



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BIHOR

## CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MARGHITA

### HOTĂRÂREA

nr. 235 din 19.12.2022

*privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru obiectivul de investiții - "ÎNFIINȚARE PARC INDUSTRIAL PRIN INTRODUCERE ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI MARGHITA, A SUPRAFETEI DE TEREN DE 114.900 MP, TEREN PROPRIETATE PUBLICA A MUNICIPIULUI MARGHITA CU NR. CADASTRAL 105778, CF 105778 MARGHITA"*

#### Analizând temeiurile juridice, respectiv:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- art.5, art. 25 alin.(1), art. 56 alin.(6) și (7) și ale Anexei nr. 1 cap. B pct.11 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritorială și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 23 alin.(2) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 129 alin.(2) lit. c, alin. (6) lit. c, art. 139 alin.(2) din Ordonanța de Urgență a guvernului nr. 57/2019, Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

#### Ținând cont de:

- avizele solicitate și obținute prin Certificatul de urbanism nr. 76 din 22.08.2022;
  - avizul de oportunitate nr.1/6043/21.11.2022 și de obiectivul general al proiectului care propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 114.900 mp. și reglementarea utilizării terenului studiat astfel încât acesta să contribuie la coerența spațiului urban prin corelarea cu prevederile funcționale din vecinătățile imediate și noua destinație propusă aceea de construire a viitorului parc industrial;
  - referatul de aprobare al primarului municipiului Marghita, înregistrat sub nr. 13464 din 12.12.2022;
  - raportul de specialitate al arhitectului șef, înregistrat sub nr. 13465 din 12.12.2022,
  - avizul favorabil al Comisiei de urbanism și amenajare a teritoriului,
- 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 MUNICIPIULUI MARGHITA

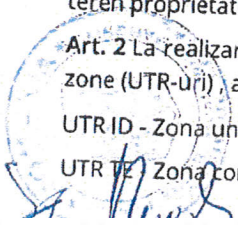
adoptă prezenta hotărâre:

**Art. 1** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru realizarea obiectivului de investiții: „Înființare Parc industrial prin introducerea în intravilanul Municipiului Marghita, a suprafeței de teren de 114.900 mp, teren proprietate publică a Municipiului Marghita cu nr. cadastral 105778, CF 105778 Marghita”

**Art. 2** La realizarea lucrărilor în zonă se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat cu organizarea a trei zone (UTR-uri), astfel:

UTR ID - Zona unităților industriale, agro-industriale, producție, depozitare și funcțiuni complementare,

UTR TE - Zona construcțiilor aferente construcțiilor tehnico-edilitare,



UTR CC - Zona căilor de comunicație și a construcțiilor aferente.

Art. 3 Termenul de valabilitate al prezentei documentații de urbanism este de 5ani de la data aprobării acesteia.

Art.4 Prezenta hotărâre poate fi contestată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare, la Tribunalul Bihor, Secția Contencios Administrativ.

Art.5 Prezenta hotărâre se comunică cu : -Instituția Prefectului-Județul Bihor, Primarul Municipiului Marghita , Direcția tehnică, Instituția Arhitectului Șef, afișare pe site-ul instituției [www.marghita.ro](http://www.marghita.ro), secțiunea Monitorul Oficial local, la dosar.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Meda-Marina VLAICU



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:  
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI MARGHITA,  
Cornelija DEMETER

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII,  
anterioare atestării autenticității Hotărârii Consiliului Local nr. 235 / 19.12.2022

#### PROCEDURA DE VOT UTILIZATĂ

Vot prin ridicarea mâinii individual

#### HOTĂRÂRE CU CARACTER INDIVIDUAL

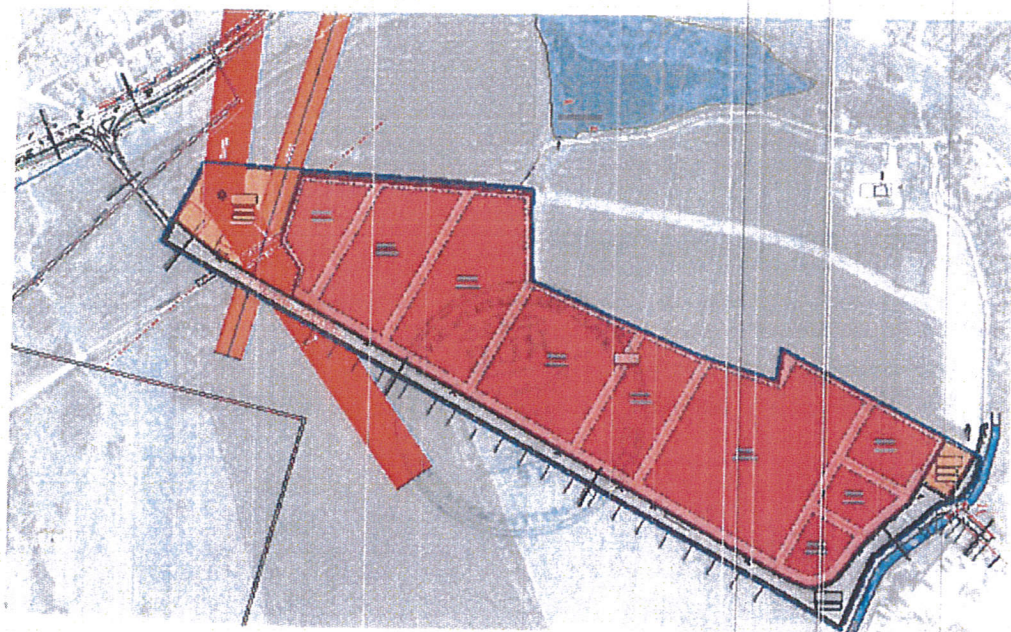
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: <b>majorității absolute a consilierilor locali în funcție</b>	Voturi necesare	9
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		16
2	Numărul consilierilor locali în funcție		16
3	Numărul consilierilor locali prezenți la adoptarea hotărârii		15
4	Numărul voturilor „PENTRU”		15
5	Numărul voturilor „ÎMPOTRIVĂ”		0
6	Numărul voturilor „ABȚINERE”	Voturile „ABȚINERE” se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ”.	0
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		1
8	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat		0
9	Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare și la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot		0



# PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru realizarea obiectivului de investitii:

**“ÎNFIINȚARE PARC INDUSTRIAL PRIN INTRODUCERE ÎN  
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI MARGHITA, A SUPRAFETEI DE  
TEREN DE 114.900 MP, TEREN PROPRIETATE PUBLICA A  
MUNICIPIULUI MARGHITA CU NR. CADASTRAL 105778, CF  
105778 MARGHITA”**



**- 2022 -**

# FISA PROIECTULUI

## 1. DENUMIREA OBIECT:

**“ÎNFIINȚARE PARC INDUSTRIAL PRIN INTRODUCERE ÎN  
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI MARGHITA, A SUPRAFETEI DE TEREN  
DE 114.900 MP, TEREN PROPRIETATE PUBLICA A MUNICIPIULUI  
MARGHITA CU NR. CADASTRAL 105778, CF 105778 MARGHITA”**

## 2. BENEFICIARUL INVESTITIEI:

**PRIMARIA**

Str. Calea Re  
e-mail: prima

or, Tel. 0259362001

## 3. ELABORATORUL STUDIULUI:

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA CLAUDIU PIPER**

Str. Rapsodiei Nr. 6, Mun. Turda, 401008, Jud. Cluj, Tel. 0740285606  
e-mail: [Claudiu\\_piper@yahoo.com](mailto:Claudiu_piper@yahoo.com)

## 4. FAZA DE PROIECTARE:

PUZ - RLU

## 5. NUMAR PROIECT:

1/2022

## LISTA DE SEMNĂTURI:

Coordonator Arhitect Urbanist  
arh. Cosmin Chisu ....



