fără însă a se concretiza și situri arheologice în zonele respective.

Deși există descoperiri și din preistorie, precum coiful cicladic sau din epoca romană, majoritatea sunt din evul mediu și epoca modernă, practic perioadele de înflorire a Balșului.

Referitor la aceste epoci trebuie menționate și vetre ale vechilor sate, azi demult dispărute, precum cele ale Măineștilor sau Teiușului, azi parte a intravilanului Balșului.

SITURI ARHEOLOGICE DE PE TERITORIUL SECTORULUI 5

Lângă hotarul cu Balș, a fost descoperit un coif calcidic de bronz (sec. IV a. Chr.). Piesa (acum păstrată de Muzeul Județean Olt) a fost găsită întâmplător pe terasa de la est a pârâului Gengea¹.

Pe teritoriul orașului Balș, unitate teritorial administrativă situată la vest de Braneț, s-a găsit un tezaur de monede bizantine tăiate, alcătuit din 1736 piese, din care 1036 reprezintă imitațiile bulgare după monedele bizantine, iar restul sunt monede emise de Imperiul Latin de Constantinopol, Thessalonic, Trebizond, Niceea și Epirus. Perioada de acumulare a tezaurului este cuprinsă între anii 1248-1263².

În cartierul Teiș din orașul Balș a fost descoperit, în anul 1928, și achiziționat de Muzeul Olteniei un tezaur compus din 270 de piese (după cutremurul din 1977 au fost recuperate doar 238 de piese din întregul tezaur), groși, emisiuni ale țarului Ivan Sracimir³.

Cercetările recente, efectuate pe traseul drumului expres Craiova-Pitești, au pus în evidență și alte descoperiri ceramice precum urmează⁴:

1 SIMONA LAZĂR, HELMETS OF THE CHALCIDIAN SHAPE FOUND IN THE LOWER DANUBE AREA, DACIA, N.S., TOME LIII, BUCAREST, 2009, P. 14; MĂNDESCU ET ALII, RAPORT FINAL DE CERCETARE ARHEOLOGICĂ PREVENTIVĂ, DRUMUL EXPRES CRAIOVA-PITEȘTI, SITUL 1, BRANEȚ, COMUNA BÂRZA, JUDEȚUL OLT, KM 29+480-29+610, PITEȘTI 2020, P. 8-9

2 LANGU SORIN LANGU, FENOMENUL TEZAUORIZĂRII ÎN SECOLELE AL VIII-LEA – AL XIV-LEA, ÎN SPAȚIUL EXTRACARPATIC, ÎN DANUBIUS, XXI, 2003, P. 31-32

3 RADU GABRIEL DUMITRESCU, TEZAUURUL DE GROȘI BULGĂREȘTI, EMISIUNI SRACIMIR, DESCOPERIT LA BALȘ, JUDEȚUL OLT, ÎN MONEDĂ ȘI COMERȚ ÎN SUD-ESTUL EUROPEI, IV, 2012, P. 119-150., P. 119; DAN PÎRVULESCU, MONEDELE ȚĂRII ROMÂNEȘTI ÎN TIMPUL DOMNIEI LUI RADU I, BUCUREȘTI, 2016, P. 37

4 MĂNDESCU ET ALII, RAPORT DE EVALUARE DE TEREN (DIAGNOSTIC ARHEOLOGIC INTRUZIV) PENTRU TRASEUL DRUMULUI EXPRES CRAIOVA-PITEȘTI, TRONSONUL II, LOTUL 1 (KM 17+700-36+200) ȘI LOTUL 2 (KM 36+200 – 57+550)

1. km 20+300 (Baș): la suprafața solului, în zona erau prezente multe materiale moderne, între acesta a apărut un fragment de silex și un fragment ceramic medieval (?), poziția în care apar arată că ele nu provin dintr-un context arheologic.

2. km 27+350-27+900 (Baș Est): la suprafața solului apar sporadic fragmente ceramice de factură medievală foarte tocate de plug și fragmente mici de chirpici. La km 27+600, a fost recuperat un fragment din baza unei vase, de factură medievală, care poate fi datat post sec. al XVII-lea.

