



CAPITOLUL II

REGULAMENT DE URBANISM

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



BORDEROU

Regulament

I. Dispozitii generale:

1. aria de aplicare a regulamentului
2. alte prescriptii complementare care pot actiona simultan cu regulamentul
3. divizarea in unitati teritoriale de referinta (UTR) si alte subunitati (dupa caz)
4. *Propuneri privind prevederile din regulament, diferite pe unitati teritoriale de referinta si/sau subdiviziuni ale acestora
5. alte conditionari (avize suplimentare)
6. definire POT si CUT
7. prevederi PUG si RLU aprobate anterior

II. Dispozitii aplicabile in zona

1. unitatea de referinta si caracterul acesteia

A. Natura ocuparii si utilizarii terenului

1. ocuparea si utilizarea terenului (constructii existente protejate, constructii existente neprotejate, spatii neconstruite protejate)
2. tipuri admise de ocupare si utilizare
3. tipuri interzise de ocupare si utilizare
4. conditionari diverse (vestigii arheologice probabile) gi protectii fata de poluare si alte riscuri

B. Conditii de ocupare a terenului

1. caracteristici ale parcelelor (forma, marime, dimensiuni, declivitati)
 2. implantarea constructiilor in raport cu caile de circulatie
 3. implantarea constructiilor in raport cu limitele separatoare ale parcelelor
 4. implantarea constructiilor unele in raport cu altele pe aceeasi parcela
 5. **Indici urbanistici propusi – POT, CUT, Regim de inaltime**
- Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse**
6. inaltimea constructiilor
 7. aspectul exterior al cladirilor
 8. accese si circulatii
 9. stationari si pavaje
 10. echipare cu retele tehnico-edilitare
 11. spatii libere si spatii plantate
 12. spatii amenajate cu rolul de a proteja, a securiza, a izola sau a racorda zona sau subzona PUZ-ului fata de vecinatati agresive.

C. Posibilitati maxime de utilizare a terenului

1. CUT admis
2. conditii de depasire a CUT
3. Bilant

III. Anexe

*** Lista amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publica**

- institutii de interes general
- echipamente publice
- spatii verzi publice
- strazi si pietonale

*** Lista servitutilor**



- monumente istorice
- perimetre arheologice
- interdicții diverse (de acces, de rețele, etc.)
- perturbări electromagnetice datorate transmisiilor radioelectrice

*** Lista certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire eliberate până la data începerii elaborării PUZCP**

IV. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

- 1. ISTORICO – ARHITECTURAL privind evoluția Ansamblului castelului Salbek de la Petris, județul Arad**
- 2. CONCLUZII ȘI RECOMANDARI – STUDIUL DE PEISAJ**
- 3. CONCLUZII ȘI RECOMANDARI – STUDIUL DENDROLOGIC**
- 4. CONCLUZII ȘI RECOMANDARI – STUDIUL DE MAGNETOMETRIE**
- 5. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE**

1. ISTORICO – ARHITECTURAL privind evoluția Ansamblului castelului Salbek de la Petris, județul 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 și subzonele istorice de referință din teritoriul studiat
3. Definirea tipului de protecție necesar fiecărei subzone, în funcție de caracteristicile acesteia
4. DEFINIRE TIP DE PROTECȚIE
5. Definirea modului și gradului de dezvoltare posibil al fiecărei subzone

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

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

E. STABILIREA MODULUI DE CONSTRUIRE ÎN 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

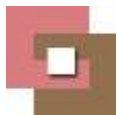
Analiza stării de conservare actuale a grădinii istorice (Cap. III 3.6 Studiul de Peisaj) - Concluzii preliminare
CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI (Cap. IV Studiul de Peisaj)

3. CONCLUZII SI RECOMANDARI – STUDIUL DENDROLOGIC

Recomandări. Lucrări de intervenție:

4. CONCLUZII SI RECOMANDARI – STUDIUL DE MAGNETOMETRIE

5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINU



I. DISPOZIȚII GENERALE

0. Baza legală și documentațiile care stau la baza elaborării

Regulamentul este elaborat în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Ordinul nr. 562/2003 pentru aprobarea metodologiei PUZ pentru zone construite protejate;
- PUG Petriș și Regulamentul Local de Urbanism aferent;
- Memoriul general al PUZ-CPM;
- Studiul istoric, studiul peisagistic, studiul dendrologic și studiile de specialitate aferente documentației.

1. Aria de aplicare a regulamentului

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) se aplică asupra Zonei Construite Protejate aferente **Ansamblului Castelului Salbek**, localitatea Petriș, județul Arad, delimitată conform planșelor PUZCP aprobate.

Regulamentul reglementează utilizarea terenurilor, condițiile de construire, protecția patrimoniului construit și natural, precum și relațiile funcționale și spațiale dintre subzonele istorice de referință.

2. Prescripții complementare

Prevederile prezentului regulament se aplică simultan și cumulativ cu:

- Regulamentul General de Urbanism (HG nr. 525/1996);
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Petriș;
- Legislația privind protejarea monumentelor istorice (Legea nr. 422/2001);
- Avizele și condițiile impuse de Direcția Județeană pentru Cultură Arad.
- 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

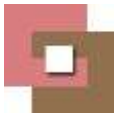
[RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ETAPA I – Nr. 3940/10.11.2023](#)

[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 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 dezmembrămintelor 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:

Protectia 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”.

Protectia calității apelor

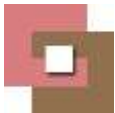
- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- apele uzate menajere vor fi evacuate prin rețeaua de canalizare menajeră internă în bazine vidanjabile, dimensionate corespunzător, iar în a doua 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;

Protectia 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

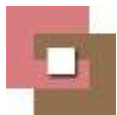
In urma evaluarii documentatiei aferente proiectului propus, s-au constatat urmatoarele:

- 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 REțele ELECTRICE ROMANIA SA NR. 27394459/ 30.10.2025

Condiții:

- 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 constui; 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 constituie taversare, 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 fereastra (DESCHISA), 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 între delimitarea care marchează parcare AUTO și proiecția pe orizontală a conductorului extrem al LEA 20 kV la deviația maximă, să fie mai mare de 1m (aproximativ 5m până la axul stălpului) cf. NTE 003/04/00; 13. Dist. pe verticală în zona de acces, între cond. inferior al LEA 20 kV și partea carosabilă să fie min. 7m, respectiv 6 m pt. LEA 0,4 kV, NTE 003/04/00, PE 106/2003; 14. Stâlpii LEA 0,4 kV se vor menține la min. 0,2 m față de bordura la traversare și apropiere cf. ord. 239/2019; 15. Traversarea LEA peste terenurile de sport și peste zonele de agrement este interzisă cf. ord. 239/2019; 16. Distanța minimă normată de apropiere între construcții 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 conductă subterană de apă, canalizare propusă a se construi și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlp 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 armăturile 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 stâlp din zona de apropiere plus 3m, respectiv înălțimea stălpului pt. LEA 0,4 kV, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; 19. Distanța minimă la TRAVERSARE măsurată pe orizontală între armăturile metalice ale conductei subterane de apă propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) și baza celui mai apropiat stâlp LEA 20 kV ex., va fi egală cu înălțimea stălpului deasupra solului plus 3m, respectiv înălțimea stălpului pt. LEA 0,4 kV, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; Aceste armături vor fi prevăzute la capete pe porțiunea de subtraversare a LEA 20 kV, LEA 0,4 kV cu prize de legare la pământ cu val. de 10 ohmi. În toate cazurile, distanța între priză de pământ a armăturile metalice ale conductei subterane de apă propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlp 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 peretele conductei subterane de distrib. gaz pr. și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlp LEA ex., va fi min. 5 m, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; 22. Dist. min. de APROPIERE pe oriz. între armăturile 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 stâlp din zona de apropiere plus 3m, NTE 003/04/00;

- Traseele rețelilor 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 zona;**