Proiectat :

arh. Claudiu Piper .....

Desenat:

arh. Claudiu Piper .....





# BORDEROU

**A. PIESE SCRISE:**  
FOAIA DE TITLU  
FIȘA PROIECTULUI  
BORDEROU

## **VOLUM I - MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare – Baza topografică

### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII și PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

- 2.1. Evoluția zonei
  - 2.2. Incadrare în localitate
  - 2.3. Elemente ale cadrului natural
  - 2.4. Circulația
  - 2.5. Ocuparea terenurilor
  - 2.6. Echipare edilitară
  - 2.7. Probleme de mediu
  - 2.8. Opțiuni ale populației
- ### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**
- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
  - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
  - 3.3. Valorificarea cadrului natural existent
  - 3.4. Modernizarea circulației
  - 3.5. Zonificarea funcțional (reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici)
  - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
  - 3.7. Protecția mediului
  - 3.8. Obiective de utilitate publică
- ### **4. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE**

**VOLUM II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. (R.L.U.)**

**VOLUM III – DISPOZIȚII FINALE**

## **B. ANEXE**

1. CU
2. CF
3. CUI
4. Avize

## **C. PIESE DESENATE**

- U.01. Plan de încadrare în zona n.a.
- U.02. Plan de situație existent n.a.
- U.03. Plan reglementari propuse sc 1:1000
- U.04. Plan regim juridic sc 1:1000
- U.05. Plan rețele edilitare sc 1:1000



## MEMORIU TEHNIC

**“ÎNFIINȚARE PARC INDUSTRIAL PRIN INTRODUCERE ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI MARGHITA, A SUPRAFETEI DE TEREN DE 114.900 MP, TEREN PROPRIETATE PUBLICA A MUNICIPIULUI MARGHITA CU NR. CADASTRAL 105778, CF 105778 MARGHITA”**

### I. INFORMAȚII GENERALE

#### I.01. Date de recunoaștere a documentației

##### **1.1. Denumirea obiectivului de investiții**

Elaborare **documentații urbanistice** pentru proiectul “ÎNFIINȚARE PARC INDUSTRIAL PRIN INTRODUCERE ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI MARGHITA, A SUPRAFETEI DE TEREN DE 114.900 MP, TEREN PROPRIETATE PUBLICA A MUNICIPIULUI MARGHITA CU NR. CADASTRAL 105778, CF 105778 MARGHITA „

##### **1.2. Beneficiar**

Municipiul Marghita, strada Republicii, nr. 1

##### **1.3. Proiectant general**

BIROU DE ARHITECTURA PIPER N. CLAUDIU

##### **1.4. Număr proiect**

1. 2022

##### **1.5. Faza de proiectare**

P.U.Z. – R.L.U

#### I.02. Obiectul proiectului

Prezenta documentatie la nivel de P.U.Z. isi propune sa constituie suportul juridic, institutional si tehnic pentru reconversia unui teren situat in extravilanul mun. Marghita, jud.Bihor. Terenul in suprafata totala de 114.900 mp este in prezent format din o parcelă conform extras CF 105778 Marghita si este domeniul public al mun. Marghita.

Beneficiarul intentioneaza realizarea unui parc cu destinatia de activități productive si de cercetare, dezvoltare experimentală, inovare si transfer tehnologic, ce includ domenii de activitate cu un grad ridicat de valoare adaugata pentru economie, precum: biotehnologii, sanatate, tehnologii de productie avansate, materiale composite avansate, tehnologia informatiei si telecomunicatii. În vederea începerii demersurilor în acest sens Primaria Mun. Marghita a emis Certificatul de Urbanism nr. 76/ 22.08.2022, prin care se impune întocmirea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Reglementările urbanistice vor stabili modul de planificare, implementare si functionare a parcului industrial; introducerea in intravilan respectiv reglementarea unui regulament local de urbanism pentru fiecare ansamblu de functiuni dedicate activitatilor productive si de cercetare, care vor include:



- activități productive de bunuri și servicii, de cercetare, dezvoltare experimentală, inovare și transfer tehnologic, activități manageriale, comerciale și tehnice, pentru industrie, distribuție și comercializare, activităților de mică industrie, activităților industriale nepoluante, industriei alimentare, industriei artizanală, industriei ușoară, depozitare marfuri și logistica de distribuție, prestări servicii etc.
- anexe complementare sau care susțin activitatea de bază și infrastructura tehnico-edilitară necesară funcționării acestora, furnizare de utilități, curățenie și paza etc.
- mobilitatea și accesibilitatea, căi de comunicație terestră special amenajate pentru circulația vehiculelor și a pietonilor, cât și a infrastructurii tehnico-edilitare (rețele de apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, energie electrică, ș.a.).
- utilizarea funcțională a terenului în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă;
- modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

### **I.03. Surse documentare**

Pentru elaborarea acestui PUZ s-au studiat următoarele documentații:

- Planul Urbanistic General al Mun. Marghita
- Documentația topografică, studiul geotehnic
- Strategia de dezvoltare locală a Municipiului Marghita 2021 - 2027
- Studiu de oportunitate în vederea elaborării PUZ
- Regulamentele aferente în zone cu dezvoltare asemănătoare

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. Aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu toate completările și modificările ulterioare.
- H.G.525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- OMS 119/2014

## **II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **II.01. Evoluția zonei**

În prezent terenul studiat, format dintr-o parcelă, conform descrierii de mai sus, are folosința actuală de teren arabil, în suprafață de 82.000 mp și fâneață, având o suprafață de 32.900 mp. Terenul este relativ plan și orizontal, având stabilitatea generală asigurată.

Datorită poziției pe care o are în cadrul județului Bihor, Municipiul Marghita prezintă oportunități atractive investitorilor. Interesul investitorilor este dovedit prin dezvoltarea semnificativă din punct de vedere economic al zonei în ultimii 10 ani. În ultimii ani, economia Marghitei s-a diversificat, combinând activitățile industriale cu cele comerciale. Crașul este pe locul doi în economia județului Bihor, după municipiul Oradea.

Zona studiată are un potențial de dezvoltare cert, poziția avantajoasă în apropierea viitoarei centuri de ocolire, într-o zonă care a capatat în ultimii ani un caracter preponderent industrial, pregătește zona pentru posibilele investiții ulterioare.

