

CAPITOLUL I

MEMORIU GENERAL

Cadru continut al documentatiilor de urbanism pentru zone
construite protejate (PUZCP)

BORDEROU

memoriu prezentare

I. INTRODUCERE

01.01. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii
- Beneficiar
- Proiectant general
- Subproiectanti, colaboratori
- Data elaborarii

01.02. Scopul si obiectivele planului urbanistic pentru zona construita protejata

II. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

- 2.1. Justificarea initierii demersului de instituire a zonei construite protejate; cadrul legislativ-normativ
- 2.2. Studiul istoric general (stabilirea evenimentelor, faptelor si urmarilor acestora care au condus la configurarea actuala a localitatii, zonei, constructiilor)-AN EXA 1, ANEXA 2
- 2.3. Definirea/delimitarea zonei construite protejate pe baza utilizarii criteriilor de definire (stabilirea suprafetei de manifestare a criteriilor (istorice, urbanistice, functionale, de vizibilitate, etc.), decelarea calitatii diferitelor componente ale zonei, delimitarea zonei istorice protejate)- ANEXA 1
- 2.4. Studiul istoric zonal cu precizarea valorii elementelor componente- ANEXA 3
- 2.5. Sinteza etapelor parcurse prin stabilirea atitudinii fata de elementele componente ale zonei - ANEXA 3

III. STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTATII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUATIEI ZONEI SI A RELATIEI ZONA- LOCALITATE

- 3.1. Prezentarea studiilor si avizelor anterioare elaborarii PUZCP
- 3.2. Analiza incadrarii zonei in intravilanul orasului sau comunei, conform PUG:
 - incadrare in planul unitatii administrativ-teritoriale, respectiv al intravilanului existent
 - elemente caracteristice rezultate din PUG (populatie, activitati, dotari, amenajari, echipare tehnica)
 - propuneri de organizare functionala a zonei conform PUG (inclusiv ponderea zonei in bilantul teritorial)
 - evidentierea obiectivelor de interes public prevazute conform PUG
- 3.3. Disfunctionalitati si constrangeri existente (naturale, construite, proiectate, etc.)
- 3.4. Sinteza ierarhizarii valorice a fondului arhitectural-urbanistic in functie de calitatea estetic-ambientala, functionala si a potentialului socio-economic.
- 3.5. **Precizarea limitei zonei construite protejate.**

IV. ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE

continand propuneri de confirmare sau de modificare a prevederilor PUG in limitele zonei protejate (privind organizarea functionala si zonificarea pe unitati teritoriale de referinta). Ele constituie, totodata, baza de stabilire a functiunilor care pot fi inlaturate, inlocuite sau adaugate, a conditiilor de construire (geotehnice, de mediu natural sau de mediu construit), a modului de construire si a aspectelor derivate (proprietate, fiscalitate, preturi de vanzare a imobilelor, etc.)

- probleme de trafic si aspecte conexe (pavaj, semnalizare, etc.)
- probleme de echipari edilitare
- date demografice si socio-economice privind: evolutia populatiei, structura demografica si socio-ocupationala, mobilitatea populatiei, etc.
- probleme de marketing urban
- probleme de management urban

V. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALA

5.1. Propuneri privind atitudinea fata de tesutul urban cu toate componentele sale (parcelar, trama stradala, volume construite, spatii libere) concretizata in: protejare, conservare, punere in valoare, demolare, completare, schimbari de utilizare)

5.2. Propuneri privind rezolvare ale circulatiilor carosabile, stationarilor, circulatiilor pietonale (cu mentiunea ca unul din obiectivele esentiale ale conservarii calitatii zonelor protejate consta in mentinerea nealterata a spatiilor strazilor, stradutelor, pietelor, piatetelor si pasajelor, ameliorarea circulatiei in astfel de zone fiind facuta numai printr-o mai buna organizare generala a circulatiei)

5.3 Propuneri de racordari ale retelelor tehnico-edilitare

5.4 Propuneri privind prevederile din regulament, diferiteiate pe unitati teritoriale de referinta si/sau subdiviziuni ale acestora

5.5 Bilant teritorial

5.6 Analize costuri-beneficii (sub aspect economic si social)

5.7 Propuneri de initiere a unor planuri urbanistice de detaliu, programe si proiecte derivate si previziuni privind suportul implementarii lor (cadrul legal, cadrul institutional, mijloace financiare, resurse umane).

VI. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

1. ISTORICO – ARHITECTURAL privind evolutia Ansamblului castelului Salbek de la Petris, judetul Arad

A. LIMITA INTRAVILAN

B. ZONE ȘI SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ (conform Cap. IV din S.I.)

1. Prezentarea caracteristicilor zonelor istorice de referință - definite prin PUG - de pe teritoriul studiat și a prevederilor care se referă la acestea
2. Definirea și delimitarea subzonelor istorice de referință, în funcție de modul de dezvoltare și de caracteristicile țesutului urban

C. STABILIRE ZONA DE PROTECTIE (conform Cap.IV din S.I.)

- 1.Revizuire UTR
2. Zonele si subzonele istorice de referinta din teritoriul studiat
3. Definirea tipului de protectie necesar fiecarei subzone, in functie decaracteristicile acesteia
4. DEFINIRE TIP DE PROTECȚIE

5. Definirea modului și gradului de dezvoltare posibil al fiecărei subzone

D. IDENTIFICAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CONSTRUIT IN PERIMETRUL PUZ / TERITORIUL STUDIAT (conform Cap.V din S.I.)

1. Identificarea construcțiilor valoroase (se consulta din S.I. Cap.V)
2. Identificarea amenajărilor valoroase
3. Identificarea spațiilor și perspectivelor valoroase
4. Date semnificative referitoare la construcții și amenajări (se consulta din S.I. Cap. V)
5. Concluzii referitoare la elementele care necesită protecție și la natura protecției

E. STABILIREA MODULUI DE CONSTRUIRE IN TERITORIUL STUDIAT

(conform Cap.VI din S.I.)

1. Stabilirea elementelor protejate și a metodelor de protecție ale acestora
2. Elemente protejate din perimetrul PUZ
 - a.2. Imobile protejate prin apartenența la Ansamblul protejat
 - a.3. Imobile protejate prin PUZ+RLU
 - a.4. Imobile protejate prin apartenența la zone de protecție ale m.i.
 - a.5. Spații publice protejate (sau componente ale acestora: statui, plantații)
 - a.6. Alte elemente protejate (plantații interioare, împrejurimi, decorații)
 - a.7. Stabilirea modului de construire permis în teritoriul studiat pentru toate imobilele, în funcție de obiectivele de punere în valoare a elementelor protejate și de obiectivele de dezvoltare ale teritoriului

2. CONCLUZII SI RECOMANDARI – STUDIUL DE PEISAJ

Analiza stării de conservare actuale a grădinii istorice – Situația Juridică

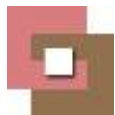
Analiza stării de conservare actuale a grădinii istorice (Cap.III 3.6 Studiul de Peisaj) - Concluzii preliminare
CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI (Cap.IV Studiul de Peisaj)

3. CONCLUZII SI RECOMANDARI – STUDIUL DENDROLOGIC

Recomandări. Lucrări de intervenție:

4. CONCLUZII SI RECOMANDARI – STUDIUL DE MAGNETOMETRIE

5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE - disfunctionalitati

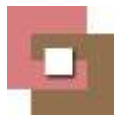


MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z. "RESTAURAREA SI RECONVERSIA FUNCTIONALA A CONSTRUCTIILOR DE PATRIMONIU, REALIZAREA UNUI COMPLEX HOTELIER SI DE AGREMENT PE DOMENIU PRIN INTEGRAREA UNOR CONSTRUCTII NOI, AMENAJAREA INCINTEI, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE, AMPLASARE CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA 0.990 MWP "
beneficiar amplasament proiectant general subproiectanti, colaboratori	S.C. CASTEL SALBEK S.R.L Jud.Arad, loc.Petriș, comuna Petriș, nr. 85, C.F. nr. 300883 Petriș S.C. STACONS S.R.L. arh. Gubovici Serban Ing.instalatii Nicoras Ionut Ing.drumuri Sebin Etelka
numar proiect faza de proiectare	49 /2022 PUZ



1.2 SCOPUL SI OBIECTIVELE PLANULUI URBANISTIC PENTRU ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor S.C. "CASTEL SALBEK S.R.L. CF.nr.300883 , prin dl.TEODOR - HORIA MIHĂESCU care solicită întocmire PUZ

"RESTAURAREA SI RECONVERSIA FUNCTIONALA A CONSTRUCTIILOR DE PATRIMONIU, REALIZAREA UNUI COMPLEX HOTELIER SI DE AGREMENT PE DOMENIU PRIN INTEGRAREA UNOR CONSTRUCTII NOI, AMENAJAREA INCINTEI, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE, AMPLASARE CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA 0.990 MWP "

În cadrul proiectului de față prin tema de proiectare au fost solicitate următoarele:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, conform legislației actuale;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor , în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

II. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

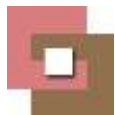
2.1. Justificarea inițierii demersului de instituire a zonei construite protejate. Cadrul legislativ-normativ

Zona analizată este situată în partea central-nordică a localității **Petriș**, având acces din drumul județean **DJ 707**, care delimitează domeniul Castelului Salbek pe latura vestică. Conform prevederilor **Planului Urbanistic General al comunei Petriș**, terenul este încadrat în mai multe unități teritoriale de referință, cu funcțiuni diferite (zone de construcții și zone de spații verzi), fapt care impune elaborarea unei documentații de urbanism de tip **PUZ** pentru asigurarea unei reglementări unitare și coerente, adecvate statutului de zonă construită protejată.

Cadrul legislativ-normativ

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele acte și documente:

- Codul civil;
- Planul Urbanistic General al Comunei Petriș, 2013;
- Legea nr. 5/2000 privind Planul de Amenajare a Teritoriului Național;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Lista Monumentelor Istorice (LMI 2015), pozițiile:
 - AR-II-a-A-00642 – Ansamblul Castelului Salbek;
 - AR-II-m-A-00642-01 – Castelul Salbek;
 - AR-II-m-A-00642-02 – Parcul/Grădina istorică a Castelului Salbek
- Avizul Ministerului Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Arad nr. 2843/08.04.2025
- Ordinul nr. 562/20.10.2003 privind Metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate



2.2. Studiul istoric general

(Anexa 1, Anexa 2)

Comuna **Petriș** este amplasată la nord de râul Mureș și la sud de Munții Zărandului, îmbinând caracteristicile satelor de pe culoarul Mureșului cu cele ale satelor din Depresiunea Zărandului. Localitatea este atestată documentar din secolul al XIV-lea, fiind menționată pe actuala vatră în anul 1743.

Ansamblul Castelului Salbek are o poziționare strategică pe axul drumului **DJ 707 („Drumul Regelui”)**, constituind un punct terminus și un reper de perspectivă în structura localității. Domeniul este strâns legat de istoria familiei Salbek, documentele din 1778 menționând apartenența satelor Petriș, Corbești, Obârșia și Roșia Nouă la această familie.

Accesibilitatea zonei este asigurată de:

- DN 7 / E 68 (Arad – Deva – București);
- DJ 707, legătură cu Vața de Jos și domeniul regal de la Săvârșin

Parcela studiată (incinta reglementată) având suprafața totală= **167 280 mp** și deschiderile pe fiecare latură N: 569m, S: 309m ; SE: 168m ; E: 250 m ; SV: 175m; V: 227 m

Vecinatati amplasament:

Delimitari:

la Nord : Drum aparținând domeniului public Comuna Petriș identificat prin C.F. nr.cad. 305359- Petriș

la Vest și Sud-Vest : Drumul Județean DJ707 aparținând domeniului public Jud.Arăd identificat prin C.F. nr. 302211-Petriș

la Sud : - Teren aflat în proprietatea Comunei Petriș, identificat prin C.F. nr. 305440-Petriș, având categoria de folosință curți construcții;

- Teren aflat în proprietatea Statului Român, identificat în C.F. nr. 300280- Petriș;

la Est: - Terenuri aflate în proprietate privată a societății S.C. FBR FOREST ONE S.R.L., identificate prin C.F. nr. 300203, 300202 și 300196- Petriș, categoria de folosință pădure – extravilan.

Zona studiată având suprafața de 341000 mp cuprinde parcelarele învecinate care întregesc suprafața fostului domeniu Salbek.

Caracterul zonei:

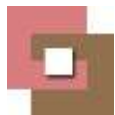
1. Regimul juridic

1.1 Situație teren în intravilan sau în afara acestuia: imobilul este situat în intravilanul localității Petriș, conform P.U.G. Comuna Petriș

1.2 Natura proprietății sau titlul asupra imobilului, conform extrasului de carte funciara:
Proprietar : Societatea "CASTEL SALBEK" S.R.L., drept de uzufruct înscris în favoarea Asociației Castel Salbek, CIF 47389568, conform extras CF 300883;

1.3 Servituțiile care grevează asupra imobilului, drept de preempțiune, zona de utilitate publică: nu este cazul

1.4 Incluziunea imobilului în lista monumentelor istorice și/ sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora, după caz : Conform Ordinului 2828/2015 al Ministerului Culturii pentru modificarea anexei nr.1 al Ordinului Ministerului culturii și cultelor nr.2314/2004 privind aprobarea Listei



monumentelor istorice 2015 ca „ANSAMBLUL CASTELULUI SALBEK” SITUAT LA MARGINEA LOCALITATII Petris, in partea de nord, datand din anii 1800-1850 – zona de protectie R=225m:

- Poz.352, cod AR-II-a-A-00642 Ansamblul castelului Salbek, 1800-1850;
- Poz. 353, cod AR-II-m-A-00642.01 Castelul Salbek, 1800-1850 (CF 300883-C1);
- Poz. 354, cod AR-II-m-A-00642.02 Parc, 1802-1850.

2. Regimul economic

- 2.1 Folosinta actuala : CF.nr.300883, suprafata totala = 167.280 mp , avand categoria de folosinta curti constructii;
- 2.2 Destinatia stabilita prin PUG Petris 2014-2024 : conform P.U.G. volumul II – localitatea Petris, imobilul este situat partial in UTR 1, subzona Isa1b – subzona constructii administrative si financiar bancare si partial in UTR 4, subzona Spvp4a – subzona spatii verzi-parc.
- 2.3 Reglementari ale administratiei publice centrale / locale cu privire la obligatiile fiscale ale investitorului: imobilul se afla in zona C, rang IV, conform zonificarii aprobate la nivelul UAT Petris.
- 2.4 Alte prevederi rezultate din hotararile consiliului local sau judetean cu privire la zona in care se afla imobilul : nu este cazul

3. Regim tehnic

3.1 Informatii extrase din documentatiile de urbanism, inclusiv din regulamentele de urbanism aferente:

• UTR 1 :

- *Funciunea dominanta a zonei* : functiunea de locuire – zona comerciala si functiuni complementare.
- *Funciunile complementare admise zle zonei*: in zona sunt permise constructii care au o functiune complementara zonei de locuit: spatii comerciale, prestari servicii, constructii administrative si financiar bancare, constructii de cultura, constructii de cult, spatii verzi.
- *Utilizari permise*: se vor putea autoriza lucrari de renovare si intretinere pentru cladiri existente;se va autoriza executia constructiilor de locuinte doar dupa intocmirea de PUZ in zona; se va autoriza executia constructiilor cu functiuni complementare zonei de locuit.
- *Utilizari permise cu conditii*: (...) in zonele cu restrictii temporare de construire se vor autoriza constructii numai pe baza unui documentatii de urbanism aprobate (PUZ), cu respectarea prevederilor si conditiilor puse de acestea.
- *Interdictii temporare*: interdictie temporara de construire pana la elaborarea de PUZ in zona centrala;
- *Interdictii permanente* : nu se vor autoriza constructii de unitati industrial-agricole si de depozitare in zona; nu se vor face indesiri in zona.

• UTR 4:

- *Funciunea dominanta a zonei* : functiunea de recreere;
- *Funciunile complementare admise ale zonei* : in zona sunt permise constructii care au o functiune complementara zonei de recreere : perdele de protectie.
- *Utilizari permise* : se vor putea autoriza lucrari de intretinere si amenajare in cadrul parcului doar dupa intocmirea de PUZ in zona, in urma unui studiu bine definit;
- *Utilizari permise cu conditii*: in zona de protectie a „ Ansamblului Castelului Salbek” se va tine cont de raza de protectie de 225 m si nu se va autoriza executia lucrarilor in zona respectiva fara avizul Directiei pentru Cultura, Culte si Patrimoniu a Judetului Arad;
- *Interdictii temporare* : se vor putea autoriza lucrari de intretinere si amenajare doar dupa intocmirea de PUZ in zona;
- *Interdictii permanente*: Autorizarea executarii amenajarilor care prin amplasament, functiune,volumetrie si aspect arhitectural (...) depreciaza valoarea peisajului interzisa.



2.3. Definirea / delimitarea zonei construite protejate pe baza criteriilor de definire, decelarea calitatii diferitelor componente ale zonei, delimitarea zonei istorice protejate)- ANEXA 1

2.3.1. Considerații generale

Delimitarea Zonei Construite Protejate (ZCP) Petriș – Castel Salbek se realizează pe baza următoarelor criterii, detaliate mai jos:

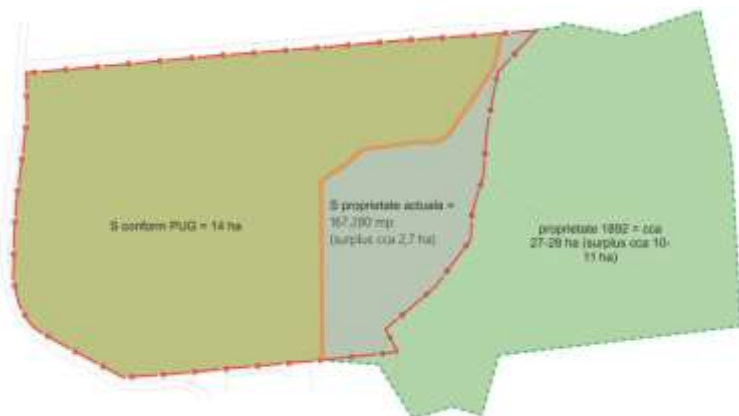
- **Criteriul istoric:** se referă la evoluția domeniului Castelului Salbek și a ansamblului construit în cadrul localității, inclusiv modificările parcursului istoric al proprietății și păstrarea valorilor tradiționale.
- **Criteriul urbanistic:** privește organizarea spațială a domeniului și a zonelor adiacente, relațiile între construcții, spații deschise, drumuri și trame parcelare, precum și poziționarea ansamblului în contextul localității.
- **Criteriul funcțional:** are în vedere funcțiunile existente și istorice ale domeniului și subzonelor, relațiile de utilizare cu spațiile adiacente și rolul ansamblului în cadrul comunității locale.
- **Criteriul de vizibilitate și percepție:** se referă la conurile de vizibilitate, perspectivele principale asupra monumentului, relațiile vizuale între castel, parc, zonele edificabile și spațiile publice, precum și percepția generală a ansamblului în peisaj.
- **Criteriul peisager:** privește fondul vegetal existent, parcul amenajat, arboretul, relieful și integrarea ansamblului în peisajul natural și construit, cu scopul conservării caracterului istoric și estetic al zonei.

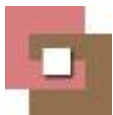
Zona construită protejată se concentrează în jurul Ansamblului protejat Castelul Salbek (Poz. 352, cod AR-II-a-A-00642), având ca obiect conservarea valorilor istorice, arhitecturale, urbanistice și peisagere asociate acestuia.

2.3.2. Zona istorică de referință (ZIR)

Zona istorică de referință a localității Petriș este considerată domeniul Castelului Salbek, delimitat conform parcelei CF 300883. Suprafața de referință actuală este de cca 14 ha, mai mică decât:

- domeniul istoric de la sfârșitul sec. XIX – începutul sec. XX (cca 27–28 ha),
- domeniul expropriat în 1947 (cca 19 ha),
- proprietatea actuală (peste 16 ha).





Zona de interes reglementat (ZIR) include monumentul istoric, parcul și grădina istorică, zonele cu rol de tranziție și filtrare, precum și spațiile construite și neconstruite relevante pentru percepția și funcționarea ansamblului.

ZIR

- Poz. 352 cod AR-II-a-A-00642 Ansamblul Castelului Salbek 1800 – 1850

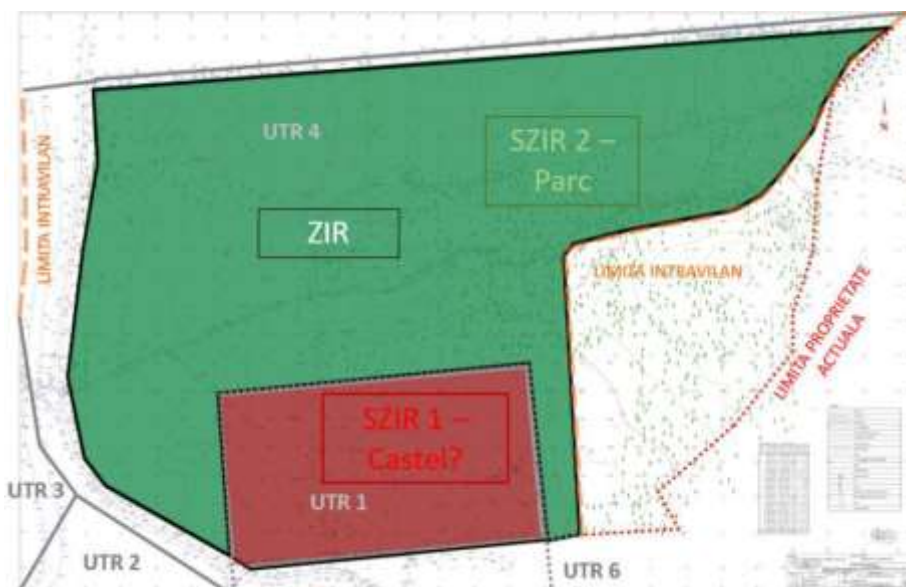
În cadrul acesteia sunt definite 2 subzone istorice de referință (SZIR):

SZIR 1 (încadrată în UTR 1).

- Poz. 353 cod AR-II-m-A-00642.01 Castelul Salbek 1800 – 1850

SZIR 2 (încadrată în UTR. 4)

- Poz. 354 cod AR-II-m-A-00642.02 Parc 1800 – 1850



2.3.3. Structurarea zonei de interes reglementat în subzone (SZIR)

Pentru delimitarea corectă a **SZIR** se va lua în considerare analiza evoluției zonificării cvartalului (funcțiuni, lotizări, accesuri, circulații etc.) pe parcursul diferitelor etape din istoricul său.

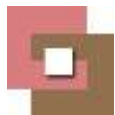
Propunerea de reconsiderare a zonificărilor funcționale, deci și a SZIR, va ține cont de următoarele:

- Alocarea de teren SZIR 2 (Parc dendrologic/Arboret ca valoare peisagistică) până la atingerea limitei de proprietate actuală a parcelei, în partea dreaptă (și eventual, dacă este posibil, extinderea pe cele 3 loturi din estul parcelei, top. 300203, 300202, 300196);
- Redefinire SZIR 2 existent prin reducerea parcului la amprenta corespunzătoare evoluției istorice suprapusă pe fondul valoros existent;
- Introducere SZIR 3 – subzonă cu istoric productiv;
- Introducere SZIR 4 - subzonă cu istoric edificat și cu potențial de edificare în continuare;

ZIR propus se consideră delimitată conform parcelei top. Nr. 300883 și corespunde Ansamblului Castelului Salbek

- Poz. 352 cod AR-II-a-A-00642 Ansamblul Castelului Salbek

SZIR 1 – Subzona monumentului istoric- Castel Salbek



Subzona cuprinde monumentul istoric Castelul Salbek (Poz. 353, cod AR-II-m-A-00642.01) și aria sa imediat perimetrală. Aceasta este caracterizată prin cel mai ridicat grad de protecție, determinat de valoarea istorică, arhitecturală și simbolică a construcției. Subzona este definită de necesitatea conservării integrității fizice și spațiale a monumentului, precum și a relațiilor sale directe cu spațiile deschise adiacente.

SZIR 2 – Subzona parcului și arboretului istoric

Subzona include parcul amenajat-peisager și fondul vegetal asociat ansamblului, identificate la Poz. 354, cod AR-II-m-A-00642.02. Aceasta este definită prin caracterul său peisager și prin rolul esențial în configurarea cadrului de percepție al monumentului. Subzona contribuie la valoarea de ansamblu prin relațiile vizuale, prin structura vegetală și prin continuitatea istorică a amenajării.

SZIR 3 – Subzona cu istoric productiv

Subzona este derivată din aria mai largă a domeniului și este caracterizată de un istoric productiv distinct față de parcul peisager. Aceasta este delimitată cu rol de zonă de tranziție și de tampon, având o importanță deosebită în asigurarea conurilor de vizibilitate și a percepției vizuale controlate asupra monumentului.

SZIR 4 – Subzona edificată cu potențial de dezvoltare controlată

Subzona cuprinde zona cu fond construit existent și cu potențial de edificare, având un caracter istoric edificat și o relație indirectă cu monumentul. Aceasta este definită prin rolul său de filtru între ansamblul protejat și restul localității, precum și prin necesitatea integrării fondului construit existent și a eventualelor intervenții viitoare într-o structură spațială coerentă, subordonată ansamblului Castelului Salbek.

Este o zonă “nodală” care leagă toate celelalte subzone

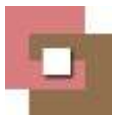
- conține clădirile C2, C4, C5, C6, C8 – cu valoare istorică;
- conține clădirea C11 – cu valoare istorică, dar în stare de ruină;
- un fragment rămas din ruina unei clădiri vechi dar neidentificată pe ridicarea topo (n.i.);
- clădirile C3, C7, C9, C10, C12, C13 – clădiri fără valoare istorică și arhitecturală;
- 2 construcții utilitare, de lemn, identificate pe ridicarea topo, dar neintabulate;
- se propune includerea în această zonă și a extensiei de teren în prelungirea C2, spre vest (colțul de sud-vest al parcelei);

Notă:

Pentru clarificare, menționăm că poziției nr. 354 din LMI-2015, cod AR-II-m-A-00642.02, denumită Parc, îi corespunde întreaga grădină istorică, identificată prin prezentul studiu și prin studiul de peisaj ca fiind un sistem urban complex, cu zonificări funcționale variate. Astfel, SZIR 2, SZIR 3, SZIR 4 propuse, intră toate sub incidența poziției nr. 354 cod AR-II-m-A-00642.02 din LMI-2015 a județului Arad.

Caracteristici generale

- monumentul individual, Castelul Salbek, înscris la poz. 353 cod AR-II-m-A-00642.01 este inclus în SZIR 1 (celelalte subzone SZIR 2, SZIR 3, SZIR 4 le corespunde poziția nr. 354 din LMI-2015, cod AR-II-m-A-00642.02.);



- restul clădirilor valoroase de pe sit primesc împreună o subzonă (SZIR 4);
- flexibilitate mai mare în aplicarea reglementărilor urbanistice și prevederilor legislative dacă parcul și castelul sunt pe subzone diferite; castelul formează o unitate funcțională unitară cu parcul, dată de amenajarea peisajeră (conform cu istoricul domeniului), dar poate fi și pus în relație directă cu piața sau cu C2;
- trecerea de la domeniul public al pieței spre privat este “amortizată” de zona castelului, împreună cu C2 și colțul sud-vestic;
- chiar dacă zona colțului sud-vestic al amplasamentului nu are un istoric edificat, probabil și din cauza cotei coborâte a terenului nesistematizat, prin “umplere” sau mobilare, zona de curbura a drumului poate acționa ca un “cordon” de protecție, delimitare și semnalizare;

2.3.4. Ierarhia gradelor de protecție

Subzonele identificate sunt ierarhizate în funcție de gradul de protecție necesar, de la protecție integrală în cazul monumentului și al parcului istoric, la protecție contextuală și de integrare în cazul zonelor de tranziție și al subzonei edificabile.

Ierarhizarea gradelor de protecție este realizată în corelare cu:

- statutul juridic al monumentelor istorice (Legea nr. 422/2001);
- reglementările PUG Petriș;
- prevederile Studiului Istoric (S.I.);
- propunerile PUZ și Regulamentului Local de Urbanism aferent;
- principiile restaurării și conservării patrimoniului.

I. Protecție maximă – Monumente istorice clasate (grupa valorică A)

I.1. Ansamblul Castelului Salbek

- **Cod LMI:** AR-II-a-A-00642
- **Nr. cadastral:** 300883
- **Statut:** Ansamblu protejat de grupă valorică A

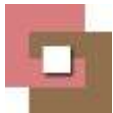
Ansamblul beneficiază de **cel mai înalt grad de protecție**, derivat din:

- statutul de monument istoric clasat;
- includerea Castelului, Parcului (Grădina Istorică) și a tuturor elementelor componente într-un sistem unitar;
- apartenența la zona de protecție a monumentelor istorice.

Pentru ansamblu sunt permise exclusiv intervenții care respectă:

- principiul **minimei intervenții**;
- **compatibilitatea funcțională**;
- **reversibilitatea și diferențierea clară** între vechi și nou;
- păstrarea **dominantei vizuale și simbolice** a Castelului.

I.2. Castelul Salbek – monument individual



- **Cod LMI:** AR-II-m-A-00642.01
- **Corp:** C1

Castelul reprezintă **elementul central și dominant** al ansamblului, beneficiind de protecție integrală asupra:

- volumetriei;
- gabaritului;
- compartimentării istorice relevante;
- decorațiunilor, tâmplăriilor și elementelor constructive valoroase;
- relației cu spațiul deschis din față (curtea de onoare).

Sunt permise exclusiv intervenții de:

- conservare;
- restaurare;
- consolidare;
- funcționalizare controlată, cu respectarea caracterului rezidențial istoric și a posibilității de reversibilitate.

I.3. Parcul / Grădina Istorică

- **Cod LMI:** AR-II-m-A-00642.02

Parcul istoric este protejat ca **element constitutiv al ansamblului monumental**, fiind tratat ca:

- sistem peisager istoric;
- suport al perspectivelor vizuale;
- cadru simbolic al Castelului.

Intervențiile sunt strict reglementate prin:

- studiul peisagistic;
- concept unitar de amenajare;
- limitarea construcțiilor la elemente provizorii, reversibile și strict necesare.

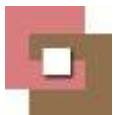
II. Protecție ridicată – Imobile cu valoare istorică și arhitecturală protejate prin apartenența la ansamblu

Această categorie include corpurile: **C2, C4, C5, C6, C8**, clădiri cu valoare istorică, arhitecturală sau memorială, care:

- nu sunt clasate individual;
- contribuie semnificativ la coerența ansamblului.

Pentru acestea se instituie:

- interdicția demolării integrale;
- control strict al volumetriei, regimului de înălțime și materialelor;



- posibilitatea reconversiei funcționale doar cu funcțiuni compatibile;
- extinderi admise doar prin translație/prelungire, clar diferențiate și subordonate clădirii existente.

III. Protecție condiționată – Elemente construite fără valoare istorică

Corpurile: **C3, C7, C9, C10, C11, C12, C13**, construcțiile de lemn și fragmentul neidentificat sunt:

- protejate temporar doar prin apartenența la ansamblu;
- considerate construcții parazitare sau fără valoare patrimonială.

Pentru acestea se propune:

- **desființarea integrală**, cu condiția realizării cercetării arheologice;
- posibilitatea marcării ca „martori” arheologici;
- utilizarea amplasamentelor pentru edificări noi, exclusiv în SZIR 4, cu respectarea traseelor istorice, perspectivelor și aliniamentelor.

IV. Protecție urbanistică și peisageră – Structuri și elemente teritoriale

IV.1. Trama stradală, circulații și accesuri

Protejate prin:

- PUG;
- statutul de monument;
- zona de protecție.

Se impune:

- conservarea traseelor istorice valoroase;
- subordonarea circulațiilor noi celor existente;
- evitarea traversării integrale a domeniului;
- menținerea curburii istorice a DJ707.

IV.2. Parcelar

- se interzice fragmentarea domeniului istoric;
- este permisă reîntregirea prin alipirea loturilor;
- se păstrează caracterul organic al limitelor, specific satelor de vale.

IV.3. Zonificare funcțională (ZIR / SZIR)

- zonificare diferențiată, dar subordonată unui concept unitar;
- segregări temporare reversibile;
- funcțiuni compatibile și complementare monumentului.

IV.4. Perspective vizuale

- protecție strictă;



- interdicția obturării;
- punerea în valoare a monumentului prin controlul percepției vizuale.

V. Protecție specială – Elemente artistice, peisajere și simbolice

Sunt incluse:

- decorațiuni și plastică arhitecturală;
- fântâna și sculptura cu cerbi;
- împrejurimi istorice;
- plantații valoroase;
- mobilier urban integrat;
- patrimoniu mobil și imaterial.

Pentru acestea se aplică:

- conservare;
- restaurare;
- eliminarea elementelor parazitare;
- protecție suplimentară prin PUZ.

VI. Zona de protecție a monumentelor istorice

Zona de protecție este definită conform:

- Legii 422/2001;
- Metodologiei PUZ pentru zone construite protejate.

Se impune:

- corectarea delimitării actuale;
- stabilirea unei raze de protecție de **225 m**, completată pe limite de parcelă;
- includerea cimitirului, pieței, parcului și loturilor istorice separate.

Concluzie

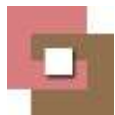
Ierarhia gradelor de protecție pentru Ansamblul Castelului Salbek este fundamentată pe:

- valoarea patrimonială;
- rolul urbanistic și peisager;
- capacitatea de integrare într-un proiect coerent de dezvoltare.

Această ierarhizare constituie **baza reglementărilor PUZ**, asigurând echilibrul între **conservare, punere în valoare și dezvoltare durabilă**, în interes public major.

2.3.5. Evaluarea calității componentelor și delimitarea zonei istorice protejate

Delimitarea zonei construite protejate a fost realizată după o evaluare detaliată a calității diferitelor componente ale domeniului Castelului Salbek, luând în considerare următoarele aspecte:



1. **Calitatea monumentului istoric (SZIR 1)**
 - o Integritatea structurală și arhitecturală a Castelului;
 - o Valoarea elementelor decorative și a compartimentărilor interioare;
 - o Relațiile vizuale și percepția monumentului în cadrul ansamblului.
2. **Calitatea spațiilor deschise și peisagistice (SZIR 2)**
 - o Starea și continuitatea parcului istoric și arboretului;
 - o Elemente de amenajare peisageră cu valoare istorică;
 - o Impactul vizual asupra ansamblului și asupra zonei înconjurătoare.
3. **Calitatea zonelor de tranziție și cu istoric productiv (SZIR 3)**
 - o Capacitatea de a proteja conurile de vizibilitate;
 - o Coerența relațiilor spațiale cu monumentul și parcul;
 - o Păstrarea caracterului istoric al fondului construit existent.
4. **Calitatea zonelor edificabile cu potențial de dezvoltare (SZIR 4)**
 - o Gradul de conservare al clădirilor valoroase;
 - o Posibilitatea de integrare a noilor construcții fără afectarea dominantului Castelului;
 - o Echilibrul între spațiile construite și cele libere.

Pe baza acestei evaluări, zona istorică protejată (ZIR) a fost delimitată astfel încât să includă toate componentele cu valoare istorică, urbanistică, funcțională și peisageră, respectând atât limitele parcelare istorice, cât și percepția vizuală și coerența ansamblului.

2.4. Studiul istoric zonal cu precizarea valorii elementelor componente (Anexa 3)

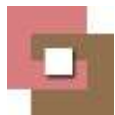
În cadrul Zonei Istorice de Referință se definesc următoarele **Subzone Istorice de Referință (SZIR)**

- **SZIR 1 – Castel Salbek**, incluzând clădirea castelului și grădina de față;
- **SZIR 2 – Parc amenajat peisager / de agrement**;
- **SZIR 3 – Zonă cu istoric productiv**, fără monumente individuale clasate;
- **SZIR 4 – Zonă cu istoric edificat și potențial de edificare**, incluzând clădirile C2, C4, C5, C6, C8 (valoroase), C11 (ruină), precum și construcții fără valoare istorică.

Parcul (grădina istorică) este clasat ca monument istoric distinct, cod **AR-II-m-A-00642-02**, incluzând toate zonele funcționale ale grădinii istorice.