- 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 zona;

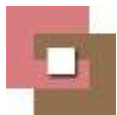
AVIZ MINISTERUL CULTURII – DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA NR.2843/08.04.2025

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);

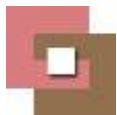
Condiții generale de intervenție:

- 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/exteroare purtătoare de valoare arhitectural — istorică (ex. sobe, placări, decorațiuni, elemente de mobilier exterior, tocări 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-invazive 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:

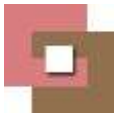




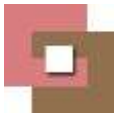
- *Obligativitatea prezentării înainte de începerea lucrărilor ce fac obiectul avizării Poliției Rutiere a documentației privind începerea acestora, care va include memoriu de prezentare a categoriei lucrărilor și a tehnologiei de execuție, autorizația de construire, demunirea societății care va executa 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 desfășureze 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 dreaptă. 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. I. 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 borduri prefabricate 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 reface 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 dmmul 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:

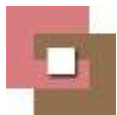
- Pentru imobilul înscris în CF 305440 accesul pietonal se va realiza/amenaja în conformitate cu prevederile art. 26 din Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea prevederilor legale (inclusiv 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:

- Investiția nu afectează direct infrastructura FO Orange. Poate să apară risc de afectare la amenajare acces sau realizare bransamente subterane la utilități. Pentru astfel de cazuri se recomandă solicitare asistență la predare amplasament.
- Menționez că nerespectarea condițiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de către Orange România S.A. și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.
- Prezentul document însoțește avizul și este valabil un an de zile de la data eliberării.
- În cazul avariei instalațiilor de comunicații veți suporta contravaloarea pagubelor rezultate și valoarea lucrărilor de restabilire a funcționalității lor, conform reglementărilor tehnice în vigoare și legii specifice în vigoare.
- Este interzisă folosirea informațiilor referitoare la instalațiile de telecomunicații, pentru alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea lor unor terți.
- Măsurile suplimentare impuse de lucrarea dumneavoastră sunt prezentate pe verso, făcând parte integrantă din avizul de principiu condiționat 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 RETELOR DE TELECOMUNICATII.*
- *PENTRU A PREINTAMPINA DETERIORAREA ORICAROR RETELE DE TELECOMUNICATII EXISTENTE IN ZONA LUCRARILOR DUMNEAVOASTRA SE POATE SOLICITA ACORDAREA ASISTENTEI TEHNICE.*
- *Constructorul este OBLIGAT SA COMUNICE IMEDIAT LA ORANGE ROMÂNIA S.A., telefon nr. 0374443275, 0374744741, email : NSG2@orange.ro, orice deteriorare (sau afectare) a retelei de telecomunicatii din zona lucrarilor.*

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

Conditii:

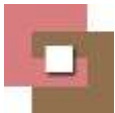
- *Nu se vor intrerupe traseele de Fibra Optica (FO) apartinand Vodafone.*
- *În zonele in care obiectivele Beneficiarului intersecteaza retelele FO subterane existente apartinand Vodafone se apropie la mai putin de 2 (doi) metri de traseul FO săpătura se va efectua manual.*
- *Beneficiarul va instiinta Vodafone cu cel putin 7 zile inainte de inceperea lucrarilor pe care le va efectua. Se va programa o intalnire pe teren in vederea indicarii traseului exact al FO și a stabilirii sondajele necesar a fi executate în toate punctele de intersectie și acolo unde distanța dintre lucrarile proiectate și traseul FO este mai mică de 2 (doi) metri în plan orizontal.*
- *Beneficiarul va instiinta Vodafone cu cel putin 30 zile inainte in cazul in care considera ca fiind necesare devieri ale traseului FO Vodafone.*
- *Daca va fi necesara realizarea unor lucrari pentru devierea traseelor de Fibra Optica apartinand Vodafone acestea vor fi efectuate de un antreprenor agreat si avizat de Vodafone Romania, Beneficiarul urmand sa preia sarcina obtinerii tuturor avizelor si acordurilor necesare devierii, precum si toate cheltuielile cauzate de aceste devieri.*
- *Lucrarea de deviere a traseului se va efectua sub directa supraveghere a unui reprezentant Vodafone, numai in intervalele de timp stabilite de comun acord.*
- *In zonele in care lucrarile proiectate de Beneficiar intersecteaza retelele existente de FO Vodafone traseele de FO se vor proteja suplimentar in 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 sa se stabileasca noile condiții de continuare a lucrării.*
- *Beneficiarul va aduce la cunostinta Vodafone in termen de cel mult 2 ore orice deteriorari ale traseului de FO care pot duce ulterior la avarii ale FO apartinand Vodafone.*
- *In cazul intreruperii cablului de Fibra Optica Vodafone, Beneficiarul va suporta cheltuielile de remediere si pierderile suferite de Vodafone ca urmare a intreruperii.*
- *Avizul este emis pentru lucrarile comunicate de Beneficiar catre Vodafone, conform:CU, Memoriu,Plan de incadrare in zona si Planuri de situatie.*

AVIZ STS NR.19126/22.08.2025

AVIZ APELE ROMANE NR.64/27.10.2025

Conditii de calitate ale apelor evacuate

Apele uzate menajere, vor respecta prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificata si completata 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 Ministerul 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 stații de epurare și a unui bazin vidanjabil amplasate în incinta studiată. Din punct de vedere constructiv stația 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 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 0.90 MWP propusă a fi realizată, va fi amplasată pe un teren situat în vecinătatea imobilului care a generat PUZ-ul, nefiind inclusă în acesta.

AVIZ PSI Nr. 1123062/ 20.08.2025

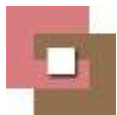
Conform avizului se respecta prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu – aviz favorabil pentru faza PUZ ;

AVIZ PC Nr. 1123063/ 20.08.2025

Conform avizului se respecta prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă – aviz favorabil pentru faza PUZ ;

STUDIUL GEOTEHNIC NR.1835/ 2022

REFERAT DE VERIFICARE LA STUDIUL GEOTEHNIC NR.7076/ 23.03.2025



4. Divizarea în unități teritoriale de referință (UTR)

(1) Terenul care face obiectul Planului Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată aferentă **Ansamblului Castelului Salbek**, situat în intravilanul localității Petriș, județul Arad, este încadrat conform Planului Urbanistic General al comunei Petriș în următoarele unități teritoriale de referință:

- **UTR 1 – subzona Isa1b** – subzonă de construcții administrative, financiar-bancare și funcțiuni complementare zonei de locuire;
- **UTR 4 – subzona Spvp4a** – subzonă de spații verzi, parc și recreere.

(2) Încadrarea terenului în cele două unități teritoriale de referință reflectă **situația existentă** a utilizării terenurilor și a fondului construit, precum și **reglementările stabilite prin PUG Petriș**, constituind baza pentru stabilirea reglementărilor specifice PUZCP.

(3) Reglementări aplicabile **UTR 1 – subzona Isa1b**

a) Funcțiunea dominantă a subzonei este **locuirea**, cu funcțiuni complementare comerciale, administrative și de servicii.

b) Sunt admise următoarele funcțiuni:

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

c) Utilizări permise:

- lucrări de renovare și întreținere ale clădirilor existente;
- realizarea de construcții cu funcțiuni complementare zonei de locuire;
- realizarea de construcții de locuințe **numai în baza unei documentații de urbanism de tip PUZ aprobat.**

d) Utilizări permise cu condiții:

- în zonele cu restricții temporare de construire, autorizarea este permisă exclusiv în baza unei documentații de urbanism aprobate, cu respectarea condițiilor impuse de aceasta.

e) Interdicții:

- **interdicție temporară de construire** până la elaborarea și aprobarea PUZ în zona centrală;
- **interdicție permanentă** privind realizarea de construcții industrial-agricole, de depozitare și realizarea de îndesiri ale fondului construit.