Dezvoltarea zonei cu funcțiuni de producție, cercetare, dezvoltare experimentală, inovare și transfer tehnologic, logistica, industrie ușoară, funcțiuni comerciale, administrative, servicii,

echipare tehnico-edilitara, stationari auto, prin conectarea la traseele rutiere aflate in zona, va contribui la dezvoltarea economiei, cresterea competitivitatii Municipiului Marghita pe piata locala si internationala.

Transferurile de teren in scopul realizarii unor obiective cu caracter economic, realizarea unor obiective economice in ultimii ani, vor asigura premisele unei dezvoltari semnificative a zonei. Interesul pentru achizitionarea de terenuri in intravilanul rezervat activitatilor economice, reprezinta dovada potentialului economic al zonei. Realizarea obiectivului, coroborata cu existenta in zona a fortei de munca calificata, Municipiul Marghita cu un potential uman considerabil calificat, poate atrage dupa sine dezvoltarea sectorului privat si crearea unui mediu de afaceri prielnic. Pornind de la aceasta prioritate strategica a Municipiului Marghita si a județului Bihor, analizând potențialul economic al acestei zone și având o locație favorabilă pentru dezvoltarea proiectului de cu acces la drumul national DN19B Sacuieni-Zalau , drumul judetean DJ 191 ce leaga Marghita de localitatile din judetul Satu-Mare si drumul national DN19E leagă Marghita de municipiul de Oradea.

La nivelul localității efectele produse de investiție vor fi benefice atât din punct de vedere social cat și economic ducand atat la o varietate de oferte pe piata muncii cat si la o creștere a veniturilor realizate de autorități din taxele și impozitele incasate.

## **II.02. Încadrarea în localitate**

Municipiul Marghita este situat în nord-vestul României, în zona de nord a județului Bihor, la numai 30,0 km de frontiera cu Ungaria, pe Drumul national DN19B, si la 57 km nord-est de municipiul Oradea – centrul administrativ al județului Bihor. Pozitia sa geografica este in zona de la șes, la baza dealurilor Viisoarei, pe un platou cu altitudinea medie 135 m. Orașul este străbătut la sud de râul Barcău, afluent al râului Tisa, aproape de confluenta cu Valea Bistrei.

Zona propusă pentru realizarea parcului industrial se află situat în partea sud-vestică a teritoriului administrativ al localității Marghita, în imediata apropiere a viitoarei variante ocolitoare, în extravilan și este accesibila în prezent din Str. Gării urmand si o noua conectare la drumul DN19B, în prezent strada Arany Janos. In partea de sud a municipiului Marghita se afla drumul national DN19E, care leagă municipiul de Oradea; zona centrala a municipiului este strabatuta de drumul judetean DJ191, care se continuă spre nord-est către Tășnad, facand legatura cu municipiile Carei și Satu Mare. Drumul național 19B strabate zona de sud a municipiului si face legătura cu orasele Săcuieni (jud. Bihor) și Șimleul Silvaniei (județul Sălaj). Municipiul se conecteaza la artera majora DN19 Oradea – Satu Mare prin drumul judetean DJ191F Marghita – Buduslau – Otomani.

Marghita se află la numai 5,0 km de viitoarea autostradă A3 Bucuresti - Brașov – Borș, care va lega vestul Europei cu Bucurestiul. In apropierea municipiului se află trei puncte de trecere a frontierei cu Ungaria (Borș, Săcuieni și Valea lui Mihai).

Totodata este in curs de promovare o investitie importanta: varianta ocolitoare a municipiului Marghita, care este propusa sa treaca prin imediata vecinatate a viitorului parc si sa se conecteze la Autostrada A3 in zona loc. Chiribis.

Terenul este delimitat astfel :

- la N – Lacul Gării si proprietati private;
- la S – teren extravilan UAT Marghita;
- la E – str. Gării;
- la V – teren extravilan UAT Marghita.

## **II.03. Elemente ale cadrului natural**

Pentru realizarea studiului geotehnic s-au precizat lucrarile de prospectare geotehnica, stabilite conform *NORMATIVULUI PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENTELE SI METODELE CERCETARII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE NP 074/2007.*



**Geomorfologic** - amplasamentul studiat este inclus în Câmpia de Vest, la contactul Culoarului Barcaului cu Dealurile Viisoarei / Colinele Toglaciului. Culoarul Barcaului, larg și asimetric prin deplasarea Barcăului spre nord, desparte Dealurile Viisoarei (Toglaciului) de Dealurile Derna / Plopișului de la sud.

**Geologic** – fundamentul unităților deluroase și de câmpie este constituit din șisturile cristaline ale Blocului Panonic și formațiunile cristalino-mezozoice de tip carpatic, pe alocuri chiar depozite paleogene, acoperite de formațiuni sedimentare miocene (badieniene, sarmatiene și pannoniene).

Întreg teritoriul aferent câmpiei, precum și spațiile mai joase ale depresiunii-golf a Barcăului (terasele și luncile) sunt acoperite de depozite cuaternare, reprezentate prin argile, argile roșcate, nisipuri și depozite loessoide. Din punct de vedere genetic ele sunt de natură fluvială, deluvială și proluvial-deluvială.

Zona aparține structurii geologice majore de depresionare a Câmpiei Pannonice, în care succesiunea geologică este dată de complexul argilelor și nisipurilor pannoniene de culoare cenușiu-vineție, peste care se dispun discordant formațiuni recente, de vârstă pleistocenuatarnă, formate din argile, prafuri și nisipuri.

**Hidrogeologic** – aceasta zona se caracterizează prin prezenta unui **acvifer freatic**, cantonat în lunca și terasele văii Barcau, care fragmentează arealul și a unui complex **acvifer de adancime**, cantonat în depozitele pannoniene.

**Acviferul freatic** - În lunca râului Barcau, în aval, în sectorul Marca – Marghita, este constituit din nisipuri fine argiloase, până la adâncimi de 7 – 11 m. Adâncimea nivelului apei subterane are valori cuprinse între 3 - 4 m, fiind direct influențat de fluctuațiile nivelului apelor superficiale, aflate în strânsă dependență cu regimul precipitațiilor. În regiunile joase de lunca, nivelul apropiat de suprafața terenului are tendința de a produce înmlăștiniri. Direcția generală de curgere a apei în strat este determinată de principalul element de drenaj din zona, reprezentat de râul Barcau.

**Acviferul de adancime** este cantonat în depozitele pannoniene într-un complex multistrat de orizonturi permeabile, variabile ca număr, grosime și granulozitate, dar cu o bună legătură hidrolică între ele și de obicei fără legătură verticală cu acviferul freatic, de care este separat prin depozite acoperitoare argiloase; spre adâncime, orizonturile permeabile sunt mai subțiri, cu continuități areale reduse, granulație fină, separate de pachete groase de argile și mame impermeabile. Alimentarea acestui acvifer se realizează în zonele de aflorare, din precipitații și din rețeaua hidrografică și are direcția generală de curgere ENE – VSV.

