

**S.C.ARH-DESIGN S.R.L.**

310099 Arad, B-dul Revoluției nr. 104, ap.3, J.02/97/13.02.1996, C.U.I. nr. RO8189356,  
tel/mobil: 0744 705 607; E-mail: [adalbert.botos@arh-design.ro](mailto:adalbert.botos@arh-design.ro)

Nr. Înreg:...../10.10.2022

## FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA INVESTIȚIEI:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL – BAZIN DE INOT DIDACTIC SI AGREMENT SI ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN UAT SELEUS, JUD. ARAD</b>
AMPLASAMENT:	<b>INTRAVILAN COMUNA SELEUS, NR. 566, JUD. ARAD</b> C.F. nr.309748; nr. cad. 3009748; S=18.101 MP
BENEFICIAR:	<b>COMUNA SELEUS</b>
PROIECTANT GENERAL:	<b>S.C.ARH-DESIGN S.R.L</b> 310099 ARAD, BD.REVOLUTIEI NR. 104, AP. 3
PROIECTANT URBANISM:	<b>S.C. ARH DESIGN S.R.L.</b> 310099 ARAD, BD. REVOLUȚIEI NR. 104, AP. 3
NR PROIECT	<b>470/2018</b>
VOLUM	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
DATA ELABORARII	<b>2022</b>

**S.C.ARH-DESIGN S.R.L.**

310099 Arad, B-dul Revoluției nr. 104, ap.3, J.02/97/13.02.1996, C.U.I. nr. RO8189356,

tel/mobil: 0744 705 607; E-mail: [adalbert.botos@arh-design.ro](mailto:adalbert.botos@arh-design.ro)

Nr. Înreg:...../10.10.2022

## FISA DE RESPONSABILITATI

---

PROIECTANT GENERAL:

**S.C. ARH DESIGN S.R.L.**

**ARHITECT BOTOS ADALBERT**

URBANISM:

**S.C. ARH DESIGN S.R.L.**

**ARHITECT BOTOS ADALBERT**

**S.C.ARH-DESIGN S.R.L.**

310099 Arad, B-dul Revoluției nr. 104, ap.3, J.02/97/13.02.1996, C.U.I. nr. RO8189356,

tel/mobil: 0744 705 607; E-mail: [adalbert.botos@arh-design.ro](mailto:adalbert.botos@arh-design.ro)

Nr. Înreg:...../10.10.2022

## **BORDEROU VOLUME**

---

1. VOLUM - PLAN URBANISTIC ZONAL
2. VOLUM - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## **S.C.ARH-DESIGN S.R.L.**

310099 Arad, B-dul Revoluției nr. 104, ap.3, J.02/97/13.02.1996, C.U.I. nr. RO8189356,  
tel/mobil: 0744 705 607; E-mail: [adalbert.botos@arh-design.ro](mailto:adalbert.botos@arh-design.ro)

Nr. Înreg:...../10.10.2022

## **BORDEROU VOLUM I**

### **A. PIESE SCRISE**

- I. FOAIE DE CAPAT
- II. FISA DE RESPONSABILITATI
- III. BORDEROUL VOLUME
- IV. BORDEROUL VOLUMULUI I
- V. MEMORIU DE PREZENTARE
1. INTRODUCERE
- 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2. OBIECTUL P.U.Z.  
Solicitări ale temei – program  
Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:
- 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE
2. STADIUL ACTUAL AL VIITOAREI INVESTITII
- 2.1.EVOLUTIA ZONEI
- 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE
- 2.3. ELEMEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
  - Aspecte generale
  - Geologie
  - Riscuri naturale
- 2.4. CIRCULATIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată
- 2.5.2. Relaționări între funcțiuni
- 2.6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU – EXISTENT
- 2.7.1. Surse de poluare
  - Poluarea aerului
  - Poluarea apei
  - Poluarea cu zgomot
- 2.7.2. Cadru natural
  - Relația cadru natural cadru construit
  - Evidențierea riscurilor naturale și antropice
  - Evidențierea potențialului balnear și turistic
  - Trasee din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zona
- 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
  - BILANTUL TERITORIAL
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPAREA EDILITARA
- 3.6.1. Alimentarea cu apa
- 3.6.2. Canalizare menajera
- 3.6.3. Canalizare pluviala
- 3.6.4. Alimentarea cu energie electrica
- 3.6.5. Telecomunicatii

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale sau GPL

### 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

1.Characteristicile planului cu privire , în special, la :

a) Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare în ceea ce privește amplasamentul natural, mărime și condiționare, fie în privința alocării resurselor

b) Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele

c)Relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

d) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program

2.CARACTERISTICILE EFECTELOR SI ALE ZONEI POSIBIL A FI AFECTATE CU PRIVIRE, ÎN SPECIAL, LA:

2.a Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

2.b Natura cumulativă a efectelor

2.c Natura trans frontieră a efectelor

2.e Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)

2.d Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu

2.f.Valoarea și vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat

2.fi.Characteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

2.fii. Depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului

2.fiii.Folosirea terenului în mod intensiv

2.g Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

### 3.8. LISTA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA

3.8.1. Tipuri de proprietate teren

### 4. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE

### B. PIESE DESENATE

1. Plan încadrare in PUG	01	
2. Plan cu situația existentă		02
3. Reglementari urbanistice	03	
4. Reglementari edilitare	04	
5 Proprietatea asupra terenurilor	05	