(4) Reglementări aplicabile **UTR 4 – subzona Spvp4a**

a) Funcțiunea dominantă a subzonei este **recreerea și spațiul verde – parc.**



b) Funcțiuni complementare admise:

- amenajări peisagere;
- perdele de protecție vegetală;
- dotări minimale necesare utilizării parcului.

c) Utilizări permise:

- lucrări de întreținere, reabilitare și amenajare a parcului, **numai în baza unei documentații de urbanism de tip PUZ**, fundamentată pe studii de specialitate.

d) Utilizări permise cu condiții:

- în zona de protecție a Ansamblului Castelului Salbek, delimitată printr-o rază de protecție de **225 m**, autorizarea lucrărilor este permisă **exclusiv cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Arad**.

e) Interdicții:

- **interdicție temporară** privind executarea lucrărilor până la aprobarea PUZ;
- **interdicție permanentă** privind realizarea de amenajări sau construcții care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie sau aspect arhitectural, afectează sau depreciază valoarea peisajului și a ansamblului istoric.

(5) Corelarea UTR cu Zona Construită Protejată

Reglementările stabilite prin prezentul PUZCP **detaliază și particularizează** prevederile PUG Petriș pentru UTR 1 și UTR 4, având ca obiectiv principal **protejarea, conservarea și punerea în valoare a Ansamblului Castelului Salbek**, a parcului istoric și a cadrului peisager aferent.

5. Propuneri privind prevederile din regulament, differentiate pe unitati teritoriale de referinta si/sau subdiviziuni ale acestora

Atribuire UTR individual întregului ansamblu protejat.

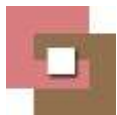
Zona istorica de referinta (ZIR) - Ansamblului Castel Salbek , poz.352, cod AR- II-a-A-00642conform parcelei top.nr.300883 cu suprafata de 167 280 mp;

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

6. Alte condiționări (avize suplimentare)

Pentru orice intervenție sunt obligatorii:

- avizul Direcției Județene pentru Cultură Arad;
- aviz arheologic, unde este cazul;
- respectarea zonei de protecție a monumentului istoric (R = 225 m);
- avizele de mediu și utilități, conform legislației în vigoare.

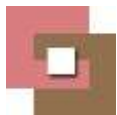
7. Definirea indicatorilor urbanistici POT și CUT

- **POT (Procent de ocupare a terenului)** – raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața parcelei;
- **CUT (Coeficient de utilizare a terenului)** – raportul dintre suprafața desfășurată construită și suprafața parcelei.

Valorile maxime admise pentru POT și CUT sunt stabilite diferențiat pe subunități teritoriale istorice de referință și sunt precizate în capitolele următoare ale regulamentului.

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

Indicator urbanistic	U.T.R. nr. 1 – subzona Isa1b	U.T.R. nr. 4 – subzona SPvp4a
Funcțiune predominantă	Locuire, zonă comercială și funcțiuni complementare	Recreere
Funcțiuni admise / complementare	Spații comerciale; prestări servicii; construcții administrative și financiar-bancare; construcții de cultură; construcții de cult; spații verzi	Perdele de protecție
Regim de construire	Izolat / cuplat, 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



Indicator urbanistic	U.T.R. nr. 1 – subzona Isa1b	U.T.R. nr. 4 – subzona SPvp4a
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

II. DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ

1. Unitatea de referință și caracterul acesteia

Zona are caracter de **ansamblu istoric, arhitectural și peisager protejat**, cu funcțiuni culturale, turistice și de agrement compatibile cu statutul de monument istoric.

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. Arad 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.

A. Natura ocupării și utilizării terenului



1. Ocuparea și utilizarea terenului

- **Construcții existente protejate:** Castelul Salbek, clădirile istorice, parcul și grădina istorică;

Castelul Salbek – monument individual

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

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.

- **Construcții existente neprotejate:** construcții fără valoare istorică, supuse integrării sau desființării;

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.

- **Spații neconstruite protejate:** parcul istoric, perspectivele vizuale, traseele istorice.

- Parcul / Grădina Istorică
- Cod LMI: AR-II-m-A-00642.02

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

Sunt admise:

- funcțiuni culturale, turistice, educaționale;
- funcțiuni de cazare și agrement cu caracter controlat;
- funcțiuni administrative și de servicii compatibile;
- dotări necesare punerii în valoare a monumentului.

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

Sunt interzise:

- Activități industriale, agricole intensive sau de depozitare;
- Construcții care afectează percepția monumentului;
- Funcțiuni poluante sau incompatibile cu zona protejată.

4. Condiționări diverse și protecții

În zonele cu potențial arheologic se impune supraveghere arheologică.

Se vor institui măsuri de protecție față de poluare, zgomot și alte riscuri, cu prioritate pentru protejarea monumentului și a parcului istoric.



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.

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”.

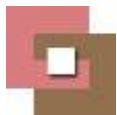
Delimitarea zonei de protecție a fost realizată în baza criteriilor specifice prevăzute de Legea 422/2001 și de metodologia aferentă, respectiv criterii de vizibilitate, relaționare funcțională, precum și limite naturale și antropice identificate în teren.

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 padurea/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 reperiile 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.



B. Condiții de ocupare a terenului

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

Zona propusă spre reglementare este identificată prin nr.top. 104-105/b, nr. Cad. 300883 și extras CF 300883 fiind compus din teren și construcții în suprafața **totală de 167 280 mp** având deschiderea pe fiecare latură astfel : Nord 569 m ; Sud 309 m, Est 250m, SV 175m, Vest 227m ;

Limitele Ansamblului - ZIR

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**.

Limitele fiecărei subzone istorice de referință SZIR (conform planșa 03 REG.URB.)

Subzona istorică de referință SZIR 1 (7 150 mp)

Situată în partea central - sudică a amplasamentului, este delimitată la :

Nord - SZIR 4

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

Vest - SZIR 4

Est - SZIR 2

Subzona istorică de referință SZIR 2 (59 179 mp)

situată în partea de est a amplasamentului, este delimitată la :

Nord-Vest - SZIR 4

Nord - SZIR 3b

Sud - limita de proprietate a amplasamentului, teren aflat în 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 istorică de referință SZIR 3a + SZIR 3b = (54 500 mp)

Subzona istorică de referință SZIR 3a – (34 178 mp) este delimitată 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

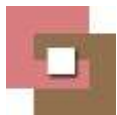
Subzona istorică de referință SZIR 3b – (20 322 mp) este delimitată la :

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 apartinand domeniului public Comuna Petris identificat prin C.F. nr.cad. 305359- Petris

Est - SZIR 3b, SZIR 2;

Sud - SZIR 1 si limita de proprietate fata de Drumul Județean DJ707 apartinand domeniului public Jud.Arad identificat prin C.F. nr. 302211-Petris

Vest - SZIR 3a si limita de proprietate fata de Drumul Județean DJ707 apartinand domeniului public Jud.Arad identificat prin C.F. nr. 302211-Petris

1. Caracteristici ale parcelor (forma, mărime, dimensiuni, declivități)

Parcela aferentă Domeniului Petriș – Castel Salbek are caracter unitar, cu structură istorică definită. Se menține configurația existentă a parcelei și a subparcelărilor istorice. Sunt interzise fragmentările care pot afecta percepția ansamblului sau relațiile funcționale dintre construcții și parc.

Suprafața minimă a parcelei nu se reglementează, având în vedere caracterul de domeniu istoric unitar. Declivitățile naturale ale terenului vor fi respectate; sunt interzise lucrările majore de terasare care modifică relieful istoric, cu excepția celor necesare conservării și punerii în valoare a monumentului.