2.4.1. Elementele componente ale zonei și valoarea lor

Componentă	Descriere / Caracteristici	Valoare	Observații privind protecția
Castelul Salbek (SZIR 1)	Clădire principală cu arhitectură istorică de secol XIX, compartimentări interioare originale, decorațiuni și fațade cu valoare arhitecturală	Foarte înaltă	Protecție integrală, conservarea volumetriei și a elementelor decorative
Curtea de onoare / grădina frontală	Spațiu deschis, relație directă cu fațada principală, acces public limitat	Înaltă	Conservare amenajare, acces controlat, întreținere vegetație



Componentă	Descriere / Caracteristici	Valoare	Observații privind protecția
Parcul și arboretul istoric (SZIR 2)	Parc amenajat peisager, alei, specii arboricole valoroase, elemente de mobilier urban istoric	Înaltă – foarte înaltă	Protecție integrală, întreținere fond verde, intervenții controlate
Zonele cu istoric productiv (SZIR 3)	Clădiri secundare, anexe, foste ateliere sau magazine; parcelar mai neregulat	Medie – înaltă	Protecție contextuală, control volumetrie și inserții noi
Zone edificabile cu potențial (SZIR 4)	Fond construit existent, clădiri cu valoare locală, parcele libere cu posibilitate de dezvoltare	Medie	Protecție de integrare, limitare gabarit și volum, monitorizare relație cu Castel
Elemente de infrastructură și drumuri istorice	Aleile interioare, drumurile de acces, drumuri de serviciu	Medie	Menținere trasee, integrare în reglementări urbanistice
Elemente topografice și peisagistice	Relieful, coastele de deal, vizual către sat și peisaj rural	Medie – înaltă	Protecție vizuală și peisageră, conuri de vizibilitate

2.4.2. Observații asupra valorii și conservării

1. **Valoare arhitecturală:** Castelul este elementul central, cu valoare națională; curțile și anexele contribuie la coeziunea ansamblului.
2. **Valoare urbanistică:** Tramei parcelare istorice și raporturilor dintre construcții și spații deschise îi revine un rol major în percepția ansamblului.
3. **Valoare peisageră:** Parcul, arboretul și perspectiva vizuală către și dinspre Castel sunt esențiale pentru percepția vizuală a ansamblului.
4. **Valoare funcțională:** Funcțiunile istorice și actuale sunt complementare și determină modul de utilizare viitor, respectând conservarea valorii istorice.

2.5. Sinteza etapelor parcurse și stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zonei

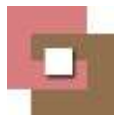
(Anexa 3)

2.5.1. Etapele parcurse în analiza zonei construite protejate

Analiza zonei protejate Castel Salbek – Petriș s-a desfășurat pe mai multe etape metodice, astfel:

1. Colectarea și analizarea documentelor istorice

- Identificarea și studierea hărților istorice, planurilor cadastrale și a documentelor de arhivă relevante pentru evoluția domeniului.
- Evaluarea modificărilor parcurse de domeniu în secolul XIX și XX, precum și impactul exproprierii din 1947 asupra structurii funcționale și spațiale.
- Inventarierea elementelor construite, a curților, parcului și a vegetației valoroase.



2. Studiul istoric zonal și delimitarea subzonelor SZIR

Parcela studiată (incinta reglementată) având suprafața totală = **167 280 mp** și deschiderile pe fiecare latură N: 569m, S: 309m ; SE: 168m ; E: 250 m ; SV: 175m; V: 227 m se găsește în zona central-nordică a localității în axul DJ 707, care cotește prin vestul parcelei delimitând-o. Incinta reglementată este cuprinsă între DJ707 la vest și sud-vest, incinta școlii cu nr. cad 302075 la sud, parcelele cu nr. cad 300203,300202, 300196 spre est și parcela cu CF nr. 305359 și parcele private spre nord. Incinta este traversată de limita intravilanului, zona estică ;

Vecinatati amplasament:

Delimitari:

la Nord : Drum aparținând domeniului public Comuna Petris identificat prin C.F. nr.cad. 305359- Petris

la Vest și Sud-Vest : Drumul Județean DJ707 aparținând domeniului public Jud.Arăd identificat prin C.F. nr. 302211-Petris

la Sud : - Teren aflat în proprietatea Comunei Petris, identificat prin C.F. nr. 305440-Petris, având categoria de folosință curți construcții;

- Teren aflat în proprietatea Statului Român, identificat în C.F. nr. 300280- Petris;

la Est : - Terenuri aflate în proprietate privată a societății S.C. FBR FOREST ONE S.R.L., identificate prin C.F. nr. 300203, 300202 și 300196- Petris, categoria de folosință pădure – extravilan.

Zona studiată având suprafața de 341000 mp cuprinde parcelarele învecinate care întregesc suprafața fostului domeniu Salbek.

- Delimitarea zonei istorice de referință (ZIR) în cadrul domeniului Castelului.
- Identificarea și clasificarea subzonelor:
 - SZIR 1 – Castel și curtea de onoare;
 - SZIR 2 – Parc și arboret istoric;
 - SZIR 3 – Zone cu istoric productiv;
 - SZIR 4 – Zone edificabile cu potențial de dezvoltare.
- Evaluarea relațiilor funcționale, vizuale și spațiale între subzone și cu spațiile publice adiacente.

3. Inventarierea și evaluarea componentelor

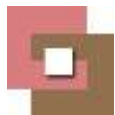
- Analiza detaliată a fiecărei componente, identificând: starea de conservare, valoarea arhitecturală, urbanistică, peisajeră și funcțională.
- Stabilirea gradului de protecție recomandat și a tipului de intervenții permise sau necesare.

4. Analiza vizuală și de percepție

- Evaluarea conurilor de vizibilitate, a perspectivelor principale și secundare.
- Determinarea impactului intervențiilor viitoare asupra percepției ansamblului protejat.

5. Stabilirea principiilor de protecție și integrare

- Definirea unei ierarhii a gradelor de protecție pentru subzone și componente: integrală, contextuală și de integrare.
- Fundamentarea reglementărilor urbanistice specifice fiecărei subzone pentru PUZ CPM.

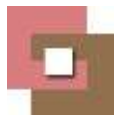


2.5.2. Atitudinea recomandată față de elementele componente

Componentă	Grad de protecție	Recomandări specifice	Observații detaliate
Castelul Salbek (SZIR 1)	Integrală	Conservare completă a volumetriei și fațadelor, restaurări minimale, păstrarea compartimentărilor interioare valoroase	Monumentul reprezintă dominantul vizual și simbolic al ansamblului; orice intervenție trebuie avizată de specialiști în monumente istorice
Curtea de onoare / grădina frontală	Integrală	Conservare și întreținere a vegetației și aleilor, menținerea relației vizuale cu Castelul	Acces controlat; păstrarea proporțiilor și simetriei istorice
Parcul și arboretul istoric (SZIR 2)	Integrală	Întreținere și completare a fondului verde, restaurare alei istorice, protecția speciilor arboricole valoroase	Intervenții minimale pentru acces public sau evenimente culturale; păstrarea continuității peisajistice
Zone cu istoric productiv (SZIR 3)	Contextuală	Conservarea clădirilor valoroase, limitarea volumetriei noilor construcții, integrare funcțională cu ansamblul	Posibile amenajări temporare pentru activități culturale sau educaționale, fără afectarea perspectivelor
Zone edificabile cu potențial (SZIR 4)	De integrare	Insertii noi permise doar în conformitate cu gabaritul și proporțiile existente, respectarea axelor vizuale și a spațiilor verzi	Intervențiile noi nu trebuie să domine Castelul și parcul; păstrarea caracterului istoric edificat
Infrastructură și drumuri istorice	Contextuală	Mentținere și conservare trasee originale; adaptări funcționale permise numai dacă nu afectează percepția istorică	Include alei, drumuri de acces și circuite secundare din domeniu
Elemente topografice și peisagistice	Peisageră	Mentținere coerență vizuală, protecția conurilor de vizibilitate și a relației cu peisajul rural	Intervenții de modelare a terenului sau plantări noi trebuie să respecte caracterul istoric și vizual al ansamblului

2.5.3. Principii generale stabilite

- Conservarea dominantului:** Castelul Salbek și curtea de onoare rămân elementul central și de referință al întregului domeniu.
- Diferențierea gradelor de protecție:**
 - Protecție integrală: SZIR 1 și SZIR 2;
 - Protecție contextuală: SZIR 3 și infrastructura;
 - Protecție de integrare: SZIR 4 și spațiile edificabile cu potențial.
- Respectarea coerenței vizuale și spațiale:** Noile intervenții trebuie să se integreze fără a altera percepția ansamblului protejat.
- Integrarea funcțiunilor noi:** Eventualele activități culturale, educaționale sau recreative trebuie să respecte statutul monumentului și al domeniului.



5. **Menținerea relațiilor istorice:** Aleile, drumurile și perspectivele existente sunt esențiale pentru identitatea zonei și trebuie protejate.

III. STUDIUL URBANISTIC SPECIFIC

pentru documentații urbanistice zonale cu caracterizarea situației zonei și a relației zonă-localitate

3.1. Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării PUZCP

Pentru zona analizată au fost elaborate și sunt avute în vedere următoarele studii și documentații de specialitate, care fundamentează prezenta documentație de urbanism:

- Planul Urbanistic General al comunei Petriș și Regulamentul Local de Urbanism aferent;
- STUDIU ISTORICO-ARHITECTURAL privind evoluția Ansamblului castelului Salbek de la Petriș, județul Arad întocmit de Bond Studio s.r.l. Timișoara, 2023
- STUDIUL DE PEISAJ AL ANSAMBLULUI CASTELULUI SALBEK (SALBECK) din PETRIȘ, județul ARAD, întocmit de s.c. Private Design s.r.l. Timișoara, 2023
- Raportul Studiului dendrologic pentru Ansamblul Castelului Salbek de la Petriș, județul Arad, întocmit de s.c. Private Design s.r.l. Timișoara, 2023
- ANALIZA MINERALOGIC – PETROGRAFICĂ Conform STAS 6200/4-1981; SR EN 932-3/1998, rea
- Raport privind biodiversitatea vegetală din perimetrul Castelului Salbek întocmit de biolog Corina Steiu, 2023.
- Raportul diagnosticului arheologic invaziv pentru studiile de peisaj al Parcului Castelului Salbeck (Salbec), realizat de Academia Română, Filiala Timișoara, 2023.
- Referat geotehnic
- Date statistice
- Suport topografic avizat de OCPI
- Studiu de magnetometrie pentru localizare zacament arheologic conform contractului nr. 217 din data de 16.01.2024 încheiat cu Muzeul National al Banatului;

Avizele și condițiile impuse de autoritățile competente.

S-a obținut anterior Certificatul de urbanism nr. 08 din 09.06.2022.

Se vor analiza și respecta cerințele din **Certificatul de urbanism nr. 07 din 11.06.2025**

Avizul de oportunitate nr.01 din 11.12.2023

ADRESA CJA Beneficiar nr. 5336/27.03.2026

ADRESA CJA Primaria Com. Petris 5336/27.03.2026

AVIZ CJA NR.5 din 27.03.2026

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ETAPA I – Nr. 3940/10.11.2023

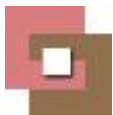
RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ETAPA II – Nr.4721/13.11.2025

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI – NR.4743/14.11.2025

PROCES VERBAL DE RECEPTIE RIDICARE TOPOGRAFICA 1650/ 22.06.2022

PLAN DE SITUATIE PE SUPORT TOPOGRAFIC VIZAT OCPI 14004/ 15.06.2022

Conform DECIZIEI ETAPEI DE INCADRARE AGENTIA NATIONALA PENTRU MEDIU SI ARII PROTEJATE NR.DJM AR/19986/30.10.2025 emis de Agentia Nationala pentru Protectia Mediului decide : nu necesita evaluare de mediu si se va supune adoptarii fara aviz de mediu;



Condițiile de realizare a planului:

Condiții generale

- respectarea documentației înregistrată la autoritatea competentă pentru protecția mediului Arad în vederea emiterii prezentului document;
- titularul planului va implementa/realiza acest plan doar pe amplasamente pentru care deține dovada utilizării legale a spațiului/terenului/dreptului de proprietate, a dezmembărilor acestui drept de proprietate, astfel cum sunt ele reglementate prin dispozițiile legale în vigoare;
- solicitarea și obținerea actelor administrative/actelor de reglementare emise de următoarele autorități: DSP Arad, ABA Mureș, precum și respectarea tuturor condițiilor/măsurilor impuse prin aceste documente;
- titularul planului are obligația de a notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului Arad dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentului act de reglementare, sau în cazul în care prevederile actelor administrative/actelor de reglementare emise de alte autorități contravin prevederilor prezentului act de reglementare emis de autoritatea competentă de mediu.

Condițiile specifice:

Protecția calității aerului

- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai reduse);
- se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei în prevederile STAS 12574/1987 „Aer din zonele protejate”.

Protecția calității apelor

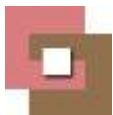
- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- apele uzate menajere vor fi evacuate prin rețeaua de canalizare menajeră internă în bazine vidanjabile, dimensionate corespunzător, iar în a doua etapă se prevede amplasarea de stații de epurare modulare tip ORM. Apele uzate se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din H.G. nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;
- apele pluviale provenite de pe clădirile ce se vor realiza în incintă, convențional curate, vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi, surplusul se va descărca în Valea Petriș, se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001;

Protecția solului și a subsolului

- se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale;
- se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor;
- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.).

Gestionarea deșeurilor

- toate categoriile de deșeuri generate pe amplasament vor fi colectate, stocate și gestionate conform prevederilor legale în vigoare, prin predarea lor către operatori economici autorizați pentru fiecare tip de deșeu în parte;
- vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere, precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate cu acces facil către drumul de acces;
- deșeurile menajere vor fi colectate în pubele, urmând a fi preluate de operatorul de salubritate; - deșeurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hârtie-carton, plastic, metal, sticlă) și se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului;
- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor;
- deșeurile inerte rezultate din lucrările de construcție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea 17/2023, cu modificări și completări, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă.



Protecția biodiversității

- în conformitate cu HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, pentru zona construită vor fi prevăzute spații verzi și plantate;
- prin plan se propune realizarea de zone verzi cu spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie într-un procent de minim 35% din suprafața fiecărui lot, corespunzător pentru funcțiunea de zonă rezidențială conform HGR 525/1996 actualizată și Legea nr. 24/2007 republicată. Se va realiza o suprafață verde de 1895 mp, reprezentând 7,7 % din amplasamentul pe care se construiește;
- se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;
- la curățarea amplasamentului nu se vor arde miriștile, tufărișul sau vegetația ierboasă;
- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

AVIZ SANEPID Nr.374/29.07.2025

In urma evaluarii documentatiei aferente proiectului propus, s-au constatat urmatoarele:

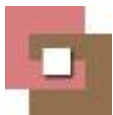
-proiectul este in concordanta cu legislatia nationala privind conditiile de igiena si sanatate publica.

Notificarea este valabila atat timp cat nu se modifica datele din memoriul tehnic si proiect.

AVIZ REELE ELECTRICE ROMANIA SA NR. 27394459/ 30.10.2025

Conditii:

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si nonnelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*
AVIZ FAVORABIL valabil numai pt. faza PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII: 1. Avizul de amplasament favorabil emis isi inceteaza valabilitatea daca solicitantul nu-si indeplineste obligatiile si termenele asumate prin contractul de angajament nr. 355276/28.10.2025 anexat; 2. Pt. obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT in faza PAC, DTAC, se va anexa Hotararea de aprobare in faza PUZ, plan aprobat PUZ (vizat) si copie Aviz de amplasament(PUZ); 3. IN FAZA DTAC SE VA SOLICITA AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, IN CONFORMITATE CU PLANUL URBANISTIC APROBAT; 4. Se vor respecta: ord. ANRE nr. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA, LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), pr. a se construi; 5. Terenul pe care se afla instal. elec. de distributie ramane in proprietatea statului, in cf. cu Legea nr. 123/2012; 6. Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pt. protejarea retelelor electrice de distributie, se interzice persoanelor fizice si juridice sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie; 7. Se va pastra o limita admisa corespunzatoare (dist. de vecinatate, 2m) pana la care se pot apropia, fara pericol, persoanele, utilajele, mat. sau uneltele pentru manevrare la constructia cladirii, fata de cond. extrem al LEA ex. aflata sub tensiune, cf. cu IPSSI11 - 01/2025; 8. Dist. min. de apropiere, mas. pe oriz. intre planurile verticale determinate de conductorul extrem la deviatie max. a LEA 20 kV ex. si cel mai apropiat elem. al cladirilor pr., fara sa constitue traversare, va fi de min. 3m, aprox. 6m din axul LEA, cf. NTE 003/04/00; 9. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. intre axul LEA 20kV, LEA 0,4kV ex. si cel mai apropiat elem. al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, cf. NTE 003/04/00, ord. 239/20189; 10. Dist. min. admisibila de apropiere, mas. in plan orizontal, intre cel mai apropiat element al cladirii : balcon sau fereastră (DECHISA), propusa a se construi (cat. C, D, E) si cond. LEA 0,4 kV ex. va fi 1m, PE 106/2003; 11. SE VA EVITA CONSTRUIREA DE PARCARI AUTO SUB LEA 20 kVcf. NTE 003/04/00; 12. Dist. min. de apropiere intre delimitarea care marcheaza parcare AUTO si proiectia pe orizontala a conductorului extrem al LEA 20 kV la deviatia maxima, sa fie mai mare de 1m (aproximativ 5m pana la axul stalpului) cf. NTE 003/04/00; 13. Dist. pe verticala in zona de acces, intre cond. inferior al LEA 20 kV si partea carosabila sa fie min. 7m, respectiv 6 m pt. LEA 0,4 kV, NTE 003/04/00, PE 106/2003; 14. Stalpii LEA 0,4 kV se vor mentine la min. 0,2 m fata de bordura la traversare si apropiere cf. ord. 239/2019; 15. Traversarea LEA peste terenurile de sport si peste zonele de agrement este interzisa cf. ord. 239/2019; 16.



Distanța minimă normată de apropiere între construcțiile propuse și postul de transformare existent va fi minim 4-20 metri în funcție de gradul de rezistență la foc și categoria de pericol de incendiu a construcțiilor propuse, cf. PE 101 A/85; 17. Distanța minimă măsurată pe orizontală între conducta subterană de apă, canalizare propusă a se construi și cea mai apropiată fundație sau priză de pamant a unui stâlپ LEA 20 kV, LEA 0,4 kV existent (APROPIERE, TRAVERSARE), va fi 2m (2,5m măsurat din axul stâlpilor LEA) cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; 18. Distanța minimă de APROPIERE măsurată pe orizontală între armaturile metalice supraterane ale conductei subterane de apă propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA 20 kV ex., va fi egală cu înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlپ din zona de apropiere plus 3m, respectiv înălțimea stâlpului pt. LEA 0,4 kV, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; 19. Distanța minimă la TRAVERSARE măsurată pe orizontală între armaturile metalice ale conductei subterane de apă propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) și baza celui mai apropiat stâlپ LEA 20 kV ex., va fi egală cu înălțimea stâlpului deasupra solului plus 3m, respectiv înălțimea stâlpului pt. LEA 0,4 kV, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; Aceste armături vor fi prevăzute la capete pe porțiunea de subțaversare a LEA 20 kV, LEA 0,4 kV cu prize de legare la pamant cu val. de 10 ohmi. În toate cazurile, distanța între priză de pamant și armaturile metalice ale conductei subterane de apă propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) și cea mai apropiată fundație sau priză de pamant a unui stâlپ LEA 20 kV ex. va fi minim 20 m; 20. În zonele aflate sub LEA plus 10 m de o parte și de alta față de fazele extreme nu se admit instalații supraterane pe conducte (hidranți, dispozitive antisoc, vane, supape de dezaerisire, gura de vizitare etc.) cf. Ordinul ANRE nr. 239/2019; 21. Dist. min. pe oriz. între perețele conductei subterane de distrib. gaz pr. și cea mai apropiată fundație sau priză de pamant a unui stâlپ LEA ex., va fi min. 5 m, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; 22. Dist. min. de APROPIERE pe oriz. între armaturile metalice supraterane ale conductei subterane de apă, gaz (robinete, regulatoare, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA ex., respectiv baza stâlpilor la TRAVERSARE, va fi egală cu înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlپ din zona de apropiere plus 3m, NTE 003/04/00;

- Traseele rețelelor electrice din planul anexat sunt figurate informațiv. Pe baza de comandă dată de solicitant (executant). Zona MT/JT Arad Municipal asigură asistența tehnică suplimentară pentru LES și LEA existente în zonă,**
- Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistența tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT Arad Municipal cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din neamenajarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură aferente instalațiilor electrice existente în zonă;

AVIZ MINISTERUL CULTURII – DIRECTIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ NR.2843/08.04.2025

Condiții:

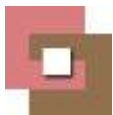
Prin această documentație sunt propuse următoarele măsuri de protecție a patrimoniului construit și arheologic:

Considerații generale:

- întregului perimetru i se aplică protecția derivată din statutul de monument de grupă valorică „A” a ansamblului; de această protecție beneficiază toate subzonele componente;
- toate intervențiile, indiferent de natură lor, vor ține cont de caracteristicile de ansamblu și individuale ale elementelor protejate, de restricțiile și permisivitățile ce derivă din acestea, concomitent cu respectarea legislației în vigoare și principiilor restaurării, în scopul conservării, protejării și potențării valorii lor intrinsece;
- pentru toate zonele se propune realizarea diagnosticului arheologic neintruziv (magnetometrie) și/sau a diagnosticului intruziv în zonele de implantare cu noi construcții;

Principii de intervenție asupra elementelor protejate:

- fundamentarea intervențiilor pe cunoașterea detaliată a monumentului istoric;



- *minima intervenție, exprimată și prin sintagma „maximul necesar, minimul posibil” (as much as necessary, as little as possible), desemnând lucrările necesare și suficiente;*
- *respectul pentru materialul istoric (original sau adăugat în etapele istorice de transformare care sunt considerate valoroase, ca urmare a analizei monumentului istoric);*
- *compatibilitatea materialelor și tehnicilor noi, utilizate pentru intervenție, cu cele istorice;*
- *reversibilitatea (în sens direct, dar și în sensul menținerii posibilității unor intervenții ulterioare);*
- *diferențierea dintre materialul nou adăugat și cel istoric, urmărită fără a compromite posibilitatea de a percepe unitar clădirea sau elementele arhitecturale asupra cărora se intervine;*
- *funcționalitatea și durabilitatea, integrarea în context, menținerea respectului și al valorii (principiile unui design bun);*

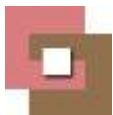
Condiții generale de intervenție:

- *asupra fațadelor se va interveni prin curățarea ei prin metode specifice fiecărui tip de murdărie (praf, graffiti etc.) stabilite în urma unor teste prealabile de curățare;*
- *nu este permisă decaparea integrală a tencuielilor istorice de interior/exterior, dacă acestea prezintă aderență și rezistență corespunzătoare; intervențiile se vor realiza punctual, unde este cazul, pe zonele cu materiale neconforme sau degradări accentuate;*
- *lucrările de restaurare se vor realiza cu materiale compatibile cu clădirile istorice, cât mai apropiate de cele originare; - se vor proteja și conserva toate elementele interioare/exterioare purtătoare de valoare arhitectural — istorică (ex. sobe, placări, decorațiuni, elemente de mobilier exterior, tocării și tâmplării lemn, etc...); orice intenție de intervenție asupra acestora va fi argumentată cu detalii de execuție și documentar foto privind starea de conservare;*
- *se vor îndepărta integral toate elemente neconforme: ex: cabluri, tâmplărie PVC, reclame, tuburi etc.;*
- *elementele liniare ale fațadei se vor realiza din tencuieli trase cu șablonul — nu se admit profile din polistiren;*
- *nu se permite înlocuirea tâmplăriilor istorice — acestea se vor restaura prin metode specifice; înlocuirea este posibilă doar în urma examinării și a imposibilității aplicării unui procedeu de restaurare și doar cu tâmplării din lemn după modelul propus identic cu cel original existent pe fațadă sau identificat pe bază de material documentar, ca formă partiție-model-culoare, pentru realizarea unității fațadei și revenirea la valoarea arhitecturală a clădirii — în baza unui tablou de tâmplărie;*
- *lucrările se vor realiza cu firme/meșteri specializați în intervențiile pe clădiri istorice;*
- *culoarea zugrăvelilor, tâmplăriilor, feronierilor, etc.. se va stabili după proba de culoare și în baza studiului de parament;*
- *în condițiile în care se constată, odată cu realizarea intervențiilor și probleme structurale (altele decât cele semnalate), lucrările se vor sista, se vor pune în siguranță și se va întocmi o documentație cu prezentarea situației și detaliile de intervenție însoțite de un expert/verificator;*
- *se va asigura și se va menține la zi documentația de intervenție scrisă / desenată / fotografică / înregistrări video pentru a face relația între intervențiile avizate / autorizate și cele efectuate. Se vor efectua investigații arheologice non-invasive și cercetări arheologice preventive pentru toate fazele de proiectare tehnică recomandate prin Raportul de diagnostic arheologic invaziv.*

AVIZ POLITIA MUNICIPIULUI ARAD - BIROUL RUTIER NR. 164.635/28.07.2025

Conditii:

- *Obligatorietatea prezentării înainte de începerea lucrărilor ce fac obiectul avizării Poliției Rutiere a documentației privind începerea acestora, care va include memoriu de prezentare a categoriei lucrărilor și a tehnologiei de execuție, autorizația de construire, demunirea societății care va executa lucrarea precum și fotocopia certificatului unic de înregistrare al acesteia, perioada de execuție, persoana responsabilă cu datele de identificare și contact, planul de management al traficului, conform „Normelor Metodologice Comune M.A.I./M.T. nr. 1112/411/2000 privind condițiile de închidere sau de instituire a restricțiilor de*



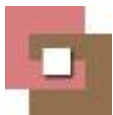
circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului", precum și taxa de avizare conform OG 128/2000 și o copie a prezentului aviz.

• *Prezentul aviz nu acordă dreptul de începere a lucrărilor, este valabil 12 luni, de la data emiterii și doar împreună cu acordul emis de către administratorul drumului public/comisia de specialitate din cadrul Administrației Publice Locale, iar nerespectarea uneia, sau după caz, a mai multor condiții dintre cele impuse prin prezentul aviz, atrage nulitatea de drept a acestuia.*

AVIZ CONSILIUL JUDETEAN ARAD DIRECTIA TEHNICA INVESTITII SERVICIUL ADMINISTRARE DRUMURI SI PODURI COMPARTIMENTUL ELABORARE AVIZE SI ACORDURI NR.25.883/ 11.11.2025

A. CONDIȚII GENERALE:

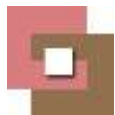
- *Acordul prealabil este valabil numai pentru faza de proiectare, finanțare.*
- *Acordul prealabil nu ține loc de Autorizație de amplasare și/sau acces la drumul județean și este utilizat de către beneficiar pentru obținerea Autorizației de construire.*
- *La amplasarea oricăror construcții, instalații, amenajări etc., se vor avea în vedere orice alte norme legale incidente în domeniu, în vigoare la data solicitării Acordului prealabil, inclusiv cele referitoare la distanțele de amplasare.*
- *După obținerea autorizației de construire, beneficiarul lucrărilor sau obiectivelor realizate ori amplasate în zona drumului public are obligația de a solicita și obține de la administratorul drumului public autorizația de amplasare și/sau acces la drum în zona drumului public, anterior începerii lucrărilor. În acest sens, lucrarea care afectează drumul public nu poate fi începută sau, după caz, continuată, dacă executantul acesteia nu are autorizarea administratorului drumului și acordul poliției, nu a realizat semnalizarea corespunzătoare, termenul aprobat a fost depășit ori lucrarea se execută în alte condiții decât cele stabilite în autorizație.*
- *Autorizația de amplasare în zona drumului public se emite numai ulterior încheierii cu administratorul drumului a contractului pentru utilizare și acces în zona drumului public și plata tarifelor corespunzătoare, dacă este cazul, conform Hotărârii Consiliului Județean Arad nr. 301/26.09.2024. Acordul și autorizația de amplasare în zona drumului public se emit pentru o anumită funcție și/sau destinație a obiectivului. Categoria de folosință: curți construcții La schimbarea funcției și/sau a destinației, beneficiarul este obligat să obțină aprobarea administratorului drumului pentru noua situație.*
- *Executarea lucrărilor din zona drumului public va fi realizată de firme specializate.*
- *Obligația și responsabilitatea privind construcția, întreținerea și repararea căilor de acces în/din drumul public, a parcarilor, a refugiilor și a platformelor carosabile revin beneficiarului înscris în acord.*
- *În caz de producere a unui eveniment rutier ca urmare a lucrărilor efectuate fără respectarea condițiilor impuse de administratorul drumului și/sau poliția rutieră sau a neaplicării Normelor metodologice privind semnalizarea lucrării, executantul lucrării răspunde contravențional, civil, sau penal, după caz.*
- *Semnalizarea lucrărilor se va face conform 'Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației și/sau de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului, aprobat prin Ordinul M.I. și M.T. nr. 1112/411-2000.*
- *Pe perioada execuției lucrărilor se va menține în permanență curățenia platformei drumului, pentru siguranța și confortul participanților la trafic.*
- *Drumul, așa cum este definit în art. 2, alin. (3) din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, republicată, cu completările și modificările ulterioare, afectat de lucrare, se va reface la starea inițială respectând structura existentă a porțiunilor de drum afectate.*
- *Pe partea carosabilă, pe acostamente, în zona de siguranță și protecție a drumului public nu vor fi depozit niciun fel de materiale, utilaje, echipamente etc. care pot împiedica desfășurarea în siguranță a traficului rutier.*
- *În lipsa autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public, beneficiarul nu are dreptul să realizeze lucrările respective. În caz contrar, administratorul drumului notifică beneficiarul lucrării/obiectivului să desființeze pe cheltuiala sa lucrările în termen de 5 zile de la data primirii notificării și*



să restabilească continuitatea elementelor geometrice în zona drumului deschis circulației publice. În cazul nerespectării acestui termen, administratorul drumului poate desființa lucrările respective sau poate închide căile de acces pe cheltuiala sa, urmând să facă demersuri pentru recuperarea cheltuielilor în conformitate cu reglementările în vigoare [art. 46 alin. (4) din O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare].

B. CONDIȚII SPECIALE legate de particularitatea construcției sau instalației în zona drumului:

- Amplasamentul parcelei de teren CF 300883 Petriș, pentru care se dorește restaurarea unor construcții de patrimoniu și construcția unui complex hotelier, amfiteatru, este adiacent drumului județean DJ 707 între km 2+860 și km 3+000 partea dreapta. Construcțiile propuse: complex hotelier, amfiteatru, spa și piscină, sunt în afara zonei drumului județean DJ 707.
- Accesul carosabil din drumul județean DJ 707 km 2+875 dreapta la drumul din incinta proprietăților menționată în documentație, se va proiecta prin amenajarea unei intersecții în " T " între un drum principal cu două benzi de circulație și un drum secundar cu două benzi de circulație, drum - stradă, cu respectarea prevederilor din indicativ CD 173/2001 „ Norme privind amenajarea intersecțiilor negiratorii din afara orașelor ” și Ordinul M.' nr. 1296/2017 referitor la „Norme metodologice privind proiectarea drumurilor”.
- Structura rutieră a drumului de incintă va fi echivalentă cu a drumului județean DJ 707 după modernizare, fiind alcătuită din 20 cm strat de fundație din balast, 15 cm strat de fundație din piatră spartă, 6 cm strat de legătură BAD 22,4 și 6 cm strat de uzură din BA 16. Drumurile interioare din incintă se vor realiza din 20 cm strat de fundație din balast, 15 cm strat de fundație din piatră spartă. Atât accesul cât și drumurile interioare din incintă se vor încadra cu bordur iprefabricate de beton 20x30 cm așezate pe o fundație din beton C30/7 de 30x15 cm montate la nivelul îmbrăcămintei.
- Se vor asigura scurgerea apelor pluviale spre șanțurile adiacente drumului sau a zonelor verzi. Nicio pantă nu se va proiecta spre drumul județean. Împrejmuirea proprietății se va face în afara zonei de protecție a drumului județean DJ 707.
- Se vor refăce acostamentele în zona de racordare, marcajele rutiere și se vor planta indicatoare rutiere pentru reglementarea circulației în zona de acces la obiectiv prin semnalizarea verticală " Cedează trecerea ", conform SR1848-1/2011 și se vor realiza marcaje rutiere, semnalizarea orizontală conform SR 1848-7/2015.
- Potrivit prevederilor art. 47 alin. (13) din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare "Deținătorii cu orice titlu a panourilor publicitare, a construcțiilor, a și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumurilor județene, emise de administratorul drumului, sunt obligați ca în termen de 60 de zile de la primirea să execute, pe cheltuiala lor și fără nicio despăgubire din partea administratorului drumului, demolarea, mutarea sau modificarea acestora, în condițiile în care acest lucru este impus de construirea sau exploatarea drumului public, precum și de asigurarea condițiilor pentru siguranța circulației".
- Pe partea carosabilă, pe acostamente, în zona de siguranță și protecție a drumului public nu vor fi depozitate niciun fel de materiale, utilaje, echipamente etc., care pot împiedica desfășurarea în siguranță a traficului rutier.
- După aprobarea PUZ -lui, la faza D.T.A.C., premergătoare obținerii autorizației de construire, veți prezenta o nouă documentație tehnică de specialitate în două (2) exemplare, care să cuprindă un memoriu tehnic din care să rezulte amenajările propuse indicându-se și descrierea amenajării intersecției de tip-giratoriu, a drumului — străzii din drumul județean; plan de încadrare în zonă Sc: 1:10000/1:5000, plan de situație Sc: 1:1000/1:500, indicându-se poziția kilometrică și metrică pe DJ 707, modul de asigurare a scurgerii apelor pluviale și uzate din incintă și a celor pluviale în lungul drumului județean, modul de amenajare a semnalizării rutiere aferente obiectivului, cu menționarea indicatoarelor rutiere cu poziționarea indicatoarelor de restricționare a circulației în afara localității, conform SR 1848/1,2,3/2011 și a semnalizării orizontale SR 1848/7/2015, detalii de sistem rutier a drumului de acces (echivalent cu cel al drumului județean). Documentația tehnică va fi semnată de cei ce au întocmit și verificat (inginer de drumuri).



- După obținerea autorizației de amplasare și acces la drum în zona drumului și înainte de începerea execuției lucrărilor va fi convocat un reprezentant al U.A.T. Județul Arad, pentru întocmirea procesului verbal de predare-primire amplasament și la recepția lucrărilor în zona drumului județean.
- Nerespectarea condițiilor impuse va atrage după sine consecințe conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 43/1997, republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar prezentul aviz își va înceta efectele.
- Pentru emiterea prezentului acord prealabil veți achita suma de 236,50 lei conform Anexei nr. 1 punctului 3. la H.C.J. Arad nr. 301/26.09.2024, la casieria UAT Județul Arad la data înmânării acestuia.
- Valabilitatea prezentului acord prealabil este pe toată durata valabilității Certificatului de urbanism.

AVIZ ADMINISTRATOR DRUM DE EXPLOATARE NR.4776/ 27.11.2025

Conditii:

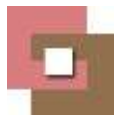
- Pentru imobilul înscris în CF 305440 accesul pietonal se va realiza/amenaja în conformitate cu prevederile art. 26 din Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea prevederilor legale (inclusiv Normative) specifice și conexe în vigoare;
- Pentru imobilul înscris în CF 305359 accesul se va realiza cu respectarea prevederilor art. 52, alin. (1)1 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea prevederilor art. 252 din Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv cu respectarea legislației specifice și conexe în vigoare.

AVIZ SC DIGI ROMANIA S.A. NR.113/18.07.2025

AVIZ SC ORANGE ROMANIA S.A. NR.AFO635634/30416/27968

Conditii:

- Investitia nu afecteaza direct infrastructura FO Orange. Poate sa apara risc de afectare la amenajare acces sau realizare bransamente subterane la utilitati. Pentru astfel de cazuri se recomanda solicitare asistenta la predare amplasament.
- Mentionam ca nerespectarea conditiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de catre Orange România S.A. si suportarea de catre cei vinovati a tuturor consecintelor ce decurg din aceasta.
- Prezentul document insoteste avizul si este valabil un an de zile de la data eliberarii.
- In cazul avarierii instalatiilor de comunicatii veti suporta contravaloarea pagubelor rezultate si valoarea lucrarilor de restabilire a functionalitatii lor, conform reglementarilor tehnice in vigoare si legii specifice in vigoare.
- Este interzisa folosirea informatiilor referitoare la instalatiile de telecomunicatii, pentru alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.
- Masurile suplimentare impuse de lucrarea dumneavoastra sunt prezentate pe verso, facand parte integranta din avizul de principiu conditionat emis de Orange România S.A.
- In scopul protejarii infrastructurii de fibra optica se poate solicita asistenta tehnica la predarea de amplasament. Acest lucru se va anunta cu 14 zile in avans la fax 0244306100 si telefon 0244375689 interior 114-Constantin Patrasca Se poate solicita asistenta tehnica pe baza de comanda si se taxeaza conform urmatoarelor tarife: 1000 RON/zi. Conditie obligatorie de respectat:
- Solicitantul prezentelor conditii tehnice raspunde conform legii, de respectarea conditiilor generale si speciale cu privire la proiectarea si executarea de lucrari IN ZONA DE PROTECTIE A RETELELOR DE TELECOMUNICATII.