## S.C.ARH-DESIGN S.R.L.

310099 Arad, B-dul Revoluției nr. 104, ap.3, J.02/97/13.02.1996, C.U.I. nr. RO8189356,  
tel/mobil: 0744 705 607; E-mail: [adalbert.botos@arh-design.ro](mailto:adalbert.botos@arh-design.ro)

Nr. Înreg:...../10.10.2022

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1 INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA INVESTIȚIEI:	PLAN URBANISTIC ZONAL – BAZIN DE ÎNOT DIDACTIC SI AGREMENT SI ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN UAT SELEUS, JUD. ARAD
AMPLASAMENT:	INTRAVILAN COMUNA SELEUS, NR. 566, JUD. ARAD C.F. nr.309748 nr. cad. 309748 S=18.101 MP
BENEFICIAR:	COMUNA SELEUS
PROIECTANT GENERAL:	S.C.ARH-DESIGN S.R.L 310099 ARAD, BD.REVOLUTIEI NR. 104, AP. 3
PROIECTANT URBANISM:	S.C. ARH DESIGN S.R.L. 310099 ARAD, BD. REVOLUȚIEI NR. 104, AP. 3
NR PROIECT	470/2018
FAZA DE PROIECTARE	PLAN URBANISTIC ZONAL
DATA ELABORARII	2022

### 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

#### Solicitări ale temei program

Prin Tema program, elaborata de beneficiar – Comuna Seleuș, prezenta documentație are ca obiect elaborarea Planului Urbanistic Zonal in vederea implementării unei zone mixte, pentru sport si agrement, impreuna cu o zona de locuinte individuale, la nivel de localitatii Seleuș, județul Arad.

Prin documentația propusa, zona va fi reglementata urbanistic și se vor stabili reglementări urbanistice specifice pentru terenul studiat, în vederea amplasării obiectivelor importante la nivel de comuna – Bazinul de Înot didactic si de agrement, dar si a îndeșirii zonei de locuinte existente, prin realizarea de loturi pentru locuinte individuale si armonizarea acestora cu tesutul urbanistic existent.

Terenul total are o suprafață de 18.101 mp., este proprietatea Comunei Seleuș si este înscris in C.F. nr.309748, nr. cad. 309748, folosinta actuala conform CF, fiind pășune in intravilan.

Destinația stabilita prin PUG – subzona Locuinte cu regim mic de inaltime P, P+1 Propusa. Terenul este situat in UTR2, al localitatii Seleus, subzona Lmp2b. Incinta cu propuneri aferenta PUZ-ului este intreaga subzona Lmp2bsi

Terenul are o forma neregulata, fiind adiacent tesutului construit respectiv tramei stradale a comunei, astfel:

- Terenul are aliniament la strada 7 – latura de est, strada 4 latura sud
- Terenul permite dezvoltarea tramei stradale a localitatii prin extinderea/prelungirea strazii 3
- Terenul este adiacent cu zona de locuinte constituita „istoric”, realizata odata cu sistematizarea moderna a localitatii, pe latura de nord , est si sud
- Terenul este adiacent cu canalul HCN448, aflat la vest, zona unde este marginit, de asemenea, de limita intravilanului.

### **Obiecte Propuse:**

1. Zona de sport si agrement - Bazinul de Înot didactic si de agrement
  - Bazinul de inot – Cladirea principala.
  - Dotarile tehnico-edilitare
  - Amenajarile exterioare - Alei, drumuri si Parcaje in incinta
  - Spatii verzi amenajate si de protecție
  - Împrejmuire terenNota: investitia va fi realizata in cadrul programelor guvernamentale de catre CNI
2. Zona pentru locuinte si functiuni complementare - Parcelare de loturi pentru locuinte individuale cu respectarea tesutului construit existent
  - constituirea a 6 parcele pentru locuinte individuale, care vor asigura, prin configuratia propusa, posibilitatea realizarii de locuinte moderne, actuale, dar si posibilitatea de a asigura teren agricol (in intravilan) pentru dezvoltarea de afaceri de familie in legumicultura – brand recunoscut al comunei Seleus.
3. Zona trama stradala - Dezvoltare trama stradala prin Extindere Strada 3
  - Amenajare carosabil
  - Amenajare trotuare si pista de biciclete
  - Realizare utilitati publice
  - Amenajare spatii verzi si accese la parcelele existente si propuse
4. Zona Spatii Verzi Domeniu Public
  - Amenajare spatii verzi
  - Amenajare trotuare si pista de biciclete
  - Realizare utilitati publice

### **Prevederi ale programului de dezvoltare al localității pentru zona studiată**

Conform PUG comuna Seleuș, terenul se afla in UTR2, subzona Lmp2b, subzona locuințe cu regim mic de înălțime P, P+1 si este sinonim cu subzona Lmp2bsi – propusa.

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Întocmirea PUZ servește rezolvării problemelor legate de organizarea arhitectural urbanistică a incintei studiate, modul de utilizare a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic și circulația terenurilor.

#### **Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:**

- asigurarea accesului la viitoarea zona funcționala propusa
- stabilirea funcțiilor permise in cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de construire a terenului și a regimului de înălțime;
- asigurarea circulației și a acceselor carosabile pe parcela studiată
- asigurarea infrastructurii tehnico – edilitare;
- asigurarea necesarului de zone verzi.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

PUZ este întocmit in concordanta cu:

- HGR 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată, - Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriilor și urbanismului, republicata cu modificările si completările ulterioare,
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010—2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16 aug.2000.
- Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor de Urbanism GM007/2000, aprobat cu Ordinul MLPAT 21/N10.04.2000
- Legea 50/1991 privind Autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata cu modificările si completările ulterioare,

Studii si proiecte elaborate anterior PUZ

- La întocmirea lucrării a fost consultată documentația: Plan Urbanistic General Seleuș și Regulamentul de Urbanism aferent.