Forajele executate pentru alimentarea cu apă a orașului Marghita, până la adâncimi de 150 m, furnizează debite de 3,80÷7,80 l/s, pentru denivelări de 5÷10 m, nivelul apei subterane situându-se la adâncimi de 15÷26 m. Apa este potabilă în limite excepționale, sau nepotabilă, necesitând tratare (în general deferizare).

Orizonturile superioare și medii ale complexului Pannonian 2, prezintă numeroase intercalări nisipoase acvifere cu extindere regională, cu potențial acvifer relativ ridicat.

Captările localității Marghita exploatează apa din aceste depozite, deoarece stratele acvifere freatice din lunca nu furnizează debite de apă suficiente, iar calitatea apei este de cele mai multe ori nesatisfăcătoare.

**Hidrologic** – în prima parte a cuaternarului, ridicările valahe au stimulat acțiunea rețelei hidrografice, instalată în condiții de climat mediteranean, astfel că suprafața inițială a piemontului, supusă eroziunii laterale și retragerii versanților, a fost distrusă și redusă la stadiul de peneplănă, pe care s-au mai păstrat încă resturi din piemontul inițial.

Principalul curs de apă actual, râul Barcău apare foarte variat: meandre, brațe părăsite, succesiuni de locuri mai joase cu stagnări de apă. Toate acestea îl caracterizează ca fiind un râu lent și îmbătrânit. Valea este asimetrică cu malul drept abrupt și cel stâng prelung, efect al acțiunii din trecut al râului de a-și forma terasa numai pe partea stângă. Cu o lungime de 147 km, râul Barcău este cel mai nordic afluent din bazinul hidrografic al Crisurilor.

Latimea medie a văii Barcaului este de circa 20 m, iar adâncimea este de 2÷3 m, în anumite porțiuni ajungând chiar până la 4 m.

Valea Barcaului este caracterizată de o mare neuniformitate atât în ce privește adâncimea apei cât și în ceea ce privește natura fundului, forma malului, etc. Adâncimea medie a apei este de 0,5÷1 m, dar pe anumite porțiuni adâncimea apei poate ajunge până la 4 m.

Debitele multianuale ale râului Barcau prezintă valori cuprinse în zona Marghita între valorile maxime înregistrate în luna iulie 1980 de 24,20 mc/s și cele mai reduse semnalate în anul 1990, luna februarie de 2,43 mc/s.

Principalii afluenți în această zonă sunt Valea Bistra pe partea stângă respectiv Valea Viisoara (paraul Inot), Valea Chetag (Eger) și Valea Lacului pe partea dreaptă, văi pe care se produc dese viituri, determinând revarsări în zona de lunca. Perimetrul studiat este flancat pe latura sa estică de Valea Chetag (Eger).

**Climatologic** - climat temperat-continental, cu influențe oceanice evidente, ce se reflectă în valorile temperaturii medii anuale destul de ridicate pentru o zonă deluroasă (9...10,5°C), în iernile blânde (temperatura medie a lunii ianuarie este de -2,5...- 1,10°C) și în valorile relativ mari ale precipitațiilor (630...800 mm/an). Activitatea ciclonică mediteraneană condiționează, în luna decembrie, înregistrarea celui de-al doilea maxim de precipitații (primul este, ca în toată țara, în iunie).

Zona studiată se regăsește în cadrul **tipului climatic II**, cu indicele de umiditate **Im = 0...20**

**Seismicitatea** zonei, conform codului de proiectare seismică P100-1/2013 – condițiile locale ale terenului studiat, este caracterizată prin:

- zona seismică de calcul **C**
  - valorile perioadei de colt **Tc = 0,7 sec**
  - accelerația terenului pentru proiectare (componenta orizontală a mișcării terenului) **ag = 0,20g**.
- Conform zonării seismice a României - STAS 11100/1-93, zona este încadrată la gradul 7 (scara Richter). În cazul de față, avem de-a face cu un risc seismic redus.

**Regimul eolian** - conform CR1-1-4/2012 (Evaluarea acțiunii vântului asupra c-tiilor.), valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului (IMR=50 ani) este: **qb = 0,5 kPa**

**Acțiunea zăpezii asupra construcțiilor** - conform CR 1-1-3/2012, valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol este: **SK = 1,5 kN/m<sup>2</sup>**

**Adâncimea de îngheț**, conform STAS 6054/77, este de **0,70...0,80 m**.

Fenomenul de îngheț-dezghet produce degradarea terenului până la această adâncime cu micșorarea capacității portante.

Tipul climatic **II**, cu indicele de umiditate Thornthwaite **Im = 0...20**

- Valoarea maximă a indicelui de îngheț **I30 max = 534 °C x zile**
- Valoarea medie pentru cele mai aspre 3 ierni a indicelui de îngheț **I3/30 med = 472 °C x zile**
- Valoarea medie pentru cele mai aspre 5 ierni a indicelui de îngheț **I5/30 med = 370 °C x zile**
- Tipul litologic al terenului de fundare este **P5**
- Condiții hidrologice -- **defavorabile**

#### **II.04. Căi de comunicație, acces**

Terenul este accesibil în momentul de față de pe strada Gării, urmând și o nouă conectare (la faza de propunere) la drumul DN19B prin strada Arany Janos.

Investiția necesită o conectare (printr-un drum nou) la DN 19B și implementarea unei intersecții, totodată noul drum propus va avea o trecere la nivel cu calea ferată ce va fi semnalizată și conformată conform legislației în vigoare.

Suprafața de teren necesară execuției drumului de legătură respectiv supralargirea DN 19B pentru implementarea noii intersecții (pe zona adiacentă PUZ) se vor face într-o etapă ulterioară, și nu fac scopul acestei documentații.



## II.05. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este în momentul de față, liber de construcții, având destinația de teren arabil respectiv fanecata. Terenul afectat de lucrările ce fac obiectul prezentului studiu se afla în domeniul public al orașului Marghita, și are suprafața totală de 114.900 mp.

Suprafața destinată concesiunii, rezultată din însumarea suprafețelor celor 9 parcele este de 90.638 mp.

Diferența până la 114.900 mp o reprezintă suprafața ocupată de lucrări publice comune de infrastructură, ce fac obiectul prezentului studiu. Această suprafață este de 24.262 mp din care :

- 13.573 m<sup>2</sup> ocupată de lucrări din ampriza aferentă drumurilor publice din incintă, inclusiv trotuarele, pista de biciclete, accesul auto la parcele, zonele verzi pentru pozare instalații edilitare și stațiile de autobuz

- 10.689 m<sup>2</sup> ocupată de cele două parcele tehnice, pe care se situează cele două gospodării de utilități.

