



PROIECT DE HOTĂRÂRE

nr.42 din 03.04.2026

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent pentru documentația de urbanism "RESTAURAREA ȘI RECONVERSIA FUNCȚIONALĂ A CONSTRUCȚIILOR DE PATRIMONIU, REALIZAREA UNUI COMPLEX HOTELIER ȘI DE AGREMENT PE DOMENIU PRIN INTEGRAREA UNOR CONSTRUCȚII NOI, AMENAJAREA INCINTEI, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, DEMOLARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, AMPLASARE CENTRALĂ ELECTRICĂ FOTOVOLTAICĂ 0.990 MWP "

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

- prevederile art. 23, alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 5, art. 25, alin. (1), art. 27¹, alin. (1), lit. c), art. 47, art. 56 alin. (1), (4), (6) și (7) și prevederile Anexei nr. 1 - Categoriile de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism. Componente de avizare și de aprobare a acestora, lit. B, pct. 12² din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile cap. II, secțiunea a 6-a, art. 18, prevederile cap. V, art. 28, art. 30, alin. (2) din Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 129 alin. (2) lit. b), c) și d), alin. (4), lit. f), alin. (6), lit. c) și alin. (7), lit. j) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 - privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de:

- adresa FN/30.03.2026, înregistrată la Primăria comunei Petriș cu nr. 1040/30.03.2026 formulată în vederea emiterii avizului tehnic al arhitectului șef și promovarea spre aprobare prin Hotărâre a Consiliului Local a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent pentru "RESTAURAREA ȘI RECONVERSIA FUNCȚIONALĂ A CONSTRUCȚIILOR DE PATRIMONIU, REALIZAREA UNUI COMPLEX HOTELIER ȘI DE AGREMENT PE DOMENIU PRIN INTEGRAREA UNOR CONSTRUCȚII NOI, AMENAJAREA INCINTEI, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, DEMOLARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, AMPLASARE CENTRALĂ ELECTRICĂ FOTOVOLTAICĂ 0.990 MWP ";
- adresa Consiliului Județean Arad - Direcția Arhitect Șef - Compartiment U.A.T. și Compartiment B.D.U.G.I.S. nr. 5336/27.03.2026 prin care s-a comunicat emiterea avizului Arhitectului-șef al Județului Arad pentru documentația de urbanism ante-menționată;
- avizul Arhitectului-șef al Județului Arad nr. 5/27.03.2026 pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism "RESTAURAREA ȘI RECONVERSIA FUNCȚIONALĂ A CONSTRUCȚIILOR DE PATRIMONIU, REALIZAREA UNUI COMPLEX HOTELIER ȘI DE AGREMENT PE DOMENIU PRIN INTEGRAREA UNOR CONSTRUCȚII NOI, AMENAJAREA INCINTEI, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, DEMOLARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, AMPLASARE CENTRALĂ ELECTRICĂ FOTOVOLTAICĂ 0.990 MWP ";

- Certificatul de urbanism nr. 07/11.06.2025 emis de Primarul comunei Petriș în scopul „ELABORARE P.U.Z. – RESTAURAREA ȘI RECONVERSIA FUNCȚIONALĂ A CONSTRUCȚIILOR DE PATRIMONIU, REALIZAREA UNUI COMPLEX HOTELIER ȘI DE AGREMENT PE DOMENIU PRIN INTEGRAREA UNOR CONSTRUCȚII NOI, AMENAJAREA INCINTEI, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, DEMOLARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, AMPLASARE CENTRALĂ ELECTRICĂ FOTOVOLTAICĂ 0,990 MWP”;
- Avizul de oportunitate nr. 01/11.12.2023 emis de Primarul comunei Petriș pentru documentația de urbanism ante-menționată;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 4743/14.11.2025, întocmit în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism din comuna Petriș, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Petriș nr. 22/18.02.2011;
- Hotărârea Consiliului Local al comunei Petriș nr. 10 din 18.01.2024 privind aprobarea prelungirii valabilității documentației de urbanism „Plan Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism al comunei Petriș”;

Luând act de:

- referatul de aprobare al primarului comunei Petriș înregistrat cu nr. 1128/03.04.2026;
- raportul de specialitate nr. 1129/03.04.2026 prin care se propune adoptarea proiectului de hotărâre;
- avizele favorabile al Comisiilor de specialitate nr. 1, 2 și 3 din cadrul Consiliului Local al comunei Petriș;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. e) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PETRIȘ

adoptă prezenta hotărâre.