2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Implantarea construcțiilor existente se conservă. Construcțiile noi se vor amplasa astfel încât să respecte traseele istorice, aleile de acces, drumurile de incintă și relațiile vizuale către Castelul Salbek. Amplasarea se va face în interiorul zonelor construibile stabilite (SZIR 4), fără a obstrucționa perspectivele majore.

Accesurile carosabile și pietonale vor fi limitate numeric și dimensionate astfel încât să nu afecteze caracterul peisager al domeniului.

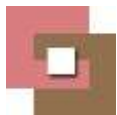
3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelor

Având în vedere caracterul de incintă istorică, construcțiile se vor amplasa la distanțe care să permită protejarea vegetației existente și menținerea cadrului natural. Retragerile minime față de limitele laterale și posterioare vor fi de **minimum 5,00 m**, cu excepția situațiilor în care studiul istoric justifică menținerea unei amplasări existente.

4. Implantarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanțele dintre construcții vor fi stabilite astfel încât să asigure iluminarea naturală, ventilarea corespunzătoare și protecția vizuală a monumentului. Nu se admit amplasări care să creeze fronturi compacte sau să concureze volumetric Castelul Salbek.

5. Indici urbanistici propusi – POT, CUT, Regim de inaltime



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
 - Suprafata - 167.280 mp
 - Functiuni dominante: ZF 10 - S- Servicii
 - Functiuni complementare : drumuri/ alei in incinta, unitati, spatii verzi.
 - Regim de inaltime : 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
 - **Functiuni predominante** : Servicii / turism
 - **Functiuni 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 :
 - Retrageri minima fata de aliniament la Sud DJ707 : 63.23 m
 - Retrageri minime fata de limitele laterale : Vest 15.76m si Est 19.86 m;
 - Retrageri 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
 - **Functiuni predominante** : Spatii verzi / parc
 - **Functiuni complementare** : alei , acces , amenajari peisagistice
 - **Regim de inaltime:** S/ P
 - **H max.** : 4.00 m
 - **POT max.** : 10 %



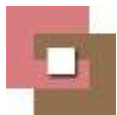
- **CUT max.** : 0.1
- **Retrageri** fata de limitele subzonei :
 - Retrageri minima fata de limita Sud 5.00 m
 - Retrageri minime fata de limitele laterale Vest si Est 5.00m
 - Retrageri minime fata de limita Nord 5.00 m ;Cu excepția situațiilor în care studiul istoric justifică menținerea unei amplasări 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** : 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 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 minime 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 și Servicii / turism (unitati de cazare)
- **Funcțiuni complementare** : drumuri/alei incinta, spatii 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 minime fata de aliniament in Nord si Sud 5.00m ;
 - Retrageri minime fata de limita Vest (SZIR3a partial) 5.00 m;
 - Retrageri minime 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.

6. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea construcțiilor nu vor depăși construcția Castelului Salbek și nu va afecta percepția acestuia din punctele de belvedere identificate.

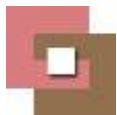
- Regim de inaltime : P/S + P + 1E / P + 1E + M / D + P + 1E + M
- H. max. existent C1 : 14.40 m
- H. max. propus : 11.40 m

7. Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul exterior al clădirilor va fi subordonat caracterului arhitectural istoric al ansamblului. Se vor utiliza materiale tradiționale sau compatibile (tencuieli minerale, piatră naturală, lemn, țiglă ceramică), cu palete cromatice neutre. Sunt interzise finisajele lucioase, culorile stridente, volumele agresive și elementele decorative neintegrate.

(conform Cap.VI din S.I. d) Inserțiile de noi volume a următoarelor condiționări/recomandări)

8. Accese și circulații



Accesele pietonale și carosabile vor utiliza traseele existente, cu intervenții minime, care să afecteze vegetația matură sau structura parcului istoric, se limitează traficul auto în zona monumentului.

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 cu CF nr. 305359), se va transla 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 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 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;

9. Staționări și pavaje

Parcajele vor fi realizate numai în zonele stabilite prin PUZ, în număr minim necesar, cu pavaje permeabile (piatră naturală, dale ecologice). Este interzisă realizarea de platforme asfaltate extinse.

10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

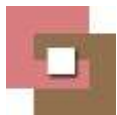
Toate rețelele edilitare vor fi realizate subteran. Amplasarea echipamentelor tehnice (posturi, centrale, unități HVAC) se va face mascate arhitectural sau vegetal, fără impact vizual asupra monumentului.

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 să asigure necesarul de consum.

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

10.1 Alimentarea cu apă

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 esativ). 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

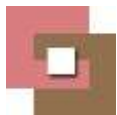
Dată fiind categoria de importanță a clădirilor monument aflate pe sit, respectiv categoria „B” de importanță (conform HGR nr. 766/1997), este obligatorie echiparea clădirilor respective cu instalații de limitare și stingere a incendiilor cu hidranți interiori și, de asemenea, este obligatorie echiparea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

10.2 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 vidanjară anuală, în funcție de gradul de exploatare; vidanjară 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.

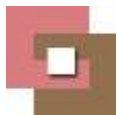
Aceste compartimente sunt despărțite de diafragme impermeabile din PAFS, prevăzute cu orificii de comunicare prin care apa circulă controlat dintr-un compartiment în altul.

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.

10.3 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.



10.4 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 reseaua existenta LEA 0.4 kv, la care se va racorda si centrala electrica fotovoltaica pentru a folosi si 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 ca este mai benefica 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 declara ca terenul cu CF nr. 306221 top. 422-42311, 422-423/2, 424-425/1 va fi utilizat inclusiv pentru asigurarea parcarilor si a centralelor fotovoltaice prevazute in documentatia PUZ prezenta.

10.5 Alimentarea cu energie termica

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 ventiloconvectoarelor; 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.

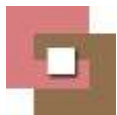
Întreg proiectul va avea la bază principiile dezvoltărilor economico-sociale moderne durabile – ESG (Enviroment, Social & Governance). Se va folosi și energia provenită din surse verzi (regenerabile), produse în cadrul domeniului.

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.

11. Spații libere și spații plantate

Spațiile libere și plantate reprezintă element fundamental al ansamblului. Se va păstra structura parcului istoric și vegetația valoroasă. Tăierile de arbori sunt permise numai pe bază de expertiză dendrologică.

12. Spații amenajate cu rol de protecție

Se instituie spații verzi tampon cu rol de protecție, securizare și izolare față de vecinătăți incompatibile, precum și pentru racordarea armonioasă a subzonelor funcționale din interiorul PUZ.

C. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

1.POT si CUT admis

- **UTR – intreg Ansamblul protejat**
- **Suprafata** - 167.280 mp
- **POT max.** : 10.5 %
- **CUT max.** : 0.2

SZIR 1 – ZF10, Comerț și Servicii

- **Suprafata** : 7150 mp
- **POT max.** : este data de constructia C1 – 13.7 %
- **CUT max.** : 0.6

SZIR 2 – ZF14, Zona spații verzi, agrement și sport, cu valoare dendrologică și peisagistică

- **Suprafata** : 59 179 mp
- **POT max.** : 10 %
- **CUT max.** : 0.1

SZIR 3a – ZF14, Spații verzi, sport și agrement

- **Suprafata** : 34 178 mp
- **POT max.** : 10 %



- **CUT max. : 0.1**

SZIR 3b – ZF14, Spații verzi, sport și agrement

- **Suprafata : 20 322 mp**
- **POT max. : 10 %**
- **CUT max. : 0.1**

SZIR 4 – ZF10, Comerț și Servicii/complex turistic

- **Suprafata : 46 450 mp**
- **POT max. : 15 %**
- **CUT max. : 0.3**

2. Conditii de depasire a CUT

Posibilități de depășire a Coeficientului de Utilizare a Terenului (CUT)

(1) Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) maxim admis este cel stabilit prin prezenta documentație de urbanism și prin planșa de reglementări urbanistice.