- **PENTRU A PREINTAMPINA DETERIORAREA ORICAROR REȚELE DE TELECOMUNICAȚII EXISTENTE ÎN ZONA LUCRARILOR DUMNEAVOASTRA SE POATE SOLICITA ACORDAREA ASISTENȚEI TEHNICE.**
- *Constructorul este OBLIGAT SĂ COMUNICE IMEDIAT LA ORANGE ROMÂNIA S.A., telefon nr. 0374443275, 0374744741, email : NSG2@orange.ro, orice deteriorare (sau afectare) a rețelei de telecomunicații din zona lucrărilor.*

AVIZ SC VODAFONE ROMANIA S.A. NR.NPOTX-FO_V_0575/06.10.2025

Condiții:

- *Nu se vor întrerupe traseele de Fibră Optică (FO) aparținând Vodafone.*
- *În zonele în care obiectivele Beneficiarului intersectează rețelele FO subterane existente aparținând Vodafone se apropie la mai puțin de 2 (doi) metri de traseul FO săpătura se va efectua manual.*
- *Beneficiarul va înștiința Vodafone cu cel puțin 7 zile înainte de începerea lucrărilor pe care le va efectua. Se va programa o întâlnire pe teren în vederea indicării traseului exact al FO și a stabilirii sondajelor necesare a fi executate în toate punctele de intersecție și acolo unde distanța dintre lucrările proiectate și traseul FO este mai mică de 2 (doi) metri în plan orizontal.*
- *Beneficiarul va înștiința Vodafone cu cel puțin 30 zile înainte în cazul în care considera că fiind necesare devieri ale traseului FO Vodafone.*
- *Dacă va fi necesară realizarea unor lucrări pentru devierea traseelor de Fibră Optică aparținând Vodafone acestea vor fi efectuate de un antreprenor agreeat și avizat de Vodafone România, Beneficiarul urmând să preia sarcina obținerii tuturor avizelor și acordurilor necesare devierii, precum și toate cheltuielile cauzate de aceste devieri.*
- *Lucrarea de deviere a traseului se va efectua sub directă supraveghere a unui reprezentant Vodafone, numai în intervalele de timp stabilite de comun acord.*
- *În zonele în care lucrările proiectate de Beneficiar intersectează rețelele existente de FO Vodafone traseele de FO se vor proteja suplimentar în teava PVC prin grija Beneficiarului.*
- *În situația în care se constată o neconcordanță între planurile traseelor FO trasate de noi și situația reală de pe teren, se va opri lucrarea și va fi anunțată imediat Vodafone pentru ca împreună cu proiectantul lucrării dumneavoastră să se stabilească noile condiții de continuare a lucrării.*
- *Beneficiarul va aduce la cunoștința Vodafone în termen de cel mult 2 ore orice deteriorări ale traseului de FO care pot duce ulterior la avarii ale FO aparținând Vodafone.*
- *În cazul întreruperii cablului de Fibră Optică Vodafone, Beneficiarul va suporta cheltuielile de remediere și pierderile suferite de Vodafone ca urmare a întreruperii.*
- *Avizul este emis pentru lucrările comunicate de Beneficiar către Vodafone, conform:CU, Memoriu,Plan de încadrare în zona și Planuri de situație.*

AVIZ STS NR.19126/22.08.2025

AVIZ APELE ROMANE NR.64/27.10.2025

Condiții de calitate ale apelor evacuate

Apele uzate menajere, vor respecta prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005.

Apele pluviale deversate pe spațiile verzi vor respecta gradul de încărcare cu poluanți conform NTPA 001/2005.

Condiții:

- *La următoarea fază după obținerea HCL pentru PUZ se va solicita, în baza unei documentații tehnice de fundamentare întocmită conform Ordinului Ministerului Apelor și Pădurilor nr. 828/2019, Aviz de gospodărire a apelor, faza de proiectare D.T.A.C. + P.th.*
- *La documentație se va anexa Studiul Hidrogeologic.*



Canalizare menajeră

Colectarea apelor uzate menajere de la construcțiile anexe propuse în prezentul PUZ se face prin curgere gravitațională prin intermediul conductelor PVC SN4, montate îngropat. Pe traseul conductelor de canalizare menajeră se vor amplasa cămine de vizitare realizate din tuburi de beton prefabricate.

Fiecare construcție anexă se va racorda la rețeaua de canalizare menajeră prin câte un racord realizat din țevă de PVC SN4. Toate racordurile menajere se vor lega în căminele de vizitare.

Evacuarea apelor uzate menajere se face prin intermediul unei statii de epurare și a unui bazin vidanjabil amplasate în incinta studiată. Din punct de vedere constructiv statia de epurare este de tip ORM, iar bazinul vidanjabil este etanș și protejat cu materiale anticorozive. Bazinul vidanjabil se va vidanja periodic de un operator specializat prin grija beneficiarului. Apele uzate menajere vor respecta prevederile normativului NTPA 002/2002

Alimentarea cu energie electrica

Amplasamentul este traversat de linii electrice existente LEA 20 kv (suspensie dubla) și LEA 0.4 kv (circuit client), care se propune pentru îngropare – LES.

Alimentarea cu energie electrica se realizeaza in prezent prin rețeaua existenta LEA 0.4 kv, la care se va racorda și centrala electrica fotovoltaica pentru a folosi și energie din surse regenerabile alternative.

Centrala electrica fotovoltaica 0.90 MWP propusa a fi realizata, va fi amplasata pe un teren situat in vecinatatea imobilului care a generat PUZ-ul, nefiind inclusa in acesta.

AVIZ PSI Nr. 1123062/ 20.08.2025

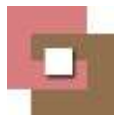
Conform avizului se respecta prevederile actelor normative care reglementeaza activitatea de securitate la incendiu – aviz favorabil pentru faza PUZ ;

AVIZ PC Nr. 1123063/ 20.08.2025

Conform avizului se respecta prevederile actelor normative care reglementeaza activitatea de protectie civila – aviz favorabil pentru faza PUZ ;

STUDIUL GEOTEHNIC NR.1835/ 2022

REFERAT DE VERIFICARE LA STUDIUL GEOTEHNIC NR.7076/ 23.03.2025



3.2. Analiza încadrării zonei în intravilanul comunei, conform PUG

3.2.1. Încadrarea în unitatea administrativ-teritorială și intravilan

Zona studiată este situată în intravilanul comunei Petriș, județul Arad, în partea central-nordică a localității. Accesul principal se realizează din drumul județean DJ 707 („Drumul Regelui”), care reprezintă un element major de structurare teritorială.

Perimetrul analizat este inclus integral în intravilanul existent al localității, conform planșelor PUG aprobate.

3.2.2. Elemente caracteristice rezultate din PUG

(populație, activități, dotări, amenajări, echipare tehnică)

Conform analizei PUG și a studiilor de fundamentare, zona centrală a localității Petriș, în care este inclus domeniul Castelului Salbek, se caracterizează prin:

Populație și structură socio-demografică

- populație stabilă, cu caracter predominant rezidențial;
- lipsa unor concentrări majore de locuire în interiorul domeniului, care este perceput ca zonă cu funcțiune publică și reprezentativă.

Activități dominante

- activități administrative, culturale și de servicii publice în zona centrală;
- utilizări culturale și sociale asociate castelului (în trecut centru de servicii sociale);
- activități recreative și de loisir în zona parcului.

Dotări și amenajări

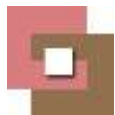
- piața centrală ca spațiu public reprezentativ, deși afectată de fragmentări parcelare recente;
- existența parcului istoric al castelului, inclus în categoria spațiilor verzi;
- dotări publice în proximitate (biserica, cimitir, instituții publice).

Echipare tehnică

- rețea stradală existentă, cu arteră principală (DJ 707) și străzi colectoare de categoria a III-a;
- rețele de utilități prezente în intravilan (apă, energie electrică), cu caracter predominant local;

3.2.3. Propuneri de organizare funcțională conform PUG

(inclusiv ponderea zonei în bilanțul teritorial)



Conform PUG 2013, organizarea funcțională a zonei analizate este structurată astfel:

- **zona centrală** – include castelul și terenul imediat perimetral, cu funcțiuni administrative, culturale și de interes public;
- **zona de spații verzi** – include parcul istoric al castelului, cu o suprafață declarată de cca **14,00 ha**, reprezentând una dintre cele mai importante suprafețe verzi ale intravilanului;
- **zone rezidențiale adiacente** – cu funcțiuni de locuire și dotări complementare.

Din punct de vedere al bilanțului teritorial:

- domeniul Castelului Salbek reprezintă un **procent semnificativ din suprafața intravilanului central**, având rol major în structura funcțională și peisageră a localității;
- spațiile verzi aferente castelului constituie principala rezervă de spațiu verde public la nivelul comunei;
- ponderea funcțiunilor construite este redusă, accentul fiind pus pe spații deschise și amenajări peisagere.

Bilanț teritorial zona studiată

	EXISTENT	
	Supfațata (mp)	Procent (%)
Zona locuinte si functiuni complementare	291 720	61.9 %
Zona cai de comunicatie si transporturi	10 000	2.1 %
Zona ape	4 780	1.0 %
Zona fanete – vii	40 200	8.5 %
Zona spatii verzi	3 300	0.7 %
Zona Domeniu parc / padure	122 000	25.8 %
TOTAL	472 000	100,00 %

3.2.4. Evidențierea obiectivelor de interes public prevăzute conform PUG

Conform PUG și documentațiilor de rang superior (PATJ Arad), în zona analizată sunt identificate următoarele obiective de interes public:

- **Ansamblul Castelului Salbek (cu parcul)** – monument istoric, cu zonă de protecție stabilită la R = 225 m;
- **parcul castelului**, inclus în categoria zonelor cu valoare peisageră și naturală protejată;
- **stejarii seculari** din incinta parcului, cu valoare naturală și simbolică;
- **piața centrală istorică**, ca spațiu public major al localității;
- rețeaua de circulații și accesuri care deservește zona centrală.



Prevederi ale PUG

Folosinta actuala conform CF.nr.300883, suprafata totala = 167.280 mp , avand categoria de folosinta curti constructii;

Folosinta actuala si destinatia stabilita prin PUG Petris 2014-2024 : conform P.U.G. volumul II – localitatea Petris, imobilul este situat partial in **UTR 1 (IS) (ZF10 – Zona comert si servicii)** subzona Isa1b – subzona constructii administrative si financiar bancare si partial in **UTR 4 (SP)** (ZF14 – Zona spatii verzi), subzona Spvp4a – subzona spatii verzi-parc.

Regim de inaltime existent :

In UTR 1 : P, P+1, P+M

In UTR 4 : -

- **UTR 1 :**

- **Funcțiunea dominantă a zonei :** funcțiunea de locuire – zona comerciala si functiuni complementare.
- **Funcțiunile complementare admise ale zonei:** in zona sunt permise constructii care au o funcțiune complementara zonei de locuit: spatii comerciale, prestari servicii, constructii administrative si financiar bancare, constructii de cultura, constructii de cult, spatii verzi.
- **Utilizari permise:** se vor putea autoriza lucrari de renovare si intretinere pentru cladiri existente;se va autoriza executia constructiilor de locuinte doar dupa intocmirea de PUZ in zona; se va autoriza executia constructiilor cu functiuni complementare zonei de locuit.
- **Utilizari permise cu conditii:** (...) in zonele cu restrictii temporare de construire se vor autoriza constructii numai pe baza unui documentatii de urbanism aprobate (PUZ), cu respectarea prevederilor si conditiilor puse de acestea.
- **Interdictii temporare:** interdictie temporara de construire pana la elaborarea de PUZ in zona centrala;
- **Interdictii permanente :** nu se vor autoriza constructii de unitati industrial-agricole si de depozitare in zona; nu se vor face indesiri in zona.

- **UTR 4:**

- **Funcțiunea dominantă a zonei :** funcțiunea de recreere;
- **Funcțiunile complementare admise ale zonei :** in zona sunt permise constructii care au o funcțiune complementara zonei de recreere : perdele de protectie.
- **Utilizari permise :** se vor putea autoriza lucrari de intretinere si amenajare in cadrul parcului doar dupa intocmirea de PUZ in zona, in urma unui studiu bine definit;
- **Utilizari permise cu conditii:** in zona de protectie a „ Ansamblului Castelului Salbek” se va tine cont de raza de protectie de 225 m si nu se va autoriza executia lucrarilor in zona respectiva fara avizul Directiei pentru Cultura, Culte si Patrimoniu a Judetului Arad;
- **Interdictii temporare :** se vor putea autoriza lucrari de intretinere si amenajare doar dupa intocmirea de PUZ in zona;
- **Interdictii permanente:** Autorizarea executarii amenajarilor care prin amplasament, funcțiune,volumetrie si aspect arhitectural (...) depreciaza valoarea peisajului interzisa.

3.3. Disfuncționalități și constrângeri existente (naturale, construite, proiectate, etc)

Constrângeri naturale

- relief ușor ondulat;



- vegetație matură valoroasă, care impune restricții de amplasare;
- zone cu potențial arheologic.

Constrângeri construite

- existența monumentului istoric și a zonei de protecție aferente;
- clădiri parazitare sau realizate fără valoare patrimonială;
- infrastructură edilitară incomplet dezvoltată.

Constrângeri proiectate

- obligația avizării intervențiilor de către Direcția Județeană pentru Cultură Arad;
- limitări privind regimul de înălțime, volumetria și implantarea construcțiilor noi.

Disfuncționalități edilitare și de infrastructură

Documentațiile de rang superior semnalează deficiențe majore în echiparea edilitară a comunei Petriș și a localităților componente, cu impact direct asupra calității mediului construit:

- lipsa rețelelor centralizate de alimentare cu apă potabilă, canalizare și gaze naturale;
- alimentarea cu apă realizată exclusiv din surse individuale (fântâni, izvoare);
- evacuarea apelor pluviale prin rigole și șanțuri deschise, fără sisteme moderne de colectare;
- sisteme de încălzire individuale bazate pe combustibili solizi și lichizi;
- dotări edilitare subdimensionate în raport cu nevoile actuale și potențialul de dezvoltare.

Aceste disfuncționalități limitează posibilitatea introducerii unor funcțiuni noi și impun condiționări stricte pentru orice intervenție asupra fondului construit existent.

Disfuncționalități demografice și funcționale

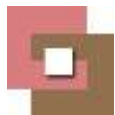
Conform PATJ, comuna Petriș se confruntă cu un proces accentuat de depopulare, determinat de:

- scăderea constantă a numărului de locuitori;
- rată ridicată a mortalității și rată scăzută a natalității;
- acces redus la servicii medicale și sociale;
- poziționare într-o zonă lipsită de centre urbane pe o rază de 20–25 km.

Aceste aspecte generează o presiune redusă pentru dezvoltare, dar și dificultăți în menținerea și valorificarea fondului construit și a patrimoniului existent.

3.4. Sinteza ierarhizării valorice a fondului arhitectural-urbanistic

In functie de calitatea estetic-ambientala, functionala si a potentialului socio – economic



3.4.1. Criterii de evaluare

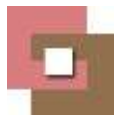
1. **Valoare istorică și arhitecturală**
 - Monumente clasate (ex. Castelul Salbek – C1) și clădiri cu valoare locală.
 - Elementele originale ale ansamblului: fațade, compartimentări interioare, învelitori, decorațiuni, parcuri istorice.
2. **Valoare estetică și peisagistică**
 - Percepția vizuală a ansamblului din exterior (piața principală, drumuri de acces, perspective principale).
 - Coerența volumetrică, aliniamentele clădirilor și integrarea în peisajul natural.
3. **Valoare funcțională**
 - Utilizarea existentă și potențială a construcțiilor (ex. funcțiuni culturale, administrative, turistice).
 - Flexibilitatea spațiilor pentru activități compatibile cu monumentul.
4. **Valoare socio-economică**
 - Importanța obiectivelor pentru comunitatea locală și pentru turism cultural.
 - Potențialul de integrare în strategii de dezvoltare locală și regională.

3.4.2. Ierarhizarea pe subzone SZIR

Subzonă	Componentă	Valoare	Observații
SZIR 1	Castel Salbek (C1) + curtea de onoare	Foarte ridicată	Monument de arhitectură clasat, centru al ansamblului, protecție integrală
SZIR 2	Parc / arboret	Ridicată	Valoare peisagistică și istorică, vizibilitate către castel, necesită întreținere specifică
SZIR 3	Zone cu istoric productiv	Medie	Clădiri auxiliare, păstrează relații vizuale cu ansamblul, intervenții permise punctual
SZIR 4	Zone edificabile cu istoric	Medie-scăzută	Clădiri valoroase existente, posibilă integrare controlată a unor noi construcții

3.4.3. Concluzii privind valorificarea fondului arhitectural-urbanistic

- **Prioritate maximă:** protecția Castelului Salbek și a curții de onoare, precum și conservarea parcului istoric.
- **Integrare controlată:** SZIR 3 și 4 permit intervenții noi doar dacă respectă criteriile de volumetrie, materialitate și relații vizuale.
- **Protecție vizuală și funcțională:** se recomandă menținerea fluxurilor de circulație, a perspectivelor principale și a zonelor deschise care valorifică ansamblul.
- **Valorizare socio-economică:** obiectivele propuse trebuie să susțină turismul cultural, activități educative și recreative, consolidând rolul Castelului și al domeniului în comunitate.



3.5. Precizarea limitei zonei construite protejate

Zona construită protejată include Ansamblul Castelului Salbek, parcul istoric și terenurile care au aparținut fostului domeniu nobiliar, fiind delimitată conform planșei de reglementări urbanistice anexate PUZCP.

Limita exactă a zonei construite protejate este reprezentată grafic în planșele de urbanism și constituie baza aplicării reglementărilor specifice de protecție și intervenție.

1. Baza legală și metodologică

- Delimitarea ZCP se face conform **Ordinului 562/2003** privind Metodologia PUZ, **Legea 422/2001** și **Ordinul 2314/2004**:
 - Zona construită protejată cuprinde monumentul, ansamblul sau situl clasate, împreună cu zona de protecție aferentă;
 - Delimitarea se realizează pe **limite de parcele**, recunoscute în documentația scrisă și desenată, sau după repere de teren (maluri de ape, linii electrice, etc.);
 - Zona de protecție are scopul de a asigura **conservarea cadrului natural, arhitectural și urbanistic**, precum și valorificarea potențialului arheologic.

2. Delimitarea ZIR și SZIR pentru Castelul Salbek

- **ZIR – Zona istorică de referință**:
 - Ansamblul Castelului Salbek și Grădina Istorică, datând din 1800-1850;
 - Raza de protecție stabilită prin **225 m** (conform Ordinul 2314/2004);
 - Inclusă în intravilanul comunei, pe baza CF 300883, suprafață totală: **167.280 mp**.
- **Subzone istorice de referință (SZIR)**:
 - **SZIR 1 (UTR 1)** – Castelul și teren perimetral;
 - **SZIR 2 (UTR 4)** – Parc istoric.

3. Probleme identificate în delimitarea actuală

- Conturul prezent în PUG 2014 este translatat la cca **90–100 m** față de limitele reale ale ansamblului;
- În prezent, zona de protecție **nu include integral parcul, piața și cimitirul**;
- Este necesară corectarea și redefinirea limitei pentru a cuprinde **întreaga proprietate și amenajările aferente monumentului** (drumuri de acces, parcuri, construcții accesorii, elemente peisagistice și arheologice).

4. Precizări privind delimitarea

- Limitele vor fi trasate pe **raza de 225 m** calculată din toate punctele ce definesc conturul ansamblului protejat;
- Se va completa **amprenta pe limitele de parcelă**, conform metodologiei PUZ, pentru evitarea confuziilor în aplicarea reglementărilor;
- În zonă vor fi respectate **servituțiile de utilitate publică**, restricțiile de construire și protecția vizuală a monumentului.



Criterii specifice la stabilirea zonei de protecție și trasarea ei

În vederea stabilirii și aplicării coerente a regimului de protecție, s-a considerat **raza de 225 m** pentru zona de protecție a ansamblului, în conformitate cu prevederile Ordinul 2314/2004, act administrativ specific de clasare care reglementează în mod explicit această limită pentru „Ansamblul Castelului Salbek”.

Delimitarea zonei de protecție a fost realizată în baza criteriilor specifice prevăzute de Legea 422/2001 și de metodologia aferentă, respectiv criterii de vizibilitate, relaționare funcțională, precum și limite naturale și antropice identificate în teren.

Având în vedere necorelările existente între documentațiile de urbanism (PUG – 215 m) și actul de clasare, s-a adoptat valoarea maximă reglementată, **respectiv 225 m**, în scopul asigurării unui cadru unitar de protecție și al eliminării oricăror ambiguități în interpretarea și aplicarea prevederilor legale.

Corelarea criteriilor specifice cu delimitarea cadastrală a limitei și argumentarea stabilirii ei:

- Trasarea zonei de protecție s-a făcut pe limita naturală a paraului, pe limita antropică a strazilor și pe conturul parcelelor cuprinse în raza zonei de protecție.
- În partea de nord s-a redus limita la nivelul str. Closca, considerată limita antropică, și impactul asupra monumentului e mai redus în această parte în comparație cu sudul domeniului.
- În partea de sud din punct de vedere urbanistic este mai coerentă extinderea zonei de protecție până la str. A. Iancu (sud);
- Interferența zonei de protecție cu pădurea/dealurile, unde aceasta depășește limita naturală (parau) pe latura de nord-vest sau cea antropică (lotizări) pe colțul de nord-est și sud-est;
- S-au conturat reperele din teren, s-a ținut cont de ele dar ca protecția se extinde dincolo de ele.

Toate cele menționate mai sus se regăsesc în PLANSA 09 URB ZONA DE PROTECȚIE ÎN JURUL ANSAMBLULUI.

IV. ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE

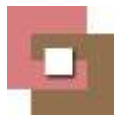
Prezentele studii de fundamentare au rolul de a **confirma sau adapta prevederile Planului Urbanistic General al comunei Petriș** în limitele zonei construite protejate aferente Ansamblului Castelului Salbek, în vederea unei dezvoltări coerente, controlate și compatibile cu valoarea patrimonială a zonei.

Aceste studii constituie baza pentru:

- stabilirea funcțiilor admise, restricționate sau interzise;
- definirea condițiilor de construire;
- reglementarea modului de ocupare a terenului;
- fundamentarea măsurilor de protecție a mediului natural și construit;
- orientarea intervențiilor din punct de vedere socio-economic și managerial.

4.1. Organizarea funcțională și zonificarea în zona construită protejată

Analiza funcțională confirmă orientarea PUG către **funcțiuni culturale, turistice și de agrement**, cu menținerea caracterului predominant verde al domeniului.



În interiorul zonei construite protejate se propune:

- menținerea și consolidarea funcțiunilor culturale și turistice asociate ansamblului istoric;
- limitarea funcțiunilor productive sau industriale;
- eliminarea sau relocarea funcțiunilor incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- permiterea funcțiunilor complementare (cazare, alimentație publică, evenimente culturale), cu condiția respectării reglementărilor de protecție.

Zonificarea pe unități teritoriale de referință este corelată cu subzonele istorice de referință (SZIR) definite în capitolele anterioare.

4.2. Probleme de trafic și aspecte conexe

Accesibilitatea zonei este asigurată prin drumul județean **DJ 707 („Drumul Regelui”)**, care constituie principala axă de circulație și legătură cu localitățile învecinate.

Principalele constatări sunt:

- traficul rutier este redus, specific unei localități rurale;
- accesul auto în interiorul domeniului este limitat;
- circulațiile interne au caracter istoric (alei pietonale și carosabile).

Se propune:

- menținerea caracterului pietonal în zonele de valoare ridicată;
- limitarea traficului auto în proximitatea castelului;
- utilizarea pavajelor/ pietrisurilor permeabile și a materialelor compatibile cu caracterul istoric;
- semnalizare discretă, adaptată contextului cultural și peisager.

4.3. Probleme de echipare edilitară

Zona este parțial echipată din punct de vedere edilitar:

- alimentare cu energie electrică existentă;
- alimentare cu apă asigurată parțial;
- lipsa rețelei de canalizare centralizate în unele sectoare;
- soluții locale pentru evacuarea apelor uzate.

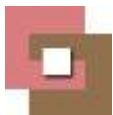
Se impune:

- modernizarea și extinderea rețelelor edilitare, fără afectarea fondului construit istoric;
- realizarea lucrărilor subterane cu aviz de specialitate;
- utilizarea soluțiilor tehnice reversibile și minim invazive.

4.4. Date demografice și socio-economice

Comuna Petriș se caracterizează prin:

- o populație redusă numeric, cu tendință de stagnare sau ușoară scădere;



- structură demografică îmbătrânită;
- mobilitate ridicată a populației active către centrele urbane din zonă.

Zona Castelului Salbek nu are funcție rezidențială majoră, dar prezintă:

- potențial de generare de locuri de muncă în domeniul turismului cultural;
- rol important în dezvoltarea economică locală;
- capacitate de atragere a vizitatorilor și investițiilor.

4.5. Probleme de marketing urban

Ansamblul Castelului Salbek reprezintă principalul **brand cultural și turistic al comunei Petriș**.

Strategiile de marketing urban vizează:

- promovarea patrimoniului cultural;
- integrarea domeniului în circuite turistice regionale (Valea Mureșului, Munții Zărandului);
- organizarea de evenimente culturale, educaționale și recreative;
- crearea unei imagini coerente și recunoscutibile a zonei protejate.

4.6. Probleme de management urban

Managementul zonei construite protejate trebuie să asigure:

- coordonarea intervențiilor publice și private;
- respectarea reglementărilor de protecție;
- monitorizarea stării fondului construit și a spațiilor verzi;
- colaborarea permanentă între autoritatea locală, proprietari și instituțiile de specialitate (DJC Arad).

Se recomandă:

- elaborarea unui plan de management al zonei protejate;
- stabilirea unor reguli clare de intervenție;
- utilizarea instrumentelor urbanistice și fiscale pentru stimularea conservării patrimoniului.

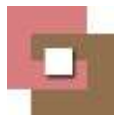
V. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALA

5.1. Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban

Propunerile de dezvoltare zonală au la bază principiile **protecției patrimoniului construit, conservării valorilor istorice și peisagere și integrării controlate a noilor intervenții**.

Parcelar





- menținerea parcelarului istoric al domeniului Castelului Salbek;
- interzicerea parcelărilor care fragmentează domeniul istoric;
- posibilitatea comasării parcelelor doar în scopul punerii în valoare a ansamblului.

Trama stradală

- conservarea traseelor istorice de acces și a aleilor existente;
- interzicerea realizării de noi trasee carosabile care afectează parcul istoric;
- refuncționalizarea aleilor ca trasee pietonale sau de acces limitat.

Volume construite

- **protejare și conservare:** Castelul Salbek, parcul istoric și clădirile cu valoare patrimonială;
- **punere în valoare:** reabilitarea clădirilor istorice și integrarea lor în circuite culturale și turistice;
- **demolare:** construcții parazitare, fără valoare arhitecturală sau istorică;
- **completare:** admisă numai în zonele stabilite, cu volume subordonate monumentului;
- **schimbări de utilizare:** permise exclusiv pentru funcțiuni compatibile (culturale, turistice, educaționale).

Spații libere

- conservarea spațiilor verzi și a parcului istoric;
- reconstituirea compoziției peisagere istorice;
- interzicerea ocupării spațiilor libere cu construcții permanente nejustificate.

5.2. Propuneri privind circulațiile și staționările

Având în vedere caracterul de zonă construită protejată, obiectivul principal este **menținerea nealterată a spațiilor de circulație istorice**.

Circulații carosabile

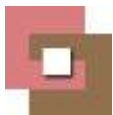
- menținerea accesului principal din DJ 707;
- limitarea accesului auto în interiorul domeniului;
- acces auto permis doar pentru intervenții, aprovizionare și servicii.

Staționări

- parări amplasate la marginea zonei protejate;
- utilizarea parcajelor verzi sau semi-permeabile;
- interzicerea parării în proximitatea castelului.

Circulații pietonale

- prioritate absolută pentru circulația pietonală;
- reabilitarea aleilor istorice;
- asigurarea accesibilității pentru persoane cu dizabilități, prin soluții discrete.



Modernizarea circulației:

Se vor păstra accesurile existente în prezent – poarta mare perpendiculară pe axul drumului DJ707 ce va fi refăcută în întregime pentru a evidenția direcțiile și perspectivele valoroase, așa cum au fost ele gândite inițial. Al doilea acces este secundar de pe latura Nord (drum - parcela cu CF nr. 305359), se va translața spre Est cu 14.50 m în zona de Nord în vecinătatea corpului C8.

Accesul se realizează din partea de Nord și din partea de Sud a amplasamentului, din acest drum se asigură accesul la fiecare construcție.

- acces facil pentru autospeciale de intervenție (PSI, SMURD, ISU) – în incintă sunt prevăzute alei carosabile din piatră sau macadam cu lățimea cuprinsă între 3.50 m și 5.00 m ;

Parcarea autoturimelor clienților se va face pe terenul alăturat (nu intră în zona reglementată a PUZ-ului, ce are în vedere degajarea terenurilor de parcare pe termen lung), unde vor fi amenajate clădirile administrative. Accesul în interiorul domeniului se va face strict cu autovehicule electrice, atât pentru vizitatori cât și pentru aprovizionare. Parcarea acestor vehicule se va face atât pe terenul unde se va afla zona administrativă cât și în interiorul domeniului Salbeck.

Se prevăd aproximativ 100-150 locuri de parcare pentru autoturisme și 2 locuri pentru autocare, necesare pentru vizitatori și personalul care va lucra pe domeniu. Numărul locurilor de parcare a fost stabilit conform necesarului utilizatorilor și legislației în vigoare (raportat la 80-90 unități de cazare, 20% pentru salariați/aprovizionatori/vizitatori, și estimat 140 persoane pentru categoria servicii).

Se impune menținerea traseelor identificate ca fiind valoroase din punct de vedere urbanistic și istoric (principale) și punerea lor în valoare ca și cai de circulație, ca și reper de aliniere pt. construcții, ca și elemente directionale, sau chiar pentru potențarea perspectivelor vizuale;

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcție de categoria localității și zona în care sunt amplasate construcțiile, potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr.525 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării. Astfel, noul Regulament de Urbanism stabilește ce număr de locuri de parcare trebuie să asigure dezvoltatorii în funcție de destinația construcțiilor.

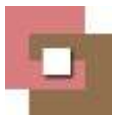
Construcții comerciale

*Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori, după cum urmează: * un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; * un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 – 600 mp; * un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 – 2.000 mp; * un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. Restaurante Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 – 10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor.*

Construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 – 30 de persoane. Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 – 10 membri ai clubului.

Construcții de turism



Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 – 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru moteluri se vor asigura 4 – 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Numărul total de locuri de parcare va fi suplimentat cu 20% pentru salariați/aprovizionatori/vizitatori.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, în afara zonei de siguranță a drumului, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

5.3. Propuneri de racordare la rețelele tehnico-edilitare

- modernizarea rețelelor existente fără afectarea patrimoniului;
- extinderea rețelelor de apă, canalizare și energie electrică;
- realizarea tuturor lucrărilor în subteran;
- utilizarea de soluții reversibile și minim invazive;
- avizarea obligatorie a intervențiilor de către instituțiile de specialitate.

DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Precizăm că toate lucrările de drumuri, trotuare, utilități se vor realiza din fondurile beneficiarului, și se va avea în vedere realizarea unui sistem propriu pentru realizarea utilitatilor care sa asigure necesarul de consum.

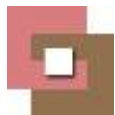
În prezent parcela nu dispune de bransamente la rețelele edilitare. Odată cu extinderea rețelelor de utilități publice în zonă (apa-canal), aceasta se va racorda la sistemele edilitare prin realizarea bransamentelor necesare, în baza avizelor operatorilor de specialitate.

5.3.1 Alimentarea cu apa

În domeniul Castelului Salbek au fost identificate trei puțuri sătești cu diametrul mare care au fost utilizate ca surse de apă pentru alimentarea cu apă a clădirilor istorice existente. Faptul că aceste clădiri nu au mai funcționat în ultima perioadă de timp a condus la degradarea instalațiilor și bransamentelor existente.

În actuala situație, localitatea Petriș nu are un sistem public de alimentare cu apă centralizat. Prin urmare, pentru asigurarea alimentării cu apă a viitorului complex turistic de pe Domeniul Salbek se va proiecta și executa un sistem propriu de alimentare cu apă centralizat cu sursă de apă subterană (puțuri forate de mică / medie adâncime), astfel încât să se asigure debitul necesar de apă rece pentru consum menajer, inclusiv pentru stingerea incendiilor.

Pentru construirea sursei de apă subterană se au în vedere fronturi de captare cu puțuri forate, perfecte după gradul de deschidere al acviferelor, care vor fi dimensionate pentru furnizarea debitelor stabilite prin breviar de calcul (în anexă este prezentat un breviar de calcul esimativ). Se va prevedea, de asemenea, o gospodărie de apă constituită din stație de tratare, rezervoare de stocare a apei și stații de pompare pentru ridicarea presiunii, astfel încât să se asigure solicitările de consum de apă la toate clădirile din incintă (atât la



cele istorice reabilite, cât și la clădirile noi construite). Echipamentele necesare vor fi amplasate în clădiri special amenajate conform normelor în vigoare, iar sistemul de transport și distribuție se va realiza din materiale plastice cu agrement tehnic. Se vor demarca, de asemenea, în conformitate cu legea în vigoare, zone de protecție sanitară, inclusiv zonele de protecție sanitară cu regim sever care vor fi împrejmuite corespunzător.

După etapa de aprobare a Planului de Urbanism Zonal se vor executa studii hidrogeologice și hidrochimice pentru fazele de proiectare ale viitoarei investiții.

Dimensionarea sistemului de alimentare cu apă va conduce la stabilirea: numărului și amplasamentelor puțurilor de exploatare, tehnologiei de tratare a apei subterane pentru a îndeplini parametri de potabilitate și a capacităților de stocare/înmagazinare și pompare a apei.

Instalațiile de limitare și stingere a incendiilor

Dată fiind categoria de importanță a clădirilor monument aflate pe sit, respectiv categoria „B” de importanță (conform HGR nr. 766/1997), este obligatorie echiparea clădirilor respective cu instalații de limitare și stingere a incendiilor cu hidranți interiori și, de asemenea, este obligatorie echiparea clădirilor cu instalații de limitare și stingere a incendiilor cu hidranți exteriori.

Se va prevedea în incinta deservită o gospodărie de apă de limitare și stingere a incendiilor dotată cu stație de ridicare a presiunii apei cuplată la rezervoare intangibile de apă pentru limitarea și stingerea incendiilor, astfel încât să fie asigurate debitele și presiunile obligatorii de apă pentru instalațiile de limitare și stingere a incendiilor. De la stația de pompare, rețeaua de distribuție a apei către hidranții exteriori va fi realizată cu conducte de polietilenă de înaltă densitate. De la stația de pompare, rețeaua de distribuție a apei către hidranții interiori va fi realizată cu conducte din polietilenă de înaltă densitate, până la limita imobilelor deservite. În interiorul imobilelor deservite, rețeaua de distribuție a apei va fi realizată cu conducte din oțel galvanizat.

5.3.2. Canalizare- Evacuarea si epurarea apelor uzate menajere

Sistemele de canalizare vor asigura două funcțiuni importante:

- colectarea apelor uzate menajere provenite de la punctele de consum;
- colectarea apelor pluviale provenite de pe acoperișuri, terase și rampe.

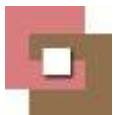
Sistemul de canalizare al apelor pluviale va fi complet separat față de sistemul de canalizare al apelor menajere (sistem divizor).

Pentru clădirile vechi se prevede refacerea în totalitate a instalațiilor de canalizare menajeră aferente clădirilor C1, C2, C4-C5 care fac obiectul unei investiții pentru conservare și repunere în funcțiune a clădirilor istorice

Pentru clădirile noi/extinderi se vor realiza atât instalații de canalizare a apelor menajere, cât și instalații de canalizare a apelor pluviale de pe acoperișuri și terase. Aceste sisteme vor fi complet separate.

Se menționează că în localitatea Petriș nu există un sistem public de canalizare a apelor menajere, ci numai fose septice individuale.

Sistemul/sistemele de canalizare a apelor menajere provenite de la clădirile din Domeniul Castelului Salbek vor fi conectate la una/două stații de epurare compacte și modulate de tip ORM. Aceste stații de epurare sunt utilizate în special în zone izolate și neracordate la o rețea de canalizare publică. Ele sunt fabricate din materiale cu durată de exploatare mare, iar consumul de energie electrică este redus. Este necesară și o vidanjarie anuală, în funcție de gradul de exploatare; vidanjarie necesară se poate face și la doi ani.



Utilizarea acestor tipuri de stații de epurare compacte și modulate are următoarele avantaje:

- pot fi proiectate și realizate pentru epurarea apelor uzate provenite de la comunități de până la 500 de locuitori;
- apa epurată corespunde normei naționale NTPA 001 și normelor europene EC 91/271, putând fi deversate direct în râuri și lacuri;
- nu necesită construcții din beton, sunt compacte, se montează ușor (inclusiv în subteran);
- au costuri de operare mici prin eliminarea vidanjărilor dese, nu au nevoie de substanțe chimice și consumă puțin curent electric;
- nu degajă mirosuri urâte și deversează apă curată;
- rezervorul monobloc este fabricat din PAFS (poliester armat cu fibra de sticlă) care este un material compozit cu durată mare de exploatare și cu rezistență mecanică și chimică foarte bună.

O unitate compactă este împărțită în patru compartimente funcționale, fiecare realizând câte o etapă a procesului de epurare:

- compartimentul 1: acumulare, separare grosieră, egalizare și distribuția debitului;
- compartimentele 2 și 3 : oxidare biologică și nitrificare;
- compartimentul 4: sedimentare finală și recircularea nămolului.

Aceste compartimente sunt despărțite de diafragme impermeabile din PAFS, prevăzute cu orificii de comunicare prin care apa circulă controlat dintr-un compartiment în altul.

În funcție de mărimea debitului de apă uzată menajeră care necesită epurare, unitățile compacte pot fi montate în baterie până la acoperirea necesarului.

Sistemul de canalizare a apelor pluviale (meteorice) provenite de pe acoperișuri și terase va fi stocat în rezervoare și, ulterior, apa urmează să fie utilizată pentru irigații.

5.3.3 Apele pluviale

Sistemul de canalizare a apelor pluviale (meteorice) provenite de pe acoperișuri și terase va fi stocat în rezervoare și, ulterior, apa urmează să fie utilizată pentru irigații.