Număr loturi destinate unităților industriale și de servicii: 9 - cu suprafețe diferite, cu posibilitatea unor modificări privitoare la comasarea sau divizarea acestora, funcție de cerințele specifice ale investitorilor în condițiile respectării prevederilor din regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

## II.06. Echipare edilitară

Pentru o bună funcționare a parcului, trebuie să fie asigurate următoarele utilități:

- asigurarea alimentării cu apă pentru incendiu și consum curent, prin prevederea unei singure rețele de distribuție a apei
- asigurarea preluării apelor menajere în sistemul de canalizare
- evacuarea apelor meteorice în afara parcului în emisari din zonă
- alimentarea cu energie electrică
- alimentarea cu gaze naturale

Terenul este lipsit în momentul de față de rețele edilitare, existând în apropiere o rețea de alimentare cu apă potabilă și de gaz, pe str. Gării.

## II.07. Probleme de mediu

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul fiind folosit ca teren arabil și pășune în prezent.

Factorul de poluare relativă a mediului este traficul auto de tonaj mare de pe căile rutiere existente în vecinătate.

Analize de evaluare a problemelor existente de mediu :

- Terenul nu prezintă eroziuni ale cadrului natural. Terenul este stabil din punct de vedere geotehnic, bun de fundare.
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice: Nu sunt riscuri în mediul natural
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă: terenul este traversat de două linii aeriene de distribuție a energiei electrice fapt pentru care se va întocmi un studiu de coexistență, conform Contract – Angajament Nr. 6020221123046 / 29.11.2022
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu e cazul
- Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu e cazul
- Terenul nu prezintă eroziuni ale cadrului natural și conform studiului geotehnic este stabil.
- Funcțiunile propuse nu produc noxe ce depășesc valorile admise. Se impune ca deșeurile menajere să fie depozitate în pubele închise și transportate de firma de salubritate la rampa de gunoieră a localității în baza unui contract de servicii cu aceasta.

În concluzie prin realizarea acestor construcții pentru activitățile propuse, nu va fi afectat mediul înconjurător și nu vor fi afectate vecinătățile.

## II.08. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este domeniul public al UAT Marghita, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt cu caracter industrial, de producție și cercetare, inovare. Funcțiunile și activitățile din zona vor avea un caracter nepoluant. Potrivit legii propunerea de urbanizare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației ce vor fi organizate de primăria Mun. Marghita, Direcția Urbanism și prin anunțuri publicate în presa locală.

## III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### III.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Obiectivul de investiție ce face subiectul prezentului P.U.Z. presupune transformarea unui teren cu destinație agricolă într-un Parc cu destinația pentru unități de producție, tehnologice, cercetare, dezvoltare experimentală și inovare fără caracter poluant. Proiectul are ca scop introducerea în intravilan a terenului respectiv reglementarea unui regulament de urbanism care să stea la baza autorizării investițiilor viitoare.

Plan Urbanistic Zonal va studia și realizarea de accese la proprietățile/ destinațiile propuse, reglementarea rețelelor stradale raportate la situația existentă și revizuirea funcțiunilor, **Parcul** reprezentând o zonă delimitată în care se desfășoară activități economice, de producție, de cercetare, inovare și dezvoltare experimentală, într-un regim de facilități specifice, în vederea valorificării potențialului uman și material al zonei.

Noua funcțiune previzionată și activitățile conexe, este posibil să fie și de natură poluantă, astfel că, se propune a aduce o îmbunătățire a mediului natural prin implementarea zonelor verzi respectiv al culoarelor de protecție în pondere de minim 20% din suprafața totală. Reglementările urbanistice vor stabili aliniamente, alinieri la străzile propuse, accesuri, relații volumetrice și funcționale, crearea unui ansamblu de funcțiuni dedicate activităților și funcțiunilor propuse care vor include:

- Zona unităților industriale, de producție, de cercetare, inovare și dezvoltare experimentală, logistica, depozitare și funcțiuni complementare;
- Zona construcțiilor aferente construcțiilor tehnico-edilitare;
- Zona căilor de comunicație și a construcțiilor aferente

*Amplasarea față de căile ferate aflate în administrația SNCFR* : - Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome „Societatea Națională a Căilor Ferate Române,” și a Ministerului Transporturilor.

*Amplasarea față de aliniament* : - Se recomandă retragerea față de axul drumului cu minim 17.50 m pentru asigurarea de perdele de protecție, respectiv cu minim 10 m fata de aliniament.

*Amplasarea în interiorul parcelei* : - Pentru toate clădirile se impune o distanță minimă obligatorie față de limita parcelei egală cu  $H/2$ , dar nu mai puțin de 6.00 m. Distanța minimă obligatorie între corpuri distincte de clădiri de pe aceeași parcelă va fi  $H/2$ , dar nu mai puțin de 6.00 m. Distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și accesul mijloacelor de salvare astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor din punct de vedere al iluminatului natural, însorire, salubritate, securitate, etc.

*Accesele carosabile* : - Se va respecta Anexa nr.4 - accesele carosabile din Regulamentul general de urbanism (HGR 525/ 1996 și ORDIN MLPAT nr.21/ N/ 10.04.2000).



Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

*Accese pietonale* : Autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale , potrivit importanței și destinației construcției , conform Regulamentului general de urbanism HGR 525/ 1996.

În prezentul articol prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piațete pietonale , precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică , potrivit legii sau obiceiului.

*Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente* : Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă ,canalizare, de energie electrică și acolo unde este cazul la cele de gaz.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția , potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică , atunci când aceasta se va realiza.

*Realizarea de rețele tehnico-edilitare*: Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

*Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare*: Rețelele de apă , de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a Municipiului. Rețelele alimentare cu gaz, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului.

*Parcelare*: Sunt considerate parcele construibile, cele care răspund necesităților temei-program, în condițiile respectării prezentului regulament, dar nu mai puțin de 3000 mp.

*Înălțimea construcțiilor*:

Înălțimea maxima este de 25 m. sau  $S(D)+P+2E$

*Aspectul exterior al clădirilor* : Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

*Procentul de ocupare a terenurilor* :

$POT_{maxim} = 70.00\%$ ;

$CUT_{maxim} = 2.00$  ADC/mp, pentru cladirile cu acoperis vegetal sau cu acoperire complete cu captatori solari;

$CUT_{maxim} = 1.50$  ADC/mp, pentru cladirile care nu se incadreaza la punctele enumerate mai sus;

- În cadrul zonelor de producție se vor organiza zone verzi în procent de minimum 20%.
- Sunt permise: - activități productive de bunuri și servicii, activități manageriale, comerciale și tehnice, de cercetare, dezvoltare și inovare experimentală ce includ domenii de activitate cu un grad ridicat de valoare adăugată pentru economie, precum: biotehnologii, sănătate, tehnologii de producție avansate, materiale compozite avansate, tehnologia informației și telecomunicații, comercializare, activităților de mică industrie, activităților industriale nepoluante, industriei alimentare, industriei artizanală, industriei ușoară, depozitare marfuri și logistica de distribuție, prestări servicii etc.
  - anexe complementare sau care susțin activitatea de bază și infrastructura tehnico-edilitară necesară funcționării acestora, furnizare de utilități, curățenie și paza etc.
  - mobilitatea și accesibilitatea. căi de comunicație terestră special amenajate pentru circulația vehiculelor și a pietonilor, cât și a infrastructurii tehnico-edilitare (rețele de apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, energie electrică, ș.a.).

*Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejurimi în conformitate cu Regulamentul general de urbanism (HGR nr.525/ 1996 și ORDIN MLPAT nr.21/N/ 2000)*

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei 5 la prezentul Regulament general de urbanism (HGR nr.525/ 1996 și ORDIN MLPAT nr.21/N/ 2000).

Spații verzi – Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform Anexei 6 la prezentul Regulament general de urbanism (HGR nr.525/ 1996 și ORDIN MLPAT nr.21/N/ 2000). Se recomandă rezervarea de spațiu pe parcelă pentru realizarea de perdele de protecție, acolo unde este necesar.

Împrejmuiri – Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri: împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/ sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice. Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

### **III.02. Prevederi ale PUG**

Conform P.U.G. al Municipiului Marghita, amplasamentul este situat în extravilan, U.A.T Marghita, jud. Bihor,

Terenul este domeniul public al Municipiului Marghita, conform C.F 105778 Marghita.

Conform extrasului de carte funciară – teren, categoria de folosință arabil și fâneață, domeniul public al Municipiului Marghita. Terenul este situat în extravilan. Prezenta documentație propune astfel crearea unor noi "Unitati teritoriale de referinta", cu toate reglementarile specific functiunilor respective:

UTR propus – "UTR ID - Zona unităților industriale, de producție, de cercetare, dezvoltare și inovare experimentală, depozitare și funcțiuni complementare „

UTR propus – "UTR TE - Zona construcții aferente construcțiilor tehnico-edilitare „

UTR propus – "UTR CC - Zona cailor de comunicație și a construcțiilor aferente „

### **III.03. Valorificarea cadrului natural**

Nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate. Prin prezenta documentație P.U.Z., se propune asigurarea unui minim de 20% spații verzi din suprafața totală a terenului ce urmează să fie reglementat.

### **III.04. Modernizarea circulației**

Pentru a asigura accesul autovehiculelor la activitățile economice din parc, se propune realizarea a unui drum interior pentru trafic greu cu câte două benzi de circulație, cu rol de strada principală a parcului, care să deservescă parcelele nou create pentru construcții.

Pentru ampriza străzii principale s-a rezervat un coridor în cadrul parcului cu lățimea de 14,00m, pe latura de sud a parcelei cadastrale. Pe o lungime de 660m strada interioară este paralela cu latura sudică a parcelei. Lungimea totală a străzii în interiorul parcului este de 823,45m.

Pentru accesul auto, velo și pietonal la obiectivul de investiții se vor asigura drumuri de acces, care să lege obiectivul de municipiul Marghita și unul nou propus de drumul național DN19B. În afara parcului se găsesc drumurile de acces în parc, în prelungirea străzii principale: drumul de acces în parc dinspre municipiu, cu L=60,88m și drumul de legătură (propus a se executa într-o fază ulterioară) cu DN19B, cu L= 122,07m.

Accesul dinspre est, spre municipiu se va realiza prin strada Garii, care în prezent ajunge până la limita parcelei pe care se dezvoltă investiția.

Pentru accesibilitatea Parcului Industrial sunt propuse următoarele racorduri la drumurile



publice: - accesul în incinta Parcului Industrial se propune din str. Gării (“vezi profil 1”), iar într-o fază viitoare ce va face obiectul unei alte documentații de urbanism propunerea unui nou acces din DN19B prin amenajarea unei intersecții cu 4 benzi (de stocare pe fiecare sens, decelerare și accelerare pentru cele de racord noi propuse - “vezi profil 6”) și a unui drum cu prospectul de 12,00 m, cu o bandă de circulație pe fiecare sens (“vezi profil 5”).

În incinta Parcului Industrial se propune un drum principal cu prospectul de minim 14,00 m (“vezi profil 2-3-4”)

### III.05. Zonificare funcțională – indici urbanistici, bilanț teritorial, reglementări

Bilanțul teritorial existent:

SUPRAFEȚE – SITUAȚIA EXISTENTĂ (TEREN EXTRAVILAN)		
	MP	%
Suprafață totală teren	114.900,00	100
Teren liber de construcții	114.900,00	100

Bilanțul teritorial propus:

SUPRAFEȚE – SITUAȚIA PROPUȘĂ PRIN P.U.Z. (INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN)		
	MP	%
Suprafață totală teren	114.900,00	100,00
“UTR ID - Zona unităților industriale, <i>cercetare</i> , producție, depozitare și funcțiuni complementare,, <i>dezvoltare și inovare exp</i> ”	90.638,00	78,88
“UTR TE - Zona construcțiilor aferente construcțiilor tehnico-edilitare,,”	10.689,00	9,30
“UTR CC - Zona căilor de comunicație și a construcțiilor aferente,,”	13.573,00	11,81

Se propune astfel crearea unor noi “Unități teritoriale de referință”, după cum urmează:

**UTR propus – “UTR ID - Zona unităților industriale, de producție, de cercetare, dezvoltare și inovare experimentală, depozitare și funcțiuni complementare,,”**

**POT<sub>maxim</sub> = 70.00%;**

**CUT<sub>maxim</sub> = 2.00 ADC/mp, pentru clădirile cu acoperis vegetal sau cu acoperire complete cu captatori solari;**

**CUT<sub>maxim</sub> = 1.50 ADC/mp, pentru clădirile care nu se încadrează la punctele enumerate mai sus;**

**Regimi de înălțime** PROPOS - max 25m

**UTR** propus – **“UTR TE - Zona construcției aferente construcțiilor tehnico-edilitare „**  
**POT**<sub>maxim</sub> = 60.00%;  
**CUT**<sub>maxim</sub> = 0.60 ADC/mp, pentru construcții supra/subterane;  
**Regimi de înălțime** PROPOS - max 5m

**UTR** propus – **“UTR CC - Zona căilor de comunicație și a construcțiilor aferente „**  
**POT**<sub>maxim</sub> = nu este cazul;  
**CUT**<sub>maxim</sub> = nu este cazul;

**Reglementări:**

- sistematizarea terenului;
- realizarea unei zone edificabile pentru unitățile propriu-zise;
- asigurarea în incinta a locurilor de parcare necesare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, etc., conform propunerilor și avizelor ce vor fi obținute.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P 118/1998.

**III.06. Dezvoltarea echipării edilitare**

Trebuie menționat faptul că prezenta documentație are rolul de a iniția consultările cu furnizorii de utilități și de a obține un acord de principiu cu privire la investițiile propuse la nivel de Plan Urbanistic Zonal.

Dacă este cazul, se vor realiza devierile sau eliberările de amplasament pentru rețelele ce afectează parcela aflată în studiu și se propune amplasarea acestora pe domeniul public.

Lucrările de intervenție se referă la înlocuirea unui tronson de aproximativ 270 m din conducta existentă la sonda 301 Abramut, operată de OMV Petrom, cât și protejarea conductei în zona drumului de acces către viitorul Parc Industrial Marghita. Documentația tehnică pentru lucrările de intervenție va fi întocmită de o societate de proiectare specializată și atestată, în acest domeniu.