(2) Depășirea valorii maxime a CUT poate fi admisă în mod excepțional, numai în următoarele situații:

a) pentru lucrări de restaurare, consolidare sau reconversie funcțională a clădirilor existente, în special a celor cu valoare istorică sau arhitecturală;

b) pentru amenajarea mansardelor sau podurilor existente, fără modificarea caracterului arhitectural al clădirii;

c) pentru funcțiuni de interes public, cultural sau turistic, care contribuie la valorificarea ansamblului și a patrimoniului construit;

d) pentru regularizarea volumetrică sau completarea fronturilor construite, atunci când aceasta conduce la o integrare urbanistică mai bună.

(3) Depășirea CUT este admisă numai dacă sunt respectate cumulativ următoarele condiții:

-nu se depășește regimul maxim de înălțime stabilit prin PUZ;

-se păstrează procentul minim de spații verzi stabilit;

-nu se afectează valoarea arhitecturală sau peisagistică a ansamblului;

-intervenițiile sunt justificate prin studii de specialitate (studiu istoric, studiu de integrare urbanistică etc.);

-proiectul obține toate avizele necesare, inclusiv cele ale autorităților competente pentru protecția patrimoniului, dacă este cazul.

(4) Depășirea CUT se aprobă numai pe bază de documentație de urbanism sau documentație tehnică justificativă, în condițiile legii.

3. Bilant

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	
	Supfatata (mp)	Procent (%)
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		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
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		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
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		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
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

III. ANEXE

Anexa 1 – Amplasamente rezervate pentru obiective de utilitate publică

1. Instituții de interes general

În perimetrul PUZCP nu se instituie amplasamente noi destinate instituțiilor de interes general. Prin reglementările prezentului PUZCP, elementele cu valoare istorică, culturală și identitară ale **Ansamblului Castelului Salbek** dobândesc caracter de interes public, prin protejarea și punerea lor în valoare, în conformitate cu legislația privind protejarea monumentelor istorice.

2. Echipamente publice

Nu sunt prevăzute amplasamente distincte pentru echipamente publice noi. Echipamentele de tip utilitar, cultural, educațional, turistic sau recreativ pot fi realizate punctual, cu caracter de suport pentru funcțiunile ansamblului, exclusiv cu respectarea concluziilor studiilor de fundamentare și a reglementărilor PUZCP.

3. Spații verzi publice

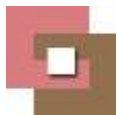
(1) Conform PUG Petriș, în localitate nu sunt delimitate spații publice protejate în sensul strict al legislației de specialitate.

(2) Prin prezentul PUZCP se instituie regim de protecție urbanistică asupra unor spații cu valoare istorică, peisageră și simbolică, care capătă caracter de interes public prin rolul lor în structura ansamblului și a localității, respectiv:

- parcul istoric al Ansamblului Castelului Salbek (Grădina Istorică);
- piața din fața castelului, cu rol de spațiu public „tampon” între domeniul nobiliar și restul satului;
- sistemul urban din zona sudică a domeniului;
- loturile situate pe latura estică, care au aparținut istoric parcului;
- loturile din spatele terenului de fotbal, inclusiv construcțiile din lemn existente;
- zona cimitirului satului și calea de acces aferentă;
- lotul cu mormântul istoric identificat pe harta din 1892.

(3) Aceste spații sunt supuse interdicției de construire până la aprobarea documentațiilor de urbanism și beneficiază de protecția derivată din statutul de monument istoric de grupa valorică „A”.

4. Străzi și circulații pietonale



(1) Sunt protejate traseele istorice de circulație, respectiv:

- drumul principal DJ 707 („Drumul Regelui”);
- intersecția istorică DJ 707 – str. Avram Iancu („crucea”);
- traseul de acces spre cimitir;
- piața centrală și relațiile sale cu domeniul nobiliar.

(2) Circulațiile interioare domeniului, axele direcționale și traseele pietonale istorice vor fi menținute, marcate și puse în valoare, fiind admise completări sau trasee noi doar cu condiția subordonării acestora celor istorice.

Anexa 2 – Lista serviciilor

1. Monumente istorice și zone de protecție

(1) Întregul perimetru al PUZCP este grevat de servitutea de protecție a monumentului istoric de grupa „A”:

- Ansamblul Castelului Salbek – AR-II-a-A-00642;
- Castelul Salbek – AR-II-m-A-00642.01;
- Parcul istoric – AR-II-m-A-00642.02.

(2) Sunt considerate **elemente protejate prin afiliere la ansamblu**, beneficiind de același regim de protecție:

- clădirile C2, C4, C5, C6, C8 – cu valoare istorică și arhitecturală;
- clădirea C11 – cu valoare istorică, aflată în stare de ruină;
- elemente de ruină neidentificate cadastral, ca martori ai evoluției istorice;
- elemente exterioare perimetrului PUZ care păstrează relații istorice directe cu ansamblul (piața, cimitirul, loturile fostului domeniu nobiliar, biserica, drumul principal).

(3) Clădirile fără valoare istorică identificate (C3, C7, C9, C10, C12, C13 și construcțiile utilitare de lemn neintabulate) pot fi desființate, în condițiile prezentului regulament, în vederea asanării și punerii în valoare a ansamblului.

2. Perimetre arheologice

(1) Amplasamentul este considerat zonă cu potențial arheologic.

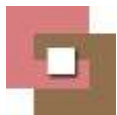
(2) Pentru orice intervenție asupra terenului se impune:

- diagnostic arheologic neintruziv pe întreg domeniul;
- cercetare arheologică preventivă în zonele de edificare, inclusiv în aria mormântului și a cimitirului.

3. Interdicții de construire și de acces

(1) Se instituie interdicții de construire asupra:

- parcului istoric și zonelor de extindere propuse;



- pieței din fața castelului;
- elementelor de peisaj cu rol simbolic sau de perspectivă.

(2) Este interzisă:

- demolarea construcțiilor cu valoare istorică;
- obturarea perspectivelor vizuale către castel;
- alterarea curburii istorice a DJ 707;
- desființarea decorațiunilor, elementelor artistice, plastice sau peisagere valoroase.

4. Perturbări electromagnetice generate de transmisii radioelectrice

Nu sunt identificate surse de perturbări electromagnetice care să impună servituți specifice. În cazul apariției unor astfel de situații, se vor aplica prevederile legislației în vigoare.

5. Alte servituți și protecții speciale

(1) Sunt instituite servituți de protecție asupra:

- tramei stradale istorice;
- parcelarului cu structură organică;
- perspectivelor vizuale majore;
- elementelor de peisaj și arborilor de aliniament;
- patrimoniului imaterial asociat Ansamblului Castelului Salbek (denumire, trasee istorice, memorie colectivă).

(2) Se recomandă protejarea patrimoniului imaterial prin:

- branding de patrimoniu;
- înregistrarea mărcii „Castel Salbek”;
- integrarea acestuia în conceptul de valorificare culturală și turistică.



IV. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

1. ISTORICO – ARHITECTURAL privind evoluția Ansamblului castelului Salbek de la Petris, județul 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 documentație

Arh. Felicia - Raluca Pescar Specialist atestat MC în 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.)

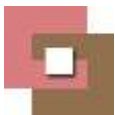
1. Prezentarea caracteristicilor zonelor istorice de referință - definite prin PUG - de pe teritoriul studiat și a prevederilor care se referă la acestea

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).

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.



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 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 parcelor (conform Metodologie), nici raza de cerc (conform Lege). Cimitirul, jumătate din piață și o bună bucată din Gradina Istorica arboret rămân în afara protecției.