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiții "RESTAURAREA ȘI RECONVERSIA FUNCȚIONALĂ A CONSTRUCȚIILOR DE PATRIMONIU, REALIZAREA UNUI COMPLEX HOTELIER ȘI DE AGREMENT PE DOMENIU PRIN INTEGRAREA UNOR CONSTRUCȚII NOI, AMENAJAREA INCINTEI, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, DEMOLARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, AMPLASARE CENTRALĂ ELECTRICĂ FOTOVOLTAICĂ 0.990 MWP" pentru imobilul înscris în Lista Monumentelor Istorice (LMI 2015) cu următoarele date: AR-II-a-A-00642 - Ansamblul Castelului Salbek, compus din monumentul individual Castelul Salbek înscris la poz. 353, cod AR-II-m-A-00642-01 și Parcul/Grădina istorică a Castelului Salbek înscris la poz. 353, cod AR-II-m-A-00642-02, situat în localitatea Petriș, nr. 85, comuna Petriș, județul Arad, înscris în CF 300883 Petriș, inițiator: S.C. CASTEL SALBEK S.R.L., elaborator: S.C. STACONS S.R.L, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Dorin CRAINIC, specialist atestat de Ministerul Culturii: arh. Șerban GUBOVICI, proiect nr. 49/2022 - faza PUZ, conform Anexelor 1 (cu anexele 1.1 - 1.4) și 2 (cu anexele 2.1 - 2.10), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre, pe suport electronic (CD), după cum urmează:

Anexa nr. 1 - Partea scrisă:

- 1.1. Foaie de capăt P.U.Z. (anexa nr. 1)
- 1.2. Memoriu general de prezentare (anexa nr. 2)
- 1.3. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z. (anexa nr. 3)
- 1.4. Plan de acțiune (anexa nr. 4)

Anexa nr. 2 - Partea desenată:

- 2.1. Încadrarea în zonă (anexa nr. 5)
- 2.2. Situația existentă (anexa nr. 6)
- 2.3. Reglementări urbanistice (anexa nr.7)
- 2.4. Mobilare urbanistică (anexa nr. 8)
- 2.5. Rețele edilitare (anexa nr. 9)
- 2.6. Proprietate asupra terenurilor (anexa nr. 10)
- 2.7. Secțiuni (anexa nr. 11)
- 2.8. Ilustrare (anexa nr. 12)
- 2.9. Zona de protecție în jurul ansamblului (anexa nr. 13)
- 2.10. Ansamblul - tipul de protecție (anexa nr. 14)

Art. 2. Planul Urbanistic Zonal se aprobă cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv prin avizul arhitectului-șef, și cu următoarele date generale:

- suprafața incintă reglementată: 167.280 mp, conform extras CF 300883;
- U.T.R. (unitate teritorială de referință) nou atribuit întregului ansamblu protejat (167.280 mp, parcela top. 300883)
- Z.I.R. (Zonă Istorică de Referință): ansamblu Castel Salbek (poz. 352, cod AR-II-a-A-00642);

- suprafața: 167.280 mp;
- funcțiuni dominante: ZF10 –S – Servicii
- funcțiuni complementare: drumuri/alei în incintă, unități și spații verzi
- regim de înălțime: P/S+P+1E/P+1E+M/D+P+1E+M
- H. max existent corp C1: 14.40 m
- H. max propus: 11.40 m
- POT max: 10.5%
- CUT max: 0,2%

- subordonare zonă istorică de referință Z.I.R. în 4 S.Z.I.R. (Subzone istorice de referință), cu următoarele specificații principale:

	SZIR 1 ZF10 Zonă comerț și servicii, S=7150 mp	SZIR 2 ZF14 Zonă spații verzi, agrement și sport, S=59.179 mp	SZIR 3a ZF14 Zonă spații verzi, sport și agrement, S=34.178 mp	SZIR 3b ZF14 Spații verzi, sport și agrement, S=20.322 mp	SZIR 4 F10 Comerț și servicii/complex turistic, S=46.450 mp
Detalii	Include monument Castel Salbek (poz. 353, cod AR-II-m-A-00642.01), funcțiune S – servicii/complex turistic	Zonă cu valoare dendrologică și peisagistică (poz. 354, cod AR-II-m-A-00642.02)	(poz. 354, cod AR-II-m-A-00642.02)	(poz. 354, cod AR-II-m-A-00642.02)	(poz. 354, cod AR-II-m-A-00642.02) Subzonă nou propusă, cu istoric edificat și potențial de edificare suplimentară
Regim de construire	Construcție izolată	Amenajare și dotare cu construcții provizorii, mobilier urban, corpuri de iluminat, obiecte de artă (intervenții reversibile), podețe conform prevederilor studiului peisagistic	Aleii 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		Izolată/cuplat
Funcțiune predominantă	Zonă servicii/turism	Zonă spații verzi/parc	Zonă spații verzi, sport și agrement	Spații verzi, sport, agrement	Zonă comerț și servicii/turism (unități de cazare)
Funcțiuni complement	Alei, acces, spații verzi	Alei, acces, amenajări	Alei, zone tranziție,	Alei, zone tranziție,	Drumuri/alei incintă, spații

are		peisagistice	utilități	utilități	verzi, utilități
Regim de înălțime	S+P+1E+M	S/P	S/P	S/P	P/S+P+1E/P+1E+M/S(D)+P+1E+M
H. max	H existent=14,40 m	4,00 m	4,00 m	4,00 m	11,40 m
POT max	13,7% (dat de construcția C1)	10,00%	10,00%	10,00%	15,00%
CUT max	0,6	0,1	0,1	0,1	0,3
Retragerea minimă față de aliniament	sud: 63,23 m	-	-	-	nord și sud: 5,00 m
Retrageri minime față de limite	vestică: 15,76 m; estică: 19,86 m nord: 0,00 m	sudică: 5,00 m vestică: 5,00 m estică: 5,00 m nordică: 5,00 m	vestică: 5,00 m (DJ707) nordică și sudică: (SZIR4): 5,00 m estică: (SZIR4): 5,00 m	nordică: 5,00 m vestică (SZIR4): 5,00 m estică (SZIR2): 5,00 m sudică (SZIR4 și SZIR2): 5,00 m	vestică (SZIR3a parțial) : 5,00 m estică (SZIR1, SZIR2, SZIR3b parțial): 5,00 m

Art. 3. Se însușește Raportul informării și consultării publicului nr. 4743/14.11.2025, conform Anexei nr. 3 (anexa nr. 15), care face parte integrantă din prezenta hotărâre, pe suport electronic (CD).

Art. 4. Prezenta Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 (cinci) ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 5. Prezenta hotărâre poate fi contestată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 6. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către dezvoltatorul S.C. CASTEL SALBEK S.R.L. și se comunică celor interesați prin Compartimentul Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei comunei Petriș.

Art. 7. Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului-Județul Arad;
- Primarului comunei Petriș;
- Consiliului Județean Arad - Direcția Arhitect Șef;
- Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad - în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE;
- Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, în format electronic, pentru preluarea în Observatorul teritorial național;
- Inițiatorului: S.C. CASTEL SALBEK S.R.L.;
- Elaboratorului: S.C. STACONS S.R.L.;
- Compartimentului Amenajarea Teritoriului și Urbanism al Primăriei comunei Petriș;
- Prin afișare pe site-ul instituției www.comunapetris.ro.

INIȚIATOR PROIECT:
PRIMARUL COMUNEI PETRIȘ
Ionel-Gheorghe BERARI

AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI PETRIȘ
Ionela-Georgeta SGÂRDEA