- Studii de Fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Au fost întocmite

- Ridicare topografică actualizată sc. 1:1000 a amplasamentului, vizată OCPI
- Planurile cadastrale sc. 1 :1000 aferente intabulării în cartea funciară
- Elemente de recunoaștere ale terenului
- Studiu geotehnic

A fost emis Certificatul de urbanism nr. 08/02.06.2022 - Primăria comunei Seleuș.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Comuna Seleuș este situată în centrul județului Arad, în partea de est a Câmpiei Crișului Alb, pe cursul râului Cigher. Comuna are în componență 3 sate: Seleuș (sat reședință de comună), Iermata și Moroda.

Comuna este situată la o distanță de 44 km față de municipiul Arad, la o altitudine cuprinsă între 104 și 112 m.

### 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul propus pentru reglementare are o suprafață de 18.101 mp., este proprietatea Comunei Seleuș și este înscris în C.F. nr.309748, nr. cad. 309748.

În prezent, terenul este liber de construcții.

Terenul care face obiectul PUZ este amplasat în intravilan, la limita de vest a localității și este delimitat astfel:

Est – strada 7 – existenta si zona de locuinte individuale

Nord – intravilan Comuna Seleus - zona de locuinte individuale

Vest – limita intravilan Comuna Seleus si canal HCN 448

Sud – strada 4 – existenta si zona de locuinte individuale

Accesul la teren se realizează din strada 7, asfaltata, existenta la est, terenul având latura sa vestica front la aceasta strada.

Echiparea tehnico-edilitară:

În zona, la nivelul străzii existente, pe latura estica a terenului, există rețele de utilități: de energie electrică LEA 20 kV, si 0,4 kv, rețea de alimentare cu apa, rețea de canalizare.

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

#### CARACTERISTICILE RELIEFULUI

Din punct de vedere al reliefului terenul se încadrează în Câmpia Crișurilor – depresiunea Zarand, câmpie în faza de trecere de la stadiul de mlaștină la cel de câmpie aluvionară semidrenată.

În zona studiată relieful este plan, fără declivități importante, deci cu stabilitatea generală asigurată.

#### REȚEAUA HIDROGRAFICĂ

Hidrogeologic amplasamentul se situează în vecinătatea râului Cigher, respectiv Canalul Morilor. Alternanța stratelor de permeabilități diferite, poate determina variații importante ale nivelului apei subterane, datorate în primul rând volumului de precipitații din zonă.

#### CLIMA

Din punct de vedere climatic, comuna Seleuș este situată într-o zonă cu climat continental-moderat, cu slabe influențe mediteraneene. Altitudinea relativ mică, în medie de 110 m, se remarcă climatic în diferențe mai atenuate ale temperaturilor din succesiunea anotimpurilor, într-o distribuție anuală uniformă a elementelor dinamice și într-o repartitie omogenă a radiației solare.

Vara, ca urmare a creșterii intensității radiației solare (peste 15 cal/cm<sup>2</sup>/lună) și a predominării timpului senin, temperatura aerului înregistrează valori ridicate – media lunară depășind 20°C.

Temperaturile au următoarele valori:

Regimul temperaturilor :

- temperatura medie anuală:	+12,90 C
- temperatura maxima absolută:	+37,40 C
- temperatura minima absolută:	-16,50 C

Regimul precipitațiilor:

Cantitatea medie anuală : 45,93 l/mp

Adâncimea maximă de îngheț : - 0,70 – 0,80 m de la cota terenului natural

#### CARACTERISTICILE GEOTEHNICE 1

##### DATE GEOTEHNICE GENERALE

Geologic, amplasamentul se încadrează în estul depresiunii Panonice, unde s-au depus peste fundamentul cristalin-eruptiv formațiuni sarmațiene, panonice și cuaternare. Cuaternarul alcătuit din aluviuni lacustre și fluviatile este reprezentat prin nisipuri cu pietrișuri în alternanță cu pământuri argiloase-prăfoase. Zona de contact a culmilor deluroase cu zona de câmpie este marcată printr-o serie de nivele de eroziune și de sistemul de terase al rețelei hidrografice majore, definite la nivelul cuaternarului.

Pentru determinarea condițiilor geotehnice ale terenului s-au efectuat observații directe și un foraj, care a pus în evidență următoarea stratigrafie:



0,00 – 0,50 m - sol vegetal  
0,50 – 2,60 m – argilă cafenie plastic vârtoasă cu intercalații ruginii - cenușii  
2,60 – 3,00 m – argile cafenii plastic vârtoase cu rare concrețiuni de calcar  
3,00 – 3,50 m – praf argilos cenușiu ruginiu cu intercalații cenușii, în bază praf nisipos argilos cenușiu – cafeniu umed  
3,50 – 4,00 m – nisip argilos cenușiu umed, apoi saturat și inundat  
4,00 – 5,50 m – nisip cu pietriș cenușiu ruginiu inundat cu liant cu masă și intercalații argiloase  
Apa subterană – La data executării lucrărilor de investigare, apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 2,8.-3,5 m. Adâncimea nivelului hidrostatic oscilează în funcție de volumul precipitațiilor între 2,5 – 4,0 m

#### DATE HIDROGEOLOGICE

Hidrogeologic amplasamentul se situează în vecinătatea râului Cigher, respectiv Canalul Morilor. Alternanța straturilor de permeabilități diferite, poate determina variații importante ale nivelului apei subterane, datorate în primul rând volumului de precipitații din zonă.