5.3.4 Alimentarea cu energie electrică

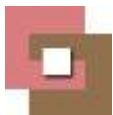
Amplasamentul este traversat de linii electrice existente LEA 20 kv (suspensie dubla) și LEA 0.4 kv (circuit client), care se propune pentru îngropare – LES.

Alimentarea cu energie electrică se realizează în prezent prin rețeaua existentă LEA 0.4 kv, la care se va racorda și centrala electrică fotovoltaică pentru a folosi și energie din surse regenerabile alternative.

Centrala electrică fotovoltaică propusă, cu o putere instalată de 0,90 MWp, este prevăzută a fi amplasată pe terenul cu CF nr. 306221 top. 422-42311, 422-423/2, 424-425/1 situat în vecinătatea imobilului (din UTR 3) care a generat prezenta documentație PUZ, fără a fi inclusă în perimetrul acesteia. Ulterior emiterii certificatului de urbanism, în cursul elaborării documentației s-a ajuns la concluzia că este mai benefică relocarea centralei fotovoltaice pe un alt teren, astfel încât să nu afecteze percepția și valorile ansamblului. În acest sens beneficiarul a încheiat declarația nr. 644 din 05.03.2026 prin care declară că terenul cu CF nr. 306221 top. 422-42311, 422-423/2, 424-425/1 va fi utilizat inclusiv pentru asigurarea parcarilor și a centralelor fotovoltaice prevăzute în documentația PUZ prezenta.

5.3.5 Alimentarea cu energie termică

Asigurarea agentului termic



Instalațiile de încălzire și ventilații se vor reface în întregime. Soluțiile și traseele alese nu vor influența în niciun fel arhitectura clădirilor monument.

Instalațiile termice și de ventilații ce urmează a se realiza vor trebui să asigure:

- temperatura interioară de confort interior, în perioada de iarnă, conform destinațiilor încăperilor în acord cu prevederile normativului SR 1097, pentru sezonul de iarnă;
- de asemenea, în grupurile sanitare se prevăd instalații mecanice de evacuare aer viciat;
- în funcție de destinația fiecărei clădiri se va prevedea un anumit sistem de încălzire;
- clădirea Castelului și clădirea noului hotel vor avea o instalație de încălzire prin pardoseală în zonele camerelor și a băilor. În zonele comune, încălzirea va fi asigurată prin sistemul ventilconvectoarelor. Sistemul de incalzire este geotermală cu pompă de căldură sol-apă.
- în clădirea Ayurveda și clădirea administrativă se va prevedea câte un sistem de încălzire de tip „radiatoare plate în aluminiu, tip panou”, ce asigură încălzirea aerului interior în timpul iernii. Radiatoarele vor fi alimentate cu agent termic de la un cazan de încălzire cu funcționare automată, cu arzătoare alimentate cu material lemnos compactat de tip peleți.

Aerul proaspăt va fi asigurat prin ventilație naturală (deschiderea ferestrelor).

Grupurile sanitare și băile vor fi prevăzute cu microventilatoare ce asigura 5-7 schimburi de aer pe oră și sunt racordate la un sistem de tubulaturi cu evacuare deasupra imobilului.

Întreg proiectul va avea la bază principiile dezvoltărilor economico-sociale moderne durabile – ESG (Enviroment, Social & Governance). Se va folosi și energia provenită din surse verzi (regenerabile), produse în cadrul domeniului.

Certificarea verde a clădirilor va fi avută în vedere chiar din faza de concepție a proiectului.

Regulile se vor aplica în proiectarea pentru autorizația de construcție în proiectul tehnic, dar și în exploatare.

Câteva dintre metodele și tehnologiile care vor fi implementate sunt:

- proiectare eficientă din punct de vedere energetic;
- folosirea materialelor durabile;
- folosirea tehnologiilor și a materialelor de construcții cu emisii scăzute de carbon, pentru a evita afectarea stratului de ozon;
- reciclarea materialelor și a deșeurilor de construcții ori de câte ori este posibil;
- montarea dispozitivelor pentru economisirea și reutilizarea apei;
- utilizarea sistemelor de colectare a apei;
- utilizarea de sisteme mecanice foarte performante pentru încălzire, ventilare și răcire care economisesc energia și reduc costurile de exploatare;
- folosirea pompelor de căldură;
- iluminarea eficientă din punct de vedere energetic, prin folosirea de accesorii cu LED, senzori de timp și mișcare;
- coordonarea optimizată cu ajutorul Sistemelor de Management al Clădirilor, pentru monitorizarea consumului de energie;
- utilizarea de surse alternative de energie cum ar fi energia solară, prin montarea unor panouri fotovoltaice la nivelul acoperișului clădirii administrative și a parării. Acest proiect de amplasare a panourilor fotovoltaice va fi tratat în mod separat și se va cere un certificat de urbanism separat.

Rețelele de utilități se vor realiza prin grija investitorului, din fonduri proprii.

5.3.6 Gospodărirea comunală



ISO
9.001

stacons_arad@yahoo.com

www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282



Gestionarea deșeurilor

Cantitatea de deșeuri generate în perioada de construcție este dependentă de sistemele constructive utilizate și de modul de gestionare a lucrărilor. Pentru toate deșeurile generate se va realiza sortarea la locul de producere și depozitarea temporară în incintă.

Deșeurile rezultate în urma desfășurării activităților de construcție-montaj (codificarea conform HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase, Anexa 2) sunt următoarele:

- deșeuri menajere (20 03 01) generate din activitatea angajaților; se vor depozita în container și vor fi predate pe bază de contract către serviciul de salubritate al localității; volumul va varia zilnic funcție de numărul echipelor implicate în lucrări;
- deșeuri reciclabile: deșeuri de hârtie și carton (20 01 01), deșeuri de ambalaje de plastic (15 01 02), pentru care se recomandă colectarea și depozitarea separată, în recipiente adecvate, special destinate, urmând a fi predate către societăți autorizate, în vederea valorificării
- deșeuri de construcții: pământ și piatră rezultate din excavații (17 05 04), deșeuri metalice (17 04 05), resturi de beton (17 01 01), lemn (17 02 01), plastic (17 02 03), cabluri (17 04 11); fracțiunile reciclabile se vor valorifica prin unitățile autorizate; deșeurile inerte vor fi depozitate într-un depozit de deșeuri inerte.

Deșeurile de construcții rezultate în general din activitatea de edificare a clădirilor pe amplasament sunt reprezentate în proporție de 78 – 80% de deșeuri inerte (betoane, elemente de zidărie).

Pentru deșeurile reciclabile se vor asigura facilități de depozitare sub forma de containere metalice, pentru colectarea selectivă și valorificarea ulterioară prin unități autorizate.

Funcționarea obiectivului va genera deșeuri de tip menajer și deșeuri de ambalaje. Se vor asigura facilitățile necesare pentru colectarea selectivă.

Prin proiect se prevede depozitarea deșeurilor într-o cameră de pubele (finisată cu placaj din plăci ceramice la pardoseli și pereți), special amenajată în incinta curții, pe latura nordică a corpului existent. Spațiul va asigura un număr de minim 2 eurocontainere de 660 litri fiecare. Se va asigura și un racord de apă pentru igienizarea incintei.

Evacuarea deșeurilor menajere se va realiza în baza unui contract încheiat cu operatorul de salubritate autorizat în zonă.

5.4 Propuneri privind prevederile din regulament, diferite pe unitati teritoriale de referinta si/sau subdiviziuni ale acestora

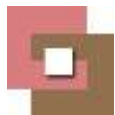
Atribuire UTR individual întregului ansamblu protejat.

Zona istorica de referinta (ZIR) - Ansamblului Castel Salbek , poz.352, cod AR- II-a-A-00642conform parcelei top.nr.300883 cu suprafata de 167 280 mp;

Funcțiunea principală este –ZF 10 - S - Servicii - (Complex turistic Domeniului Salbek Petris);

Zona istorica de referinta (ZIR) este propusa a fi impartita in patru subzone istorice de referinta (SZIR) astfel:

SZIR 1 - ZF10 ZONA COMERT SI SERVICII - include monumentul de la Poz. 353 cod AR-II-m-A-00642.01 **Castelul Salbek** imobil protejat cu valoare istorica;



SZIR 2 - ZF14 ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT cu valoare dendrologică și peisagistică inclusă la Poz. 354 cod AR-II-m-A-00642.02 și definită ca **Parc de agrement/peisajer**, padure, spatiu verde cu vegetatie forestiera;

SZIR 3 – ZF14 ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT inclusă la Poz. 354 cod AR-II-m-A-00642.02 și definită ca **zonă cu istoric productiv**

SZIR 4 - ZF10 ZONA COMERT SI SERVICII (S)- complex turistic – unitati de cazare- inclusă la Poz. 354 cod AR-II-m-A-00642.02 și definită ca subzonă nou propusă, dar cu istoric edificat și cu potențial de edificare în continuare

Funcțiunile complementare acestora sunt: drumuri de incintă, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi ;

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) Ansamblul va cuprinde :

- Unitati de cazare (cladirea castelului – C1, C2 cu reconversie, si in trei corpuri de cladire nou propuse
- Centru Ayurveda (C2 – tratament, yoga, consiliere)
- Centru SPA (C4 cu reconversie si C5 cu reconversie – tratament si relaxare)
- Funcțiuni conexe (C6 cu reconversie si C8 cu reconversie)
- Funcțiuni anexe ;

b) dotări tehnico-edilitare

c) drumuri de incinta, parcaje, alei pietonale.

d) amenajare zone verzi.

Constructiile noi vor avea o structură de rezistență din cadre beton/ zidarie portanta sau metal/lemn cu pereti de zidarie / pereti cortina de sticla si acoperis tip terasa sau sarpanta.

Zona studiată are suprafața de **472 000 mp** ;

Zona propusă spre reglementare este identificata prin nr.top. 104-105/b, nr. Cad. 300883 si extras CF 300883 fiind compus din teren si constructii in suprafata **totala de 167 280 mp** avand deschiderea pe fiecare latura astfel : Nord 569 m ; Sud 309 m, Est 250m, SV 175m, Vest 227m ;

Limitele Ansamblului - ZIR

Delimitari:

la Nord : Drum apartinand domeniului public Comuna Petris identificat prin C.F. nr.cad. 305359- Petris

la Vest și Sud-Vest : Drumul Județean DJ707 apartinand domeniului public Jud.Arada identificat prin C.F. nr. 302211-Petris

la Sud : - Teren aflat in proprietatea Comunei Petris, identificat prin C.F. nr. 305440-Petris, avand categoria de folosinta curti constructii;

- Teren aflat în proprietatea Statului Român, identificat în C.F. nr. 300280- Petris;

la Est : - Terenuri aflate în proprietate privată a societății S.C. FBR FOREST ONE S.R.L., identificate prin C.F. nr. 300203, 300202 și 300196- Petris, categoria de folosință pădure – extravilan.

Limitele fiecărei subzone istorice de referinta SZIR (conform plansa 03 REG.URB.)

Subzona istorica de referinta SZIR 1 (7 150 mp)

Situata in partea central - sudica a amplasamentului, este delimitata la :

Nord - SZIR 4

Sud - limita de proprietate a amplasamentului, Drumul Județean DJ 707 , teren aflat in proprietatea Comunei Petris identificat prin C.F. nr. 305440;



Vest - SZIR 4

Est - SZIR 2

Subzona istorica de referinta **SZIR 2 (59 179 mp)**

situata in partea de est a amplasamentului, este delimitata la :

Nord-Vest - SZIR 4

Nord - SZIR 3b

Sud - limita de proprietate a amplasamentului, teren aflat in proprietatea Comunei Petris identificat prin C.F. nr. 305440 și teren aflat în proprietatea Statului Român, identificat în C.F. nr. 300280;

Vest - SZIR 4

Est - Terenuri aflate în proprietate privată a societății S.C. FBR FOREST ONE S.R.L., identificate prin C.F. nr. 300203, 300202 și 300196- Petris, categoria de folosință pădure – extravilan.

Subzona istorica de referinta **SZIR 3a + SZIR 3b = (54 500 mp)**

Subzona istorica de referinta **SZIR 3a – (34 178 mp)** este delimitata la :

Nord - SZIR 4

Sud - SZIR 4

Vest - Drumul Județean DJ707 aparținând domeniului public Jud.Arăd identificat prin C.F. nr. 302211;

Est - SZIR 4

Subzona istorica de referinta **SZIR 3b – (20 322 mp)** este delimitata la :

Nord - Drum aparținând domeniului public Comuna Petris identificat prin C.F. nr.cad. 305359- Petris

Sud -Est - SZIR 2

Sud-Vest - SZIR 4

Vest - SZIR 4

Est - SZIR 2

Subzona istorica de referinta **SZIR 4 – (46 450 mp)** este delimitata la :

Nord- Drum aparținând domeniului public Comuna Petris identificat prin C.F. nr.cad. 305359- Petris

Est - SZIR 3b, SZIR 2;

Sud - SZIR 1 și limita de proprietate fata de Drumul Județean DJ707 aparținând domeniului public Jud.Arăd identificat prin C.F. nr. 302211-Petris

Vest - SZIR 3a și limita de proprietate fata de Drumul Județean DJ707 aparținând domeniului public Jud.Arăd identificat prin C.F. nr. 302211-Petris

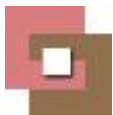
Criterii specifice pentru fiecare SZIR, care au generat acele limite :

SZIR 1 – Zona de acces și cvartalul central

- Corelare permanentă cu SZIR 2; limitele determinate de rolul central al Castelului.
- Dezvoltare posibilă doar pentru integrarea traseelor și amenajarea accesului, fără afectarea pieței de față.
- Prioritate: păstrarea funcției de reprezentare și vizibilitate a ansamblului.

SZIR 2 – Zona adiacentă parcului

- Limitele definite de extinderea posibilă a parcului și perspectivele vizuale dominante.
- Dezvoltare permisă punctual, argumentată prin studiul de peisaj și doar în alveolele libere.
- Posibilă completare până la reîntregirea parcului, fără afectarea continuității vizuale.



SZIR 3 – Zona de legătură / spații verzi secundare

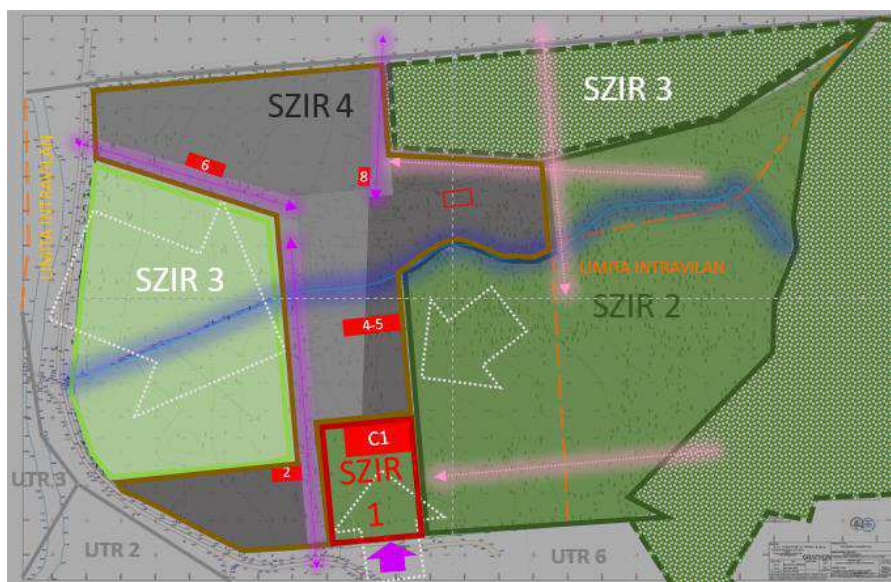
- Limitele corelate cu SZIR 2; extensii posibile doar dacă nu afectează perspectiva asupra Castelului.
- Dezvoltare restrânsă și punctiformă, menținând funcția de spațiu de tranziție și vizualizare.

SZIR 4 – Zona periferică / protecție

- Limitele sunt dictate de funcția de protecție și caracterul periferic.
- Dezvoltarea suplimentară nu este justificată, cu excepția eventualelor descoperiri arheologice.

(sintetizat din S.I. IV.5)

Posibilități de dezvoltare subzone



SISTEMATIZAREA VERTICALA

Nivelmentul terenului natural se desfasoara intre: vest 172.000 NMN –central 176.000 NMN – est 184.000 NMN;

SZIR 4 - AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Construcțiile propuse vor fi amplasate respectand zona edificabila (specificat pe planșa reglementari urbanistice 03 URB) si planșa de mobilare 04URB cu pozitionarea constructiilor principale respectandu-se restrictiile si concluziile din studiile de fundamentare . Este permisa interventia in SZIR 1 pentru crearea legaturii (tunel subteran) dintre castel C1 si C2, C5;

Zona edificabila (22 600 mp) se regaseste pe planșa de reglementari urbanistice 03. URB

Zona edificabila din SZIR 4 are urmatoarele retrageri fata de limitele acestei subzone:

Nord-Vest – Zona edificabila se desfasoara pe o latime de 22.35 m, pe limita (sud) fata de SZIR 3 si pe limita de proprietate in vest

Nord – Zona edificabila este pe limita de proprietate fata de latura nordica cu latimea de 53.20 m si se ingusteaza spre sud la 44.15 m cu lungimea de 81.60 m; Pe latura din Est este pe limita fata de SZIR 3;



Est – Zona edificabila cu latimea de 25.00 m si retrasa fata de latura nord cu 20.32 m, fata de latura sud cu 23.46 si fata de latura est cu 41.60 m;

Central-Nord – Zona edificabila cu latimea de 48.00 m si cu retragere fata de latura Est (fata de SZIR 2) de 11.50 si fata de latura vest (fata de SZIR 3) cu 22.00 m.

Central –Sud – Zona edificabila este pe limita fata latura Est (SZIR2) si spre sud la limita fata de SZIR 1;

Sud – Zona edificabila se desfasoara pe latura de Nord a SZIR1 cu o latime de 5.95 m subteran pentru tunelul de legatura intre constructii.

Sud-Vest – Zona edificabila are latimea de 55.60 m, este pe limita in partea de sud(fata de SZIR 1) si in nord (fata de SZIR 3) , in Sud pe limita de proprietate, fata de latura din Vest este retrasa cu 91.80 m.

REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime maxim propus este P/S+P+1E/P+1E+M/D+P+1E+M cu inaltimea maxima de 11.40 m; (cu un nivel de 3.00 m sub inaltimea maxima a Castelului 14.40 M).

MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului pentru SZIR 4 :

P.O.T. maxim propus: 15%

C.U.T. maxim propus: 0.30

5.5. Bilanț teritorial

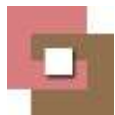
Bilanțul teritorial reflectă:

- pondere ridicată a spațiilor verzi și a parcului istoric;
- menținerea unei densități construite reduse;
- creșteri minore ale suprafețelor construite, strict controlate.

Bilanț teritorial - zona studiata

	EXISTENT	Procent (%)
	Supfatata (mp)	
Zona locuinte si functiuni complementare	291 720	61.9 %
Zona cai de comunicatie	10 000	2.1 %
Zona ape	4 780	1.0 %
Zona fanete – vii	40 200	8.5 %
Zona spatii verzi	3 300	0.7 %
Zona domeniu parc / padure	122 000	25.8 %
TOTAL	472 000	100,00 %

BILANT - INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 300883 ZIR				
	EXISTENT	Procent (%)	PROPUS	Procent (%)
	Supfatata (mp)		Supfatata (mp)	
Zona constructii- S-Servicii	2 532	1.51 %	17 655	10.5 %



Zona ape	1 267	0.75 %	1267	0.75 %
Zona circulatii / platforme / alei in regim privat	10 792	6.45 %	13 000	7.80 %
Zona spatii verzi	152 689	91.3 %	135 358	81.0 %
TOTAL	167 280	100,00%	167 280	100,00

BILANT - INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 300883 SZIR 1				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Zona constructii – (C1) Comert si servicii	983	13.7 %	983	13.7 %
Zona ape	-	-	-	-
Zona circulatii / platforme / alei in regim privat	3000	42.0 %	3 000	42.0 %
Zona spatii verzi	3 167	44.3 %	3 167	44.3 %
TOTAL	7 150	100,00%	7 150	100,00

BILANT - INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 300883 SZIR 2				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Zona constructii provizorii,mobilier urban, podete etc.	0	0 %	5 917	10.0 %
Zona ape	600	1.0 %	600	1.0 %
Zona circulatii / platforme / alei in regim privat	4 700	8.0 %	4 700	8.0 %
Zona spatii verzi	53 879	91.0 %	47 962	81.0 %
TOTAL	59 179	100,00%	59 179	100,00

BILANT - INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 300883 SZIR 3a				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Zona constructii usoare , mobilier urban, podete, amenajari pt sport, etc.	(C3) 113	0.3 %	3417	10.0 %
Zona ape	360	1.1 %	360	1.1 %
Zona circulatii / platforme / alei in regim privat	0	0.0 %	0	0.0 %
Zona spatii verzi	33 705	98.6 %	30 401	88.9 %
TOTAL	34 178	100,00%	34 178	100,00

BILANT - INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 300883 SZIR 3b				
---	--	--	--	--



	EXISTENT	Procent (%)	PROPUS	Procent (%)
	Supfatata (mp)		Supfatata (mp)	
Zona constructii usoare , mobilier urban, podete, amenajari pt sport, etc.	0	0 %	2 032	10.0 %
Zona ape	0	0 %	0	0 %
Zona circulatii / platforme / alei in regim privat	650	3.2 %	650	3.2 %
Zona spatii verzi	19 672	96.8 %	17 640	86.8 %
TOTAL	20 322	100,00%	20 322	100,00

BILANT - INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 300883 SZIR 4				
	EXISTENT	Procent (%)	PROPUS	Procent (%)
	Supfatata (mp)		Supfatata (mp)	
Zona constructii – Comert si servicii	1 436	3.1 %	5 305	11.4 %
Zona ape	307	0.6 %	307	0.6 %
Zona circulatii / platforme / alei in regim privat	2 442	5.3 %	4650	10.0 %
Zona spatii verzi	42 265	91.0 %	36 188	78.0 %
TOTAL	46 450	100,00%	46 450	100,00

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) si coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.)				
	Indici urbanistici existenti	Propuneri - raportate la ansamblu	Propuneri – raportate la SZIR 4	
			minim	maxim
P.O.T	1.51 %	10.5 %	9.51 %	15 %
C.U.T.	0.022	0.2 %	0.20	0.30

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior

Indicator urbanistic

Funcțiune predominantă

Funcțiuni admise / complementare

U.T.R. nr. 1 – subzona Isa1b

Locuire, zonă comercială și funcțiuni complementare

Spații comerciale; prestări servicii; construcții administrative și financiar-bancare; construcții de cultură; construcții de cult; spații verzi

U.T.R. nr. 4 – subzona SPvp4a

Recreere

Perdele de protecție

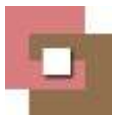


Indicator urbanistic	U.T.R. nr. 1 – subzona Isa1b	U.T.R. nr. 4 – subzona SPvp4a
Regim de construire	Izolată / cuplată, conform fondului construit existent; construcții noi admise numai după elaborarea și aprobarea PUZ; interdicție de îndesire	Zonă neconstruibilă; permise doar lucrări de întreținere și amenajare după elaborarea și aprobarea PUZ
Regim de înălțime	P, P+1, P+M	Nu este cazul
H max	Nu este reglementat numeric; corelat cu înălțimea medie a clădirilor învecinate	Nu este cazul
POT max	80% pentru zona centrală; pentru alte situații – conform destinației zonei; fără valori diferențiate pe subzone	Nu este cazul
CUT max	Nu este reglementat numeric prin RLU	Nu este cazul
Retragere față de aliniament	La aliniament sau retras; retragere maximă admisă: 10,00 m; se respectă aliniamentul existent	Amenajări la aliniament sau retrase; retragere maximă admisă: 10,00 m
Retragere față de limitele laterale	Minim 2,00 m față de limitele laterale pentru fațade cu ferestre/balcoane, conform Codului Civil	Nu este cazul
Retragere față de limita posterioară	Minim ½ din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m	Nu este cazul
Restricții / condiții speciale	<u>Construirea condiționată de elaborarea PUZ; interdicție temporară de construire până la aprobarea PUZ în zona centrală</u>	Zonă aflată în aria de protecție a Ansamblului Castelului Salbek (raza 215 m); aviz obligatoriu DJC Arad; interdicție totală de construire

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse

U.T.R. – ZIR –ZF10 - Ansamblul Castel Salbek (UTR nou instituit prin PUZ, suprapus peste UTR-urile 1,4, din PUG)

- **UTR:** atribuit întregului ansamblu protejat (167.280 mp, parcela top. nr. 300883).
- **ZIR:** Ansamblul Castel Salbek (poz. 352, cod AR-II-a-A-00642).
 - UTR – întreg Ansamblul protejat
 - Suprafața - 167.280 mp
 - Funcțiuni dominante: ZF10 - S- Servicii
 - Funcțiuni complementare : drumuri/ alei în incintă, unități, spații verzi.
 - Regim de înălțime : P/S + P + 1E / P + 1E + M / D + P + 1E + M
 - H. max. existent C1 : 14.40 m
 - H. max. propus : 11.40 m
 - **POT max.** : 10.5 %
 - **CUT max.** : 0.2
- **Subzonare ZIR în 4 SZIR:**



1. **SZIR 1 – ZF10, Comerț și Servicii:** include monument Castel Salbek (Poz. 353, cod AR-II-m-A-00642.01), funcțiune S – servicii/complex turistic.

- **Suprafata** : 7150 mp
- **Regim de construire:** constructie izolata
- **Funcțiuni predominante** : Servicii / turism
- **Funcțiuni complementare** : alei , acces , spatii verzi
- **Regim de inaltime:** S+P+1+M
- **H existent** : 14.40 m
- **POT max.** : este data de constructia C1 – 13.7 %
- **CUT max.** : 0.6
- Retrageri a constructiei fata de limitele subzonei SZIR 4 :
 - Retragere minima fata de aliniament la Sud DJ707 : 63.23 m
 - Retrageri minime fata de limitele laterale : Vest 15.76m si Est 19.86 m;
 - Retragere minima fata de limita Nord : 0.00 m

2. **SZIR 2 – ZF14 – Zona spații verzi, agrement și sport**, cu valoare dendrologică și peisagistică (Poz. 354, cod AR-II-m-A-00642.02).

- **Suprafata** : 59 179 mp
- **Regim de construire** : amenajare si dotare cu: construcții provizorii, mobilier urban, corpuri de iluminat, obiecte de arta (intervenții reversibile), podețe și conform prevederilor studiului peisagistic
- **Funcțiuni predominante** : Spatii verzi / parc
- **Funcțiuni complementare** : alei , acces , amenajari peisagistice
- **Regim de inaltime:** S/ P
- **H max.** : 4.00 m
- **POT max.** : 10 %
- **CUT max.** : 0.1
- Retrageri fata de limitele subzonei :
 - Retragere minima fata de limita Sud 5.00 m
 - Retrageri minime fata de limitele laterale Vest si Est 5.00m
 - Retrageri minime fata de limita Nord 5.00 m ;

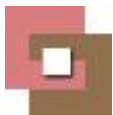
Cu excepția situațiilor în care studiul istoric justifică menținerea unei amplasări existente.

3. **SZIR 3a – ZF14, Spații verzi, sport și agrement** (Poz. 354, cod AR-II-m-A-00642.02).

- **Suprafata** : 34 178 mp
- **Regim de construire** :

se pot amplasa/ amenaja: alei pietonale, mobilier urban, podețe, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, cu condiția realizării unui concept unitar și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a subzonei;

- **Funcțiuni predominante** : Spatii verzi , sport, agrement
- **Funcțiuni complementare** : alei , zone tranzitie, utilitati;
- **Regim de inaltime:** S/P
- **H max** : 4.00 m
- **POT max.** : 10 %
- **CUT max.** : 0.1
- Retrageri fata de limitele subzonei :
 - Retragere minima fata de limita Vest 5.00m (DJ 707)



- Retrageri minime fata de limitele : N si S (SZIR 4) 5.00 m;
- Retrageri minime fata de limita Est (SZIR 4) 5.00 m ;

Cu excepția situațiilor în care studiul istoric justifică menținerea unei amplasări existente.

4. SZIR 3b – ZF14, Spații verzi, sport și agrement (Poz. 354, cod AR-II-m-A-00642.02).

- **Suprafata** : 20 322 mp
- **Regim de construire** :

se pot amplasa/ amenaja: alei pietonale, mobilier urban, podețe, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, cu condiția realizării unui concept unitar și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a subzonei;

- **Funcțiuni predominante** : Spații verzi , sport, agrement
- **Funcțiuni complementare** : alei , zone tranzitie, utilitati;
- **Regim de inaltime**:S/P
- **H max** : 4.00 m
- **POT max.** : 10 %
- **CUT max.** : 0.1
- **Retrageri fata de limitele subzonei** :
 - Retrageri minima fata de limita Nord 5.00m ;
 - Retrageri minime fata de limita Vest (SZIR4) 5.00 m;
 - Retrageri minime fata de limita Est (SZIR 2) 5.00 m;
 - Retrageri minime fata de limita Sud (SZIR 4 si SZIR 2) 5.00 m;

Cu excepția situațiilor în care studiul istoric justifică menținerea unei amplasări existente.

5. SZIR 4 – ZF10, Comerț și Servicii/complex turistic (Poz. 354, cod AR-II-m-A-00642.02), subzonă nou propusă cu istoric edificat și potențial de edificare suplimentară.

- **Suprafata** : 46 450 mp
- **Regim de construire** : izolat / cuplat;
- **Funcțiuni predominante** : Comerț si Servicii / turism (unitati de cazare)
- **Funcțiuni complementare** : drumuri/alei incinta, spații verzi, utilitati;
- **Regim de inaltime**: P/S+P+1E/P+1E+M/S(D)+P+1E+M
- **H max** : 11.40 m
- **POT max.** : 15 %
- **CUT max.** : 0.3
- **Retrageri fata de limitele subzonei** :
 - Retrageri minima fata de aliniament in Nord si Sud 5.00m ;
 - Retrageri minima fata de limita Vest (SZIR3a partial) 5.00 m;
 - Retrageri minima fata de limita Est (SZIR1 , SZIR 2, SZIR 3b partial) 5.00 m;

Cu excepția situațiilor în care studiul istoric justifică menținerea unei amplasări existente.

Circulații și accesuri (general UTR)

- **Carosabile**: 3,5 – 5 m lățime, piatră/macadam; acces din DJ 707 (Sud), acces secundar din Nord.
- **Pietonale**: prioritare; alei istorice reabilite;
- **Parcări**:
 - 100–150 locuri autoturisme, 2 autocare (în afara zonei PUZ pentru vizitatori)
 - Intern: vehicule electrice, aprovizionare și servicii
- **Intervenții minime** în SZIR 1 pentru tunel subteran între C1/C2 și C5.



Echipare tehnico-edilitara (general UTR)

- **Apă:** sistem propriu, puțuri forate, gospodărie apă, stații de pompare și rezervoare.
- **Canalizare:** sisteme separate menajer/pluvial; fose septice și stații compacte ORM.
- **Energie electrică:** racordare LEA 0,4 kV; LES îngropat; centrale fotovoltaice 0,90 MWP.
- **Energie termică / ventilație:** încălzire prin pardoseală / radiatoare tip panou; cazan pe peleți; ventilație naturală + microventilatoare.
- **Siguranță incendiu:** hidranți interiori/exteriori, gospodărie apă și stație presiune, rețea distribuție polietilenă HD / oțel galvanizat.
- **Sustenabilitate/ESG:** energie regenerabilă, eficiență energetică, reciclare materiale, iluminat LED, pompe căldură, sisteme BMS.

5.6. Analiza costuri–beneficii

Beneficii economice

- creșterea atractivității turistice;
- stimularea investițiilor locale;
- dezvoltarea serviciilor conexe.

Beneficii sociale

- crearea de locuri de muncă;
- creșterea calității vieții;
- consolidarea identității locale.

Costuri

- investiții în restaurare și infrastructură;
- costuri de întreținere și management;
- costuri administrative și de avizare.

Analiza indică un **raport favorabil cost–beneficiu** pe termen mediu și lung.

5.7. Propuneri de inițiere a unor PUD-uri, programe și proiecte derivate

Se recomandă:

- inițierea de **Planuri Urbanistice de Detaliu** pentru intervenții punctuale;
- elaborarea unui **Plan de management al zonei construite protejate**;
- programe de restaurare etapizată;
- proiecte culturale și turistice.
- **Suportul implementării**
- **cadrul legal:** Legea 350/2001, Legea 422/2001;
- **cadrul instituțional:** UAT Petriș, DJC Arad, proprietari;
- **mijloace financiare:** fonduri publice, fonduri europene, investiții private;
- **resurse umane:** specialiști în patrimoniu, urbanism, management cultural.



IV. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

1. ISTORICO – ARHITECTURAL privind evolutia Ansamblului castelului Salbek de la Petris, judetul Arad

Elaborator studiu istoric S.C. BONDSTUDIO S.R.L.

CONCLUZII ALE STUDIULUI DE FUNDAMENTARE ISTORICO-ARHITECTURAL¹, ÎN BAZA CĂRUIA AU FOST IDENTIFICATE DISFUȚIONALITĂȚILE, DIRECȚIILE DE FUNDAMENTARE ȘI CARE VOR STA LA BAZA PROPUNERILOR ȘI REGLEMENTĂRIILOR DIN ETAPELE URMĂTOARE ALE PUZ-ULUI.

Conform STUDIULUI ISTORICO - ARHITECTURAL - extrase din documentatie

Arh.Felicia - Raluca Pescar Specialist atestat MC in domeniul protejării monumentelor istorice A3, D1 - 693)

A. LIMITA INTRAVILAN

În amplasamentul studiat, se constată în prezent o suplimentare de teren pe latura estică (cu cca 35000 mp mai mult față de PUG), ce depășește intravilanul stabilit prin PUG (vezi fig. 3.8. d). Suprafața astfel determinată (conf. CF 300883 Petriș=167.280) împreună cu cele trei parcele identificate în partea dreaptă completează și întregesc conturul domeniului (din estimările noastre având o S=cca 275000 mp), așa cum apare pe hărțile OCPI de la sfârșit de secol XIX – început de secol XX (vezi fig. 3.8. b) și 3.6. b). Niciuna dintre aceste delimitări nu corespunde însă cu S expropriată în 1947=188952 mp și menționată în CF 1258, ceea ce înseamnă că pentru parcela în studiu există un minus de suprafață față de expropriere și un plus de suprafață față de PUG (Fig. III 3.8. c și d).

PUG-ul localității trasează o limită a intravilanului pe latura de est a parcelei.

B. ZONE ȘI SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ (conform Cap. IV din S.I.)

1. Prezentarea caracteristicilor zonelor istorice de referință - definite prin PUG - de pe teritoriul studiat și a prevederilor care se referă la acestea

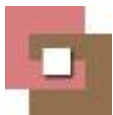
Conform Ordinului 2314 / 2004 al Ministerului Culturii și Cultelor¹⁴⁸, există în localitatea Petriș "Ansamblul castelului Salbek" compus din castelul Salbek și Gradina Istorică, datând din anii 1800- 1850.

Conform PUG 2014 "Delimitarea suprafețelor de teren protejate cu valoare istorică, arheologică, a zonelor de protecție a monumentelor de arhitectură și a zonelor protejate sanitar pentru puțuri de captare a apei potabile, cimitire, platforme deșeuri, sunt marcate pe planșele Reglementări – zonificarea teritoriului aferente PUG". În aceleași planșe sunt marcate zonele de protecție a monumentelor istorice, de arhitectură și cu valoare peisagistică precum și zonele de protecție sanitară, dacă este cazul. Delimitarea suprafețelor de teren protejate cu valoare istorică și arhitecturală sunt cuprinse în Planul de Amenajare al Teritoriului Județean ca zonă de obiectiv cu valoare de patrimoniu de interes local. Aceste date sunt conform studiului "Zone construite protejate," aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Arad nr.53/2001149 și Ordinul 2314/2004 al Ministerului Culturii și Cultelor¹⁵⁰."

Conform aceleiași documentații de urbanism, imobilul studiat este împărțit pe 2 UTR-uri, UTR 1 (cuprinde C1, C2 și o porțiune de teren perimetrală ambelor) și UTR 4 (parcul și restul clădirilor) (Fig. IV 1.1).

Rezultă din cele de mai sus faptul că Planul Urbanistic General 2014 stabilește că în teritoriul administrativ al comunei Petriș zona istorică de referință (ZIR) este definită de zona protejată a Ansamblului

¹ Studiul istorico-arhitectural se raportează la și integrează și celelalte studii de fundamentare realizate până în momentul de față și care pot fi consultate în anexa prezentei documentații.



castelului Salbek, cu o zonă de protecție a ansamblului stabilită la 215 m (mai puțin față de R=225 m stabilită la clasarea monumentului prin O.M 2314 / 2004).

ZIR

- Poz. 352 cod AR-II-a-A-00642 Ansamblul Castelului Salbek 1800 – 1850

În cadrul acesteia sunt definite 2 subzone istorice de referință (SZIR):

SZIR 1 (încadrată în UTR 1).