Diagnosticul intruziv nu a confirmat existența unor situri arheologice în zonele unde a fost reperată ceramică, fiind menționat în raport faptul că nu a fost identificat un strat de cultură și nici complexe arheologice



II. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

În perimetrul administrativ al orașului Balș au fost identificate o serie de situri arheologice și descoperiri izolate ce atestă o bogată și îndelungată locuire umană a zonei, începând din preistorie și până în epoca modernă.

Aceasta se datorează prezenței unor grinduri și terase înalte care au favorizat locuirea umană în ciuda numeroaselor zone inundate sau inundabile, dintre apele Oltețului și Gengei.

În conformitate cu prevederile legale în vigoare, respectiv Legea 422/2001 republicată la 20.11.2006, autoritățile administrației publice locale au atribuții în vederea protejării siturilor și monumentelor istorice. Considerând importanța deosebită de a proteja siturile și monumentele istorice, trebuie avută în vedere respectarea Legii 422/2001. În același sens, trebuie avut în vedere de către autoritățile locale luarea acelor măsuri menite să protejeze siturile, eliminând factorii de risc care le pot afecta, ținând cont de delimitările atât a siturilor, cât și a zonelor lor de protecție.

În cazul efectuării de investiții (construcții, amenajări ale peisajului care afectează solul...), trebuie avută în vedere de către beneficiarii investiției, dar și de către autoritățile locale, respectarea prevederilor legale și obligativitatea efectuării, prealabil investiției, a cercetărilor în vederea descărcării de sarcină arheologică, prevederile legale condiționând obținerea autorizației de construcție de obținerea unui aviz din parte Direcției pentru Cultură a Județului Olt.

RECOMANDARE PRINCIPALĂ

A. siturile arheologice

Pentru toate siturile identificate pe teritoriul orașului Balș este obligatoriu ca eliberarea autorizației de construire sau alte intervenții în sol să fie acordată doar cu avizul Direcției Județene de Cultură și Patrimoniu a Județului Olt.

Respectivul aviz poate fi obținut de beneficiarul investiției/amenajării urbane... doar în urma unei cercetări arheologice în vederea descărcării de sarcină arheologică, coordonate de un arheolog expert sau specialist atestat de Ministerul Culturii. Nerespectare acestei recomandări duce la încălcarea Legii 422/2001 și atrage consecințele legale asupra făptuitorilor.

În vederea obținerii avizului de la Direcția pentru Cultură, considerăm necesară efectuarea de cercetări arheologice preventive în suprafața siturilor arheologice și de diagnostic intruziv sau supraveghere în cazul zonelor de protecție a siturilor sau în caul siturilor cu delimitare și caracteristici neclare. În cazul în care, în urma diagnosticului intruziv sau în urma efectuării supravegherii arheologice efectuate în zonele de protecție, sunt identificate complexe arheologice: ziduri, morminte, locuințe, etc...(orice intervenție antropică de interes arheologic), obținerea avizului din partea Direcției pentru Cultură trebuie condiționată de efectuarea cercetării arheologice preventive.

Pentru orice intervenție efectuată la nivelul subsolului, asupra oricăror edificii de cult (biserici - bisericile cu hramurile „Sfinții Voievozi” (ante 1743), „Sfântul Dumitru” și „Sfântul Ștefan” (1752–1768) sau „Cuvioasa Parascheva” (1812–1824)) care sunt înscrise sau nu în Lista Monumentelor Istorice 2015, cuprinse în limita administrativ teritorială a orașului Balș, se vor efectua obligatoriu cercetări

arheologice de către un arheolog atestat de Ministerul Culturii, entitate care va condiționa obținerea autorizațiilor de construcție/demolare de efectuarea unor asemenea cercetări.

B. zona cu fond vechi construit

Orașul Balș a avut o dezvoltare urbană de excepție în special în sec. XIX, dar nu numai.

Drept urmare, considerăm necesar ca toate intervențiile din zona istorică a Balșului (conform delimitării Planului Director de Tragere), efectuate la nivelul solului și subsolului, care depășesc adâncimea de 0,50 m, cu excepția modernizărilor/înlocuirilor de utilități efectuate pe un traseu deja existent, să fie supravegheate arheologic, autorizația de construcție/demolare putând fi eliberată doar cu condiția asigurării supravegherii arheologice de către un arheolog atestat de Ministerul Culturii.