#### DATE SEISMICE

Conf. normativului P100-1/2013, perimetrul cercetat se încadrează în zona seismică de calcul B este caracterizat prin următoarele valori :

- perioada de colt a spectrului de răspuns :  $T_c = 0,7$  sec.
- valoarea de vârf a accelerației terenului pentru cutremure având  $IMR=100$  ani :  $ag = 0,10$  g

#### CATEGORIA GEOTEHNICĂ

Din punct de vedere geologic, amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice. Amplasamentul se situează în localitatea Seleuș, iar alternanța de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

Zona seismică:  $ag = 0,20$  ,  $T_c = 0,7s$ , conform Normativ P100-1/2013.

Adâncimea de îngheț-dezgheț a zonei (STAS 6054-77) este de 0,80 m.

Pe amplasamentul indicat s-au efectuat foraje manuale și penetrări dinamice cu con de tip ușor.

Analizele de apă efectuate în zonă au pus în evidență că acestea prezintă o slabă activitate sulfatică asupra betoanelor.

Terenul de fundare de pe amplasament se încadrează în categoria pământurilor uscate la umede.

Tipul pământurilor conform Normativului PD 177-200 este pe toată lungimea traseului de tip P5

Terenurile în care se vor efectua săpături după normativ TS sunt:

- teren tare – săpătură manuală
- teren categoria II – săpătură mecanică

Terenurile de fundare în funcție de rezistența la săpare se încadrează în felul următor:

- săpătură manuală – teren medie
- săpătură mecanică – teren categoria I și II

Clădirea se va funda la adâncimea de 1,00 m.

Presiunea convențională ce se va lua în calcul pentru Df indicată și  $b = 1,00$  m este:  $P_{conv} = 220$  kPa.

Înainte de turnarea betonului, terenul de fundare de pe amplasament va fi avizat de către geotehnician.

#### 2.4. CIRCULATIA

Accesul la teren se face din strada 3, asfaltata, existenta la frontul de vest al terenului.

#### 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

##### 2.5.1.Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiata

Terenul are o formă neregulata, amplasat adiacent la strada 7, existenta la est și la limita intravilanului comunei Seleuș la vest, cu o orientare a axei lungi pe direcția N-S.

În prezent pe amplasament nu există construcții. Terenul nu este împrejmuit.

POT existent = 0,0 %

CUT existent = 0,00

Din punctul de vedere al funcțiunilor ce ocupa zona studiata putem spune ca aceasta zona este o zona mixta formata din

- zona de locuinte individuale
- pășune in intravilan
- teren pentru cai de comunicații rutiera de importanta locala
- teren destinat zonei de protecție a LEA existente de-a lungul străzii
- canale desecare
- terenuri agricole in extravilan

### 2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Apreciem ca investiția propusă se integrează în zona, având în vedere mai mulți factori:

- în vecinătate există zone de locuințe constituite la nivelul localității
- amplasamentul se află adiacent zonei rezidențiale
- există accesul facil asigurat de rețeaua de străzi a localității
- există rețele de utilități: energie electrică, apă, canalizare

Investițiile propuse în această zonă vor fi benefice comunității locale .

### 2.6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

În zona studiată există:

- Linie aeriană de medie tensiune (20kV) cu aliniament paralel cu strada 7 existentă
- Rețea de apă
- Rețea de canalizare
- Rigole pentru evacuare pluvială și
- Canale de desecare

### 2.7. PROBLEME DE MEDIU – existent

#### 2.7.1. SURSE DE POLUARE

##### Poluarea aerului

În zona studiată nu există surse permanente de poluare a aerului (activități industriale cu emisii de fum sau pulberi),. Acestea pot apărea accidental, la focuri deschise.

##### Poluarea apei

Pe lângă elementele de risc menționate la capitolul Protecția calității aerului , nu există alți factori locali cu potențial de poluare.

##### Poluarea cu zgomot

Nu există poluare sonoră în zonă.

#### 2.7.1.CADRU NATURAL

##### - Relația cadru natural cadru construit

Terenul este amplasat în intravilan și adiacent zonei construite. Terenul este liber de construcții.

Terenul nu se află în arii protejate

##### - Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Pe ansamblul zonei nu există risc natural : Aceste riscuri sunt prezentate în cadrul capitolului ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL Nu e cazul.

##### - Căi de comunicații și/sau echipare edilitară care prezintă riscuri pentru zonă

- Nu există riscuri pentru zonă din punct de vedere al echipării tehnico-edilitare sau al căilor de comunicație.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție Nu e cazul.

- Evidențierea potențialului balnear și turistic Nu e cazul.

- Trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă

În zonă nu există rețele sau artere majore ce pot constitui un risc pentru amenajarea propusă.

##### - Disfuncționalități

- Problemele la nivel de protecție a mediului:

Nu există disfuncționalități

### 2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

Dezvoltarea zonei de sport-agrement

- dezvoltarea zonei destinate sportului și agrementului prin construirea unei Bazin de Înot didactic și de agrement, cu dotările necesare, investiții finanțate de la Bugetul Statului.