- Poz. 353 cod AR-II-m-A-00642.01 Castelul Salbek 1800 – 1850

SZIR 2 (încadrată în UTR. 4)

- Poz. 354 cod AR-II-m-A-00642.02 Parc 1800 – 1850

Considerații parțiale (S.I. pag.100)

Nu este clar dacă SZIR 1 corespunde delimitării dată de UTR 1 în interiorul domeniului (și cuprinde C1, C2 și o bucată de teren perimetrală lor) sau este limitată la clădirea castelului (corp C1) (Fig. IV 1.2.). Sesizăm o discordanță între prevederile RLU, ale Legii 422/2001 și ale Metodologiei de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate¹⁵¹ și conturarea limitei ce definește amprenta zonei de protecție. Așa cum apare reprezentată grafic prin PUG pe planșa Reglementări-Zonificarea teritoriului, este translatată la o distanță de cca doar 90 -100 m față de toate laturile ce compun



Fig. IV 1.1 Suprapunere proprietate actuală pe delimitările PUG
conturul ansamblului protejat și nu urmează nici conturul parcelelor (conform Metodologie), nici raza de cerc (conform Lege). Cimitirul, jumătate din piață și o bună bucată din Gradina Istorică arboret rămân în afara protecției.

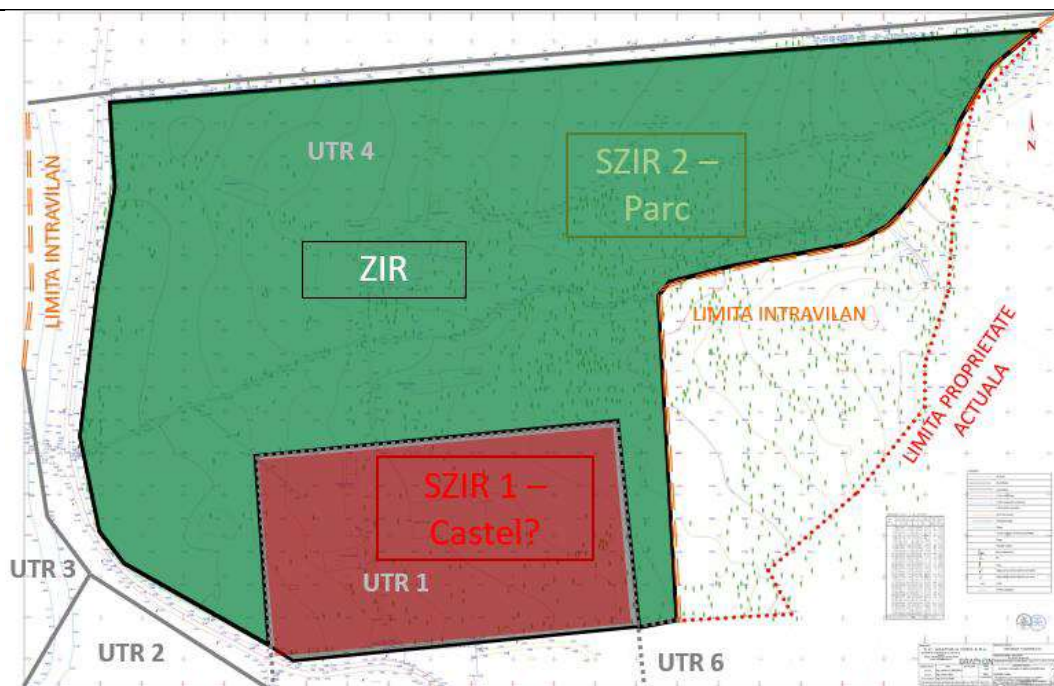
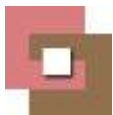


Fig. IV. 1.2 Zona si subzone istorice de referință existente

**Reglementări prin PUG – UTR 1– IS - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
Isa1b - subzonă construcții administrative și financiar bancare**

- Se învecinează cu UTR 4 la nord (eronat trecut pe planșa UTR 5), est, vest, și UTR 1 la sud, subzonele Lb1a, Cr1a și Spvsr1a;
- Funcțiunea dominantă a zonei – funcțiunea de locuire - zonă comercială și funcțiuni complementare;
- Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale, prestări servicii, construcții administrative și financiar bancare, construcții de cultură, construcții de cult, spații verzi;
- Utilizări permise o se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;
 - o se va autoriza execuția construcțiilor de locuințe doar după întocmirea de PUZ în zonă;
 - o se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii, unități de învățământ, sănătate, cult);
- Utilizări permise cu condiții o construcții, cu condiția respectării servituților de utilitate publică existente, privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului;
 - o în zonele cu restricții temporare de construire, se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de aceasta;
- Interdicții temporare o interdicție temporară de construcție până la elaborarea de P.U.Z. în zona centrală;
- Interdicții permanente
 - o Nu se vor autoriza construcții de unități industrial-agricole și de depozitare în zonă;
 - o Nu se vor face îndesiri în zonă;

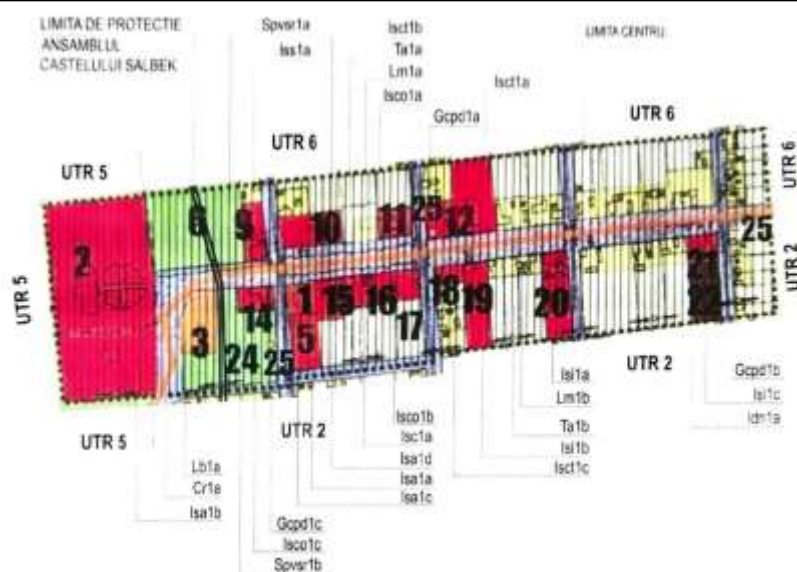


Fig. IV 1.3.

Reglementări prin PUG – UTR 4 – SP - zonă pentru spații verzi SPvp4a - subzonă spații verzi – parc Th4a,b,c - subzonă terenuri aflate permanent sub ape

- Se învecinează cu UTR 5 la nord, UTR 3 și limita intravilan la vest, UTR 1 (Isa1a - subzonă construcții administrative și financiar bancare), UTR 2, și UTR 6 la sud, și limita intravilan la est;

- Funcțiunea dominantă a zonei – funcțiunea de recreere;

- Funcțiuni complementare admise ale zonei– perdele de protecție;

- Utilizări permise:

o se vor putea autoriza lucrări de întreținere și amenajare, în cadrul parcului, doar după întocmirea de PUZ în zonă, în urma unui studiu bine definit. (subzonele: SPvp4a, Th4a,b,c);

- Utilizări permise cu condiții

o În zona de protecție a “Ansamblului Castelului Salbek” se va ține cont de raza de protecție de 215m și nu se va autoriza execuția lucrărilor în zona respectivă fără avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național al Județului Arad;

- Interdicții temporare o se vor putea autoriza lucrări de întreținere și amenajare, doar după întocmirea de PUZ în zonă;

- Interdicții permanente

o Autorizarea executării amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformarea și amplasarea golurilor, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă;

o Nu se va autoriza execuția lucrărilor în zona “Ansamblul Castelului Salbek” fără avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național al Județului Arad;

o Nu se vor autoriza nici un fel de construcții în subzonele; SPvp4a; Th4a,b,c.

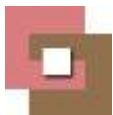


Fig. IV 1.4.

2. Definirea și delimitarea subzonelor istorice de referință, în funcție de modul de dezvoltare și de caracteristicile țesutului urban (S.I. pag. 104)

Stabilire ZIR

Conform ORDIN nr. 562 din 20 octombrie 2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)"

- *Zona istorică de referință este zona din teritoriul administrativ care se definește și delimitează prin studiul istoric general și care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric care vor fi preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului la nivelul PUG+RLU.*
- *Subzona istorică de referință este zona din teritoriul administrativ care se definește și delimitează prin studiul istoric zonal în cadrul unei zone istorice de referință și care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric care vor fi preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului la nivelul PUZ+RLU.*

Actualmente, zona protejată **ZIR** a localității Petriș corespunde cu Ansamblul Castelului Salbek, așa cum apare delimitată prin PUG și are o suprafață de referință de 14 ha, mai mică decât: •suprafața domeniului de la sfârșit de secol XIX - început de secol XX (cca 27-28 ha), •suprafața domeniului Ansamblului Castel și Parc expropriat în 1947 (cca 19 ha), •suprafața actuală a proprietății (peste 16 ha) – Fig. IV. 2.1

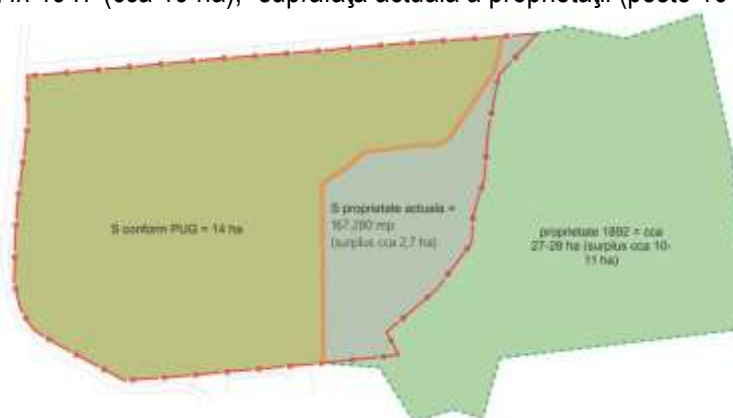


Fig. IV. 2.1

REGLEMENTARE TEHNICĂ din 20 octombrie 2003 privind "Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)"¹⁵²

Articolul 20 „În cazul zonei construite protejate instituite în jurul unui monument istoric, aceasta cuprinde monumentul, ansamblul sau situl clasate, împreună cu zona de protecție aferentă.

Stabilirea suprafețelor acestor tipuri de zone are în vedere, în ordine:- Stabilirea bunurilor de patrimoniu;- Delimitarea zonelor de protecție ale bunurilor clasate;- Delimitarea zonei protejate generate de bunurile clasate ca învăluitoare a tuturor zonelor de protecție ale bunurilor de patrimoniu clasate.”

Articolul 21 „În cazul zonelor construite protejate instituite pentru protejarea patrimoniului construit, acestea reprezintă suma valorilor grupate care necesită protecție. Stabilirea suprafețelor acestor tipuri de zone se realizează în următoarele etape: -Studiul istoric general desfășurat pe o arie mai mare pe care se presupune situarea zonei construite protejate; -Definirea și delimitarea zonei construite protejate;- Studiul istoric zonal conținând o analiză complexă a elementelor componente și precizarea valorii lor, precum și propuneri privind atitudinea față de acestea; -Studiul urbanistic general, specific planurilor urbanistice zonale (conform conținutului-cadru și al metodologiei de elaborare a documentațiilor de urbanism), având ca principal scop determinarea relației zonei protejate cu întregul organism urban; -Concluzii asupra studiilor anterioare, concretizate în delimitarea definitivă a zonei construite protejate.”

- Pentru delimitarea corectă a **ZIR**:

o este necesară clarificarea suprapunerii între intravilanul delimitat prin PUG 2014 și limita actuală de proprietate, astfel încât în intravilan să fie cuprinsă cel puțin întreaga suprafață a proprietății actuale, care conform C.F. nr. 300883 Petriș este de 167280 mp;

o este recomandată extinderea domeniului actual prin includerea (dacă este posibil), a celor 3 loturi din dreapta parcelei, pentru reîntregirea Grădinii Istorice(Fig. IV. 2.2);



Fig. IV. 2.2 Comparație - limită intravilan-limită proprietatea actuală-limită domeniul istoric

Pentru delimitarea corectă a **SZIR** se va lua în considerare analiza evoluției zonificării cvartalului (funcțiuni, lotizări, accesuri, circulații etc.) pe parcursul diferitelor etape din istoricul său.

Propunerea de reconsiderare a zonificărilor funcționale, deci și a SZIR, va ține cont de următoarele:

- Alocarea de teren SZIR 2 (Arboret) până la atingerea limitei de proprietate actuală a parcelei, în partea dreaptă (și eventual, dacă este posibil, extinderea pe cele 3 loturi din estul parcelei, top. 300203, 300202, 300196);
- Redefinire SZIR 2 existent prin reducerea parcului la amprenta corespunzătoare evoluției istorice suprapusă pe fondul valoros existent;
- Introducere SZIR 3 – subzonă cu istoric productiv;
- Introducere SZIR 4 - subzonă cu istoric edificat și cu potențial de edificare în continuare;

C. STABILIRE ZONA DE PROTECTIE (conform Cap.IV din S.I. pag.108-114)

Conform legii 422/2001, „zonele de protecție din jurul monumentelor istorice sunt de minimum 100 de metri în localitățile urbane, de 200 de metri în localitățile rurale și de 500 de metri în exteriorul localităților, distanțe măsurate de la limita exterioară a terenurilor pe care se află monumente istorice. Terenul pe care se află un monument istoric include, în afară de construcția propriu-zisă, și drumuri de acces, scări, parcul sau grădina, turnuri, chioșcuri și foișoare, gardul sau zidul de incintă, bazine, fântâni, statui, cimitire și alte construcții sau amenajări care formează ansamblul monumentului.”

Zona de protecție din jurul unui monument este o porțiune de teren delimitată și trecută în regulamentul local de urbanism pe care nu se pot face construcții, plantații și alte lucrări care ar pune în pericol, ar polua, ar diminua vizibilitatea, ar pune în pericol eventualele vestigii arheologice subterane aflate sub sau în imediata vecinătate a monumentului. Este o zonă-tampon între monument și mediul înconjurător actual.

- Zona de protecție este incert delimitată pentru o bună implementare a reglementărilor, astfel ca odată cu clarificarea suprafeței Ansamblului și delimitării intravilanului, este necesară și revizuirea ei.
- O reprezentare orientativă a ceea ce ar trebui să reprezinte raza de protecție de 215 m, calculată din toate punctele ce definesc conturul Ansamblului protejat, se poate vedea în Fig. IV 2.4, planșa 09 URB;



Fig. IV 2.4 Simulare zonă de protecție pe rază de cerc 215 m individual

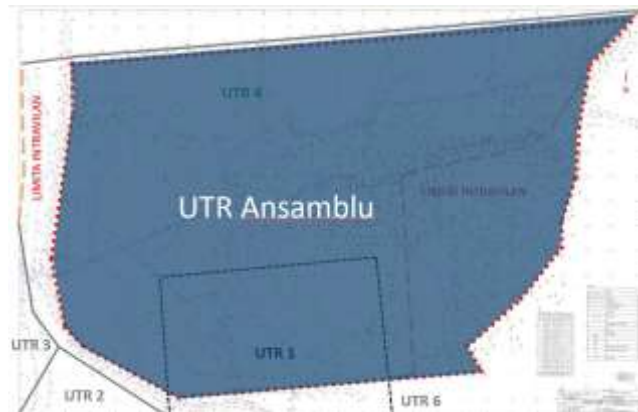
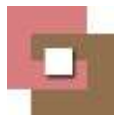


Fig. IV 2.5 Propunere de reglementare parcelă prin atribuire UTR

1.Revizuire UTR (S.I. pag 109)

Conform actului normativ Legea nr. 350/2001 153, Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;



- populație cu structură omogenă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatorii urbanistici.

În anumite cazuri în care unele dintre elementele caracteristice sunt omogene pe suprafețe întinse, mai multe UTR alăturate pot forma o macrounită teritorială de referință (MUTR)."

Faptul că ansamblul protejat este împărțit pe 2 UTR-uri crează o confuzie de reglementare și exploatare funcțională unitară a ansamblului, și, așa cum am semnalat la capitolul III, subcapitolul 3.7, pare să nu țină cont defel de istoricul urbanistic al localității și al domeniului nobiliar în relație cu aceasta (vezi Fig. IV. 1.1 și Fig. IV. 1.2). Considerăm că, din punct de vedere urbanistic, întreg ansamblul reprezintă o unitate teritorială de referință de sine stătătoare, în legătură directă cu restul zonei centrale, definită de UTR 1. Prin urmare, este oportun să se atribuie un UTR individual întregului ansamblu protejat (Fig. IV 2.5). Astfel, zona istorică de referință a localității, care este dată de Ansamblul Castelului (în varianta maximală posibilă) va avea corespondență de unitate și în reglementarea urbanistică.

2. Zonele și subzonele istorice de referință din teritoriul studiat

Vom considera prin acest studiu că Zona Istorică de Referință a localității Petriș este domeniul Castel Salbek ce corespunde Ansamblului Castelului Salbek, indiferent de limita stabilită a arboretului din Gradina Istorică dezmembrată, spre est.

a) Listarea zonelor istorice de referință, după caracteristicile acestora

ZIR propus se consideră delimitată conform parcelei top. Nr. 300883 și corespunde Ansamblului Castelului Salbek (Fig. IV 3.1).

- Poz. 352 cod AR-II-a-A-00642 Ansamblul Castelului Salbek

În cadrul acesteia propunem definirea subzonelor istorice de referință (**SZIR** Fig. IV 3.2.):

• SZIR 1 – Castel Salbek

- include clădirea castelului Salbek Poz. 353 cod AR-II-m-A-00642.01, parcul „de fațadă” și fâșia verde din stânga castelului;

• SZIR 2 – Parcul amenajat peisajer / de agrement

- identificat conform studiului peisagistic

• SZIR 3 – Zonă cu istoric productiv

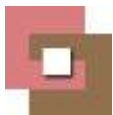
- fără monumente individuale clasate

• SZIR 4 – Zonă cu istoric edificat și cu potențial de edificare în continuare (este o zonă “nodală” care leagă toate celelalte subzone)

- conține clădirile C2, C4, C5, C6, C8 – cu valoare istorică;
- conține clădirea C11 – cu valoare istorică, dar în stare de ruină;
- un fragment rămas din ruina unei clădiri vechi dar neidentificată pe ridicarea topo (n.i.);
- clădirile C3, C7, C9, C10, C12, C13 – clădiri fără valoare istorică și arhitecturală;
- 2 construcții utilitare, de lemn, identificate pe ridicarea topo, dar neintabulate;
- se propune includerea în această zonă și a extensiei de teren în prelungirea C2, spre vest (colțul de sud-vest al parcelei);

Notă:

Pentru clarificare, menționăm că poziției nr. 354 din LMI-2015, cod AR-II-m-A-00642.02, denumită Parc, îi corespunde întreaga grădină istorică, identificată prin prezentul studiu și prin studiul de peisaj ca fiind un sistem urban complex, cu zonificări funcționale variate. Astfel, SZIR 2, SZIR 3, SZIR 4



propușe, întră toate sub incidența poziției nr. 354 cod AR-II-m-A-00642.02 din LMI-2015 a județului Arad.

Caracteristici generale

- monumentul individual, Castelul Salbek, înscris la poz. 353 cod AR-II-m-A-00642.01 este inclus în SZIR 1 (celorlalte subzone SZIR 2, SZIR 3, SZIR 4 le corespunde poziția nr. 354 din LMI-2015, cod AR-II-m-A-00642.02.);
- restul clădirilor valoroase de pe sit primesc împreună o subzonă (SZIR 4);
- flexibilitate mai mare în aplicarea reglementărilor urbanistice și prevederilor legislative dacă parcul și castelul sunt pe subzone diferite; castelul formează o unitate funcțională unitară cu parcul, dată de amenajarea peisajeră (conform cu istoricul domeniului), dar poate fi și pus în relație directă cu piața sau cu C2;
- trecerea de la domeniul public al pieței spre privat este “amortizată” de zona castelului, împreună cu C2 și colțul sud-vestic;
- chiar dacă zona colțului sud-vestic al amplasamentului nu are un istoric edificat, probabil și din cauza cotei coborâte a terenului nesistematizat, prin “umplere” sau mobilare, zona de curbă a drumului poate acționa ca un “cordon” de protecție, delimitare și semnalizare;

b) Schema cu evidentiarea subzonelor istorice de referință (limite, tipuri)



Fig. IV 3.1. Zona Istorică de Referință (ZIR) propusă

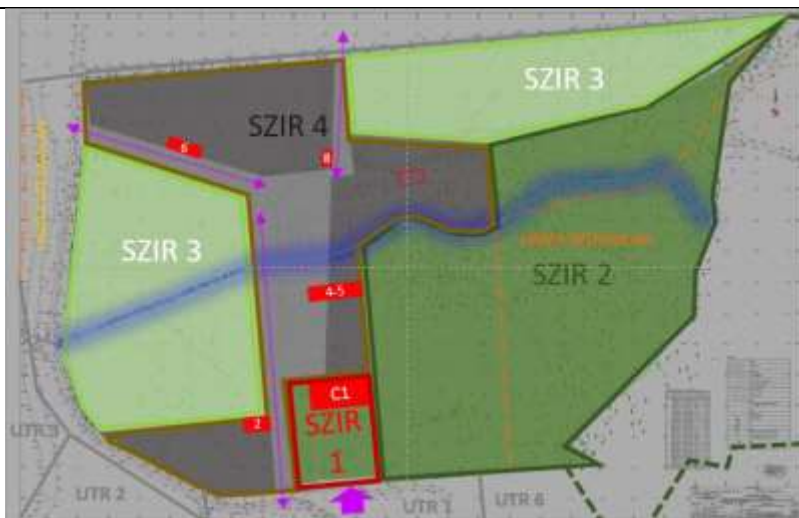


Fig. IV 3.2. Subzone Istorice de Referinta (SZIR) propuse in ZIR



Fig. IV 5.1 Posibilitati de dezvoltare subzone

3. Definirea tipului de protecție necesar fiecărei subzone, în funcție de caracteristicile acesteia

PREMISE Prin acest studiu se definește tipul de protecție atribuit fiecărei zone și subzone, conform cu evidențierea lor de la punctul anterior.

Date Ne vom adresa în primul rând restricțiilor prevăzute prin reglementările actuale ale Planului Urbanistic General 2014, în vigoare la data elaborării studiului. Astfel, în intravilanul localității Petriș, se pune sub interdicție temporară de construire – Zona existentă – zona centrală a localității, reprezentând centrul civic și care cuprinde majoritatea instituțiilor statului (UTR 1). Și pentru UTR 4 sunt impuse interdicții temporare, cu mențiunea că se vor putea autoriza lucrări de întreținere și amenajare, doar după întocmirea de PUZ în zonă. În concluzie, „În zonele cu restricții temporare de construire, se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de aceasta.” Totodată, se semnalează necesitatea actualizării cadastrului localității și a Planului Urbanistic de Zonă pentru zonele cu interdicție temporară de construire.

Soluție

- Conform solicitărilor din adresa Consiliului Județean Arad, Direcția Arhitect-șef, Serviciul UATBDUGIS nr. 19276/29.08.2022, în documentația PUZ - se va menționa expres că se ridică interdicția temporară de construire instituită prin PUG în UTR nr. 1, prin PUZ (aspect ce era precizat în C.U. nr. 08/09.06.2022 emis de Primăria Petriș și în Certificatul de urbanism nr. 07 din 11.06.2025 actual).

Date UTR 1 - Interdicții permanente



- o Nu se vor autoriza construcții de unități industrial-agricole și de depozitare în zonă;
- o Nu se vor face îndesiri în zonă;

Soluție

- Imediată: se va interveni doar pe clădirile existente, cu posibilitate de utilizare maximală a volumelor existente;

- o Reglementarea cvartalului s-ar putea face pe baza documentației de urbanism care are la baza studiul istoric și care ar putea fi preluată în viitorul PUG actualizat;

- Pe termen mediu: redefinirea UTR - urilor prin acordarea unei unități teritoriale exclusive, domeniului, cu reglementări de urbanism corelate zonificărilor istorice de referință.

Date UTR 4 - Interdicții permanente

- o Autorizarea executării amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformarea și amplasarea golurilor, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă;

- o Nu se va autoriza execuția lucrărilor în zona “Ansamblul Castelului Salbek” fără avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național al Județului Arad;

- o Nu se vor autoriza nici un fel de construcții în subzonele; SPvp4a; Th4a,b,c.

Soluție

- Imediată: corecția/delimitarea parcului peisajer (și implicit a zonelor din parcela în studiu corespunzătoare „spațiilor verzi”); aceasta identificare este esențială, deoarece există actualmente o confuzie asupra caracteristicilor morfo-structurale ale domeniului ce cuprinde Ansamblul protejat; astfel că sunt impuse restricții severe pe zone în care specificul istoric sugerează altceva; domeniul istoric (ce cuprindea reședința nobiliară, clădirile „suport” și o mare grădină), nu poate fi considerat tot „parc peisajer”, întrucât nu a fost niciodată așa, nu a avut și nu are, în integralitate, calitatea de „spațiu verde amenajat peisajer” (anumite zone au fost edificate, altele au fost căi de circulație internă etc.);

Reglementarea funcțională a cvartalului se face pe baza documentației de urbanism care are la baza studiul istoric și care va fi preluată în viitorul PUG;

- Pe termen mediu și lung: redefinirea UTR - urilor prin acordarea unei unități teritoriale exclusive, domeniului, cu reglementări de urbanism corelate zonificărilor istorice de referință;

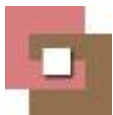
Date Prin C.U. anterior nr. 08 din 09.06.2022 și în Certificatul de urbanism nr. 07 din 11.06.2025 actual se face mențiunea la Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 (**republicată**) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*),

Art. 18.154:

(5) Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite de prezenta lege.

(7) Prin excepție de la prevederile alin. (5), se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.)*

Aceasi Lege nr. 24 din 15 ianuarie 2007 definește la Art. 3. tipurile de terenuri considerate „spații verzi”; în înțelesul legii: „Spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților:a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;b) spații verzi publice de folosință specializată:1. grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ;2. cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire;3.



baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță;c) spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;d) spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;e) culoare de protecție față de infrastructura tehnică;f) păduri de agrement.g) pepiniere și sere.”

Mai departe, la art. 18., alin. (9) se specifică „Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu.”

Consiliul Județean Arad, prin Hotărârea nr. 27/2000155, în studiul ”Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate din județul Arad” a stabilit acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și a stabilit condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic. Aceste mențiuni au fost cuprinse în Ordinul nr 2314/2004 al Ministerului Culturii și Cultelor.

Considerații

Parcela din C.F. 300883 (provenit din C.F. vechi nr. 1258) este teren proprietate privată a S.C."CASTEL SALBEK" S.R.L., este situată în intravilanul localității, are categoria de folosință ”curți construcții”, prin urmare nu intră în categoria spațiilor verzi, așa cum sunt definite de Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 și nici sub incidența prevederilor ei. Parcul Castelului Salbek este un obiectiv cu valoare peisajeră și monument istoric, protejat prin Ordinul nr. 2314/2004 al Ministerului Culturii și Cultelor, prin urmare intră sub incidența Legii 422/2001. Cu toate acestea, PUG 2014 nu face diferența între Parc (eventual împreună cu alte zone verzi de interes) și restul zonelor ce compun domeniul ansamblului protejat și integrează aleatoriu 14 ha din parcela domeniului, în UTR 4. Conform bilanțului teritorial al localității, aceasta este considerată și singura zonă verde din intravilanul localității. De aici și confuzia încadrării în LEGE nr. 24 din 15 ianuarie 2007.

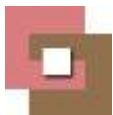
Concluzie O serie de date juridice și tehnice vehiculate sunt eronate și pot fi corectate, chiar dacă etapizat, pentru o bună reglementare urbanistică și legislativă, cu aplicabilitate clară în implementare. Propunerile de zone și subzone istorice de referință date prin prezentul studiu vor sta la baza reglementării cvartalului.

4. DEFINIRE TIP DE PROTECȚIE (S.I. pag.115-117)

Tipul de protecție necesar pentru amplasamentul ce face obiectul PUZ este de mai multe tipuri, în funcție de caracteristicile zonelor identificate.

ZIR este dată de cvartalul ce definește amplasamentul în studiu cu corespondență directă în Ansamblul protejat al Castelului Salbek Poz. 352, cod AR-II-a-A-00642.

- pentru această zonă este necesară o protecție a integralității sale, plecând de la constituirea și delimitarea corectă și până la tratarea argumentată și coerentă din punct de vedere urbanistic, printr-un UTR dedicat;
- necesită în special protecție aspectele ce țin de utilizarea și zonificarea terenurilor, de dotarea cu construcții care să compună ansamblul, de traseele de circulații interne, de stabilire a raportului de forță manifestat în eventualitatea creării mai multor poli de interes;
- o caracteristică istorică ce necesită protecție este relația cu zonele perimetrare, în special cu piața din față, cu Drumul Regelui, cu cimitirul satului și cu toată zona centrală, concentrată în drumul principal;
- vor fi tratate cu precădere, dar nu limitativ, considerente ce țin de morfologie urbană (inclusiv topometria locului), de spațialitate, de percepție vizuală, de accesibilitate, de ierarhie valorică, compozițională, de gabarite, de interacțiune directă/indirectă cu vecinătățile și nu în ultimul rând, protecția potențialelor vestigii arheologice;



- orice intervenție de mobilare cu construcții noi va fi în așa fel realizată încât să nu creeze un conflict de dominare a ansamblului alcătuit de Castelul cu Parcul (Gradina Istorică);
- pentru protecția ansamblului și asigurarea valorii sale, se va acorda o importanță deosebită tratării arhitecturale și de materialitate a împrejurimii;
- protecția va fi asigurată de la nivel macro (exterior cvartalului) până la nivel micro (intern și de detaliu) în așa fel încât să fie garantată armonia de ansamblu;
- se recomandă realizarea brandingului de patrimoniu, prin protejarea mărcii înregistrate „Castel Salbek”.

SZIR 1 include monumentul de la Poz. 353 cod AR-II-m-A-00642.01 Castelul Salbek

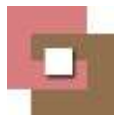
- pentru C1 - Castel Salbek, imobil cu protejat cu valoare istorică, se va asigura protecția construcției propriu-zise, prin: o asigurarea conservării integrității fizice a clădirii, inclusiv prin eventuale consolidări ce pot fi necesare și prin implementarea de funcțiuni compatibile cu monumentul;
 - o conservarea gabaritului, a compartimentărilor interioare valoroase, a volumetriei, a caracteristicilor și elementelor arhitecturale, de tehnică constructivă și de decorație plastică;
 - o considerăm esențială protecția perspectivelor valoroase asupra monumentului, interioare și exterioare amplasamentului;
- pentru asigurarea conservării valorii monumentului, se impune protejarea grădinii frontale „de fațadă” (curte de onoare) precum și a ariilor imediat perimetrice în ceea ce privește compatibilitatea funcțională, de utilizare, de gabarit și de materialitate, atât a spațiilor deschise cât și a clădirilor;
- protecția castelului va fi generată și prin stabilirea gradului de accesibilizare în relație cu domeniul public și celelalte yone din ansamblu. El poate avea un caracter hibrid, versatil, din acest punct de vedere: în funcție de necesitate se poate constitui ca centru privat, relaționat exclusiv cu parcul sau poate fi integrat în circuitul de fluxuri atribuit subzonei 4;
- în orice variantă de reglementare, castelul își va păstra întotdeauna statutul de „pol” principal pe amplasament.

SZIR 2 inclusă la Poz. 354 cod AR-II-m-A-00642.02 și definită ca arboret

- se impune identificarea suprafeței corespondentă parcului amenajat-peisajer, pentru aplicarea corectă a reglementărilor;
- în orice caz, se aplică aceeași protecție ce derivă din statutul de monument de grupă valorică „A”, ca și castelului și întregului ansamblu;
- protecția se va realiza și prin întreținerea corespunzătoare a fondului verde și plantat, prin intervenții controlate de curățare, toaletare, plantări sau asanări;
- se aplică prevederile PUG „Autorizarea executării amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformarea și amplasarea golurilor, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.”;
- aceste prevederi vor fi completate de prescripțiile trasate prin studiul de peisaj;

SZIR 3 inclusă la Poz. 354 cod AR-II-m-A-00642.02 și definită ca zonă cu istoric productiv

- este o subzonă nou propusă, derivată din SZIR 2, dar cu caracteristici diferite de cele ale parcului peisajer;
- necesită protecție în special în ceea ce privește caracterul de „con de vizibilitate” pentru asigurarea percepției vizuale asupra monumentului;
- ca și ierarhie în ceea ce privește permisivitatea și restricționarea intervențiilor, această zonă se situează între SZIR 1, 2 și SZIR 4;



- se recomandă aplicarea prevederilor din legislația specifică spațiilor verzi referitoare la posibilitatea amplasării pe aceste zone de: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere;
- aceste prevederi vor fi completate de prescripțiile trasate prin studiul de peisaj;

SZIR 4 inclusă la Poz. 354 cod AR-II-m-A-00642.02 și definită ca **subzonă nou propusă, dar cu istoric edificat și cu potențial de edificare în continuare**

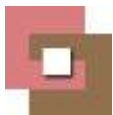
- protecția sa va consta în principal în garantarea unei permanente caracteristici de „filtru” între ceea ce reprezintă nu doar restul comunității locale și satul, ci și între întreaga zonă și Castelul cu Parcul;
- se impune conservarea, investigarea amănunțită și protejarea clădirilor identificate ca fiind valoroase (C2, C4, C5, C6 și C8); pentru C11 și fragmentul n.i., ambele ruină, constituie un avantaj păstrarea amplasamentului cu caracter istoric edificat;
- se impune integrarea clădirilor valoroase, existente în ansamblu, fie prin stimularea caracteristicilor individuale ale fiecăreia, fie prin relaționarea între ele sau cu inserțiile nou propuse;
- protecția acestei zone va avea în vedere controlarea implantărilor cu noi edificii, controlarea aliniamentelor, a indicilor de ocupare teritorială și nu în ultimul rând, a traseelor de acces;
- concomitent, pentru redefinirea calității morfo-structurale ale zonei, este necesară eliberarea/asanarea ei de elemente/construcții parazitare;
- unghiurile de vizibilitate, gabaritele, raportul de înălțime și volumetric, vor fi calibrate în așa fel încât să nu surclaseze Castelul cu parcul;
- sunt posibile 2 tipuri de abordare în tratarea acestei zone:
 1. definirea unui nou „pol”, secundar pe amplasament, generat de o nouă construcție principală (dar în continuare subordonată Castelului) susținută de altele, mai „mărunte”;
 2. o distribuie de mai multe volume, relativ similare ca și gabarit, care, prin însumarea lor, să asigure „infrastructura” de suport pentru întreg domeniul;
- în oricare dintre variante, țesutul astfel generat va fi de tip izolat (maxim, de tip alveolar/grupat), cu o dominantă în favoarea spațiilor deschise, libere, de tip piațetă, în detrimentul monovolumelor masive, cu amprentă construită largă.

5. Definirea modului și gradului de dezvoltare posibil al fiecărei subzone

Posibilitățile de dezvoltare ale subzonelor propuse țin cont de istoricul evoluției parcelarului, a fondului construit și a utilizării funcționale (Fig. IV 5.1).

Pentru SZIR 1 este necesară o corelare permanentă cu SZIR 2, iar o posibilă dezvoltare poate fi definită și permisă doar ca rezultat al extensiei parcului. Istoricul amplasamentului nu creează premisele unei dezvoltări a acestei zone în relație cu celelalte, ci mai degrabă o anumită flexibilitate în crearea și ierarhizarea traseelor în interiorul cvartalului precum și în integrarea Castelului în utilizarea funcțională a ansamblului. Nu este mai prejos nici relaționarea cu spațiul public al pieței, spre care nu se pretează o dezvoltare ci exact invers, piața din față trebuie să fie un platou „de prezentare și introducere” a ansamblului castelului (prin noul PUG se va avea în vedere „asanarea” acestei zone de construcții parazitare și separarea circulațiilor publice de accesul principal către Castel).

Pentru SZIR 2 este posibilă o dezvoltare, dacă este argumentată prin studiul de peisaj, în special spre latura de nord a parcelei, și eventual, punctual, în alveolele de pe subzona 4. În funcție de extensia zonei de arboret, SZIR 3 poate suferi o restrângere pe latura de nord, dar nu obligatorie. Pe zona de centru vest,



o extensie este foarte puțin probabilă, deoarece aceasta zonă oferă cea mai spectaculoasă și nealterată perspectivă vizuală asupra castelului și ansamblului. Suplimentar, SZIR 2 poate fi completată până la reîntregirea parcului cu loturile din dreapta parcelei actuale (marcate în fig. Fig. III 3.8. c) și d).

SZIR 4, conform informațiilor revelate până acum, nu conferă argumente pentru o expansiune suplimentară. Poate doar, ca eventuale descoperiri arheologice, să inducă necesități de reconsiderare a acesteia.

D. IDENTIFICAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CONSTRUIT IN PERIMETRUL PUZ / TERITORIUL STUDIAT (conform Cap.V din S.I. pag.118-..)

1. Identificarea construcțiilor valoroase (se consulta din S.I. Cap.V)

2. Identificarea amenajărilor valoroase

- Parcul - Poz. 354 cod AR-II-m-A-00642.02;
- Grădina de fațadă a Castelului, inclusiv „fâșia” din lateral-stânga;
- Sistemul de alei/trasee interioare amplasamentului, inclusiv aleea din stânga Castelului (vezi Fig. IV 3.2. Subzone Istorice de Referință propuse în ZIR și cap. III, pct. 3. Analiza caracteristicilor morfo-structurale);
- Elementele de peisaj (pârâul, loturile cu istoric productiv, etc.).

