

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 08 din 09.06.2022

În scopul: elaborare studiu de fezabilitate, studiu de oportunitate și 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

Ca urmare a Cererii adresată de SC CASTEL SALBEK S.R.L., CUI 36631541 cu domiciliul/sediul în ²⁾ comuna Petriș, satul Petriș, nr. telefon/fax: -, e-mail prin dl. TEODOR-HORIA MIHĂESCU, înregistrată la nr. 2229 din 08.06.2022,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul Arad

comuna Petriș, localitatea Petriș, sectorul - cod poștal - strada - nr. 85 bl. - sc. - et. - ap. sau identificat prin CF 300883, Plan de situație propunere - scara 1:1000, Plan de situație existent - scara 1:2000, Plan de amplasare în localitate - scara 1:20 000,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 48/2013, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Petriș nr.4/22.01.2014,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Situare terenuri: intravilanul localității Petriș, comuna Petriș, județul Arad.

Proprietate: S.C. "CASTEL SALBEK" S.R.L. – CIF 36631541, conform CF 300883.

În conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Culturii nr. 2314/2008 privind aprobarea listei monumentelor istorice, actualizată, și a listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările și completările ulterioare, sunt înscrise pe lista monumentelor istorice ale județului Arad:

- Ansamblul castelului Salbek – cod AR-II-a-A00642;
- Castelul Salbek – cod cod AR-II-a-A00642.01;
- Parc - cod AR-II-a-A00642.02.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală conform CF: curți construcții.

Destinația stabilită prin PUG: subzonă construcții administrative și financiar bancare;
subzonă spații verzi - parc.

3. REGIMUL TEHNIC

Imobilul care face obiectul prezentei cereri este situat în intravilanul localității Petriș fiind cuprins parțial în Unitatea Teritorială de Referință 1 (subzona Isalb – subzonă construcții administrative și financiar bancare) și în Unitatea Teritorială de Referință 4 (subzona Spvp4a -subzonă spații verzi – parc).

Suprafață totală teren: 167.280 mp.

Se propune 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.

În conformitate cu prevederile PUG și RLU aferent, în UTR 1:

- *utilizări permise*: se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente; se va autoriza execuția construcțiilor de locuințe doar după întocmirea P.U.Z. în zonă; se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit;

- *utilizări permise cu condiții*: (...) 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 acestea.

- *interdicții temporare*: interdicție temporară de construcție până la elaborarea de P.U.Z. în zona centrală;

- *interdicții permanente*: nu se vor autoriza construcții de unități industrial-agricole și de depozitare în zonă; nu se vor face îndesiri în zonă.

În conformitate cu prevederile PUG și RLU aferent, în UTR 4:

- *utilizări permise*: 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;

- *utilizări permise cu condiții*: în zona de protecție a "Ansamblului Castelului Salbek" se va ține cont de raza de protecție de 215 m și nu se va autoriza execuția lucrărilor în zona respectivă fără avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu a județului Arad;

- *interdicții temporare*: se vor putea autoriza lucrări de întreținere și amenajare doar după întocmirea de PUZ în zonă;

- *interdicții permanente*: Autorizarea executării amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural (...) depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Prin urmare, **solicitarea nu se încadrează în prevederile P.U.G. și R.L.U..**

De asemenea, în conformitate cu prevederile art. 18, alin. (5) și alin. (7) din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

(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.*

Studiul de fezabilitate va fi întocmit conform H.G. nr. 907/2016 privind etapele și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, actualizată, cu modificările și completările ulterioare.

Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente.

Solicitarea se poate încadra în prevederile art. 32 alin. (1) lit. c) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată, cu modificările și completările ulterioare.

Solicitantul are posibilitatea elaborării unei documentații de urbanism PUZ și RLU **numai în baza unui aviz de oportunitate** întocmit și aprobat în condițiile legii, **după consultarea prealabilă în cadrul comisiei T.A.T.U. din cadrul C.J. Arad.**

Documentația necesară pentru avizul de oportunitate este reglementată prin art.32 alin. (3) din Legea nr.350/2001 și cuprinde:

- **Piese scrise** respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

- **Piese desenate**, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus-plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Conform Ordinului 233/2016, prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
- categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- indicatorii urbanistici obligatorii – limitele minime și maxime;
- dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- capacitățile de transport admise;
- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ;
- obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului.

Se va asigura și realiza informarea și consultarea publicului conform Ordin MDRT nr. 2701/2010 (etapa pregătitoare). Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului revine Primăriei Petriș. Finanțarea activităților de informare și consultare a publicului se suportă integral de către inițiatorul PUZ-ului.

1. Avizul de oportunitate va fi elaborat de responsabilul de urbanism al comunei Petriș și aprobat de primarul comunei.

2. Avizul de oportunitate va fi anexat prezentului C.U.

P.U.Z. și R.L.U. se va întocmi numai după emiterea avizului de oportunitate și cu respectarea întocmai a acestuia.

Documentația PUZ va fi întocmită în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal (studii de fundamentare stabilite, după caz, de elaborator PUZ și beneficiar, piese scrise, desenate și avize), indicativ GM-010-2000, aprobată cu ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000 și Ordin nr.233/29.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001, HG 525/1996 și GM-007-2000 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism. Se va asigura informarea și consultarea publicului interesat conform Legii nr.350/2001 actualizată, în conformitate cu Ordinul MDRT nr.2701/2010 (actualizat).

Înainte de introducerea pe circuitul de avizare a documentației P.U.Z. se va solicita o consultare în cadrul comisiei T.A.T.U. din cadrul CJ Arad.

PUZ-ul va fi avizat de: deținătorii și furnizorii de utilități din zonă: energie electrică (e-distributie Banat), telefonie (Telekom; SC RCS&RDS SA, Vodafone România); O.C.P.I. Arad; Inspectoratul pentru Situații de Urgență Vasile Goldiș Arad (pompieri și protecție civilă); Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad; Agenția de Protecția Mediului Arad; A.N. Apele Române; S.T.S.; Serviciul Administrare Drumuri și Poduri – C.J.Arad; administratorul drumurilor de exploatare din zonă; Direcția Județeană pentru Cultură Arad; Consiliul Județean Arad.

PUZ-ul va fi aprobat conform Legii nr.350/2001, cu modificările și completările ulterioare. Documentația va fi semnată de specialiști calificați în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului cu drept de semnătură și înscrisi în Registrul urbaniștilor, conform Hotărârii RUR nr.2101/2010 (M.O.577 /2010).

După aprobare P.U.Z., se va solicita un nou certificat de urbanism pentru emiterea autorizației de construire, cu respectarea P.U.Z.-ului aprobat.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru:
elaborare studiu de fezabilitate, studiu de oportunitate și 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

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM: În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD, MUN. ARAD, SPLAIUL MUREȘULUI, FN

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada Titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale).

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

Alte avize/acorduri:

alimentare cu apă

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică salubritate

alimentare cu energie termică transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendii protecția civilă sănătatea populației

d.3) avizele / acordurile specifice administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original): plan de situație topografic și cadastral, studiu geotehnic;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului(copie);

f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR
Ionel-Gheorghe BERARI

SECRETAR GENERAL,
Ionela-Georgeta SGĂRDĂA



p. ARHITECT ȘEF,

Cristina-Nicoleta LARIONESI

Achitat taxa de 840 lei, conform Chitanței/OP nr. 23516 din 07.06.2022.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă electronică la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare,

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.