Dezvoltarea zonei de locuințe individuale, prin densificarea teritoriului existent în intravilan

- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile și pietonale

- asigurarea necesarului de spații verzi.

Dezvoltarea rețelei de utilități publice

### 2.9. PROTECȚIE CIVILĂ

Identificarea zonelor de risc:

- nu există zone de risc în zona studiată.

Zone protejate

- nu există zone protejate în zona studiată sau în vecinătatea acesteia

Risc de accident chimice(HGR 804/2007)

- nu este cazul

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.**

#### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Pentru terenul studiat a fost întocmit un referat geotehnic și un studiu topografic. Din punctul de vedere al condițiilor de teren, nu sunt probleme de realizare a investiției.

Studiul geotehnic întocmit concluzionează amplasamentul ca stabil.

Ridicarea topo

În scopul identificării amplasamentului studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine și indicarea drumurilor existente în zona.

- ridicarea topografică nu evidențiază pante care ar pune probleme de fundare;
- în vecinătate nu există construcții deci nu există incompatibilități funcționale;
- construcțiile propuse se vor amplasa în afara zonelor de protecție a rețelelor existente;

#### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**

Conform PUG comuna Seleuș, terenul se afla în UTR2, subzona Lmp2b, subzona locuințe cu regim mic de înălțime P, P+1 și este sinonim cu subzona Lmp2bsi – propusă.

#### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Zona studiată beneficiază de un cadru natural cu potențial mediu, dar atractiv.

Terenul fiind plat nu necesită lucrări semnificative de sistematizare verticală.

#### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Accesul pe parcelă se realizează din strada 7 - existentă. Strada este modernizată, având îmbrăcăminte asfaltică.

În dreptul terenului propus pentru reglementare, la est, strada 7 se intersectează cu strada 3. Pentru dezvoltarea zonei se propune extinderea străzii 3, de la est la vest, până la limita intravilanului, aflat la limita de vest a terenului. Astfel se creează două fronturi, la nord și la sud, adiacente la strada propusă, unde pot fi amplasate obiectivele propuse prin plan. Având în vedere solicitările din tema de proiectare, extinderea străzii 3, se va realiza cu prospectul existent al acesteia – aproximativ 30 m., iar configurația propusă va respecta existentul:

- parte carosabilă minim 6 m., asfaltat
- acostament câte 1 m. rigole evacuare apă pluvială,
- spații verzi de aliniament și protecție în care vor fi inserate caile de acces la parcele, și pista de biciclete. Tot aici vor fi amplasate traseele pentru utilitățile urbane.
- trotuare pietonale adiacente la frontul parcelelor

Pentru realizarea accesului, a drumurilor/platformelor carosabile de incintă, a căilor de circulație interioară și a platformelor de parcare și se propune următoarea structură rutieră:

- strat uzură asfalt
- 20 cm strat de piatră compactat;
- 2 cm substrat de nisip;
- 20 cm strat de fundație din piatră spartă;
- 25 cm strat de fundație din balast.

Pământul și molozul rezultat din lucrările de terasamente se va transporta la groapa de gunoi.

Reglementarea circulației se face în conformitate cu Codul rutier și STAS 1848/1-2011.

#### **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Terenul total are o suprafață de 18.101 mp., este proprietatea Comunei Seleuș și este înscris în C.F. nr. 309748, nr. cad. 309748. Folosința actuală conform CF este pasune în intravilan, dar, conf. PUG aprobat terenul are destinația de zonă de locuințe.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune ca suprafața terenului studiat să fie de 65.000 mp, suprafață care cuprinde parte din terenurile învecinate.

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de sport și agrement
- generarea unei zone de locuințe
- asigurarea accesului în zona studiată;
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi, respectiv pentru platforme carosabile.

Categorii funcționale propuse:

1. Zona de Sport și Agrement - Bazinul de Înot didactic și de agrement - S=4.884 mp.
  - sub zona Construcții pt. Sport - Bazinul de înot – Clădirea principală

- sub zona cai de acces, platforme carosabile
- sub zona spatii verzi
- sub zona dotări tehnico-edilitare

Investiția va cuprinde:

- Bazin de Înot
- Anexe Tehnice
- Cai de acces carosabil
- Parcare autovehicule
- Alei pietonale
- Spatii verzi amenajate si de protecție
- Împrejmuire teren

Nota: investitia va fi realizata in cadrul programelor guvernamentale de catre CNI

2. Zona de locuințe cu funcțiuni complementare - S=7.992 mp

- Subzona locuinte cu functiuni complementare Lmp2bsi – 6 parcele: L1–L6

Investiția va cuprinde:

- Cladiri de locuit individuale cu functiuni complementare
- Anexe Tehnice
- Cai de acces carosabil
- Parcare autovehicule
- Alei pietonale
- Spatii verzi, culturi legumicole
- Împrejmuire teren

3. Zona trama stradala - Dezvoltare trama stradala prin Extindere Strada 3 - S=4.162 mp.

Subzona strada 3

- Amenajare carosabil
- Amenajare trotuare si pista de biciclete
- Realizare utilitati publice
- Amenajare spatii verzi si accese la parcelele existente si propuse

Investiția va cuprinde:

- Strada - Cai de acces carosabil
- Spatii parcare autovehicule
- Alei acces, pietonale, pista de biciclete
- Spatii verzi de aliniament si protecție
- Rețele de utilități publice,
- Dotări tehnic-edilitare

4. Zona Spatii Verzi Domeniu Public - S=1.063 mp.

- Amenajare spatii verzi
- Amenajare trotuare si pista de biciclete
- Realizare utilitati publice

Investiția va cuprinde:

- Spatii verzi de aliniament si protecție
- Alei acces, pietonale, pista de biciclete
- Rețele de utilități publice,
- Dotări tehnic-edilitare

Obiectivele propuse vor fi amplasate conf. planșei Reglementari Zonificare 03.