3. Identificarea spațiilor și perspectivelor valoroase (S.I. pag 125)

Spații libere Pe baza suprapunerii și analizei hărților istorice, sunt identificate 3 „alveole” interioare amplasamentului (vezi fig.V. 3.):

- Careul trasat de castel și parcul de fațadă (ZIR 1);
- Zona dintre Castel și C4-C5;
- Zona din spatele C4-C5, spre C8 și C6;

Spații plantate

- Loturile de pe latura de vest, fără istoric edificat, care au fost utilizate preponderent ca pășune și plantații cu pomi (probabil fructiferi); această zonă merită o cercetare a subsolului pentru potențiale urme arheologice și, de asemenea, o protecție în ceea ce privește vizibilitatea ansamblului din exteriorul cvartalului.

Perspective (Fig. IV 5.1 Posibilități de dezvoltare subzone)

Exterioare:

- latura vestică;
- vederea frontală de pe DJ707 și, implicit, din piață;
- vederea laterală din piață, în partea dreapta;
- panorama de pe deal și din cimitir;

Interioare

- de jur împrejurul castelului;
- lateral-dreapta, dintre castel și C4-C5;
- loturile de pe latura vest;
- pentru C2 – capătul de ax nordic al aleii principale de pe direcția nord-sud;
- capătul de ax al aleii oblice din colțul de nord-vest;

Trasee

- accesul principal/frontal, dinspre piață, axat pe fațada castelului;
- accesul secundar din partea stângă, dinspre piață, ce se continua în interiorul parcelei cu traseul liniar, adiacent C2;
- traseul oblic ce pătrunde prin colțul nord-vestic al domeniului;
- traseul perpendicular ce pătrunde pe domeniu de pe latura de nord.

Spațiile adiacente domeniului

- în primul rând, arealul perimetral ce ar trebui să fie integral prins în zona de protecție;
- vechiul traseu al mocăniței – semnalizare memorială;
- zona piațetei – eliberare maximală de construcții;
- sistemul celor 3 cvartale de pe latura de sud a domeniului, pe direcția vest-est, între Valea Roșie și cimitir.



Fig. V.3. Trasee, perspective și spații

4. Date semnificative referitoare la construcții și amenajări (se consulta din S.I. Cap. V)

5. Concluzii referitoare la elementele care necesită protecție și la natura protecției

Studiul evaluează într-o manieră sistematică, de la ansamblu la detaliu, multi-criterială și cuprinzătoare, potențialul de valori urbanistice, arhitecturale, arheologice, peisajere și memoriale ale Ansamblului Castel Salbek. Se constată corecta catalogare cu titlul de monument a Ansamblului și a clădirii Castelului, precum și a protecției atribuite. Gradina istorica de asemenea, are calitatea atribuită prin statutul de monument, dar delimitarea/identificarea lui peisagistică este incorectă și este necesar a fi rectificată. În plus, necesită a fi protejate în continuare clădirile C2, C4, C5, C6 și C8. Dintre celelalte imobile, poziția unora (ex. C11, C7) prezintă valoare ca apartenență la zona cu istoric edificat a domeniului, în timp ce altele (ex. C3) nu își justifică existența. Nu numai construcțiile și Gradina Istorică sunt de interes, ci o întreagă serie de caracteristici ce definesc conformarea și funcționalizarea domeniului de-a lungul timpului (vezi CAP. VI.1.). Faptul că reglementările urbanistice pe această zonă sunt imprecise și parțial incorecte conduce la necesitatea definirii cât mai argumentate a zonelor și subzonelor istorice de referință, a potențialului de dezvoltare și a stabilirii modului de construire. Astfel, analiza academică este completată de direcții, strategii și date operaționale care să permită nu doar protejarea elementelor identificate ca fiind valoroase, ci și să constituie repere ale proiectării și edificării viitoare.

E. STABILIREA MODULUI DE CONSTRUIRE ÎN TERITORIUL STUDIAT

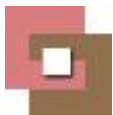
(conform Cap.VI din S.I. pag.127 -)

1. Stabilirea elementelor protejate și a metodelor de protecție ale acestora

a) Descrierea metodei de selectare a elementelor protejate

Elemente protejate

Din parcela top. 300883, obiect al prezentului studiu, porțiunea delimitată conform PUG are deja statut de element protejat, definit ca Ansamblu de grupă valorică A, de interes național, cuprins la Poz. 352, cod AR-II-a-A-00642, Ansamblul Castelului Salbek, în Lista Monumentelor Istorice a jud. Arad159.



În acest perimetru mai există două elemente care au statut protejat, individual, definit în baza unor analize/documentări anterioare, care sunt identificate în LMI și cărora li se aplică legislația în vigoare. Acestea sunt:

- Castelul Salbek - Poz. 353, cod AR-II-m-A-00642.01;
- Parcul - Poz. 354, cod AR-II-m-A-00642.02;

Elemente protejate prin afiliere

Pe lângă cele 2 poziții enunțate anterior, pe amplasament se identifică și alte elemente care au statut protejat, prin afilierea la ansamblu. Acestea sunt:

- C2, C4, C5, C6, C8 – clădiri cu valoare istorică și arhitecturală;
- și mai multe clădiri parazitare sau în stare de ruină:
- C11 – cu valoare istorică, dar în stare de ruină;
- un colț rămas din ruina unei clădiri vechi, dar neidentificată pe ridicarea topo (n.i.);
- clădirile C3, C7, C9, C10, C12, C13 – fără valoare istorică;
- 2 construcții utilitare, de lemn, fără valoare istorică, identificate pe ridicarea topo, dar neintabulate.

Selectarea elementelor valoroase și pentru care este oportun să beneficieze în continuare de protecție, s-a făcut în baza unei analize multicriteriale, fundamentată pe: -date istorice, -documente cartografice, -documentar foto, -inspecție vizuală, -mărturii locale, -fișele analitice de inventariere.

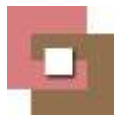
Elemente exterioare perimetrului PUZ și care necesită protecție suplimentară

- piața din fața castelului;
- cimitirul satului și calea de acces spre el, din dreapta pieței;
- cvartalul din partea stângă a pieței;
- loturile din dreapta amplasamentului, spre est, top. 300196; 300202; 300203 care erau parte din domeniul nobiliar; parcela 300196 este cea pe care apare marcat mormântul din harta de la 1892;
- lotul dintre cimitirul satului și parcela top. 300196, întrucât a făcut parte din domeniul nobiliar (vezi fig. iii 3.6. b), d)); nu știm dacă, din pdv. cadastral a fost asimilat cimitirului sau este separat;
- biserica ortodoxă din sat;
- drumul principal (Drumul Regelui), pe toată lungimea lui;
- intersecția dintre DJ 707 și str. Avram Iancu ("crucea" istorică);

b) Caracteristici ale elementelor protejate și stabilirea modului de protecție

Trama stradală

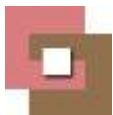
- | | |
|---|--|
| - tipologia neregulată, specifică satelor de vale românești, dar care a fost articulată altor tipuri de organizare, cum ar fi cea geometrică, caracteristică sistematizărilor de secol XVIII - XIX (colonizatoare); | - protejată prin apartenența la zona de protecție a Ansamblului Castel Salbek și prin reglementările PUG; |
| - relația istorică dintre amplasamentul castelului și drumul principal (DJ 707), precum și traseul acestuia, ocolitor; | - protecție suplimentară prin evitarea îndeșirilor cu loturi; |
| | - protecție suplimentară prin menținerea integrității parcellarului, a gabaritelor profilelor stradale maxime și prin evitarea suprapunerii fluxurilor de circulație (ex. rezolvarea suprapunerii accesurilor pe latura de sud a ansamblului castelului, spre piață și DJ 707, concomitent cu redefinirea accesului principal istoric al castelului, axat pe fațada principală); |



- sistemul de circulații (repere urbane) care demonstrează relația istorică funcțională și de legătură dintre drumul principal, traseul de acces spre cimitir, piața centrală și traversarea peste Valea Roșie;
- țesutul central ordonat de traseul axial de acces spre castel, pe restul zonelor existând circulații adaptate la panta lină a terenului și firele de apă;
- caracteristica de „flancare” cu arbori a străzii principale pe tot traseul ei (întră și extravilan);
- “crucea” istorică (intersecția DJ 707 și str. Avram Iancu) împreună cu sistemul generat de piață cu Str. Cimitirului;
- axele ce definesc căile de circulație în interiorul amplasamentului studiat;
- protejată prin apartenența la zona de protecție a Ansamblului Castel Salbek și prin reglementările PUG;
- protecție prin PUG și suplimentar, prin conservarea amplitudinii profilului stradal istoric al DJ 707 ;
- protecție parțială prin reglementările PUG, necesită protecție suplimentară, peisajeră;
- protecție prin PUG și parțial prin apartenența la zona de protecție a Ansamblului Castel Salbek;
- suplimentar, necesită protecție simbolică a mărturiei sistemului cartezian al țesutului antropizat, atât în sec. al XVIII-lea cât și după sistematizarea noii vetre a satului;
- protejate prin apartenența la Ansamblul Castel Salbek;
- necesită protecție suplimentară prin marcarea corespunzătoare: fie prin construire (ca reper de aliniere pt. construcții), fie prin amenajare ca elemente direcționale, fie chiar prin potențarea perspectivelor vizuale;

Parcelar

- structura de tip tentacular, neregulat, croită dinspre centrul văilor spre baza dealurilor, cu loturi mai regulate spre străzi și contur neregulat spre extremitățile organice ale cvartalelor;
- aceeași caracteristică de definire a limitelor organice ale parcelarului se aplică și amplasamentului studiat;
- lotul atipic al domeniului, de importanță și prin amplitudinea sa, ce definește un întreg cvartal;
- protecție prin PUG și parțial prin apartenența la zona de protecție a Ansamblului Castel Salbek;
- protejată prin PUG și prin statutul de Monument;
- necesită protecție suplimentară prin definirea juridică și reintregirea fizică a laturii de est;
- protejat prin PUG și prin statutul de Monument;
- conservarea va fi garantată prin menținerea integralității fizice a cvartalului;
- necesită protecție suplimentară prin reintregirea parcului și, deci, a unei suprafețe cât mai mari din domeniul cunoscut conform cu harta datată la 1982, concomitent cu, clarificarea suprapunerii cu limita de intravilan PUG;



- caracterul amplasamentului studiat, de „incintă” delimitată față de restul satului;
- tratarea diferențiată a raportului public-privat pe cele 4 laturi (N, E, V, S), în ceea ce privește accesibilitatea și vizibilitatea domeniului;
- poziționarea amplasamentului în ax de simetrie/capăt de perspectivă față de drumul principal;
- relația parcelei ce definește ansamblul cu cele imediat limitrofe;
- elemente de peisaj integrate în țesutul antropizat;
- caracteristicile de zonificare a parcellarului, cu tratarea diferențiată a suprafețelor în interiorul aceluiași lot și/sau a loturilor în același cvartal, funcție de utilizare;
- protecție prin PUG și prin statutul de Monument;
- protejată prin PUG și prin statutul de Monument;
- necesită protecție suplimentară prin marcarea și clarificarea acestui raport în etapa contemporană; definirea și ierarhizarea “permeabilității” relației public-privat pe toate limitele fizice ale domeniului și în legătură cu zonele/spațiile limitrofe (ex. cu piața din față, cu cimitirul, cu frontul construit de nord, etc.);
- protejată prin PUG și prin statutul de Monument;
- necesită ranforsarea acestei caracteristici prin protejarea perspectivelor vizuale frontale și marcarea accesului principal către Castel;
- protejată prin apartenența la zona de protecție a Ansamblului Castel Salbek și prin reglementările PUG;
- necesită protecție suplimentară, prin identificarea amplasamentului mormântului Salbek din parc și prin identificarea cadastrală a lotului dintre parc și cimitir (care anterior făcea parte din domeniul);
- necesită protecție suplimentară și piața din față, prin conservarea caracterului deschis, de spațiu public “tampon” între domeniul privat și restul satului; concomitent, obligatoriu și celelalte 2 areale situate de-o parte și de alta față de piață – în stanga marcheaza trecerea spre Valea Mare, în dreapta, într-o etapă istorică anterioară era parte din domeniul nobiliar și păstrează încă 2 construcții de lemn din acea epocă;
- protejate prin PUG, prin statutul de Monument și prin apartenența la zona de protecție a Ansamblului Castel Salbek;
- se va asigura protecția în continuare, prin definirea caracterului fiecăruia în parte: element de peisaj protejat, barieră naturală, funcțiune utilitară, etc.;
- protecție prin PUG, prin statutul de Monument și prin apartenența la zona de protecție a Ansamblului Castel Salbek



- amplasamentul în studiu necesită protecție suplimentară printr-o zonificare corectă a suprafețelor ce îl compun, cu utilizări și caracteristici diferite;

Fond construit –caracteristici arhitectural-constructive și plastice (componente artistice)

- la nivel de localitate, dubla orientare a construcțiilor pe lot și implicit, 2 regimuri de aliniere (cele paralele cu aliniamentul, cu retragere mare de la front, iar cele perpendiculare pe aliniament, cu retragere mai mică sau alipite la front);

- caracteristica particulară a cvartalului studiat, de mobilare cu construcții, într-un regim „introvertit”, organizat de axe direcționale interne amplasamentului ce se constituie fie ca fronturi și aliniamente, fie ca trasee de circulație (spre deosebire de restul localității unde este în relație directă cu rețeaua stradală ortogonală);

- mobilarea domeniului cu mai multe corpuri de clădire, în sistem izolat (deservesc spații ample, deschise) sau grupat (generează piațete sau alveole);

- caracterul de dominantă a clădirii Castelului în relație cu alte construcții de pe amplasament;

- caracteristica istorică a clădirilor secundare cu rol de “suport” pentru necesitățile funcționale și de exploatare a întregului domeniu;

- conformarea de gabarit (volumetrică, altimetrică, planimetrică), structurală, compartimentări interioare, relația plin-gol, registre orizontale/verticale, etc.;

- asocierea simbolică sau cu rol de “martor” a unor tehnici constructive sau de decorație, anumitor perioade istorice (ex. bolțile de la subsolul C2, contraforții C5, etc.);

- protecție prin PUG și parțial prin apartenența la zona de protecție a Ansamblului Castel Salbek;
- trasatură ce poate fi preluată și la nivel de PUZ, în special pentru fronturile construite orientate spre străzile adiacente amplasamentului;

- protecție prin statutul de Monument
- necesită protecție suplimentară prin definirea traseelor de acces și de circulație, a aliniamentelor și delimitarea precisă a zonei cu istoric edificat și cu potențial de edificare în continuare;

- protejată prin statutul de Monument;
- necesită protecție suplimentară prin definirea zonei/zonelor unde este oportună inserția de clădiri noi;

- protecție prin PUG și prin statutul de Monument;
- necesită protecție suplimentară prin controlarea perspectivelor vizuale și a stabilirii ierarhiei, prin subordonarea celorlalte construcții de pe sit, clădiri principale;

- protecție asigurată prin statutul de Monument;
- necesită protecție suplimentară prin funcționalizarea cu utilizări compatibile și complementare celei atribuite clădirii principale a Castelului sau funcțiunii dominante a amplasamentului;

- protejată prin PUG și prin statutul de Monument;
- necesită protecție suplimentară prin eliminarea elementelor parazitare sau a intervențiilor și materialelor incompatibile cu substanța istorică;

- protecție asigurată prin statutul de Monument;
necesită protecție în continuare prin intervenții controlate/condiționate asupra imobilelor existente;



Funcțiuni și folosință

- caracterul pluri-funcțional, dar de ansamblu unitar al cvartalului, independent de reglementarea lui cadastrală ca parcelă unică sau divizată în mai multe loturi (dar ale căror urme s-au "dilat" foarte mult în prezent);

- relația istorică directă și neingradită a Castelului cu parcul;

- protejat prin PUG și prin statutul de Monument;
- necesită protecție suplimentară prin recunoașterea și zonificarea corespunzătoare a arealului, în vederea unei reglementări potrivite;

- protejată prin PUG și prin statutul de Monument;
- necesită protecție în continuare, independent de gradul de accesibilizare spre public/comunitate a celor două zone;

Spații verzi și plantate

- delimitarea perimetrală cu arbori de aliniament a domeniului;

- caracteristica de dotare a clădirii principale cu parc "de fațadă";

- diferențierea între spațiile verzi, utilitare și/sau de producție și parcul de agrement;

- protejată prin PUG și prin statutul de Monument;
- protecție suplimentară – confruntare cu studiul peisagistic;

- protejată prin PUG și prin statutul de Monument;

- protejată prin PUG și prin statutul de Monument;
- necesită protecție suplimentară prin identificarea, delimitarea și reglementarea diferențiată în ceea ce privește permisivitățile și interdicțiile;

*se va corela cu prevederile studiului peisagistic

Amplasament cu potențial arheologic

- nu sunt semnalate vestigii arheologice reperate, dar zona poate prezenta interes din acest punct de vedere;

- protejate prin PUG/legislația specifică și prin statutul de Monument;
- necesită protecție suplimentară prin cercetare arheologică și ceea ce derivă din aceasta, conform legislației în vigoare;

Patrimoniu imaterial

- istoricul de exploatare forestieră (traseul mocăniței pe linia ferată cu ecartament îngust);

- protecție asigurată prin statutul de Monument;
- necesită protecție suplimentară;

- denumirea „Castel Salbek”;

- protejată prin PUG și prin statutul de Monument;

- recomandare de protecție suplimentară prin branding de patrimoniu/marcă înregistrată;



Patrimoniul mobil

- mobilier, obiecte de artă, etc... asociate cu istoricul domeniului și varii proprietari pe care i-a avut, de-a lungul timpului;

- după identificare, necesită protecție prin asocierea cu domeniul (ex. Posibil mobilier existent în Casa memorială și colecția de artă Eugenia și Eugen Popa de la Savârșin);

c) Elemente protejate, după tip, grad de protecție, intervenții permise (S.I. pag.132)

Trama stradală, circulații, accesuri Intervenții permise/permise cu condiții/interzise

- protejate prin PUG, prin statutul de Monument și prin apartenența la zona de protecție;
- necesită protecție suplimentară prin PUZ;

- se impune menținerea traseelor identificate ca fiind valoroase din punct de vedere urbanistic și istoric (principale) și punerea lor în valoare ca și căi de circulație, ca și reper de aliniere pt. construcții, ca și elemente direcționale, sau chiar pentru potențarea perspectivelor vizuale;
- este permisă crearea de accesuri și trasee noi de circulație pe amplasament, cu condiția ca acestea să fie subordonate celor istorice;
- se recomandă o direcționare a fluxurilor către interiorul parcelei, cu precădere de pe colțul de nord/vest, latura de nord și cea de sud, în detrimentul unor trasee perimetrice incintei;
- penetrațiile pentru acces auto în interiorul amplasamentului vor fi ținute cât mai „marginal” și cât mai scurte; nu este oportună traversarea integrală a domeniului, aceasta poate fi doar cu titlu ocazional, ca de ex.: pentru lucrări de întreținere/exploatare sezonieră a plantațiilor sau pentru intervențiile speciale ale pompierilor;
- se permite circulația cu mijloace de deplasare rapidă, pentru persoane și marfă, prin intermediul mașinilor mici electrice (mașini tip golf);
- parcul istoric va beneficia de un concept integrat de amenajare a circulațiilor, care va avea în vedere crearea de legături cu subzonele istorice definite;
- este permisă amenajarea/finisarea suprafețelor aleilor/căilor principale și secundare de circulații conform cu, conceptul de amenajare urbanistică și peisajeră specific fiecărei subzone istorice;
- se impune redefinirea accesului principal în incintă, axat pe fațada castelului, dinspre piață, concomitent cu reglementarea/separarea acestuia față de calea rutieră a DJ707;
- se impune definirea și marcarea accesului secundar în incinta, în relația cu aleea din partea stângă a castelului, tot dinspre piață;
- este interzisă alterarea curburii ocolitoare a DJ707 pe zona de colț sud/vest a parcelei – aceasta are o reprezentare istorică; concomitent, se va reglementa DJ707, pe porțiunea de traseu curb din



spațiul pieței (în sensul distanțării față de limita de sud a domeniului nobiliar);
- se permite amenajarea de parcuri, cu condiția realizării acestora pe zona de nord a SZIR 4;

Parcelar

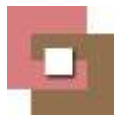
Intervenții permise/permise cu condiții/interzise
- protejat prin PUG, prin statutul de Monument și prin apartenența la zona de protecție;
- necesită protecție suplimentară prin PUZ;

- este interzisă alterarea integrității cvartalului prin reducerea suprafeței corespondente Ansamblului protejat; acesta va fi reglementat cel puțin pe conturul parcelei cu nr. top. 300883;
- este permisă adăugarea de loturi pe latura de est, în vederea reintegrării unei suprafețe cât mai mari din domeniul reședinței nobiliare (ex. lotul dintre parc și cimitir, care anterior făcea parte din domeniu);
- indiferent de trasarea cadastrală, este interzisă sistematizarea de tip "regulat/ortogonal" a laturii de est a domeniului – aceasta se constituie ca limita organică a parcelei, caracteristică specifică satelor "de vale";

Zonificare funcțională

Intervenții permise/permise cu condiții/interzise
- protejată prin PUG, prin statutul de Monument și prin apartenența la ansamblul protejat;
- necesită protecție suplimentară prin PUZ;

- este permisă zonificarea funcțională diferențiată (ZIR, SZIR) cu condiția ca aceasta să țină cont de analiza multicriterială și propunerile din SIȚ;
- pentru o reglementare coerentă și eficientă, se recomandă atribuirea unui UTR dedicat întregului cvartal și stabilirea zonelor și subzonelor urbanistice, corelate cu ZIR/SZIR;
- este permisă segregarea temporară (funcțională și fizică) a subzonelor, cu condiția subordonării unui concept unitar pentru întreg ansamblul, a cărui integritate să poată fi restabilită oricând;
- este permisă tratarea diferențiată a suprafețelor de călcare, în cadrul aceleiași subzone, în funcție de utilizare, cu condiția subordonării unui concept unitar și integrat în ansamblu (ex. pavaje minerale vs suprafețe înverzite);
- este permisă funcționalizarea clădirilor "suport" cu utilizări compatibile și complementare celei atribuite clădirii principale a Castelului, sau funcțiunii dominante a amplasamentului;
- reconversia funcțională a clădirilor existente și distribuția pe amplasament a funcțiilor nou adăugate va fi proiectată în relație cu traseele de circulație și căile de acces, de așa manieră încât să asigure fluxuri cât mai facile;



Țesut construit

Intervenții permise/permise cu condiții/interzise

- protejate prin PUG, prin statutul de Monument, prin apartenența la ansamblul protejat și la zona de protecție;
- necesită protecție suplimentară prin PUZ;

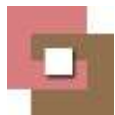
- este permisă mobilarea domeniului cu mai multe corpuri de clădire, în sistem izolat (deservesc spații ample, deschise) sau grupat (generează piațete sau alveole), cu condiția ca acestea să își îndeplinească rolul de "suport" pentru necesitățile funcționale și de exploatare a întregului domeniu;
- este interzisă edificarea de construcții care prin gabarit alterează sau surclasează monumentul Castel Salbek;
- este permisă crearea unui „pol” de interes secundar, cu condiția ca mobilarea acestuia cu construcții să fie echilibrată în ceea ce privește distribuția lor în areal;
- indiferent de natura intervențiilor, Castelul își va păstra caracterul de dominantă în relație cu alte construcții și cu domeniul;
- sunt interzise intervențiile asupra fondului construit valoros care conduc la deprecierea conformării de gabarit (volumetrică, altimetrică, planimetrică), structurală, compartimentări interioare, relația plin-gol, registre orizontale/verticale, etc.;
- este permisă desființarea construcțiilor identificate ca fiind fără valoare istorică și arhitecturală, în vederea asanării amplasamentului;
- este interzisă demolarea intențională a clădirilor cu valoare istorică, cu excepția celor pentru care este permisă, în condițiile detaliate la CAP. VI, pct. 2;

Decorațiuni și plastică arhitecturală

- protejate prin statutul de Monument și prin apartenența la zona de protecție;
- necesită protecție suplimentară prin PUZ

Intervenții permise/permise cu condiții/interzise

- este interzisă desființarea elementelor identificate ca fiind valoroase; în cazuri extreme, dacă acestea nu pot fi conservate și puse în valoare integral, se va avea în vedere păstrarea de "martori", ca mărturie a unor tehnici constructive sau de decorație, specifice anumitor perioade istorice;
- este permisă desființarea/eliminarea elementelor parazitare sau a intervențiilor și materialelor incompatibile cu substanța istorică; se va avea în vedere asigurarea a cât mai mult din integritatea acesteia;



Elemente de peisaj

- protejate prin PUG, prin statutul de Monument, prin apartenența la ansamblul protejat și la zona de protecție;
- necesită protecție suplimentară prin PUZ;

Intervenții permise/permise cu condiții/interzise

- este permisă integrarea lor în țesutul antropizat, cu condiția respectării zonelor de protecție (ex. pârauri) și a definirii caracteristicii fiecăruia în parte: element de peisaj protejat, barieră naturală, funcțiune utilitară etc.;
- se impune identificarea, delimitarea și reglementarea diferențiată a tipologilor de spații verzi: utilitare, de producție, de agrement, parc dendrologic, etc.;
- este interzisă alterarea/deprecieră zonei din fața castelului, prin aceasta înțelegând că, indiferent de conceptul de amenajare propus, aceasta își va îndeplini rolul de curte de onoare;

**se va corela cu prevederile studiului peisagistic*

Parc

- protejat prin PUG, prin statutul de Monument și prin apartenența la zona de protecție;
- necesită protecție suplimentară prin PUZ;
- Din punct de vedere al regimului juridic **Gradina Istorică** nu poate fi reintregită momentan, în schimb ca și funcțiune și zona monument se propune protejarea și punerea în valoare conform studiilor de specialitate realizate la acest PUZ (pentru proprietatea Salbek) și prin PUG (pentru alte proprietăți care nu sunt obiectul PUZ-ului).

Intervenții permise/permise cu condiții/interzise

- este permisă extinderea suprafeței ansamblului protejat pentru reintregirea parcului (**Gradina Istorică**);
- este permisă amenajarea și dotarea cu elemente de mobilier, iluminat, etc., cu condiția ca intervențiile să fie realizate în baza unui concept global care să țină cont de evoluția istorică;

Perspective vizuale

- protejate prin statutul de Monument și prin apartenența la zona de protecție;
- necesită definire și protecție suplimentară prin PUZ;

Intervenții permise/permise cu condiții/interzise

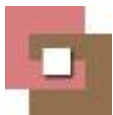
- este interzisă amplasarea de construcții care să obtureze perspectivele valoroase asupra ansamblului și asupra monumentului;
- conceptul de amenajare peisajeră, cel de tratare a spațiilor deschise (alveole) precum și de mobilitate cu construcții (temporare sau permanente) va avea în vedere studierea și punerea în valoare a clădirilor și amenajărilor valoroase, prin controlarea percepției asupra lor din diferite unghiuri, exterioare și interioare amplasamentului;

Vestigii arheologice

- necesită protecție suplimentară prin PUZ;

Intervenții permise/permise cu condiții/interzise

- este recomandată realizarea diagnosticului non intruziv pe întreg domeniul, inclusiv zonele semnalate cu potențial arheologic (mormântul, cimitirul);
- se impune diagnosticul arheologic intruziv cel puțin pe zonele de edificare cu construcții noi;



Patrimoniul mobil

- protecție conform legislației în vigoare;

Intervenții permise/permise cu condiții/interzise

- este interzisă distrugerea elementelor de mobilier, decorațiuni, artă plastică, fotografică și altele asemenea, în legătură cu monumentul;
- se recomandă identificarea obiectelor cu valoare memorială sau de patrimoniu imobil și protejarea lor fie prin asocierea nominală cu monumentul (daca acestea sunt deja integrate în colecții sau muzee) fie prin achiziționarea, inventarierea și protejarea lor;

Patrimoniul imaterial

- protecție conform legislației în vigoare;

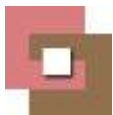
Intervenții permise/permise cu condiții/interzise

- se recomandă înscrierea ca marcă înregistrată „Castel Salbek” și realizarea brandingului de patrimoniu;

d) Inserțiile de noi volume a următoarelor condiționări/recomandări 1:

1 Exigențele exprimate sunt corelate cu Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural, realizat de OAR.

- construcțiile noi pot fi de **gabarite** diferite, cu respectarea prevederilor referitoare la caracteristicile și elementele ce necesită protecție și a modului de realizare a protecției, conform studiu de fundamentare; ele se vor integra în specificul local fie prin preluarea formei și a volumetriei specifice zonei fie printr-o arhitectură a volumelor care prin conformare și amplasament să nu agreseze caracterul rural al zonei;
- acolo unde este necesar, se vor găsi **soluții compensatorii** de ameliorare a impactului vizual major asupra teritoriului (ex. împrejmuirea cu vegetație, acoperirea cu iarbă, îngroparea parțială în pământ, integrarea în peisaj);
- clădirile noi **pot împrumuta** elemente de construcție și decorative tradiționale (ex. streșini, prispe) dar se recomandă **prudență în reproducerea lor, evitându-se pastişele**; pot fi preluate și reinterpretate unele detalii care marchează registrele clădirii iar decorațiile, spre exemplu, pot fi preluate dar într-o formă simplificată, contemporană, însă păstrând specificul local. Nu se vor folosi forme și detalii provenite din alte zone etnografice, geografice sau climatice;
- se va opta pentru o **paletă cromatică** naturală pentru toate elementele constructive și nu se vor folosi culori stridente; construcțiile noi nu vor domina, din acest punct de vedere construcțiile cu valoare de patrimoniu, restaurate;
- se recomandă o tratare unitară a **fațadelor**, prin care să se asigure, pe lângă o eficiență energetică conformă cerințelor secolului XXI, și o întreținere mai facilă;
- **acoperișul**, indiferent de tipologia aleasă, va fi cât mai simplu:
 - se recomandă preponderent acoperișul tip șarpantă, cu o conformare și pantă cât mai apropiată de valoarea celei tradiționale în zonă;
 - pot fi propuse și acoperiri cu pantă mică (2-5%), dacă sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj, ex. volume (semi)îngropate; în această variantă, se va avea în vedere realizarea cu învelitoare din strat înierbat și integrarea peisagistică și volumetrică în ansamblu. În principiu, această operațiune se va corela cu reducerea regimului de înălțime a construcției;
- **șarpanta** se recomandă a fi realizate din lemn folosind tehnici și îmbinări tradiționale locale. În scopul reinterpretării limbajului tradițional într-o formulă contemporană este posibilă folosirea și a altor materiale, precum metalul în asociere cu lemnul sau materiale obținute din lemn prin mijloace tehnologice;



- **învelitoarea** se va realiza din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate și poate fi din țiglă ceramică; se recomandă folosirea materialelor și tehnologiilor locale sau care pornesc/derivă din acestea;

- **materialele de termoizolare/hidroizolare** folosite la acoperiș vor fi compatibile cu cele ale învelitorilor și se va opta, pe cât posibil, pentru unele naturale și soluții de alcătuire care să asigure un climat interior sănătos;

- se recomandă ca **elementele de închidere verticală, interioare și exterioare**, să se realizeze din materiale regenerabile utilizând preponderent cele tradiționale la nivel local (lemn, cărămidă, piatră) sau materiale ecologice sau ecodurabile de secol XXI (lemn, cărămidă, argilă/ lut, cânepă, lână, paie, rumeguș sau conglomerate cu lianți naturali), pentru funcțiuni care permit această compoziție; nu se exclude utilizarea altor materiale sau a structurilor mixte, atunci când destinația clădirilor și normativele în vigoare o impun.

- pentru construcțiile noi, se va urmări păstrarea raportului plin/gol al construcțiilor tradiționale (în favoarea plinului) sau se vor crea, punctual, pereți vitrați de dimensiuni mari, care să corespundă unei necesități mari de iluminat, în acord cu funcțiunea propusă. Se recomandă alternarea golurilor mici, obișnuite în arhitectura vernaculară, cu pereții vitrați.
Nu este permisă folosirea elementelor vitrate sau de finisaj reflectorizante, tip oglindă, sau care să producă reflexii puternice (ex. placaje metalice strălucitoare);
- pentru **infrastructura** clădirilor se vor realiza alcătuiți care să diminueze/impiedice capilaritatea, fără a se „sigila” terenurile cu radiere sau șape, decât în situația în care cerințele structurale o impun. Dacă este posibil din punct de vedere structural și tehnologic, se vor folosi tehnici și sisteme tradiționale (ex. fundații continue pe sub ziduri portante sau fundații izolate) din materialele precum piatră, cărămidă, betonul. Se recomandă adoptarea unor soluții ecodurabile iar unde este necesar, se vor face sisteme subterane de drenare;
- în cazul unor niveluri subterane sau semiterane, se va avea în vedere ventilarea corespunzătoare.

În general, se va urmări utilizarea materialelor și tehnicilor tradiționale consacrate pe plan local, la fel ca și meșterii și mână de lucru din zonă. Acolo unde nu este posibilă aplicarea în exploatare a soluțiilor tradiționale (ex. din considerente seismice sau risc de inundații), se vor putea utiliza alte materiale de construcție, care să asigure cerințele fundamentale privind calitatea în construcții.