*Alimentarea cu apă și canalizare*

Pentru asigurarea necesarului de debit pentru consum curent și a debitului necesar pentru stingerea incendiilor a incintei se propune realizarea unei gospodării de apă. Apa din rețeaua publică se încadrează, din punct de vedere calitativ, conform Legii nr.458/8 iulie 2002, completată cu Legea nr.311/2004 și modificată cu O.G. nr.11/2010 și Legea nr. 124/2010, în limitele admise.

Alimentarea cu apă potabilă a incintei parcului se va asigura din rețeaua urbană de apă potabilă, având diametrul 110 mm din vecinătatea amplasamentului, respectiv strada Garii, printr-un bransament. Gospodăria de apă va avea un rezervor cu capacitate de 200mc, stație de pompare (atât pentru asigurarea presiunii necesare la consumator cât și în cazul folosirii hidranților exteriori) și un grup electrogen, ca și sursa vitală în cazul avariilor.

Colectarea apelor uzate menajere se va realiza printr-o rețea gravitațională proiectată, din polipropilena, cu diametrul Dn315 mm din PP SN10, în lungime totală de 1043,00 m, din care 760,0 m amplasată subteran în zona verde adiacentă drumului principal, ținându-se cont de debitele efluențe în rețea, care vor fi colectate de la consumatori prin racorduri. Descarcarea apelor uzate colectate din incinta parcelelor se va face prin racorduri la colector. Conducta de refulare va fi racordată la un colector stradal proiectat pe strada Garii, după care se va face bransarea la colectorul public existent în zona, situat în intersecția strazii Garii cu strada Bujorului.



Colectarea apelor meteorice de pe suprafața drumului din incinta parcului va fi asigurată prin pantele proiectate longitudinale și transversale ale drumului spre gurile de scurgere propuse prin proiect. Apa colectată prin gurile de scurgere va fi condusă, prin racorduri, spre colectorul stradal proiectat și o va dirija și descărca într-o stație de pompare. Apele pluviale colectate de pe suprafața drumului și a incintelor, vor fi preepurate prin separatorul de hidrocarburi după care vor fi immagazinate în bazinul de retenție. Prin intermediul stațiilor de pompare proiectate și a conductei de refulare, cu diametrul de 400 mm, apa meteorică se va evacua, treptat, în canalul EGER existent, adiacent parcului industrial.

#### *Alimentarea cu energie electrica*

Conform temei de proiectare se solicita alimentarea cu energie electrica a parcului, ca urmare a construirii de spatii de productie de tip industrial si servicii, apare necesitatea alimentarii cu energie electrica a parcului, corespunzatoare consumului.

Proiectul de instalatii electrice va fi intocmit in baza unui proiect de specialitate si va fi impartit in doua parti: proiectul de racord respectiv proiectul de utilizare.

#### *Alimentare cu gaz*

Conform temei de proiectare se solicita alimentarea cu gaze naturale a parcului, ca urmare a construirii de spatii de productie de tip industrial si servicii, apare necesitatea alimentarii cu gaze naturale a parcului, corespunzatoare consumului.

Proiectul de instalatii de gaz va fi intocmit in baza unui proiect de specialitate si va fi impartit in doua parti: proiectul de racord respectiv proiectul de utilizare.

#### *Rețea de telecomunicații*

Curenți slabi vor fi prevăzuți de către firma, sau firmele, care vor castiga procedurile de concesiune a serviciilor specifice din partea beneficiarului, urmand apoi sa presteze servicii de telefonie și internet în incinta parcului. Parcul va cuprinde doar lucrarile de canalizatie telefonica, stabilită pentru cabluri de fibră optică și se va executa din conducta PVC cu diametrul 110 mm., montata in transee.

#### *Gospodărire comunală*

Toate deșeurile vor fi colectate selectiv în pubele ecologice pe fracții depozitate pe platforme special amenajate, urmând ca evacuarea lor să se facă de către firme autorizate.

### **III.07. Protecția mediului**

Modelarea zonală propusă crează toate premisele pentru protecția mediului, în contextual urban dat, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier. Vor fi asigurate prin proiect toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a tuturor activităților ce vor fi desfășurate în zonă. Sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalații și tehnologii.

#### **CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform anexei 1 din HG 1076/2004)**

**1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:**  
**a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;**

Initiatorii P.U.Z. au intenția de a elabora un proiect pentru reconversia unui teren amplasat în extravilanul Municipiului Marghita, într-un amplasament cu funcțiune industrială nepoluantă, având în vedere ca aceasta funcțiune va fi încadrată și în P.U.G.-ul aflat în procesul de reactualizare.

*b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusive pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;*

Prezeintul P.U.Z. se va integra în P.U.G.-ul localității, iar valabilitatea acestuia se va stabili odata cu aprobarea sa.

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

Dezvoltarea durabilă a asezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit. Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 20% spații verzi din suprafața totală a terenului, respectiv suprafața de spațiu verde propus pentru amenajare este de minim 22.980,00 mp din suprafața terenului studiat.

#### **PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR:**

Pe lângă măsurile descrise mai sus, vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv H.G. nr. 188 din februarie 2002.

#### **PROTECȚIA AERULUI:**

Pe lângă măsurile descrise mai sus, utilajele tehnologice și de transport folosite în timpul construcției și operării ulterioare vor respecta H.G. 1209/2004 modificată prin H.G. 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile rutiere și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.

#### **PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI A VIBRAȚILOR:**

Întregul proces tehnologic care se desfășoară cu ocazia realizării proiectului de investiție aferent zonei proiectate este conceput în sensul încadrării în prevederile legale și conform prevederilor din STAS 10009/88. Utilajele prevăzute sunt silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și ușor de exploatat. Lucrarea în ansamblu s-a conceput în vederea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus. Materialele și elementele de construcții prevăzute au indici de izolare la zgomot, de impact reduși în limitele admisibile. Asigurarea condițiilor de lucru a personalului de exploatare se va rezolva prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalații sanitare, instalații de transport pe verticală și orizontală, precum și a unor echipamente corespunzătoare. După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere ca nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

#### **PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚILOR:**

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.



#### **PROTECȚIA SOLULUI ȘI A SUBSOLULUI:**

Prin realizarea proiectului activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii: surse specifice perioadei de execuție și surse specifice perioadei de exploatare. În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și depozitarea necontrolată a deșeurilor de tip menajer. În vederea prevenirii impactului asupra solului, deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe platforme amenajate lângă fiecare clădire. Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă de poluare.

#### **PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE ȘI ACVATICE:**

Lucrările proiectate nu afectează ecosistemul terestru și acvatic.

#### **PROTECȚIA AȘEZĂRILOR UMANE ȘI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC:**

Obiectivul propus nu constituie surse de poluare pentru așezări umane sau alte obiective de utilitate publică.