**BILANT TERITORIAL SUPRAFATA TEREN = 18.101 mp.**

1. ZONA SPORT SI AGREMENT - BAZINUL DE ÎNOT DIDACTIC SI DE AGREMENT S=4.884 mp.

TERITORIU AFERENT - SUPRAFETE	EXISTENT		PROPUS	
Pășune intravilan	4.884	100%	-	-
Construcții			1.954	40%
Spatii verzi total parcela minim 30%			1.466	30%
Alei trotuare			244	5%
Drumuri si Platforme carosabile in incinta			732	15%
Dotari tehnic- Edilitare			488	10%
Total	4.884	100%	4.884	100%

POT propus –50,00%

CUT propus –1,00

2. ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - S=7.992 mp.

TERITORIU AFERENT - SUPRAFETE	EXISTENT		PROPUS	
Pășune intravilan	7.992	100%	-	-
Construcții			3.200	40%
Spatii verzi – culturi legumicole			3.996	50%
Alei trotuare			400	5%
Drumuri si Platforme carosabile in incinta			400	5%
Total	7.992	100%	7.992	100%

POT propus –40,00%

CUT propus –1,00

3. ZONA TRAMA STRADALA - EXTINDERE STRADA 3 - S=4.162 MP.

TERITORIU AFERENT - SUPRAFETE	EXISTENT		PROPUS	
Pășune intravilan	4.162	100%	-	-
Constructii – mobilier urban			416	10%
Spatii verzi – protectie si aliniament			1.684	40%
Alei, trotuare pietonale, piste biciclete			410	10%
Alei Acces carosabil la parcele			410	10%
Drumuri si Platforme carosabile - strada			820	20%
Dotari tehnic-Edilitare			410	10%
Total	4.162	100%	4.162	100%

POT propus –10,00%

CUT propus –0,10

4. ZONA SPATII VERZI DOMENIU PUBLIC - S=1.063 MP.

TERITORIU AFERENT - SUPRAFETE	EXISTENT		PROPUS	
Pășune intravilan	1.063	100%	-	-
Construcții			106	10%
Spatii verzi – Parc amenajat			851	80%
Alei, trotuare pietonale, piste biciclete			106	10%
Drumuri si Platforme carosabile in incinta			-	-
Total	1.063	100%	1.063	100%

POT propus –10,00%

CUT propus –0,10

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

#### 3.6.1 Alimentare cu apa si canalizare

##### Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei de apă existente in comuna. De la rețeaua publica se vor executa caminele de bransament pentru fiecare consumator. De la căminul de bransament, apa se va distribui la toți consumatorii prin rețele de incinta. Rețelele de apă potabila vor fi executate din materiale avizate conform Ordinului Ministerului Sanatatii 275/2012.

##### Canalizare menajera

Rețeaua publica de canalizare va fi extinsa. Apele menajere vor fi evacuate prin rețele de incinta la rețeaua publica a localității.

##### Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișurile clădirilor propuse vor fi preluate prin jgheaburi si burlane care vor fi preluate de o rețea de cămine si conducte din PVC tip SN4 si deversate gravitațional in bazine de retentie situate in incinte, iar de aici, prin conducte de preaplin, vor putea fi evacuate in rețeaua stradala existenta. Din bazinele de retentie, apele pluviale pot fi refolosite la udarea spatiilor verzi sau a culturilor agricole, acolo unde este cazul.

Preluarea apelor pluviale de pe platformele de parcare se va realiza prin guri de scurgere (gaigare) cu grătare carosabile clasa D400. Apele pluviale de la gurile de scurgere vor fi preluate gravitațional printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, iar în final vor fi evacuate în rețeaua stradala existentă. Și aceste ape, filtrate și curate pot fi evacuate în bazine de retenție și refolosite la udarea spațiilor verzi.

Conductele de canalizare se vor monta îngropat sub limita de îngheț la adâncimi cuprinse între 70cm și 300cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip. La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

Pentru separarea hidrocarburilor din apele pluviale evacuate în canalul de desecare, se propune montarea unor separatoare de hidrocarburi și produse petroliere, având debitul nominal de 50 l/s. Apele evacuate din separator vor fi conform NTPA 001/2002.

### **3.6.2. Alimentare cu energie electrică**

Pentru alimentarea cu energie electrică a zonei se propune extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică aeriană, pe domeniul public și racordarea consumatorilor cu rețele subterane.

De la postul de transformare se vor alimenta consumatorii de energie electrică din incinta noului obiectiv.

Se recomandă utilizarea sistemelor de panouri fotovoltaice pentru producerea necesarului de energie electrică proprie fiecărui obiect de investiții propus.

### **3.6.3. Alimentare cu gaze naturale**

În zona nu există rețea de gaz. Amplasamentul nu este afectat de rețele de gaz.