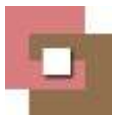
2. Elemente protejate din perimetrul PUZ (S.I. pag.137)

a) Listare după tip, grad de protecție și intervenții permise:

a.1. Imobile protejate cu titlul de monumente istorice (inclusiv menționarea regimului de protecție special: VPCIN, MLPM)

Pentru toate imobilele existente cu valoare istorică sunt permise, cu condiția respectării legislației în vigoare și a principiilor restaurării, următoarele intervenții:

- lucrări de întreținere și reparații curente;
- lucrări de renovare/restaurare, cu condiția compatibilității tehnicilor și materialelor;
- lucrări de asanare, refacere/înlocuire/reparații instalații și sisteme de colectare/scurgere ape pluviale;
- eficientizare energetică, cu condiția respectării Metodologiei de intervenție pentru abordarea noninvazivă a eficienței energetice în clădiri cu valoare istorică și arhitecturală¹⁶⁰;
- reconversia funcțională/schimbarea de destinație, cu condiția asigurării compatibilității cu ansamblul și cu statutul de element protejat;



- iluminat arhitectural;
- elemente de signalectică, cu condiția elaborării unui regulament;

A1. 300883 Ansamblu protejat de grupă valorică A

Poz. 352 cod AR-II-a-A-00642

Ansamblul castelului Salbek

Utilizări permise

- locuire și funcțiuni complementare zonei de locuit, comerț și prestări servicii;
- unități de învățământ, sănătate și well-being, cult;
- servicii muzeale;
- alimentație publică;
- servicii hoteliere, turism și agrement;
- spații verzi (amenajate, de agrement, de aliniament, etc);

Utilizări permise cu condiții

- mici ateliere de producție/tehnică artizanală, cu condiția ca prin amplasamentul lor poluare;
- parcaje, cu condiția asigurării lor în zona de nord a parcelei (aferenta ZIR 4);
- accese auto și pietonale; -circulații carosabile; - circulații pietonale; -colectare deșeuri, cu condiția respectării Cap. VI, pct. 1; sau funcțiune să nu producă disconfort

Intervenții permise

- lucrări de asanare teren;
- lucrări de întreținere și reparații, asanare, renovare/restaurare la clădirile existente cu valoare istorică și arhitecturală;
- demolare/desființare împrejmuire;

Intervenții permise cu condiții

- delimitarea suprafețelor cu utilizare diferențiată, conform zonelor istorice de referință, cu condiția reversibilității;
- modificarea limitelor în sensul alipirii de loturi în vederea reîntregirii unei suprafețe cât mai mari din domeniul istoric;
- demolare/desființare (cu sau fără condiții și recomandări, conform reglementărilor stipulate pentru corpurile C3, C9, C10, C11, C12, C13, 2 construcții de lemn neintabulate, fragment construcție neidentificată (n.i.);
- lucrări de eficientizare energetică la clădiri, cu condiția respectării Metodologiei de intervenție pentru abordarea noninvazivă a eficienței energetice în clădiri cu valoare istorică și arhitecturală 161;
- este permisă edificarea de noi construcții în interiorul amplasamentului, pe zona corespunzătoare SZIR 4, cu condiția ca acestea să fie realizate într-un regim „introvertit”, organizat de axe direcționale interne amplasamentului ce se constituie fie ca fronturi

și aliniamente, fie ca trasee de circulație (spre deosebire de restul localității unde este în relație directă cu rețeaua stradală ortogonală);

- cu titlu de excepție, pe latura de nord și colțul de sud-vest al amplasamentului, este permisă construirea la front, cu condiția respectării caracteristicii dublei orientări a construcțiilor pe lot și, implicit, a 2 regimuri de aliniere (cele paralele cu aliniamentul, cu retragere mai mare de la front,



iar cele perpendiculare pe aliniament, cu retragere mai mică sau alipite la front);

- schimbarea de destinație, reconversia funcțională, cu condiția asigurării compatibilității funcțiilor și în condițiile Cap. VI, pct. 1;
- pergole și terase închise/deschise, cu condiții;
- tuneluri sub/supraterane de legătură, cu condiții;
- în SZIR 3, se pot amplasa/amenaja: alei pietonale, mobilier urban, podețe, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, cu condiția realizării unui concept unitar și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a subzonei;
- SZIR 2 – conform cu studiul peisagistic

Utilizări interzise

- unități industrial-agricole și de depozitare en-gros;
- orice utilizări generatoare de poluare și/sau disconfort;
- altele decât cele admise;

Intervenții interzise

- realizarea de construcții noi pe SZIR 1;
- realizarea de construcții pe SZIR 2 și 3, cu excepția celor permise, conform și cu prevederile din studiul peisagistic;
- modificarea topografiei terenului; cu excepția amenajărilor care se vor realiza ținând cont de datele naturale ale peisajului;

Condiții speciale de construire/desființare

- diagnostic neintruziv și/sau intruziv

A1.1 Castel Salbek - 300883-C1 Poz. 353

Monument individual de grupă valorică A cod AR-II-m-A-00642.01 Castelul Salbek

Utilizări permise

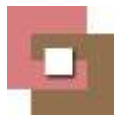
- rezidențială;

Intervenții permise

- desființarea g.s. adăugat în spațiul porticului de la parter, extremitatea din dreapta și de la etaj stânga/dreapta, precum și a altor elemente similare și care alterează configurația originală a fațadelor exterioare ale imobilului;
- revenirea la tipologia ferestrelor cu obloane;
- adăugare element de identitate (stema familiei Salbek);

Utilizări permise cu condiții

- servicii muzeale; - birouri;
- alimentație publică; - servicii hoteliere/de cazare;
- învățământ;



- servicii de sănătate și well-being (ex. îngrijire seniori, benessere etc.);
cu condiția ca intervențiile necesare funcționalizării să asigure posibilitatea
de revenire la funcțiunea de bază - rezidențială

Intervenții permise cu condiții

- funcționalizarea podului, cu condiția ca aceasta să fie realizată în volumul existent, fără alterarea formei acoperișului;
- inventariere elemente constructive și cartare degradări la șarpanta de lemn, în vederea stabilirii valorii istorice și a stării de conservare punctuale a fiecărui element, precum și de ansamblu;
- realizarea unei noi scări de legătură verticală interioară, între niveluri, cu condiția ca aceasta să nu afecteze elementele purtătoare de valoare istorică;
- închiderea provizorie/sezoniera a porticului central pe latura de nord, cu condiția:
 - o păstrării integrale a elementelor constructive și de plastică arhitecturală ale clădirii,
 - o elementele de realizare ale închiderii să fie compatibile cu clădirile istorice, cu structură independentă și ușor demontabilă,
 - o intervenția să fie reversibilă;
- compartimentări interioare, cu condiția păstrării sistemului de camere/încaperi cu trecere succesivă la etaj, latura dinspre sud și, în general, a configurației originare;
- consolidari, în scopul păstrării integrității fizice a imobilului și/sau aducerii lui la conformarea originală (ex. modificări de goluri);
- schimbarea învelitorii, cu condiția realizării ei din țiglă ceramică, culoare cărămidă și cu condiția refacerii lucarnelor istorice, după forma și proporțiile reconstituite în baza documentarului foto de arhivă;
- ferestre de mansardă, cu condiția realizării în planul învelitorii;
- restaurare/ refacere tâmplăriei;
- schimbarea cromaticii, cu condiția efectuării studiului de parament și a probelor de culoare;

Utilizări interzise - unități industrial-agricole și de depozitare;

- ateliere de producție; - altele decât cele admise;

Intervenții interzise - alterarea volumetriei clădirii și a acoperișului;

- recompărimentări care modifică caracterul de bază al configurației originare;
- demolarea; - eliminarea decoratiunilor de la fațade;
- eliminarea tavanelor casetate de la interior și a elementelor de tâmplărie purtătoare de valoare istorică;
- demolarea parțială sau integrală a oricăror elemente purtătoare de valoare istorică (ex. coșuri de fum, sobe, scări etc.)
- extindere, în sensul modificării amprenteii construite;

Condiții speciale de construire / desființare

- Studii suplimentare:
- analize bio-chimice la șarpantă,
- studiu de parament,
- suplimentare sondaje fundații și pe zona exterioară, perimetrală

Parc Inclus la Poz. 354

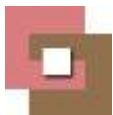
cod AR-II-m-A-00642.02

Utilizări permise

- Parc (gradina istorica) amenajat peisajer

Intervenții permise

- delimitarea corectă a conturului;
- mărirea de suprafață prin adiționarea de loturi în vederea reîntregirii;
- Conform studiu peisagistic



Utilizări permise cu condiții

- cadru natural pentru evenimente culturale temporare, cu condiția ca acestea să aibă caracter non-invaziv

Utilizări interzise

- altele decât cele permise

Intervenții permise cu condiții

- Conform studiu peisagistic

Intervenții interzise

- Conform studiu peisagistic

Condiții speciale de construire / desființare

- Conform studiu peisagistic

a.2. Imobile protejate prin apartenența la Ansamblul protejat

A1.2 300883-C2

Protejat prin apartenența la Ansamblu

Utilizări permise

- locuire și funcțiuni complementare, comerț și servicii;
- birouri;
- servicii muzeale;
- alimentație publică;
- servicii hoteliere/cazare, turism și agrement;
- servicii de sănătate și well-being (ex. îngrijire seniori, benessere etc.);

Utilizări permise cu condiții

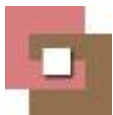
- mici ateliere de producție/tehnică artizanală, cu condiția ca prin amplasamentul lor sau funcțiune să nu producă disconfort sau poluare;

Intervenții permise

- compartimentări interioare;
- demolare/desființare scări și rampă de acces parter;
- înlocuire integrală tâmplărilor exterioare și interioare, uși și ferestre;

Intervenții permise cu condiții

- funcționalizarea podului, cu condiția ca aceasta să fie realizată în volumul existent;
- consolidări, în scopul păstrării integrității fizice a imobilului și/sau aducerii lui la conformarea originală (ex. modificări de goluri);
- ferestre de mansardă, cu condiția realizării în planul învelitorii;
- reparații/refacere învelitoare, cu condiția realizării ei din țigla ceramică solzi, culoare roșu natur;
- extindere pe latura de sud și vest, cu condiția ca acestea să preia, prin translație/prelungire, conturul volumului actual concomitent cu asigurarea diferențierii extinderii de construcția existentă prin transparentizare, materialitate etc.;



Utilizări interzise

- unități industrial-agricole și de depozitare;
- altele decât cele admise;

Intervenții interzise

- desființarea, modificarea, perforarea ferestrelor, zidurilor și bolților de la subsol;
- alterarea gabaritului construcției existente (modificarea volumetriei, regimului de înălțime, a înălțimii de coamă și cornisă);
- supraînălțarea;
- extinderea pe laturile de nord și est;

Condiții speciale de construire/desființare

- investigarea suplimentară a golurilor de fațada, parter și etaj (hpmic = cca 55 cm);
- sondaje la planșeul dintre etaj și parter;
- sondaje pentru stabilirea compartimentărilor din etapele anterioare de existență ale construcției;
- studiu de parament;
- cercetare/supraveghere arheologică/diagnostic;
- studiu biologic lemn

NOTA!! (C2)

În perimetrul edificabilului în SZIR 4 – se permite extinderi pe toate laturile prin translație / prelungire pentru corp C2 necesar pentru activitatea dorită;

A1.3 300883-C3

Protejat prin apartenența la Ansamblu

Utilizări permise

-

Intervenții permise

- demolare/desființare pentru asanarea ansamblului de construcții parazitare și asigurarea perspectivelor vizuale valoroase;

Utilizări permise cu condiții

- organizarea execuției, cu condiția desființării la finalizarea lucrărilor, în scopul asanării terenului;

Intervenții permise cu condiții

- menținerea temporară, pe perioada de execuție a lucrărilor la construcțiile valoroase din ansamblu, în scopul organizării de șantier;

Utilizări interzise

-

Intervenții interzise

- extindere;
- menținere permanentă;

Condiții speciale de construire/desființare

- cercetare/supraveghere arheologică

A1.4 300883-C4

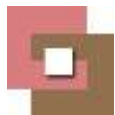
Protejat prin apartenența la Ansamblu

Utilizări permise

- funcțiuni complementare locuirii, comerț și servicii;
- alimentație publică, crâmă/vinotecă;

Intervenții permise

- intervenții în regim de urgență pentru punere în siguranță;
- compartimentări interioare;



Utilizari permise cu condiții

- depozitare, cu condiția ca aceasta să deservească destinația atribuită imobilului;

Intervenții permise cu condiții

- demolare/desființare parțială pentru zonele cu pericol de colaps, cu condiția refacerii zidăriei în forma inițială;
- consolidări, în scopul păstrării integrității fizice a imobilului și/sau aducerii lui la conformarea originală, sau în cazul suprapunerii mai multor etape, identificarea celei oportune (ex. modificări de goluri);
- extindere subsol spre corpul C5 și eventual pe lățimea C5, pe latura nordică;
- extindere amprentă pentru alinierea la C5, pe latura de nord, cu condiția ca acestea să preia, prin translație/prelungire, conturul volumului actual (fațadă, acoperiș, inclusiv cu posibilitatea de supraînălțare a extinderii la coamă pentru alinierea la C5), concomitent cu asigurarea diferențierii extinderii de construcția existentă prin transparentizare, materialitate, etc.;

Utilizări interzise

- unități industrial-agricole și de depozitare, altele decât cele admise;
- ateliere de producție;
- toate funcțiunile, altele decât sau incompatibile cu cele admise;

Intervenții interzise

- desființarea, modificarea sau străpungerea arcelor de la subsol;
- eliminarea ferestrelor de aerisire de la subsol

Condiții speciale de construire / desființare

- cercetare/supraveghere arheologică/diagnostic
- corelarea cu intervențiile realizate la C5

A1.5 300883-C5

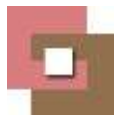
Protejat prin apartenența la Ansamblu

Utilizări permise

- locuire și funcțiuni complementare, comerț și servicii;
 - alimentație publică, crămă/vinotecă;
 - birouri;
- Utilizări permise cu condiții
- depozitare, cu condiția ca aceasta să deservească destinația atribuită imobilului;
 - mici ateliere de producție/tehnică artizanală, cu condiția ca prin amplasamentul lor sau funcțiune să nu producă disconfort sau poluare;

Intervenții permise

- intervenții în regim de urgență pentru punere în siguranță;
 - compartimentari interioare;
- Intervenții permise cu condiții
- demolare/desființare parțială pentru zonele cu pericol de colaps, cu condiția refacerii în forma inițială;
 - consolidări, în scopul păstrării integrității fizice a imobilului și/sau aducerii lui la conformarea originală, sau în cazul suprapunerii mai multor etape, identificarea celei oportune (ex. modificări de goluri);



- reconversie funcțională, schimbarea de destinație, cu funcțiuni compatibile cu ansamblul monument;
- extindere cu subsol pe amprenta existentă și eventual, suplimentar pe lățimea C4, pe latura sudică;
- extindere amprentă pentru alinierea la C4, pe latura de sud, cu condiția ca acestea să preia, prin translație/prelungire, conturul volumului actual (fațadă, acoperiș), concomitent cu asigurarea diferențierii extinderii de construcția existentă prin transparentizare, materialitate etc.;

Utilizări interzise

- toate funcțiunile altele decât sau incompatibile cu cele admise;

Intervenții interzise

- supraînălțare;
- eliminarea/desființarea elementelor de tehnică constructivă (ex. contraforții);

Condiții speciale de construire/desființare

- sondaje suplimentare la fațade, în special pe laturile de nord și sud, pentru identificarea diferitelor etape de intervenție (dimensiuni goluri, fațada dublă pe latura sud etc.);
- cercetare/supraveghere arheologică/diagnostic;
- corelarea cu intervențiile realizate la C4;

A1.6 300883-C6

Utilizări permise

- comerț și servicii;
- alimentație publică;
- servicii turism și agrement;
- cazare;

Utilizări permise cu condiții

- mici ateliere de producție/tehnică artizanală, cu condiția ca prin amplasamentul lor sau funcțiune să nu producă disconfort sau poluare;

Protejat prin apartenența la Ansamblu

Intervenții permise

- intervenții în regim de urgență pentru punere în siguranță (în special latura de est);
- demolare porțiuni din BCA, adăugată pe capătul de vest al construcției,
- demolare rampă de acces din b.a.;

Intervenții permise cu condiții

- demolare/desființare parțială pentru zonele cu pericol de colaps, cu condiția refacerii în forma inițială a volumetriei;
- consolidări, în scopul păstrării integrității fizice a imobilului și/sau aducerii lui la conformarea originală;
- funcționalizarea podului, cu condiția ca aceasta să fie realizată în volumul existent
- ferestre de mansardă, cu condiția realizării în planul învelitorii;
- extinderea spațiului interior, pe verticală, prin eliminarea planșeului dintre parter și etaj, cu condiția păstrării volumetriei exterioare a acoperișului și a structurii din grinzi de lemn a planșeului, ca martori;



Utilizări interzise

- unități industrial-agricole și de depozitare, altele decât cele admise;
- toate funcțiunile altele decât sau incompatibile cu cele admise;

- amenajare terasă, cu condiția ca aceasta să fie dispusă pe laturile de nord, est sau vest;

Intervenții interzise

- supraînalțare;
- demolare integrală;
- alterarea gabaritului (volumetrie, înălțime coamă, cornișă, etc...);

Condiții speciale de construire / desființare

- relevare amanunțită, sondaje suplimentare la fațade, în special pe laturile de nord și sud, pentru identificarea diferitelor etape de intervenție (dimensiuni goluri, intervenții de compartimentare etc.);
- cercetare/supraveghere arheologică/diagnostic

A1.7 300883-C7

Protejat prin apartenența la Ansamblu

Utilizări permise

-

Intervenții permise

- demolare/desființare;

Utilizări permise cu condiții

- organizarea execuției, cu condiția desființării la finalizarea lucrărilor, în scopul asanării terenului;

Intervenții permise cu condiții

- menținerea temporară, pe perioada de execuție a lucrărilor la construcțiile valoroase din ansamblu, în scopul organizării de șantier;

Utilizări interzise

Intervenții interzise

- menținere permanentă

Condiții speciale de construire/desființare

- cercetare/supraveghere arheologică
- amplasamentul poate fi luat în considerare pentru o nouă edificare, pentru definirea regimului de aliniere și completarea cu construcții pe zona de nord a SZIR 4

A1.8 300883-C8

Protejat prin apartenența la Ansamblu

Utilizări permise

- utilizări conexe funcțiunilor principale din ansambluși prin care să se asigure integrarea în ansamblul protejat (ex. birouri, info point);
- servicii muzeale - utilizare în scopul sublinierii valorii memorial/simbolice (atelier de reparații vagonete);

Intervenții permise

- cercetare, investigare, sondaje zidarie
- refacere acoperiș (șarpanta și învelitoare);
- intervenții în regim de urgență pentru punere în siguranță;
- deschidere gol la dimensiunea inițială pe fațada sudică;

Utilizări permise cu condiții

- depozitare, cu condiția ca aceasta să deservească destinația atribuită imobilului;

Intervenții permise cu condiții

- consolidări, în scopul păstrării integrității fizice a imobilului și/sau aducerii lui la conformarea originală;
- extinderea spațiului interior, pe verticală, prin eliminarea planșeului dintre parter și etaj, cu condiția păstrării volumetriei exterioare;
- extindere pe latura de nord, cu condiția ca acestea să preia, prin translație/prelungire,



conturul volumului actual concomitent cu asigurarea diferențierii extinderii de construcția existentă prin transparentizare, materialitate etc.;

Utilizări interzise

- toate funcțiunile altele decât sau incompatibile cu cele admise;

Intervenții interzise

- demolare integrală;
- supraetajare;

Condiții speciale de construire/desființare

- cercetare/supraveghere arheologică/diagnostic
- sondaje suplimentare la fațade, în special pe laturile de nord și sud, pentru identificarea diferitelor etape de intervenție (dimensiuni goluri, fațada dublă pe latura sud etc.)

NOTA! (C8)

Corpul de cladire C8 – se va pastra ca si gabarit/ volumetrie , va fi adiacent corpului C hotel;

A1.9 300883-C9

Protejat prin apartenența la Ansamblu

Utilizări permise

-

Intervenții permise

- demolare/desființare;

Utilizări permise cu condiții

- menținere temporară pentru securizarea incintei, cu condiția desființării la finalizarea lucrărilor, în vederea remobilării cu construcții a zonei respective

Intervenții permise cu condiții

- menținerea temporară, pe perioada de execuție a lucrărilor la construcțiile valoroase din ansamblu, în scopul organizării de șantier;

Utilizări interzise

Intervenții interzise

- menținere permanentă;

Condiții speciale de construire/desființare

- cercetare/supraveghere arheologică/diagnostic

A1.10 300883-C10

Protejat prin apartenența la Ansamblu

Utilizări permise

Intervenții permise

- demolare/desființare

Utilizări permise cu condiții

-

Intervenții permise cu condiții

-

Utilizări interzise

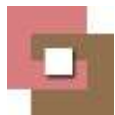
-

Intervenții interzise

- menținere permanentă

Condiții speciale de construire/desființare

- cercetare/supraveghere arheologică/diagnostic;



- amplasamentul poate fi luat în considerare pentru o nouă edificare, pentru completarea cu construcții pe zona de nord a SZIR 4, cu condiția adaptării la caracteristicile semnalate ca fiind valoroase în interiorul amplasamentului (traseele de circulații, perspective valoroase, aliniamente etc.);

A1.11 300883-C11

Protejat prin apartenența la Ansamblu

Utilizări permise

Intervenții permise

-

- demolare/desființare, în cazul edificării de noi construcții pe această zonă;

Utilizări permise cu condiții

Intervenții permise cu condiții

- marcarea ca „martor” – valorificare arheologică;

- conservarea in situ a ampretei, în cazul needificării cu noi construcții pe această zonă;

Utilizări interzise

Intervenții interzise

-

-

Condiții speciale de construire/desființare

- cercetare/supraveghere arheologică/diagnostic;

- amplasamentul poate fi luat în considerare pentru o nouă edificare, pentru definirea regimului de aliniere șăi pentru completarea cu construcții pe zona de nord a SZIR 4;

A1.12 300883-C12

Protejat prin apartenența la Ansamblu

Utilizări permise

Intervenții permise

-

- demolare/desființare;

Utilizări permise cu condiții

Intervenții permise cu condiții

-

-

Utilizări interzise

Intervenții interzise

-

- menținere permanentă;

Condiții speciale de construire/desființare

- cercetare/supraveghere arheologică/diagnostic

A1.13 300883-C13

Protejat prin apartenența la Ansamblu

Utilizări permise

Intervenții permise

-

- demolare/desființare;

Utilizări permise cu condiții

Intervenții permise cu condiții

-

-

Utilizări interzise

Intervenții interzise

-

- menținere permanentă;

Condiții speciale de construire/desființare

- cercetare/supraveghere arheologică/diagnostic

Fragment neidentificat (n. i.)



Utilizări permise

-

Intervenții permise

- demolare/desființare, în cazul edificării de noi construcții pe această zonă;

Utilizări permise cu condiții

- marcarea ca „martor” – valorificare arheologică

Intervenții permise cu condiții

- conservarea in situ a amprenteii, în cazul needificării cu noi construcții pe această zonă;

Utilizări interzise

-

Intervenții interzise

- menținere permanentă;

Condiții speciale de construire/desființare

- cercetare/supraveghere arheologică/diagnostic

- amplasamentul poate fi luat în considerare pentru o nouă edificare, pentru definirea regimului de aliniere și pentru completarea cu construcții pe zona de nord a SZIR 4

a.3. Imobile protejate prin PUZ și RLU (S.I pag.147)

Prin PUZ se propune menținerea statutului de element protejat corespunzător celor trei poziții din LMI – Ansamblul, Castelul și Parcul (**prin parc se înțelege întreaga grădina istorică, ca un sistem complex de organizare funcțională a domeniului**). Suplimentar, se propune menținerea statutului de elemente protejate prin afilierea la Ansamblul protejat a construcțiilor C2, C4, C5, C6, C8 – clădiri cu valoare istorică și arhitecturală. Intervențiile asupra acestora se vor realiza conform CAP. VI, pct. 1, pct. 2 și a fișelor individuale de element protejat (vezi anexe).

Pentru restul construcțiilor, respectiv C3, C7, C9, C10, C11, C12, C13, 2 construcții de lemn și n.i. se propune desființarea integrală, în unele cazuri cu condiții și/sau recomandări, conform a.2..

a.4. Imobile protejate prin apartenența la zone de protecție ale m.i. (S.I.pag.148)

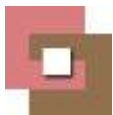
Pentru stabilirea corectă a zonei de protecție s-a ținut cont de următoarele:

- Legea 422/2001, „zonele de protecție din jurul monumentelor istorice sunt de minimum 100 de metri în localitățile urbane, de 200 de metri în localitățile rurale și de 500 de metri în exteriorul localităților, distanțe măsurate de la limita exterioară a terenurilor pe care se află monumente istorice. Terenul pe care se află un monument istoric include, în afară de construcția propriu-zisă, și drumuri de acces, scări, parcul sau grădina, turnuri, chioșcuri și foșoare, gardul sau zidul de incintă, bazine, fântâni, statui, cimitire și alte construcții sau amenajări care formează ansamblul monumentului.”

Articolul 59 „Până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric potrivit art. 9 se consideră zonă de protecție suprafața delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric.”

- Reglementare Tehnică din 20 octombrie 2003 privind "Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)"162

Articolul 15 "Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural." [art. 8 alin. (1) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice] Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia. În



zona de protecție se instituie servituțiile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:- păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură;- păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea construirii;- păstrarea și valorificarea potențialului arheologic

Articolul 22 „Delimitarea zonelor construite protejate se face pe limite existente de parcele și se recunoaște în documentația scrisă și desenată, fie prin menționarea numerelor poștale sau cadastrale, fie prin menționarea numelor proprietarilor, fie după alte elemente reperabile pe teren (ex.: maluri de ape, linii electrice etc.)”.

- Zona de protecție din jurul unui monument este o porțiune de teren delimitată și trecută în regulamentul local de urbanism pe care nu se pot face construcții, plantații și alte lucrări care ar pune în pericol, ar polua, ar diminua vizibilitatea, ar pune în pericol eventualele vestigii arheologice subterane aflate sub sau în imediata vecinătate a monumentului. Este o zonă-tampon între monument și mediul înconjurător actual (INP).

Amplasamentul ce face obiectul PUZ este protejat de zona de protecție generată atât de Ansamblul clasat unitar cât și de cele două poziții individuale din LMI. Așa cum am semnalat cel puțin la CAP. III, pct. 3.7. și CAP. IV, pct. 2, există neconcordanțe în ceea ce privește zona de protecție actuală, fiind menționată uneori raza de protecție stabilită la 215 m, alteori la 225 m. Prin PUG 2014, delimitarea nu s-a făcut nici pe raza de protecție, nici pe limite de parcele și este sub raza minimă impusă, rezultată prin translatarea la o distanță de cca doar 90 -100 m față a laturilor ce compun conturul ansamblului protejat (vezi Fig. IV 1.1.). Cimitirul, jumătate din piață și o bună bucată din parc rămân în afara protecției. Se impune deci corectarea și redefinirea zonei de protecție.

S-a stabilit conturul zonei de protecție prin trasarea razei la 215 m, calculată din toate punctele ce definesc conturul Ansamblului protejat și completarea amprentei pe limite de parcelă (conform Metodologie), pentru evitarea confuziilor în aplicarea prevederilor legale.(plansa 09 URB)

a.5. Spații publice protejate (sau componente ale acestora: statui, plantații)

Conform PUG Petriș, în localitate nu sunt spații publice protejate (sau componente ale acestora: statui, plantații). Totuși, prin reglementările urbanistice, Zona Centrală și Zona Ansamblului protejat sunt grevate de interdicție de construire până la elaborare PUZ. Odată cu trasarea corectă a zonei de protecție, toate imobilele (construcții sau terenuri, elemente de peisaj etc.) care intră sub incidența amprentei astfel definite vor beneficia de protecția ce derivă din prevederile legale. Dintre aceste elemente, amintim: -sistemul urban din zona de sud a domeniului, -cimitirul satului, -lotul cu mormântul, -loturile de pe latura de est care făceau parte din parcul istoric și acum sunt separate, -piața din fața domeniului, -loturile din spatele terenului de fotbal (latura est a pieței) împreună cu cele 2 construcții de lemn.

a.6. Alte elemente protejate (plantații interioare, împrejmuiri, decorații)

- fantâna din fața castelului și sculptura cu cerbi;
- poarta de la împrejmuire, care marca accesul principal, central – dacă se mai găsește;
Sunt elemente ce beneficiază de protecție prin apartenența la Ansamblu și care necesită protecție suplimentară prin PUZ.

Plantații

Utilizări permise

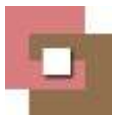
- Ornamentale/decorative

- cu rol de aliniament și protecție

- cu potențial productiv

Intervenții permise/permise cu condiții/interzise

– conform studiu peisagistic



Împrejmuiri

Utilizări permise

- protecție și pază;
- accesuri auto/pietonale;
- cu rol de element direcțional;

Utilizări permise cu condiții

- rol de expunere, cu condiția ca aceasta să susțină monumentul (ex. branding de patrimoniu);
- funcțiune utilitară, cu condiția ca intervenția să fie realizată punctual, dar tratarea să fie relaționată unitar cu ansamblul (ex. integrare suport biciclete, locuri de stat etc.);

Utilizări interzise

Mobilier urban

Utilizări permise

Utilizări permise cu condiții

Utilizări interzise

Intervenții permise

- desființarea/demolarea împrejmuirii existente;
- definirea și ierarhizarea "permeabilității" relației public-privat pe toate limitele fizice ale domeniului și în legătură cu zonele/spațiile limitrofe (ex. cu piața din față, cu cimitirul, cu frontul construit de nord etc.);
- construire împrejmuire nouă;
- materiale: lemn, piatră, gard vegetal;
- plantații de aliniament;

Intervenții permise cu condiții

- este permisă tratarea diferențiată (ex. raport plin/gol, materialitate, cote nivelmetrice, etc.) a limitelor de sud, vest și nord, în ceea ce privește "permeabilizarea" vizuală și fizică a domeniului în relație cu zona perimetrală, cu condiția ca intervențiile să răspundă unei necesități argumentate de: -vizibilitate, -ierarhizare relație public/privat, -întrerupere front pentru creare accesuri, -amenajare peisajeră (și nu doar unor considerente estetice);
- în acest sens, prin tratarea limitelor, accesurilor și a împrejmuirii se va avea în vedere un scenariu global versatil, care să permită controlarea gradului de intimizare, de deschidere/închidere a domeniului în relație cu zonele limitrofe și cu restul satului;
- cu titlu de excepție, pe latura de nord (extremitatea nord-vest) și colțul de sud-vest al amplasamentului – în SZIR 4, este permisă construirea la front, cu condiția respectării caracteristicilor fondului construit (vezi pct. 1 lit. b) și c);
- elemente mobile;

Intervenții interzise

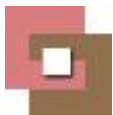
- se va avea în vedere evitarea cazurilor extreme de obturare sau deschidere totală a perimetrului incintei, față de zonele adiacente;

Intervenții permise

Intervenții permise cu condiții

- dotarea cu mobilier urban, cu condiția respectării prevederilor CAP. VI și subordonării unui concept de ansamblu;

Intervenții interzise



Decorațiuni

Utilizări permise

Utilizări permise cu condiții

Utilizări interzise

Intervenții permise

- restaurare/reparare/reconstituire după martori;

Intervenții permise cu condiții

- conservare cu rol de martor;

Intervenții interzise

- este interzisă desființarea elementelor identificate ca fiind valoroase; în cazuri extreme, dacă acestea nu pot fi conservate și puse în valoare integral, se va avea în vedere păstrarea de "martori", ca mărturie a unor tehnici constructive sau de decorație, specifice anumitor perioade istorice;

a.7. Stabilirea modului de construire permis în teritoriul studiat pentru toate imobilele, în funcție de obiectivele de punere în valoare a elementelor protejate și de obiectivele de dezvoltare ale teritoriului (S.I. pag.151-156)

Actualmente, pentru incinta în studiu se aplică reglementările trasate prin PUG care însă nu pot fi corelate cu concluziile și propunerile SIZ. Față de această situație, propunem ca stabilirea modului de construire în amplasamentul studiat să fie reglementat prin PUZ în baza fundamentarii dată de SIZ.

Reglementarea și modul de operare pe ansamblu va aplica percepțele:

- ierarhizării și subordonării;
- compatibilității;
- creșterii organice în detrimentul expansiunii teritoriale;
- unității ansamblului ca rezultat a calității intervențiilor punctuale;
- versatilității și adaptabilității;
- transmiterii valorilor de azi, generațiilor de mâine;
- interesul public primează celui privat;

Considerații generale:

- întregului perimetru i se aplică protecția derivată din statutul de monument de grupa valorică „A” a ansamblului; de această protecție beneficiază toate subzonele componente;
- toate intervențiile, indiferent de natura lor, vor ține cont de caracteristicile de ansamblu și individuale ale elementelor protejate, de restricțiile și permisivitățile ce derivă din acestea, concomitent cu respectarea legislației în vigoare și principiilor restaurării, în scopul conservării, protejării și potențării valorii lor intrinsece;
- pentru toate zonele se propune realizarea diagnosticului arheologic neintruziv (magnetometrie) și/sau a diagnosticului intruziv în zonele de implantare cu noi construcții;

Principii de intervenție asupra elementelor protejate:

- fundamentarea intervențiilor pe cunoașterea detaliată a monumentului istoric;
- minima intervenție, exprimată și prin sintagma „maximul necesar, minimul posibil” (as much as necessary, as little as possible), desemnând lucrările necesare și suficiente;
- respectul pentru materialul istoric (original sau adăugat în etapele istorice de transformare care sunt considerate valoroase, ca urmare a analizei monumentului istoric);
- compatibilitatea materialelor și tehnicilor noi, utilizate pentru intervenție, cu cele istorice;
- reversibilitatea (în sens direct, dar și în sensul menținerii posibilității unor intervenții ulterioare);
- diferențierea dintre materialul nou adăugat și cel istoric, urmărită fără a compromite posibilitatea de a



percepe unitar clădirea sau elementele arhitecturale asupra cărora se intervine;
- funcționalitatea și durabilitatea, integrarea în context, menținerea respectului și al valorii (principiile unui design bun 163);

Condiții generale de intervenție:

- asupra fațadelor se va interveni prin curățarea ei prin metode specifice fiecărui tip de murdărie (praf, graffiti etc.) stabilite în urma unor teste prealabile de curățare;
- nu este permisă decaparea integrală a tencuielilor istorice de interior/exterior, dacă acestea prezintă aderență și rezistență corespunzătoare; intervențiile se vor realiza punctual, unde este cazul, pe zonele cu materiale neconforme sau degradări accentuate;
- lucrările de restaurare se vor realiza cu materiale compatibile cu clădirile istorice, cât mai apropiate de cele originale;
- se vor proteja și conserva toate elementele interioare/exterioare purtătoare de valoare arhitecturală – istorică (ex. sobe, placări, decorațiuni, elemente de mobilier exterior, tocării și tâmplării lemn, etc...); orice intervenție asupra acestora va fi argumentată cu detalii de execuție și documentar foto privind starea de conservare;
- se vor îndepărta integral toate elemente neconforme: ex: cabluri, tâmplărie PVC, reclame, tuburi etc.;
- elementele liniare ale fațadei se vor realiza din tencuieli trase cu șablonul – nu se admit profile din polistiren;
- nu se permite înlocuirea tâmplăriilor istorice – acestea se vor restaura prin metode specifice; înlocuirea este posibilă doar în urma examinării și a imposibilității aplicării unui procedeu de restaurare și doar cu tâmplării din lemn după modelul propus identic cu cel original existent pe fațadă sau identificat pe bază de material documentar, ca formă partiție-model-culoare, pentru realizarea unității fațadei și revenirea la valoarea arhitecturală a clădirii – în baza unui tablou de tâmplărie;
- lucrările se vor realiza cu firme/meșteri specializați în intervențiile pe clădiri istorice;
- culoarea zugrăvelilor, tâmplăriilor, feronierilor, etc.. se va stabili după proba de culoare și în baza studiului de parament;
- în condițiile în care se constată, odată cu realizarea intervențiilor și probleme structurale (altele decât cele semnalate), lucrările se vor sista, se vor pune în siguranță și se va întocmi o documentație cu prezentarea situației și detaliile de intervenție însoțite de un expert/verificator;
- se va asigura și se va menține la zi documentația de intervenție scrisă / desenată / fotografică / înregistrări video pentru a face relația între intervențiile avizate/autorizate și cele efectuate.

ZIR

Mod/grad de ocupare a terenului	Intervenții asupra clădirilor cu statut de monument	Regim de înălțime max	Regim de construire
- aplicare diferențiată, în funcție de subzone	Conf. CAP. VI.	- S+P+2E+M - Hmax coamă = 14,40 m (Castel Salbek)	- izolat - cuplat - alveolar/grupat

POT max zona edificabilă SZIR 4, recomandat = 15%

- CUT max zona edificabilă SZIR 4, recomandat = 0,3

- Suprafața maximă de intervenție cu amenajări și construcții provizorii recomandată pentru SZIR 3 = 10% și conform prevederilor studiului peisagistic



- Suprafața maximă de intervenție cu amenajări și construcții provizorii recomandată pentru SZIR 2 = 10% și conform prevederilor studiului peisagistic
- Sconstruită max pe SZIR 1 este dată de construcția Castel Salbek
- CUT max SZIR 1 este dat de Scd propusă pentru Castel Salbek

Prin documentația de urbanism, corelarea modului de ocupare a subzonelor va genera indicatorii urbanistici la nivel de parcelă

SZIR 1

Mod/grad de ocupare a terenului	Intervenții asupra clădirilor cu statut de monument	Regim de înălțime max	Regim de construire
S construită max pe SZIR 1 este dată de construcția Castel Salbek, - CUT max SZIR 1 este dat de Scd propusă pentru Castel Salbek,	Conf. CAP. VI. (S.I.)	- P+1E+M - Hmax coamă = 14,40 m (Castel Salbek)	- construcție izolată
- Indicatorii se vor calcula pe toată ZIR și se vor raporta la suprafața parcelei			

SZIR 2

Mod/grad de ocupare a terenului	Intervenții asupra clădirilor cu statut de monument	Regim de înălțime max	Regim de construire
Suprafața maximă de intervenție cu amenajări și construcții provizorii (ex. mobilier urban) sau utilitare (ex. podețe) recomandată pentru SZIR 2 = 10% și conform prevederilor studiului peisagistic	- Nu este cazul	-	- amenajare si dotare cu: construcții provizorii, mobilier urban, corpuri de iluminat, obiecte de arta (intervenții reversibile), podețe și conform prevederilor studiului peisagistic
*se va corela cu prevederile studiului peisagistic			



SZIR 3 - Zona cu istoric productiv

Mod/grad de ocupare a terenului	Intervenții asupra clădirilor cu statut de monument	Regim de înălțime max	Regim de construire
Suprafața maximă de intervenție cu amenajări și construcții provizorii (ex. mobilier urban) sau utilitare (ex. podețe) recomandată pentru SZIR 3 = 10%	- Nu este cazul	-	- amenajare si dotare cu: construcții provizorii, mobilier urban, corpuri de iluminat, obiecte de arta (intervenții reversibile), podețe și conform prevederilor studiului peisagistic
*se va corela cu prevederile studiului peisagistic			

SZIR 4 - Zona cu istoric edificat și cu potențial de edificare în continuare

Mod/grad de ocupare a terenului	Intervenții asupra clădirilor cu statut de monument	Regim de înălțime max	Regim de construire
POT max recomandat=15% CUT max recomandat= 0,3 - corelarea prin documentația de urbanism a indicilor tuturor zonelor va genera indicatorii urbanistici la nivel de parcelă	Conf. CAP. VI. (S.I.)	S+P+2E+M Hmax coamă = 11,40 m	- Izolat/cuplat - Grupat/alveolar
*se va corela cu prevederile studiului peisagistic			

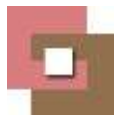
C2	Propunere PUZ - Reversie	S+ P+1E+M	- Izolat - Grupat
C4 + C5	Propunere PUZ - Reversie	S+P+M	- Cuplat - Grupat/alveolar



C6	Propunere PUZ - Reconvertie	P+M	- Cuplat - Grupat/alveolar
C8	Propunere PUZ - Reconvertie	P	- Cuplat - Grupat/alveolar

Posibilitate integrare construcții și amenajări nou propuse prin PUZ în Zonificările Istorice de Referință

Subzona de implantare Regim de	Tip element	Funcțiune	Regim de înălțime max	Regim de construire
SZIR 4	Construcție nouă	clădire cursuri bucătărie/patiserie	P	Izolată grupat/alveolar
SZIR 4	Construcție nouă	centru SPA	S)D+P+1E	(Izolată grupat/alveolar
SZIR 4	Construcție nouă	HOTEL 5*	(S)D +P+2E+M	Izolată
SZIR 4	Construcție nouă	restaurant	S)D +P+1E	(Izolată grupat/alveolar
SZIR 4	Construcție nouă	clădire administrativă	P+1E / P+M	Izolată grupat/alveolar
SZIR 3 sau SZIR 4	Amfiteatru pentru concerte și simpozioane în aer liber	Gradene, Scenă, Anexe scenă, Spații tehnice, Depozitare		
SZIR 3 sau SZIR 4	Tunel de legătură între clădiri	- Tunel subteran/suprateran; - Portic la nivelul terenului		
SZIR 3 sau SZIR 4	Articulație între SPA-Hotel- Restaurant	- Pergolă acoperită de legătură clădire SPA și Hotel nou; - Platforma terasă între hotel nou și restaurant		
SZIR 4	Spații tehnice	- Cabină poartă,		



		- Cameră centrală termică, - Centrală de ventilare – condiționare, - Grup electrogen, - Gospodărie de apă, - Atelier electrictehnic, - Atelier mecanic, - Cameră supraveghere video complex, - Depozități, - Casa pompelor;		
SZIR 3	Amenajări teren	-Circulații pietonale;		-Amenajare pavilioane temporare (acoperite, dar deschise)
SZIR 4	Amenajări teren	- Circulații accidental carosabile (ex. intervenții pompieri, aprovizionare); - Circulații pietonale;		- parări;
SZIR1 și SZIR 2	Amenajări teren	- Zona verde		Amenajare parc și zonă cu istoric productiv

2. Concluziile si recomandarile preluate din Studiului de peisaj pentru Ansamblu Castel Salbek:

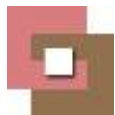
Autori:

dr. peis. Raluca R. Rusu

dr. peis. Alexandru Ciobotă

SC Private Design SRL

1. Conform Cartei de la Florența - ICOMOS privind grădinile istorice (1981) și a legislației naționale în domeniul patrimoniului, în cadrul documentațiilor de urbanism și a documentațiilor tehnice pentru parcul Castelului Salbek (cod LMI AR-II-m-A-00642.02) se va utiliza termenul „grădină” iar aceasta se va trata unitar la scara întregii parcele împreună cu toate zonele funcționale ale



sale: rezidențială cu grădinile de fațadă și accesele de pe frontul sudic, ornamentală cu parcul peisager/ arboretul și zona productivă cu pajiștile și zonele cu livadă. Întregul ansamblu al grădinii împreună cu toate zonele sale funcționale este clasat, având valoare istorică și peisageră. **Astfel ZIR 1, ZIR 2, ZIR 3 și ZIR 4 sunt componente ale Grădinii istorice și intra sub incidența codului LMI AR-II-m-A-00642.02.** A se consulta Capitolul III din Studiul de peisaj.