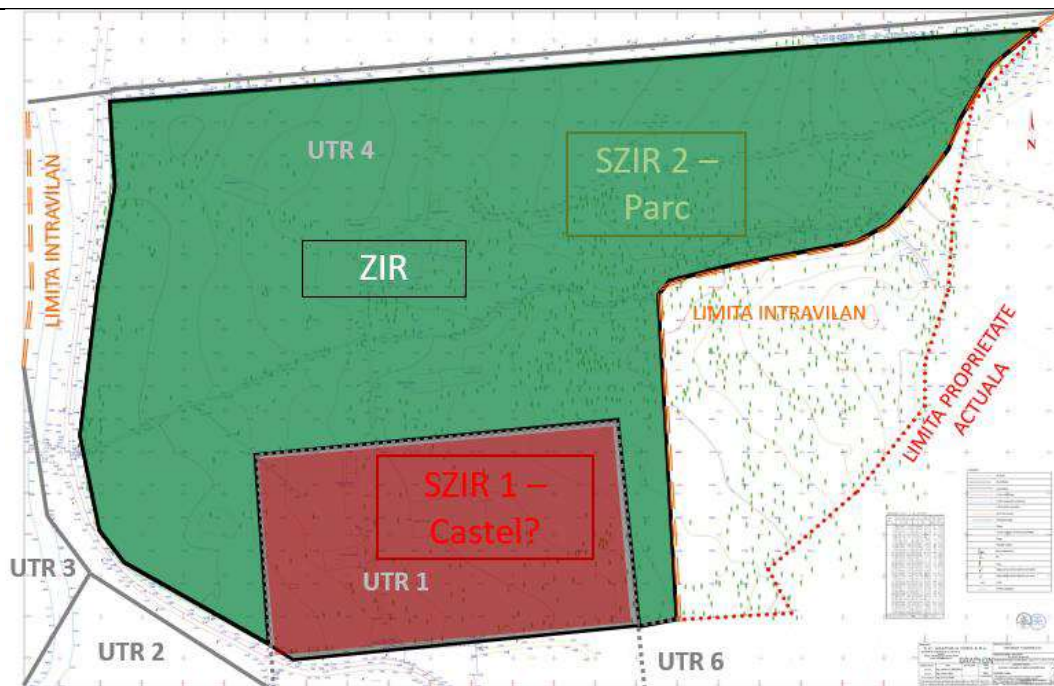
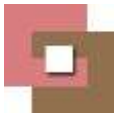


Fig. IV. 1.2 Zona si subzone istorice de referință existente

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;

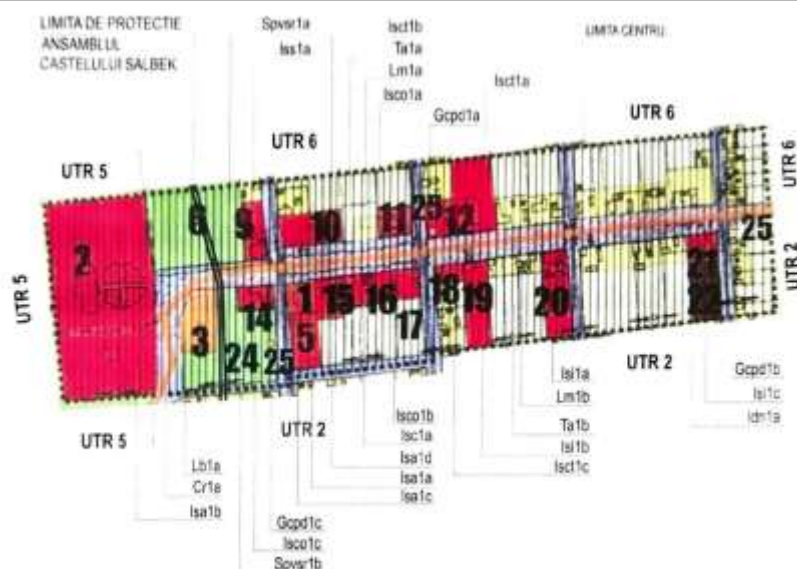


Fig. IV 1.3.

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 Patrimoniul 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.*

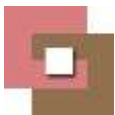


Fig. IV 1.4.

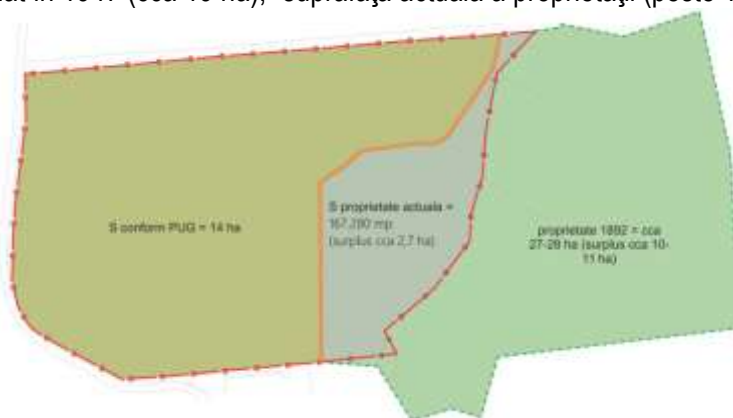
2. Definirea și delimitarea subzonelor istorice de referință, în funcție de modul de dezvoltare și de caracteristicile țesutului urban (S.I. pag. 104)

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



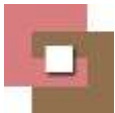


Fig. IV. 2.1

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);

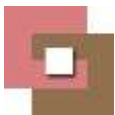


Fig. IV. 2.2 Comparație - limită intravilan-limită proprietatea actuală-limită domeniul istoric

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, „zone 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

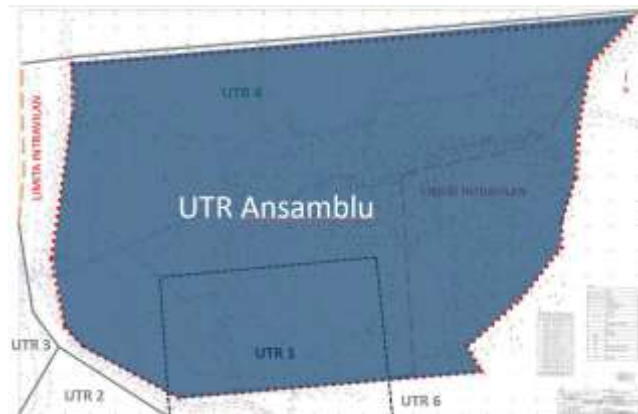
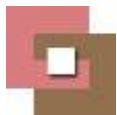


Fig. IV 2.5 Propunere de reglementare parcelă prin atribuire UTR

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

Conform actului normativ Legea nr. 350/2001, 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 similare.

- 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 Grădina 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 acestuia 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 față” și fâșia verde din stânga castelului;

• SZIR 2 – Parcul amenajat peisaj / 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.);

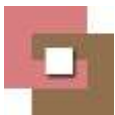
- clădirile C3, C7, C9, C10, C12, C13 – clădiri fără valoare istorică și arhitecturală;

- 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 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 (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 Istorică de Referință (SZIR) propuse în ZIR

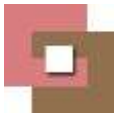


Fig. IV 5.1 Posibilități de dezvoltare subzone

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

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

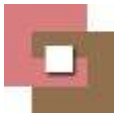
- Imediată: se va interveni doar pe clădirile existente, cu posibilitate de utilizare maximală a volumelor existente;

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. *)*

Această 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)

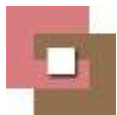
Tipul de protecție necesar pentru amplasamentul ce face obiectul PUZ este de mai multe tipuri, în funcție de caracteristicile zonelor identificate.

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 perimetrale 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/grupă), 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 parcellarului, 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 ÎN 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 față a Castelului, inclusiv „fâșia” din lateral-stânga;
- Sistemul de alei/trasee interioare amplasamentului, inclusiv aleea din stânga Castelului (vezi Fig. IV 3.2. Subzone Istoric 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 dreaptă;
- 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. Grădina istorică 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 Grădina 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

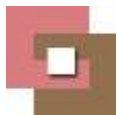
Din parcela top. 300883, obiect al prezentului studiu, porțiunea delimitată conform PUG are deja statut de element protejat, definit ca Ansamblu de grupă valorică A, de interes național, cuprins la Poz. 352, cod AR-II-a-A-00642, Ansamblul Castelului Salbek, în Lista Monumentelor Istorice a jud. Arad 159.