### **3.6.4. Telecomunicații**

Amplasamentul nu este afectat de rețele de telefonie

### **3.6.5 Alimentarea energie termică**

Se va realiza de la centrala termică proprie a obiectivelor propuse. Se recomandă utilizarea sistemelor moderne de pompe de căldură, alimentate cu energie regenerabilă – panouri fotovoltaice, etc.

## **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului:

### **1. Caracteristicile planului cu privire , în special, la:**

**a) Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare în ceea ce privește amplasamentul natural, mărime și condiționare, fie în privința alocării resurselor:**

Terenul total are o suprafață de 18.101 mp., este proprietatea Comunei Seleuș și este înscris în C.F. nr.309748, nr. cad. 309748. Folosința actuală conform CF este pasune în intravilan, dar, conf. PUG aprobat, terenul are destinația de zonă de locuințe.

Destinația propusă este de teren pentru zonă de sport și agrement, zonă de locuințe, zonă pentru cai de circulație – strazi și spații verzi domeniul public.

Prin documentația propusă, zona va fi reglementată urbanistic și se vor stabili reglementări urbanistice specifice pentru terenul studiat, în vederea amplasării investițiilor propuse, specifice destinațiilor propuse

Obiecte propuse

#### **1. Zona de Sport și Agrement - Bazinul de Înot didactic și de agrement**

- Bazinul de înot – Clădirea principală
- Anexe Tehnice
- Cai de acces, platforme carosabile
- Spații verzi
- Dotări tehnico-edilitare
- Împrejmuire teren

#### **2. Zona de locuințe cu funcțiuni complementare**

- Clădiri de locuit individuale cu funcțiuni complementare, inclusiv anexele aferente.

#### **3. Zona trama stradala - Dezvoltare trama stradala prin Extindere Strada 3**

Subzona strada 3

- Amenajare carosabil
- Amenajare trotuare și pista de biciclete
- Realizare utilități publice
- Amenajare spații verzi și accese la parcelele existente și propuse

#### **4. Zona Spații Verzi Domeniu Public**

- Amenajare spații verzi
- Amenajare trotuare și pista de biciclete
- Realizare utilități publice

**Obiectivele principale propuse pentru plan:**

- asigurarea accesului la viitoarea zona funcțională propusă
- stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de construire a terenului și a regimului de înălțime;
- asigurarea circulației și a acceselor carosabile pe parcela studiată
- asigurarea infrastructurii tehnico – edilitare;
- asigurarea necesarului de zone verzi

**b) Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:**

P.U.Z. nu influențează alte planuri sau proiecte existente, ci doar le completează și creează posibilitatea de extindere a rețelelor edilitare existente .

**c) Relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:**

Investiția va crea cadrul ca activitățile viitoare preconizate să fie în concordanță cu prevederile legale privind amplasamentul, natura și amploarea investiției și condițiile de funcționare să nu prezinte nici un efect semnificativ, potențial negativ asupra mediului.

Proiectul ține cont de dezvoltarea zonei în perspectivă. Proiectul va respecta legislația în vigoare și are la bază principiul dezvoltării durabile. P.U.Z. nu prevede realizarea unor obiective care să desfășoare activități cu impact asupra mediului.

**d) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program**

Prin implementarea Planului nu se pun probleme deosebite de mediu, impactul este mic , corespunzător unei zone pentru sport și agrement.

**Apa :**

- Alimentarea cu apă în scop igienico-sanitar, se realizează de la rețeaua existentă și propusă
- Apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua existentă și propusă.
- Apele pluviale provenite de pe acoperișurile clădirilor propuse vor fi preluate prin jgheaburi și burlane care vor fi preluate de o rețea de cămine și conducte și deversate gravitațional în bazine de retenție, și ulterior în rețeaua existentă.

Preluarea apelor pluviale de pe platformele de parcare se va realiza prin guri de scurgere (gaigare) cu grătare carosabile. Apele pluviale de la gurile de scurgere vor fi preluate gravitațional printr-o rețea de cămine și conducte, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, iar în final vor fi evacuate în rețea.

**Aerul**

-nu există surse de poluare a atmosferei funcțiunea fiind de zona pentru sport și agrement.

Surse intermitente ar fi :

- gazele de eșapament de la utilajele folosite în timpul execuției, existența lor este strict limitată de perioada de execuție
- gazele de eșapament rezultate din circulația autovehiculelor
- emisiile rezultate în urma arderii combustibililor de la centralele termice

Noxele produse în urma activității de transporturi a materiilor prime și a produselor finite se vor încadra în prevederile RNTR-1 din 25/07/2008, astfel nivelul maxim admis pentru:

CO<sub>2</sub> nu va depăși 3,5% din totalul gazelor arse

HC nu vor depăși 1000 ppm

Oxizii de azot nu vor depăși 2% din volumul gazelor arse.

Toate autocamioanele vor fi echipate cu motoare care corespund normelor Euro 4 și Euro 5 și cu atenuator de zgomot evacuare gaz cu catalizator și filtru de particule încorporat.

**Solul**

În perioada de realizare a lucrărilor de investiții pot exista surse accidentale de poluare a solului. De aceea sunt interzise lucrările de reparații și schimbul de ulei la utilajele folosite în timpul execuției, și a celor care sunt folosite pentru transportul cerealelor pe amplasamentul analizat. Acestea se vor face în unități specializate. Este interzisă deversarea sau depozitarea pe sol a deșeurilor sau a altor substanțe poluatoare.

În perioada de funcționare :

- depozitarea deșeurilor menajere se va face în euro pubele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate.