În cazul în care, în urma efectuării supravegherii arheologice, sunt identificate complexe arheologice: ziduri, morminte, locuințe, etc... pentru obținerea avizului final al Direcției pentru Cultură este necesară efectuarea cercetării arheologice preventive.

ALTE RECOMANDĂRI

Orice modificări în structura geologică a siturilor (alunecări de teren...) sau intervenții neautorizate pe suprafața siturilor sau în zona lor de protecție trebuie anunțate imediat la Direcția pentru Cultură și tuturor autorităților cu competențe în domeniul protejării patrimoniului, conform legislației în vigoare.

RAN - FIȘĂ DE SIT ARHEOLOGIC (nr.)

cod sit RAN:

cod LMI:

ID SIT:

Nume sit: Sit 1

Categorie sit: Așezare

Tip sit:

Localizare: terasă pe malul stâng la pârâului Gengea, la cca. 120m sud-est de acesta

Localitate: Balș

SIRUTA

Nume localitate în alte limbi

Unitatea adm. sup.: Balș

Județ: Olt

Adresa: str. Teiș

Punct (Toponim):

Den. punct în alte limbi:

Coordonate geografice:

Nr. crt	Longitudine minute zecimale – WGS 84 sau Stereografic 1070	Latitudine minute zecimale – WGS 84 Stereografic 1070	Altitudine
1	431278.785	316488.252	
2	431062.669	316384.091	
3	430916.987	316273.120	
4	430859.201	316192.801	
5	430894.915	316106.344	
6	431076.225	316061.010	
7	431225.733	316042.792	
8	431442.708	316109.791	
9	431345.741	316389.072	
10	431278.785	316488.252	

Parcela cadastrală:

Reper geografic:

Reper hidrografic: Pârâul Gengea

Forma de relief: terasă

Tipul de exploatare a terenului	
Agricultură	X
Pășune	
Pădure	
Locuire	X
Exploatare minieră	
Alte tipuri de exploatare; exemplificați	

Suprafață sit: 16.433ha

Stare de conservare:

Foarte bună	
Bună	
Medie	x
Pecară	
Graf afectată	

Factori de risc:

Naturali						Antropici					
Cutremur	1	2	3	4	5	Demolare	1	2	3	4	5
Inundații	1	2	3	4	5	Afectare parțială	1	2	3	4	5
Ploi acide	1	2	3	4	5	Vandalism	1	2	3	4	5
Foc natural	1	2	3	4	5	Furturi	1	2	3	4	5
Incendii	1	2	3	4	5	Incendii provocate	1	2	3	4	5
Animale	1	2	3	4	5						
Insecte	1	2	3	4	5						
Tornade	1	2	3	4	5						
Exces de apă în sol	1	2	3	4	5						
Exces de salinitate în sol	1	2	3	4	5						
Exces de aciditate în sol	1	2	3	4	5						

Descriere amplasament: Situl se află pe o terasă la Est și Nor-Est de pâraul Gengea, la nord de calea ferată, într-o zonă locuită din cartierul Teiuș al orașului Balș. Terenul nu a fost cercetat arheologic pentru a se putea cunoaște stratigrafia sau delimitarea sa precisă. În prezent este în cea mai mare parte lucrat agricol, putând fi observate fragmente ceramice la suprafața sa

Observații:

Regim proprietate:

Privat	
Public	
Mixt	X

Proprietar: persoane fizice

Data descoperirii:

Descoperitor:

Descoperiri (ansambluri, structuri și complexe arheologice):

Nr. crt	Tip descoperire (ex: așezare; necropolă; turn, bordei, cuptor; cf Listă)	Localizare în cadrul sitului	Perioada	Datare	Cultura	Faza culturală

Atestare documentară:

Descriere descoperiri: fragmente ceramice

Stratigrafie:

Materiale și tehnici de construcție:

Inscripții:

Observații:

Tipul de cercetare: descoperire întâmplătoare

Anul Cercetării: 2020

Echipa:

Nume	Prenume	Instituția

Istoricul cercetării: situl a fost semnalat de preotul paroh

Bibliografie:

Dosare și rapoarte – arhive	
Hărți	
Planuri	
Desene	
Fotografii	
Imagini satelitare	
Fotografii aeriene	