#### **GOSPODĂRIREA DEȘEURILOR:**

Deșeurile rezultate ca urmare a activității desfășurate sunt:

- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere;
- Deșeuri de ambalaje;

Deșeurile menajere și cele rezultate din ambalaje sunt colectate în recipiente separați și sunt preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit împrăștierea lor, în conformitate cu Legea nr.27/2007 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 61/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor. Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deșeuri. Nu există efecte reversibile. Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

#### **GOSPODĂRIREA SUBSTANȚELOR TOXICE ȘI PERICULOASE:**

Conform HG 856-2002 următoarele deșeuri, posibil a se identifica pe amplasament pe parcursul lucrărilor propuse, sunt clasificate ca periculoase:

- 17 01 06\* amestecuri sau fracții separate de beton, cărămizi, țigle sau contaminate cu substanțe periculoase
- 17 02 04\* sticlă, materiale plastice sau lemn cu conținut de sau contaminate cu substanțe periculoase
- 17 03 01\* asfalturi cu conținut de gudron de ulei
- 17 04 09\* deșeuri metalice contaminate cu substanțe periculoase
- 17 05 03\* pamant și pietre cu conținut de substanțe periculoase
- 17 05 07\* resturi de balast cu conținut de substanțe periculoase
- 17 09 03\* alte deșeuri de la construcții și demolări (inclusiv amestecuri de deșeuri) cu conținut de substanțe periculoase.

**e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor);**

Conform celor descrise la punctul anterior, gospodărirea deșeurilor sau a apelor uzate menajer / pluviale se va realiza în deplină concordanță cu legislația în vigoare.

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

### **a) probabilitatea , durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;**

Nu sunt evidentiata zone posibil a fi afectate de activitatile propuse. Activitatile ce urmeaza a se desfasura in functiunile propuse nu vor avea efecte din punct de vedere al protectiei mediului.

### **b) natura cumulativa a efectelor;**

Nu este cazul.

### **c) natura transfrontiera a efectelor;**

Nu este cazul.

### **d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor);**

La toate activitatile viitoare se vor respecta legislatia de mediu, normele sanitare, normele de protectie a muncii, normele PSI etc, deci riscul este unul obisnuit, fara probleme speciale.

### **e) marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);**

Nu este cazul.

### **f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:**

- (I) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;
- (ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;
- (iii) folosirea terenului in mod intensiv;

Amplasamentul studiat nu prezinta caracteristici naturale speciale sau patrimoniu cultural. Instalatiile prevazute in proiect vor fi de ultima generatie, cu valori ale emisiilor in atmosfera aflate in limitele prevazute de lege si vor fi omologate.

Avand in vedere ca bilantul suprafetelor stabilit prin prezenta documentatie are la baza regulamentele si legislatia de urbanism in vigoare, nu se pune problema folosirii terenului in mod intensiv.

### **g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international.**

Nu este cazul.

## **III.08. Obiective de utilitate publică**

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza pe terenul din domeniul public.

Obiectivele de utilitate publică sunt: rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare și energie electrică), care vor deveni publice după realizare.

Regimul juridic -terenurile situate pe amplasamentul studiat, vor fi analizate ulterior sub aspectul categoriilor de proprietate, se vor dezmembra, dupa cum urmeaza:

-Teren cu titlu de drum; terenurile destinate atât drumurilor ca și căiiilor de comunicație terestră pentru circulația vehiculelor și a pietonilor, cât și infrastructurii tehnico-edilitare (rețele de apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, energie electrică, ș.a.)

-Terenuri de utilitate publica; terenurile ce cuprind suprafețele destinate construcțiilor și instalațiilor aferente echipării tehnico-edilitare.

- Terenuri cu titlu de Curti – Constructii; terenurile ce vor fi ocupate de constructii cu activități productive, activitati de cercetare, dezvoltare experimentală, inovare si transfer tehnologic, activități manageriale, comerciale și tehnice, pentru industrie, distributie și comercializare, depozite, prestări servicii.



În momentul de față întreaga suprafață studiată, de 114.900 mp este în proprietatea Municipiului Marghita.

Circulația terenurilor - Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal nu este necesar treceri de terenuri din proprietate particulară în proprietatea domeniului public sau invers.

#### **IV. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Marghita;
- Asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin tema de proiectare
- Rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu

P.U.Z-ul. are un caracter director, de reglementare, ce explicităză prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Marghita.

Noua funcțiune propusă, respectiv de parc industrial, reprezintă o ocazie potrivită pentru conformarea amplasamentului, prin introducerea în intravilanul Municipiului Marghita și conformarea acceselor și utilităților.

Inițierea parcului industrial propusă în cadrul acestui studiu și implementarea soluțiilor prezentate va avea următoarele efecte:

-Creșterea competitivității zonei Marghita și a împrejurimilor acesteia prin atragerea investitorilor străini și autohtoni.

-Valorificarea potențialului uman al municipiului Marghita și a localităților limitrofe, prin crearea de noi locuri de muncă și implicit scăderea ratei șomajului și creșterea veniturilor medii pe cap de locuitor

-Atragerea de noi resurse financiare la bugetul local

-Producerea la nivel local de bunuri și servicii competitive pe piețele interne și internaționale

-Atragerea de noi investiții în sfera industrială va determina dezvoltarea comunității locale

-Dezvoltarea comunității locale

Prin proiect se propune introducerea în intravilan și introducerea unor noi Unități Teritoriale de Referință :

#### **U.T.R. ID – ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE, DE PRODUCȚIE, DE CERCETARE, DEZVOLTARE ȘI INOVARE EXPERIMENTALĂ, DEPOZITARE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,**

Zona se compune din terenurile ocupate cu activități productive de bunuri și servicii, de cercetare, dezvoltare experimentală, inovare și transfer tehnologic, activități manageriale, comerciale și tehnice, pentru industrie, distribuție și comercializare, activităților de mică industrie, activităților industriale nepoluante, industriei alimentare, industriei artizanală, industriei ușoare, depozite, prestări servicii anexe complementare sau care susțin activitatea de bază și infrastructură tehnico-edilitară necesară funcționării acestora.

#### **U.T.R. TE - ZONA DESTINATĂ CONSTRUCȚIILOR ȘI INSTALAȚIILOR AFERENTE ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE**

Zona cuprinde suprafețele destinate construcțiilor și instalațiilor aferente echipării tehnico-edilitare.

**U.T.R. CC - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE SI A CONSTRUCTIILOR AFERENTE**

Zona destinată atât drumurilor ca și căii de comunicație terestră special amenajate pentru circulația vehiculelor și a pietonilor, cât și infrastructurii tehnico-edilitare (rețele de apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, energie electrică, ș.a.)

Ulterior aprobării prezentei documentații : **ÎNFIINȚARE PARC INDUSTRIAL PRIN INTRODUCERE ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI MARGHITA, A SUPRAFETEI DE TEREN DE 114.900 MP, TEREN PROPRIETATE PUBLICA A MUNICIPIULUI MARGHITA CU NR. CADASTRAL 105778, CF 105778 MARGHITA** se vor derula procesul de obținere a autorizațiilor de construire.

Întocmit,  
**Arh. Claudiu Piper**



ORDINUL ARHITECTURII  
DIN ROMANIA  
6370

VP