**Zgomot și vibrații**

Se apreciază că nivelul de zgomot în zona propusă se încadrează în limita admisibilă de 50 dB și nu depășește poluarea de fond a zonei.

**Radiații**

Nu este cazul

Principalele acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, sunt următoarele:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile –hârtie, carton, sticlă etc. vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru

valorificare, conform O.U16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;

- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88(max. 50dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene

#### **e) Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu;**

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente. Se vor achiziționa și monta echipamente care să asigure încadrarea emisiilor în prevederile Legii nr. 188/18.07.2018 privind limitarea emisiilor în aer ale anumitor poluanți proveniți de la instalațiile medii de ardere.

Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decât cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoiului menajer, evacuarea apei uzate menajere rezultate în urma activităților umane ).

- Managementul deșeurilor menajere

În comuna Seleuș , colectarea deșeurilor se face centralizat, de firma specializata, cu utilaje adecvate. Deșeurile rezultate vor fi de tip menajer, iar colectarea lor se va face în europubele amplasate în loc special amenajat, pe platformă betonata. După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la noua rampa municipală,gestionarea lor făcându-se în concordanta cu normele EU.

- Gospodărirea substanțelor periculoase și toxice: Zona nu produce substanțe toxice fiind o zona de sport și agrement, respectiv zona de locuințe cu funcțiuni complementare.
- Protecția calității apelor: prin propunerile din cadrul proiectului respectiv de alimentare cu apă în sistem propriu și evacuare a apelor menajere în sistem etanș,nu se impun măsuri suplimentare de protecție a calității apelor ,ele fiind în concordanta cu normele existente.

## **2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:**

### **a. Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor -**

Pe parcursul execuției lucrărilor, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice (poluanți : zgomot, praf) datorita în special utilajelor terasiere și de transport materiale. Aceste efecte își încetează influența în momentul în care se finalizează construirea zonei.

- prin măsurile luate nu apare efectul remanent asupra mediului.

### **b. Natura cumulativă a efectelor**

Efectele descrise mai sus sunt intermitente și de scurta durată, cu impact redus asupra mediului. În prezent, terenul se află într-o zonă nereglementată din punct de vedere urbanistic. În zonă nu mai există alte construcții.

### **c. Natura trans frontieră a efectelor**

- nu este cazul

### **d. Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (ex. accidente)**

Proiectul nu prezintă risc pentru sănătatea omului. - vor fi respectate: condițiile/măsurile impuse în avizele de specialitate emise.

### **e. Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate**

- este nesemnificativ pe perioada execuției lucrărilor;

### **f. Valoarea și vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat**

### **fi. Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural**

- nu este cazul

### **fii. Depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului**

- nu se depășesc limitele admise

### **fiii. Folosirea terenului în mod intensiv**

- nu este cazul

Terenul va fi ocupat parțial de suprafețe construite, urmând ca restul să fie destinate dezvoltării zonelor verzi și căilor de acces.

1. Zona de Sport și Agrement - Bazinul de Înot didactic și de agrement

- P.O.T. - 50%

2. Zona de locuințe cu funcțiuni complementare

- P.O.T. - 40%



### **g Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional**

- nu este cazul

Conform concluziilor analizei efectelor produse de realizarea prevederilor prezentului PUZ, apreciem ca sunt preconizate toate masurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zona.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Obiective de utilitate publică sunt caile de circulație publice – strada 3, precum și rețelele edilitare, iluminatul public, amenajare zona verde domeniu public.

#### **3.8.1. Tipuri de proprietate teren**

În zona studiată și în incinta există următoarele forme de proprietate asupra terenului:

- terenuri din domeniul public al statului de interes local
- terenuri din domeniul privat al unității administrativ teritoriale
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

## **4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE**

Prezentul P.U.Z. are caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor în zona reglementată.

La stabilirea categoriilor principale de intervenție au stat:

- asigurarea amplasamentelor și a amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema de proiectare.

- respectarea concluziilor și recomandărilor cuprinse în avizele și acordurile aferente documentației.

Elaboratorul P.U.Z. apreciază că realizarea acestei investiții va duce la dezvoltarea zonei, asigurând premisele pentru dezvoltarea viitoare a comunei Seleuș.

Prezentul PUZ este realizat urmare a intenției beneficiarului de a dezvolta comuna, în concordanță cu legislația națională, dar și europeană.

Pentru dezvoltarea proiectului se propun următoarele direcții de intervenție:

- Dezvoltarea zonei de sport și agrement a comunei
- Dezvoltarea zonei de locuit a comunei
- Dezvoltarea echipării edilitare și a rețelei de străzi a localității
- Organizarea judicioasă a zonei studiate prin PUZ pentru valorificarea acestora conform principiilor dezvoltării durabile.
- Îmbunătățirea condițiilor de autorizare a construcțiilor prin adaptarea și detalierea reglementărilor din PUG la necesitățile amplasamentelor.
- Îmbunătățirea gradului de confort al cetățenilor prin asigurarea accesului la o zonă pentru sport și agrement nouă, modernă, realizată în concordanță cu legislația actuală.

Priorități în aplicarea prevederilor PUZ:

Respectarea zonificării funcționale la amplasarea investițiilor;

Pentru trecerea la aplicarea prevederilor cuprinse în prezentul PUZ sunt necesare, în continuare, următoarele măsuri:

- avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- elaborarea de studii de specialitate și proiecte de execuție pentru obiectivele propuse;

Întocmit:

Arhitect Botos Adalbert