Art. 6 din Carta de la Florența - ICOMOS privind grădinile istorice (1981):

„Termenul „grădină istorică” este egal aplicabil atât la grădini modeste cât și la parcuri mari, indiferent dacă sunt formale sau peisagere”.

2. Reîntregirea grădinii istorice pe limitele parcelei inițiale, conform Studiului peisaj (p.56-58), prin alipirea parcelelor dezmembrate parte din zona ornamentală, parcul peisager/arboretul din zona de est. În cazul de față, din punct de vedere juridic, nu se poate reîntregi grădina istorică inițială, și astfel recomandăm instituirea pe parcelele dezmembrate a protecției patrimoniale și gestiunii specifice, conform prevederilor din art. 10, alin (1), art. 11 din Legea 422/2001, prin elaborarea noului PUG Petris.

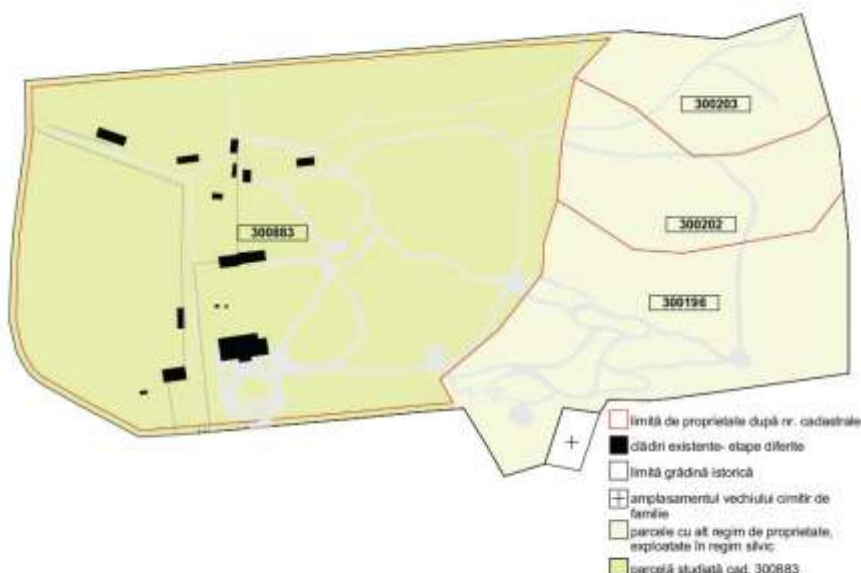


Fig. 38. Regimuri de proprietate. Gestiune grădinărită vs. regim silvic

Analiza stării de conservare actuale a grădinii istorice

Situația juridică, elemente de integritate a grădinii:

Așa cum reiese din textul Cartei de la Florența pentru grădini istorice, dacă este asociată unei clădiri,
„grădina este un complement inseparabil de aceasta care nu poate fi izolată de clădire sau de mediul său urban, rural, natural sau antropic”.
Grădina castelului Salbek este clasată în lista

Astfel, în prezent trei parcele ale grădinii istorice se află în extravilanul localității Petriș, într-un regim de proprietate diferit, fiind gestionate în regim silvic, ca orice fond forestier. Una dintre parcele, zona de cimitir al familiei se află în proprietatea Statului Român, Fig. 38.



monumentelor istorice ca parte din Ansamblul castelului Salbek (cod AR-II-a-A-00642), fiind clasată și ca monument în sine- parc, având codul AR-II-m-A-00642.02. Faptul că în lista monumentelor istorice grădina a fost clasată sub denumirea de parc, determină confuzie mai ales printre specialiștii care nu operează cu acest tip de patrimoniu.

Prin clasarea sub denumirea de parc, există tendința de a considera doar zona ornamentală care integrează arboretul ca fiind „parcul” cu valoare patrimonială, excluzând astfel celelalte zone funcționale ale grădinii (zona utilitară/productivă). Pentru a clarifica, termenul cel mai potrivit este acela de grădină sau grădină istorică așa cum este definit și de Carta de la Florența (1981), la art. 6:

„Termenul „grădină istorică” este egal aplicabil atât la grădini modeste cât și la parcuri mari, indiferent dacă sunt formale sau peisagere”.

În sensul acesta, întregul ansamblu al grădinii împreună cu toate zonele sale funcționale este clasat, având valoare istorică și peisageră.

Din studiul istoric nu reiese clar când s-a desprins o parte din grădina ansamblului, cert este că în acest moment patru parcele ale grădinii se află într-un regim de proprietate diferit. Situația juridică a parcelor este și mai ambiguă datorită faptului că în studiile de fundamentare pentru clasare sau cele aferente documentațiilor de urbanism ulterioare nu a fost niciodată clarificată compoziția și întinderea grădinii istorice a castelului, până în prezent nefiind descoperite hărțile istorice cadastrale ale acesteia (sec. XIX).

Acest lucru determină o gestiune neadecvată pe aceste parcele, anii trecuți aplicându-se chiar tratament silvic cu tăiere rasă, alterând astfel integritatea arboretului grădinii cu valoare de patrimoniu. În acest sens, subliniem faptul că legislația națională în domeniul patrimoniului conține prevederi clare, conform art. 10 și art. 11 din Legea 422/2001:

„(1) Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare”, întregirea compoziției peisagere prin achiziția parcelor lipsă sau măcar punerea sub protecție patrimonială a întregului ansamblu fiind esențiale în acest caz.

„art. 11 (1) Orice intervenție asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor din zona lor de protecție, precum și orice modificare a situației juridice a monumentelor istorice se fac numai în condițiile stabilite prin prezenta lege.

(2) Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se

3. Având în vedere limitele grădinii istorice inițiale, recomandăm demararea demersurilor de introducere a zonelor grădinii istorice în același regim juridic, respectiv introducerea în intravilan a parcelor grădinii aflate în extravilanul localității.

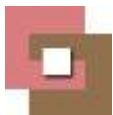
4. Analiza stării de conservare actuale a grădinii istorice (Cap.III 3.6 Studiul de Peisaj)

Concluzii preliminare:

Din analiza stării de conservare actuale a grădinii istorice a Castelului Salbek sintetizăm următoarele concluzii:

Aspecte stilistice și compoziționale:

- Reglementările urbanistice și propunerile tehnice pentru întreaga grădină a Castelului Salbek vor integra complexul cultural istoric, ecologic și economic specific reședințelor de acest tip din zonă. Acestea vor respecta funcțiunile din trecut



Situația juridică, elemente de integritate a grădinii:

- conform Cartei de la Florența și a legislației naționale în domeniul patrimoniului, în cadrul documentațiilor de urbanism și a documentațiilor tehnice pentru parcul Castelului Salbek (cod LMI AR-II-m-A-00642.02) se va utiliza termenul „grădină” iar aceasta se va trata unitar la scara întregii parcele împreună cu toate zonele funcționale ale sale: rezidențială cu grădinile de fațadă și accesele de pe frontul sudic, ornamentală cu parcul peisager/ arboretul și zona productivă cu pajiștile și zonele cu livadă. Întregul ansamblu al grădinii împreună cu toate zonele sale funcționale este clasat, având valoare istorică și peisageră;
- se va reîntregi grădina istorică pe limitele parcelei inițiale prin alipirea parcelelor dezmembrate, parte din zona ornamentală (zona este a parcului peisager);
- se va institui pe parcelele dezmembrate protecția patrimonială și o gestiune specifică monumentelor istorice cf. art. 10 (1) și art. 11 din Legea 422/2001;
- se va institui un regim juridic unitar pentru toate parcelele grădinii istorice, respectiv se vor introduce în intravilanul localității;

Vegetația:

- intervențiile și planurile de gestiune ale grădinii vor avea ca obiectiv conservarea habitatelor identificate în cadrul *Raportului privind biodiversitatea vegetală din perimetrul Castelului Salbek*;
- toate intervențiile asupra grădinii vor avea ca obiectiv conservarea stilului peisager cu elemente de gardenesque și se vor realiza doar pe baza unor investigații amănunțite și cu obținerea avizelor necesare;
- sub îndrumarea unei echipe multidisciplinare (peisagist, biolog, inginer silvic specializat în arborete de agrement) zona ornamentală se va gestiona în regim de codru grădinărit cu conservarea caracteristicilor generale ale arboretului;
- intervențiile pe arboret vor ține cont de valoarea și caracterele fiecărui exemplar (specie, nativ sau plantat, vârstă, rol în compoziție etc.);

ce determină și în prezent cele trei zonări clare ale grădinii ansamblului studiat: zona rezidențială (castelul construit în partea sudică) cu grădinile de fațadă, zona ornamentală care integrează arboretul (nativ și plantat) și zona utilitară/productivă destul de

generoasă, care le înconjoară pe primele două;

- Din punct de vedere stilistic, grădina se va restaura prin metode de research based design și arheologie de peisaj respectând stilul peisager (natural) din prima jumătate a sec. al XIX-lea, cu reconstrucția (restituirea) unor elemente din stilul gardenesque (prin compoziții de vegetație). Reintroducerea unor specii exotice (confirmate istoric) se va realiza doar colaborativ în echipă multidisciplinară (arhitect, peisagist, biolog specialist

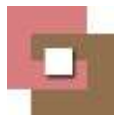
în habitate și inginer silvic specializat în gestiunea arboretelor ornamentale). Pentru elementele cu relevanță istorică dispărute sau alterate integral (poduri, podețe, lucrări de artă și arhitectură a grădinii) se pot aplica soluții de integrare în context contemporan (formă, materialitate, cromatică etc.) voluicând oportunitatea de a crea lucrări de artă contemporane. Se vor evita imitațiile și pastişele.

- Se va conserva ambianța generală a grădinii prin păstrarea raportului echilibrat între zone libere (poiene, pajiști, maluri de apă, belvederi, circulații) și zone plantate. Se vor realiza lucrări de restituire a suprafețelor libere ocupate în prezent de pădure în proces de succesiune ecologică;

Circulații interioare ale grădinii:

- restaurarea circulațiilor interioare ale grădinii este esențială, fiind un element definitoriu pentru stilistica peisageră (stilul natural- peisager). Restaurarea va ține cont de Raportul diagnosticului arheologic invaziv 2023 și de analizele mineralogopetrografice;
- pentru identificarea detaliată a traseelor aleilor se recomandă realizarea de modele digitale de elevație a parcelei grădinii istorice;
- se va încerca restituierea tramei istorice a aleilor (începutul sec. al XIX-lea) și axele principale ale grădinii; după caz, se va lua în considerare integrarea arborilor valoroși crescuți în axul aleilor istorice în corpul circulațiilor interioare ale grădinii.

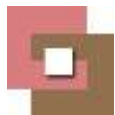
Rețeaua hidrografică:



- arborii veterani, cei cu valoare bio- culturală și de biodiversitate vor avea un regim special de protecție, lucrările de extragere, gestiune etc. se vor face doar pe baza unor investigații amănunțite și cu obținerea avizelor necesare; - toate intervențiile la speciile pomicole se vor realiza respectând obiectivul conservării in-situ iar completările se vor face cu specii cu genetică locală (soiuri locale);	- se vor conserva ierarhiile sistemului hidrografic interior și exterior al grădinii (râu, pârâu, văi și canale de desecare); - se vor realiza doar lucrări de integrare/valorificare a rețelei hidrografice în stilistica peisageră a grădinii. Lucrările hidrotehnice, de protecție la viituri și cele de îmbunătățiri funciare se vor realiza doar prin soluții bazate pe natură (nature based solutions); - se vor menține nivelurile naturale de apă a canalelor și pâraielor ce traversează grădina istorică cu posibilitatea de a face intervenții controlate pentru a remedia anumite probleme (drenarea apei la fundații, acumulări de apă în diferite zone etc.); - posibilitatea de amenajare a unor acumulări temporare de apă (iaz, lac etc.) se va lua în calcul doar în zona unde topografia grădinii istorice permite (ex. pe valea Țoanii pe latura est a grădinii) și doar cu fandemantere istorică (hărți, planuri, memorie locală).
--	---

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI (Cap.IV Studiul de Peisaj) pag 79

Principiile relevante în protejarea patrimonială a grădinilor istorice depind în mare parte de informațiile istorice disponibile, de gradul de conservare a stilisticii și a elementelor componente dar și de resursa arheologică descoperită. În cazul grădinii castelului Salbek, stilistica grădinii este bine conservată (diferențierea zonelor funcționale inițiale) inclusiv a stilului peisager (natural) de mijloc de secol XIX cu elemente din gardenesque în zona ornamentală. Cu toate că s-au identificat informații puține și vagi (atât din sursele istorice cât și investigațiile <i>in situ</i>), fără descoperirea planurilor de concept a grădinii sau a autorului, din analiza stării de conservare actuale reiese atât pierderea unor elemente compoziționale (vegetație ornamentală/exotică) cât și alterarea altora (traseu alei, axa vizuală majoră castel-piață-sat etc.) identificabile însă în diferitele straturi evolutive ale grădinii. Conform Cartei de la Florența, intervențiile de restaurare și restituire trebuie să respecte evoluția grădinii istorice, bazate pe analize aprofundate și să nu producă imitații și pastişe: <i>„În principiu, nu se va privilegia o perioadă în</i>	Recomandăm ca restaurarea grădinii istorice a castelului Salbek să includă un design bazat pe cercetare (<i>research-based design</i>), să integreze caracteristicile din diferitele perioade istorice relevante (funcțiuni, componente) în contextul contemporan și să reconstituie unele elemente care asigură coerența la nivel de ansamblu (grădina de fațadă, perspectiva majoră castel-piață-sat etc.). Recomandări la faza de Plan urbanistic zonal (PUZ): Aceste recomandări se vor citi împreună cu recomandările parțiale pe capitole ale Studiului de peisaj, cu Rapoartele de fundamentare ale Studiului de peisaj (anexe) și cu Studiul istorico-arhitectural (Raluca Pescar, 2023), care integrează și prevederi pentru fazele ulterioare de proiectare tehnică. Aspecte juridice: - În relație cu Ansamblul Castelului Salbek, termenul de grădină istorică se va folosi pentru componenta Parc Castelul Salbek (COD LMI AR-Ilm-A-00642.02), incluzând toate zonele funcționale
---	--



raport cu alta, cu excepția cazului în care anumite părți degradate sau alterate, pot fi restituite pe baza unor urme bine păstrate ori pe o documentare incontestabilă.

Particular, obiectul unei eventuale restituiri pot fi părțile din vecinătatea unui edificiu în scopul de a evidenția coerența lor.” (art. 15-16)

„În cazul în care o grădină a dispărut total sau posedă elemente conjuncturale din etape succesive, nu se poate întreprinde o restituire relevantă a noțiunii de grădină istorică. Lucarea care se inspiră în acest caz din forme tradiționale pe amplasamentul unei grădini mai vechi ori unde nu a existat niciodată o grădină, ar intra atunci sub noțiunile de evocare sau creare, excluzând calificarea de grădină istorică.” (art.17)

Elemente protejate:

Pag.80

Straturi istorice:

- Restaurarea va ține cont de caracteristicile perioadelor istorice identificate (modern și contemporan);
- Noile intervenții (componente artistice, elemente arhitecturale etc.) vor fi diferențiate, evitând falsul istoric și se vor trata în context contemporan;
- Nu se vor realiza imitații și pastişe;
- Conservarea memoriei locului în cazul amplasamentului Stejariilor judecătii, areal cu valoare memorial-simbolică.

Stilistica și compoziția grădinii istorice:

- Stilul peisager (natural) cu elemente gardenesque specific grădinilor de reședințe nobiliare din Transilvania din prima jumătate a secolului al XIX-lea, intră sub regim de protecție și se vor permite intervenții de restaurare bine justificate;

Parcelă:

- Conservarea caracterului multifuncțional al grădinii Castelului Salbek cu respectarea zonelor și funcțiunilor istorice (rezidențial, ornamental și cea utilitară/productivă).

Perspective vizuale, relații cu contextul:

- Refacerea axului castel-piață-sat, deschiderea perspectivei cu înlăturarea elementelor parazit;
- Protejarea relației peisajul local cu grădina istorică, ce reprezintă o unitate compozițională la scara teritoriului.

ale acesteia: rezidențială, zona ornamentală și cea utilitară/productivă, conform Cartei de la Florența, art. 7.

- Reîntregirea grădinii istorice pe limitele parcelei inițiale, prin alipirea parcelelor dezmembrate parte din zona ornamentală, parcul peisagerarboretului din zona de est.
- În cazul imposibilității reîntregirii grădinii istorice inițiale, recomandăm instituirea pe parcelele dezmembrate a protecției patrimoniale și gestiunii specifice, conform prevederilor din art. 10, alin (1), art. 11 din Legea 422/2001.
- Recomandăm demararea demersurilor de introducere a zonelor grădinii istorice în același regim juridic, respectiv introducerea în intravilan a parcelelor grădinii aflate în extravilanul localității.
- La nivelul parcelei istorice, arborii veterani vor avea condiții de protecție excepționale și nu se vor extrage, decât în cazuri bine argumentate;
- Protecția patrimonială se răsfrânge și la nivelul habitatelor identificate pe amplasament conform Raportului privind biodiversitate din perimetrul castelului Salbek, cu practicarea unei gestiuni bazată pe agricultura tradițională locală (traditional local knowledge);
- Sunt permise lucrări de înființare de plantații fructifere în zonele cu istoric productiv, având la bază soiuri cu genetică locală;
- Sunt interzise plantații cu specii non-native cu potențial invaziv.

Circulații interioare ale grădinii:

- Componentă definitorie pentru stilistica peisageră;
- În restituirea traseelor istorice se va ține cont de hărțile istorice, modelele digitale de elevație, Raportul diagnosticului arheologic intruziv, Analizele mineralogo-petrografice și memoria locului și vor integra materiale naturale cu proveniență locală;
- Sunt permise lucrări de artă pe cursurile de apă (poduri, podețe) cu integrare în context contemporan.

Investigații de specialitate suplimentare:

- Investigații arheologice non-invasive și cercetări arheologie preventive, pentru fazele de proiectare tehnică recomandate prin Raportul diagnosticului arheologic invaziv pentru Studiul de peisaj al parcului castelului Salbeck (Salbec), Petriș, jud.Arad (COD LMI AR-II-A-A-00642), 2023;
- Studii de specialitate pentru zona de



Vegetația:

- Reprezintă unul dintre elementele definitorii ale stilistici grădinii istorice;
- Componentele de vegetație se vor trata diferențiat în funcție de specificul lor (arboret nativ, specii ornamentale, specii horticoale, habitate) pe baza unor studii de specialitate;

Rețeaua hidrologică:

- Conservarea ierarhiei sistemului hidrografic interior și exterior al grădinii istorice (râu, pârâu, văi, canale desecare);
- Sunt permise lucrări hidrotehnice de protecție la viituri și îmbunătățirii funciare doar prin implementarea de soluții bazate pe natură;
- Se va menține nivelul natural de apă al canalelor și pâraielor ce traversează grădina istorică, cu posibilitatea de a face intervenții controlate pentru a remedia anumite probleme;
- Este permisă realizarea unor acumulări temporare de apă, doar în zona în care topografia grădinii istorice o permite (ex. Valea Țoanii) și doar cu fundamentare istorică (planuri, memorie locală).

- arboret, realizate în echipă multidisciplinară arborist certificat, un inginer silvic și un peisagist, recomandate prin *Studiul dendrologic pentru Ansamblul Castelului Salbek, Petriș, jud. Arad, 2023*;
- Investigații non-invazive asupra arborilor veterani cu valoare excepțională, în scopul protejării lor și ameliorării condițiilor de vegetație, realizate de arboriști atestați;
- Studii hidrotehnice și de îmbunătățiri funciare la nivelul parcelei inițiale a grădinii istorice, pentru fazele de proiectare tehnică;
- Studii de genetică locală la speciile fructifere (identificarea soiurilor locale), în vederea conservării biodiversității și a specificului peisajului local;
- Investigații de măsurători magnetometrice pentru determinarea de fundații a clădirilor dispărute de pe amplasament și modele digitale de elevație, în vederea identificării detaliilor topografice ale grădinii istorice;
- Studii pedologice pentru determinarea măsurilor de gestiune sustenabilă a terenurilor productive (pajiște, livezi etc).

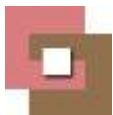
3. CONCLUZII SI RECOMANDARI – STUDIUL DENDROLOGIC

Întocmit, peis. Rusu R. Raluca Timișoara, 2023
peis. Alexandru Ciobotă

Concluzii și recomandări

În analiza componentei dendrologice din perimetrul castelului Salbek s-au identificat particularități ce țin atât de evaluarea cantitativă și calitativă individuală a arborilor, de caracteristici ale straturilor lemnoase cât și aspecte legate de conceptul de amenajare peisageră a grădinii istorice:

- Dominanța caracterului silvic a componentei dendrologice (jumătatea estică a parcelei), dată de speciile forestiere foioase specifice habitatului pădurilor de stejar și existența riscului de alterare a compoziției spectrului de specii lemnoase caracteristice tipului de habitat;
- Prezența straturilor de specii ornamentale (cultivate), încadrate în mai multe categorii de vârstă, inclusiv exemplare evaluate la peste 100 de ani, ceea ce indică etape multiple de intervenție în perimetrul castelului Salbek;
- Identificarea arborilor centenari cu valoare istorică și peisageră foarte mare și excepțională (100-160 de ani), inclusiv urme de exemplare (cioate) 160-180 ani, asociate unor evenimente istorice locale „Stejarii judecătii”;
- Relevarea dispunerii diferențiate a arborilor ornamentali plantați (în aliniament, buchet/grupuri și exemplare izolate) ceea ce indică existența de relații de compoziție cu celelalte componente ale ansamblului (naturale și construite) dar și reprezentativitate pentru conceptul de amenajare peisagistică;
- Identificarea de specii ornamentale în exteriorul actualei limite de proprietate (platani, ID 778-783), dovadă a apartenenței acestora la amenajarea peisageră inițială, înainte de dezmembrarea parcelelor;
- Prezența speciilor horticoale, estimate în diferite categorii de vârstă 41-60 ani, 21-40 ani și 1-20 ani și plantate în mai multe zone ale perimetrului ansamblului (poieni cu pajiște), indică existența unui sistem de



exploatare economică (auto-gestiune) subordonat funcțiunilor sociale instituționalizate (medical, educație) în perioada post 1945;

- Lipsa gestiunii specifice a componentelor vegetale lemnoase existente, după caz (regim silvic, regim arboricol sau horticol), pe o perioadă semnificativă/lungă de timp;
- Estimarea unei valori peisagere medii spre mare a componentei vegetale per ansamblu, cu prezența de arbori semnificativi și remarcabili (valoare peisageră foarte mare și mare).

Recomandări. Lucrări de intervenție:

Așa cum s-a prezentat în partea analitică a studiului de Cadastru verde, arboretul grădinii istorice a Ansamblului castelului Salbek este divers din punct de vedere al provenienței și al tipurilor de specii din amestec (forestiere locale, horticole/ pomicole, ornamentale, invazive). Astfel, propunerile pentru măsuri se vor face diferențiat în funcție de aceste caractere ale arboretului.

Măsuri generale pentru arboretul grădinii castelului Salbek:

- pentru stabilirea măsurilor de întreținere și dacă este cazul de regenerare a arboretului se va lucra în echipe mixte care includ obligatoriu inginer silvic, peisagist și biolog. Recomandăm ca inginerul silvic implicat să dețină experiență în tratamentele unor arborete pentru agrement sau colecții de arbori din zona de vest a țării (Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare în Silvicultură „Marin Drăcea” Timișoara, arboretul Bazoș, arboretul Simeria);
- în cazul necesității realizării unor intervenții de regenerare a arboretului, se va aplica tratamentul codrului grădinarit, abordare care are valoare culturală mare, fiind similară practicilor arhaice de extragere de arbori neregulat, izolat, în funcție de nevoile domestice. Operațiunile culturale în acest caz nu se referă la arboret în ansamblu ci la fiecare individ, obținându-se o structură neregulată a arboretului cu calități peisagere și de atmosferă bune, acest tip de tratament fiind recomandat mai ales în cazul unor zone de agrement sau în cazul unor colecții.

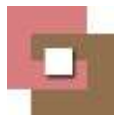
Măsuri specifice speciilor horticole/ pomicole:

Chiar dacă valoarea exemplarelor pomicole identificate în amestec nu este excepțională (vârstă relativ tânără, stare biologică precară) recomandăm păstrarea lor mai ales pentru soiurile locale și aplicarea unor lucrări horticole pentru conservare in situ:

- pentru stabilirea lucrărilor de conservare și regenerare *in situ* a speciilor pomicole se va lucra în echipă multidisciplinară care include obligatoriu un inginer horticol specializat în pomicultură și un peisagist;
- intervențiile realizate la speciile pomicole vor viza în principal realizarea unor lucrări de eliberare/ însoțire a exemplarelor prin defrișarea speciilor forestiere crescute în proximitate, ameliorarea substratului prin utilizarea îngrășămintelor organice (gunoier), aplicarea unor tăieri în coroană pentru eliminarea crengilor debile și regenerarea coroanei; Aceste măsuri se vor descrie pe larg în planul de măsuri horticole realizat în faza de proiectare tehnică;
- în faza de proiect tehnic se va propune refacerea zonelor cu specific funcțional/istoric de pășune cu pomi, fiind utilizate doar soiuri locale identificate de Asociația Zărand și Ing. Soós Iosif și cultivate în pepiniere școală ale Grădinii botanice "Vasile Fati" din Jibou. Sistemul de plantare se va alege în faza de proiectare tehnică, fiind recomandat sistemul extensiv (de livadă tradițională), modul de conducere al coroanelor pomilor fiind adaptat la acest sistem.

Măsuri specifice pentru arborii ornamentali:

Referitor la arborii ornamentali și la cei silvici excepționali, aceștia prezintă valoare patrimonială mare fiind și indicatori ai compoziției peisagere istorice a grădinii (aliniament sau buchet ce se suprapune pe trama aleilor sau a anumitor zone de pe planurile istorice ale grădinii, arbori solitari cu semnificație culturală - stejarii judecății etc.).

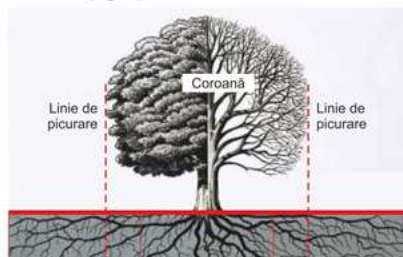


- pentru stabilirea lucrărilor de conservare și regenerare *in situ* a arborilor ornamentali și a celor silvici excepționali, se va lucra în echipă multidisciplinară care include obligatoriu minim un arborist certificat, un inginer silvic și un peisagist;
- intervențiile realizate la speciile ornamentale vor viza în principal realizarea unor expertizări a stării biologice prin utilizarea de tehnologii noi (ex. tomografie acustică) și observație directă și realizarea unui plan de gestiune pentru arbori ornamentali și cu valoare excepțională. Dacă este cazul în funcție de recomandările arboristului certificat se vor realiza lucrări de decompactare și fertilizare a solului, tăieri în coroană etc.

Se vor asigura măsuri de protecție integrată a arborilor (rădăcină, tulpină, coroană) pe durata executării lucrărilor de construcții:

- se va delimita și marca zona de protecție a arborilor (spațiul vital al arborelui), definită de proiecția coroanei pe sol (a se vedea imaginea).
- se va evita tasarea și compactarea solului în zona de protecție, cauzate de parcare utilajelor, depozitarea materialelor și a deșeurilor etc.
- în cazul lucrărilor în proximitatea arborilor se va evita secționarea rădăcinilor de fixare/susținere.

Spațiul vital al unui arbore (sursa: Ghid de bună practică pentru administrarea spațiilor verzi, <https://asop.org.ro/lan-net/publicatii.html>).



4. CONCLUZII SI RECOMANDARI – STUDIUL DE MAGNETOMETRIE

Studiu de magnetometrie pentru localizare zacament arheologic conform contractului nr. 217 din data de 16.01.2024 încheiat cu Muzeul National al Banatului;

RAPORT DE EVALUARE ARHEOLOGICĂ DE TEREN NON-IVAZIVĂ realizat de Arhg. spec. Andrei Bălărie

Evaluarea potențialului arheologic a fost făcută în mod neintrusiv, prin efectuarea unei prospecțiuni geofizice (magnetometrie) pe o suprafață de aproximativ 3 ha. Prospecțiunea se va realiza în baza adresei emise de Direcția Județeană de Cultură Aad, înregistrată cu numărul 854/20.11.2023.

În baza rezultatelor nu există impedimente în vederea continuării lucrărilor de reabilitare, prin urmare se propune continuarea investiției.

5. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

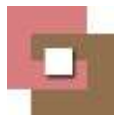
DISFUNCTIONALITATI

Eliminarea disfunctionalitatilor

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIOREITATI
UTR-uri	Imobilul cuprinde doua UTR-uri UTR1 si UTR 4	Atribuire UTR individual întregului ansamblu protejat. Zona istorica de referinta (ZIR) - Ansamblului Castel Salbek conform parcelei top.nr.300883 cu suprafata de 167 280 mp; Zona istorica de referinta (ZIR) este propusa a fi impartita in patru subzone istorice de referinta (SZIR) astfel:



		SZIR 1 include monumentul de la Poz. 353 cod AR-II-m-A-00642.01 Castelul Salbek SZIR 2 inclusă la Poz. 354 cod AR-II-m-A-00642.02 și definită ca Parc de agrement/peisajer SZIR 3 inclusă la Poz. 354 cod AR-II-m-A-00642.02 și definită ca zonă cu istoric productiv SZIR 4 inclusă la Poz. 354 cod AR-II-m-A-00642.02 și definită ca subzonă nou propusă, dar cu istoric edificat și cu potențial de edificare în continuare
Circulații	Necesitatea largirii drumului din incinta	Se vor păstra accesurile existente în prezent – poarta mare perpendiculară pe axul drumului DJ707 ce va fi refăcută în întregime pentru a evidenția direcțiile și perspectivele valoroase, așa cum au fost ele gândite inițial. Al doilea acces este secundar de pe latura Nord (strada - parcela nr.cad. 305359), se va translața spre Est cu 14.50 m în zona de Nord în vecinătatea corpului C8 . Accesul se realizează din partea de Nord și din partea de Sud a amplasamentului, din acest drum se asigură accesul la fiecare construcție. - acces facil pentru autospeciale de intervenție (PSI, SMURD, ISU) – în incinta sunt prevăzute alei carosabile din piatră sau macadam cu lățimea cuprinsă între 3.50 m și 5.00 m ;
	Parcări	Parcarea autoturimelor clienților se va face pe terenul alăturat (nu intra în zona reglementată a PUZ-ului, ce are în vedere degajarea terenurilor de parcare pe termen lung) , unde vor fi amenajate clădirile administrative. Accesul în interiorul domeniului se va face strict cu autovehicule electrice, atât pentru vizitatori cât și pentru aprovizionare. Parcarea acestor vehicule se va face atât pe terenul unde se va afla zona administrativă cât și în interiorul domeniului Salbeck. Se prevăd aproximativ 100-150 locuri de parcare pentru autoturisme și 2 locuri pentru autocare, necesare pentru vizitatori și personalul care va lucra pe domeniu. Numărul locurilor de parcare a



		fost stabilit conform necesarului utilizatorilor si legislației in vigoare (raportat la 80-90 unitati de cazare, 20% pentru salariați/aprovizionatori/vizitatori, si estimat 140 persoane pentru categoria servicii).
	Alei	Se impune mentinerea traseelor identificate ca fiind valoroase din punct de vedere urbanistic si istoric (principale) si punerea lor in valoare ca si cai de circulatie, ca si reper de aliniere pt. constructii, ca si elemente directionale, sau chiar pentru potentarea perspectivelor vizuale;
Spatii verzi si de protectie	Masuri specifice	Măsuri specifice speciilor horticole/ pomicole: Chiar dacă valoarea exemplarelor pomicole identificate în amestec nu este excepțională (vârstă relativ tânără, stare biologică precară) recomandăm păstrarea lor mai ales pentru soiurile locale și aplicarea unor lucrări horticole pentru conservare in situ; Măsuri specifice pentru arborii ornamentali: Referitor la arborii ornamentali și la cei silvici excepționali, aceștia prezintă valoare patrimonială mare fiind și indicatori ai compoziției peisagere istorice a grădinii (aliniament sau buchet ce se suprapune pe trama aleilor sau a anumitor zone de pe planurile istorice ale grădinii, arbori solitari cu semnificație culturală - stejarii judecării etc.). Se vor asigura măsuri de protecție integrată a arborilor (rădăcină, tulpină, coroană) pe durata executării lucrărilor de construcții: -se va delimita și marca zona de protecție a arborilor (spațiul vital al arborelui), definită de proiecția coroanei pe sol (a se vedea imaginea). -se va evita tasarea și compactarea solului în zona de protecție, cauzate de parcare utilajelor, depozitarea materialelor și a deșeurilor etc. -în cazul lucrărilor în proximitatea arborilor se va evita secționarea rădăcinilor de fixare/suținere.



Utilitati	Infrastructura edilitara	Alimentarea cu apa În actuala situație, localitatea Petriș nu are un sistem public de alimentare cu apă centralizat. Prin urmare, pentru asigurarea alimentării cu apă a viitorului complex turistic de pe Domeniul Salbek se va proiecta și executa un sistem propriu de alimentare cu apă centralizat cu sursă de apă subterană (puțuri forate de mică / medie adâncime), astfel încât să se asigure debitul necesar de apă rece pentru consum menajer, inclusiv pentru stingerea incendiilor. Canalizare menajera Se menționează că în localitatea Petriș nu există un sistem public de canalizare a apelor menajere, ci numai fose septice individuale. Sistemul/sistemele de canalizare a apelor menajere provenite de la clădirile din Domeniul Castelului Salbek vor fi conectate la una/două stații de epurare compacte și modulate de tip ORM. Aceste stații de epurare sunt utilizate în special în zone izolate și neracordate la o rețea de canalizare publică Apele pluviale Sistemul de canalizare a apelor pluviale (meteorice) provenite de pe acoperișuri și terase va fi stocat în rezervoare și, ulterior, apa urmează să fie utilizată pentru irigații. Alimentarea cu energie electrica Amplasamentul este traversat de linii electrice existente LEA 20 kv (suspensie dubla) si LEA 0.4 kv (circuit client), care se propune pentru ingropare – LES. Alimentarea cu energie electrica se realizeaza in prezent prin rețeaua existenta LEA 0.4 kv, la care se va racorda si cevrula electrica fotovoltaica pentru a folosi si energie din surse regenerabile alternative. Centrala electrica fotovoltaica 0.90 MWP propusa a fi realizata, va fi amplasata pe un teren situat in vecinatatea imobilului care a generat PUZ-ul, nefiind inclusa in acesta.
-----------	--------------------------	---



	Necesitatea asigurarii cu utilitati a tuturor obiectivelor propuse;	Bransarea / racordarea incintei la utilitatile necesare functionarii noilor obiective propuse pe amplasament
--	---	--

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit,
arh. GOLBAN Nicoleta

Sef de proiect,
arh. Dorin CRAINIC

Arhitect atestat de Ministerul Culturii
arh. Gubovici Serban