Întocmit (Nume și Instituție):

Data:

Andrei Măgureanu

Institutul de Arheologie Vasile Pârvan

RAN - FIȘĂ DE SIT ARHEOLOGIC (nr.)

cod sit RAN:

cod LMI:

ID SIT

Nume sit: Sit 2

Categorie sit: Așezare

Tip sit:

Localizare: terasă pe malul stâng al Oltețului, în apropierea Gării din Balș

Localitate: Balș

SIRUTA

Nume localitate în alte limbi

Unitatea adm. sup.: Balș

Județ: Olt

Adresa: la est de str. Petre Pandrea

Punct (Toponim): Moșia Racovița

Den. punct în alte limbi:

Coordonate geografice:

Nr. crt	Longitudine minute zecimale – WGS 84 sau Stereografic 1070	Latitudine minute zecimale – WGS 84 Stereografic 1070	Altitudine
1	429825.166	315711.317	
2	430076.383	315612.024	
3	430182.673	315747.399	
4	430104.223	315817.932	
5	429742.440	315881.816	
6	429825.160	315711.328	

Parcela cadastrală:

Reper geografic:

Reper hidrografic: râul Olteț

Forma de relief: terasă

Tipul de exploatare a terenului	
Agricultură	X
Pășune	
Pădure	
Locuire	X
Exploatare minieră	
Alte tipuri de exploatare; exemplificați	

Suprafață sit: 6.45ha

Stare de conservare:

Foarte bună	
Bună	
Medie	X
Pecară	
Graf afectată	

Factori de risc:

Naturali						Antropici					
Cutremur	1	2	3	4	5	Demolare	1	2	3	4	5
Inundații	1	2	3	4	5	Afectare parțială	1	2	3	4	5
Ploi acide	1	2	3	4	5	Vandalism	1	2	3	4	5
Foc natural	1	2	3	4	5	Furturi	1	2	3	4	5
Incendii	1	2	3	4	5	Incendii provocate	1	2	3	4	5
Animale	1	2	3	4	5						
Insecte	1	2	3	4	5						
Tornade	1	2	3	4	5						
Exces de apă în sol	1	2	3	4	5						
Exces de salinitate în sol	1	2	3	4	5						
Exces de aciditate în sol	1	2	3	4	5						

Descriere amplasament: Situl se află pe o terasă a Oltețului, la sud de calea ferată. Situl a fost semnalat din 1978 de către D. Tudor. Terenul nu a fost cercetat arheologic pentru a se putea cunoaște stratigrafia și întinderea sa. În prezent este în cea mai mare parte lucrat agricol.

Observații:**Regim proprietate:**

Privat	
Public	
Mixt	X

Proprietar: necunoscut

Data descoperirii:

Descoperitor: necunoscut

Descoperiri (ansambluri, structuri și complexe arheologice):

Nr. crt	Tip descoperire (ex: așezare; necropolă; turn, bordei, cuptor; cf Listă)	Localizare în cadrul sitului	Perioada	Datare	Cultura	Faza culturală

Atestare documentară:

Descriere descoperiri: monede romane din sec. I-IV p. Chr. emise între domniile lui Vespasian și Maximianus, precum și un cerceț din aur din sec. al II-lea p. Chr.

Stratigrafie:

Materiale și tehnici de construcție:

Inscripții:

Observații:

Tipul de cercetare: descoperire întâmplătoare, situl nu a fost cercetat

Anul Cercetării:

Echipa:

Nume	Prenume	Instituția

Istoricul cercetării:

Bibliografie:

Dumitru Tudor, Oltenia Romană, 1978, p. 328

Dragoș Măndescu et alii, Raport de evaluare arheologică teoretică pentru tronsonul drumului expres Craiova-Pitești, tronsonul 2, lot 1 (km 17+700 – 36+200) și lot 2 (km 36+300 – 57+550), 2019, p. 8

Dosare și rapoarte – arhive	x
Hărți	
Planuri	
Desene	
Fotografii	
Imagini satelitare	
Fotografii aeriene	

Întocmit (Nume și Instituție):

Data:

Andrei Măgureanu

Institutul de Arheologie Vasile Pârvan