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.

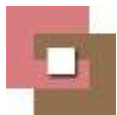
Elemente exterioare perimetrului PUZ și care necesită protecție suplimentară

- 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 îndesirilor cu loturi; |
| - 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; | - protecție suplimentară prin menținerea integrității parcarului, 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); |
| - 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; | - 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 ; |



- 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;

- 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 măturiei 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;

- protejată 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 „încintă” 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;

- 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.);

- 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;

- 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 domeniu);

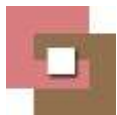
- necesită protecție suplimentară și piața din față, prin conservarea caracterului deschis, de spațiu public "tampon" între domeniul privat și restul satului; concomitent, obligatoriu și celelalte 2 areale situate de-o parte și de alta față de piață – în stanga marcheaza trecerea spre Valea Mare, în 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.);

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

- 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;

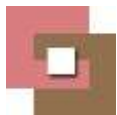
- protecție prin PUG și prin statutul de Monument;
- necesită protecție suplimentară prin controlarea perspectivelor vizuale și a stabilirii ierarhiei, prin subordonarea celorlalte construcții de pe sit, clădiri principale;

- 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;

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



mult in prezent);

- relația istorică directă și neingradită a Castelului cu parcul;

- 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;

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

- caracteristica de dotare a clădirii principale cu parc “de fațadă”;

- protejată prin PUG și prin statutul de Monument;

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

- 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”;

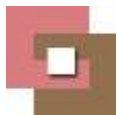
- protejată prin PUG și prin statutul de Monument;
- recomandare de protecție suplimentară prin branding de patrimoniu/marcă înregistrată;

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);

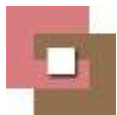
c) Elemente protejate, după tip, grad de protecție, intervenții permise (S.I. pag.132)



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 perimetrale incintei;
- penetrațiile pentru acces auto în interiorul amplasamentului vor fi ținute cât mai „marginal” și cât mai scurte; nu este oportună traversarea integrala 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 parcări, 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 domeniul);
- 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

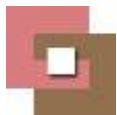
Intervenții permise/permise cu condiții/interzise
- protejată prin PUG, prin statutul de Monument și prin apartenența la ansamblul protejat;
- necesită protecție suplimentară prin PUZ;

- este permisă zonificarea funcțională diferențiată (ZIR, SZIR) cu condiția ca aceasta să țină cont de analiza multicriterială și propunerile din SI2;
- 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 distribuirea 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;

- 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



- necesită protecție suplimentară prin PUZ;

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

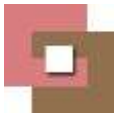
- protejate prin statutul de Monument și prin apartenența la zona de protecție;

- 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;

**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).

Perspective vizuale

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

Vestigii arheologice

- 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. pășuni) și a definirii caracteristicii fiecăruia în parte: element de peisaj protejat, barieră naturală, funcțiune utilitară etc.;
- se impune identificarea, delimitarea și reglementarea diferențiată a tipologiilor de spații verzi: utilitare, de producție, de agrement, parc dendrologic, etc.;
- este interzisă alterarea/deprecieri zonei din fața castelului, prin aceasta înțelegând că, indiferent de conceptul de amenajare propus, aceasta își va îndeplini rolul de curte de onoare;

Intervenții permise/permise cu condiții/interzise

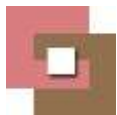
- este permisă extinderea suprafeței ansamblului protejat pentru reintregirea parcului (**Gradina Istorică**);
- este permisă amenajarea și dotarea cu elemente de mobilier, iluminat, etc., cu condiția ca intervențiile să fie realizate în baza unui concept global care să țină cont de evoluția istorică;

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 mobilare 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;

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;

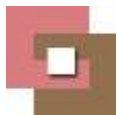
Intervenții permise/permise cu condiții/interzise

- 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.

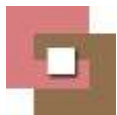
2. Elemente protejate din perimetrul PUZ (S.I. pag.137)

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 arhitecturală 160;
- 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

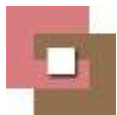
- lucrări de asanare teren;
- lucrări de întreținere și reparații, asanare, renovare/restaurare la clădirile existente cu valoare istorică și arhitecturală;
- demolare/desființare împrejmuire;

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 arhitecturală¹⁶¹;
- 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;

- recompărtimentări 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

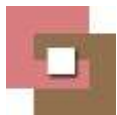
cod AR-II-m-A-00642.02

Utilizări permise

- Parc (gradina istorica) amenajat peisajer

Intervenții permise

- delimitarea corectă a conturului;
- mărirea de suprafață prin adăugarea 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

Intervenții permise cu condiții

- Conform studiu peisagistic

Utilizări interzise

- altele decât cele permise

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.);

Intervenții permise

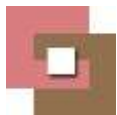
- compartimentări interioare;
- demolare/desființare scări și rampă de acces parter;
- înlocuire integrală tâmplăriei exterioare și interioare, uși și ferestre;

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 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 originară (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 fațadă, 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

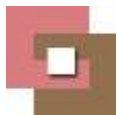
Protejat prin apartenența la Ansamblu

Utilizări permise

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

Intervenții permise

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



Utilizări 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, cramă/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;

Protejat prin apartenența la Ansamblu

Intervenții permise

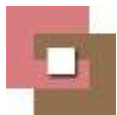
- intervenții în regim de urgență pentru punere în siguranță (în special latura de est);
- demolare porțiuni din BCA, adăugată pe capătul de vest al construcției,
- demolare rampă de acces din b.a.;

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 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;
- amenajare terasă, cu condiția ca aceasta să fie



dispusă pe laturile de nord, est sau vest;

Utilizări interzise

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

Intervenții interzise

- supraînlățare;
- 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 ansamblu și 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

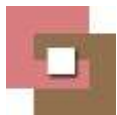
Intervenții interzise

-

- 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

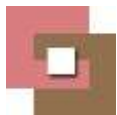
-

- 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 ampretei, 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)

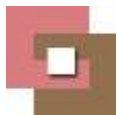
Pentru stabilirea corectă a zonei de protecție s-a ținut cont de următoarele:

- 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 clasa 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 gravate 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

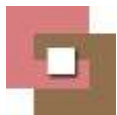
- Ornamentale/decorative

- 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;

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;

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.);

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/inchidere 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;

Utilizări interzise

Intervenții interzise

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

Mobilier urban

Utilizări permise

Utilizări permise cu condiții

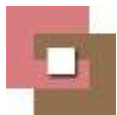
Intervenții permise

Intervenții permise cu condiții

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

Intervenții interzise

Utilizări interzise



Decorațiuni

Utilizări permise

Intervenții permise

- restaurare/reparare/reconstituire după martori;

Utilizări permise cu condiții

Intervenții permise cu condiții

- conservare cu rol de martor;

Utilizări interzise

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:

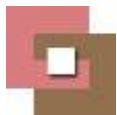
- ierarhizării și subordonării;
- compatibilității;
- creșterii organice în detrimentul expansiunii teritoriale;
- unității ansamblului ca rezultat a calității intervențiilor punctuale;
- versatilității și adaptabilității;
- transmiterii valorilor de azi, generațiilor de mâine;
- interesul public primează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

Considerații generale:

- întregului perimetru i se aplică protecția derivată din statutul de monument de grupă 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);

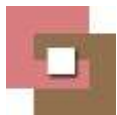
Condiții generale de intervenție:

- 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

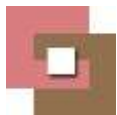
Mod/grad de ocupare a terenului	Intervenții asupra clădirilor cu statut de monument	Regim de înălțime max	Regim de construire
S construită max pe SZIR 1 este dată de construcția Castel Salbek, - CUT max SZIR 1 este dat de Scd propusă pentru Castel Salbek,	Conf. CAP. VI. (S.I.)	- P+1E+M - Hmax coamă = 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 și dotare cu: construcții provizorii, mobilier urban, corpuri de iluminat, obiecte de artă (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 - Reconversie	S+ P+1E+M	- Izolat - Grupat
C4 + C5	Propunere PUZ - Reconversie	S+P+M	- Cuplat - Grupat/alveolar
C6	Propunere PUZ - Reconversie	P+M	- Cuplat - Grupat/alveolar
C8	Propunere PUZ - Reconversie	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	Izolot grupat/alveolar
SZIR 4	Construcție nouă	centru SPA	S)D+P+1E	(Izolot grupat/alveolar
SZIR 4	Construcție nouă	HOTEL 5*	(S)D +P+2E+M	Izolot
SZIR 4	Construcție nouă	restaurant	S)D +P+1E	(Izolot grupat/alveolar
SZIR 4	Construcție nouă	clădire administrativă	P+1E / P+M	Izolot 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 electrictehnice, - 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 recomandările 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 parcelor 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.

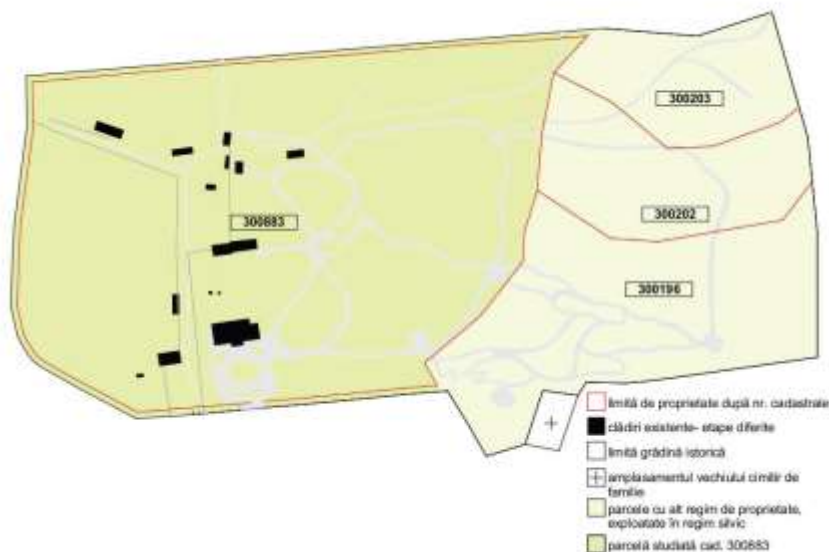
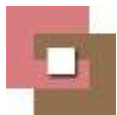


Fig. 38. Regimuri de proprietate. Gestiune grădinărită vs. regim silvic

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 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

Astfel, în prezent trei parcele ale grădinii istorice se află în extravilanul localității Petriș, într-un

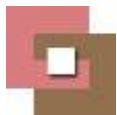
regim de proprietate diferit, fiind gestionate în regim silvic, ca orice fond forestier. Una dintre parcele, zona

de cimitir al familiei se află în proprietatea Statului Român, Fig. 38.

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



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 parcelelor 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).

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 parcelelor grădinii aflate în extravilanul localității.

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

Concluzii preliminare:

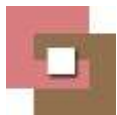
Din analiza stării de conservare actuale a grădinii istorice a Castelului Salbek sintetizăm următoarele concluzii:

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-Ilm-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 est a parcului peisager);
- se va institui pe parcelele dezmembrate protecția

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 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



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 caracteristicile fiecărui exemplar (specie, nativ sau plantat, vârstă, rol în compoziție etc.);
- 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);

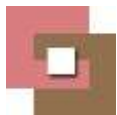
(poduri, podețe, lucrări de artă și arhitectură a grădinii) se pot aplica soluții de integrare în context contemporan (formă, materialitate, cromatică etc.) valorificând oportunitatea de a crea lucrări de artă contemporane. Se vor evita imitațiile și paștele. Se va conserva ambianța generală a grădinii prin păstrarea raportului echilibrat între zone libere (poini, 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 restituirea 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:

- se vor conserva ierarhiile sistemului hidrografic interior și exterior al grădinii (râu, pârau, 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 fandumantare istorică (hărți, planuri, memorie locală).



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

Principiile relevante în protejarea patrimonială a grădiniilor 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 *in situ*), 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:

„În principiu, nu se va privilegia o perioadă în 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

Recomandăm ca restaurarea grădinii istorice a castelului Salbek să includă un design bazat pe cercetare (*research-based design*), 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 ale acesteia: rezidențială, zona ornamentală și cea utilitară/productivă, conform Cartei de la Florența, art. 7.

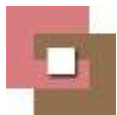
- Reîntregirea grădinii istorice pe limitele parcelei inițiale, prin alipirea parcelelor dezmembrate parte din zona ornamentală, parcul peisagerarboretul din zona de est.

- 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



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.

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, pârau, văi, canale desecare);
- Sunt permise lucrări hidrotehnice de protecție la viituri și îmbunătățiri 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).

(traditional local knowledge);

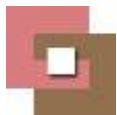
- Sunt permise lucrări de înființare de plantații fructifere în zonele cu istoric productiv, având la bază soiuri cu genetică locală;
- Sunt interzise plantații cu specii non-native cu potențial invaziv.

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-invazive 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 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 judecății”;
- 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 horticole, 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/ pomicele, 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/ însorire 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 functional/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 judecării 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>).

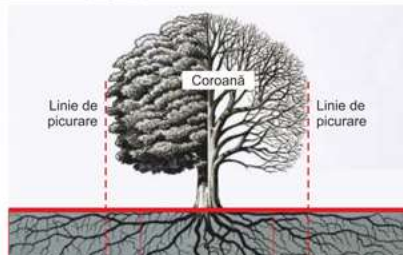
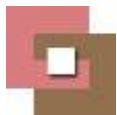


Fig. 17. Spațiul vital al unui arbore

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
Circulatii	Necesitatea largirii drumului din incinta	Se vor păstra accesurile existente în prezent – poarta mare perpendiculara 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 realizeaza din partea de Nord si din partea de Sud a amplasamentului, din acest drum se asigura accesul la fiecare constructie. - acces facil pentru autospeciale de interventie



		(PSI, SMURD, ISU) – in incinta sunt prevazute alei carosabile din piatra sau macadam cu latimea cuprinsa intre 3.50 m si 5.00 m ;
	Parcari	Parcarea autoturimelor clientilor se va face pe terenul alaturat (nu intra in zona reglementata a PUZ-ului, ce are in vedere degajarea terenurilor de parcare pe termen lung) , unde vor fi amenajate cladirile administrative. Accesul in interiorul domeniului se va face strict cu autovehicule electrice, atat pentru vizitatori cat si pentru aprovizionare. Parcarea acestor vehicule se va face atat pe terenul unde se va afla zona administrativa cat si in interiorul domeniului Salbeck. Se prevad aproximativ 100-150 locuri de parcare pentru autoturisme si 2 locuri pentru autocare, necesare pentru vizitatori si 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 - stejari judecății 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.
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. existentă în locație. 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 în vecinătatea imobilului care a generat PUZ-ul, nefiind inclusă în acesta.
	Necesitatea asigurării cu utilități a tuturor obiectivelor propuse;	Bransarea / racordarea incintei la utilitățile necesare funcționării 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 operațiunile 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