



Documentatie pentru obtinerea

PLANULUI URBANISTIC ZONAL

pentru lucrarea
**ELABORAREA STUDIULUI DE OPORTUNITATE, PLAN URBANISTIC ZONAL,
Str. Salcamului (fostul IMU) din Municipiul MARGHITA**

Str. Salcamilor , Nr. 10
Mun. Marghita, jud. Bihor

Beneficiar:	PRIMARIA MUNICIPIUL MARGHITA Mun. Marghita, Str. Republicii, nr. 1
Proiectant:	BARNA DANIEL ADRIAN BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA Cluj -Napoca, str. Aurel Suciu nr. 35 Specialist RUR Arh. CLAUDIU BOTEA
Simbol proiect:	20/2021
Faza proiect:	PUZ
	Cluj-Napoca aprilie 2022

BORDEROU

PIESE SCRISE

- Foaie de capat
- Fisa proiectului
- Borderou general
- Copie C.U.I.
- Certificat de urbanism nr. 72 din 14.09.2021
- Extrase C.F.
- Documentatie topografica
- Avize si Acorduri
- Studiu Geo preliminar
- Aviz de oportunitate nr. 1/5231/02.12.2021
- Memoriu justificativ
- RLU

PARTE DESENATA

- | | |
|--|------------|
| • ARH-01 INCADRARE IN LOCALITATE / PUG / ZONA EXTINS | |
| • ARH-02 SITUATIE EXISTENTA – RIDICARE TOPOGRAFICA | S.C. 1:500 |
| • ARH-03 REGLEMENTARI URBANISTICE – SITUATIE EXISTENTA | S.C. 1:500 |
| • ARH-04 REGLEMENTARI URBANISTICE – SITUATIE PROPUSA | S.C. 1:500 |
| • ARH-05 POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA | S.C. 1:500 |
| • ARH-06 PROPRIETATI ASUPRA TERENURILOR | S.C. 1:500 |
| • ARH-07 ILUSTRARE URBANISTICA | |

I. DATE GENERALE

I.01. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului de investitii	ELABORAREA STUDIULUI DE OPORTUNITATE, PLAN URBANISTIC ZONAL, Str. Salcamului (fostul IMU) din Municipiul MARGHITA
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIUL MARGHITA Str. Republicii Nr. 1, Mun. Marghita, 415300, Jud. Bihor, Tel. 0359 409977 e-mail: primaria@marghita.ro
Proiectant general:	BARNA DANIEL ADRIAN BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA Cluj -Napoca, str. Aurel Suci nr. 35
Specialist RUR:	Arh. Claudiu Botea
Numar proiect:	20/2021
Faza de proiectare:	PUZ

I.02. Obiectul proiectului

Prezenta documentație a fost întocmită pentru **ELABORAREA STUDIULUI DE OPORTUNITATE, PLAN URBANISTIC ZONAL, Str. Salcamului (fostul IMU) din Municipiul MARGHITA**, amplasată în str. Salcamilor, nr. 10, Mun Marghita, jud. Bihor.

Elaborarea PUZ se va face în conformitate cu prevederile Legi 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului respectiv

Reglementările urbanistice vor stabili alinamente, alinieri la strazile limitrofe, accesuri, relații volumetrice și funcționale cu fondul construit existent, crearea unui ansamblu de funcțiuni dedicate activităților de agrement și baza sportivă care vor include:

- Terenuri de sport (teren de fotbal, tenis, baschet, volei)
- Locuri de joacă (skate-park, module de jocuri pentru copii și bebeluși)
- Zone de recreere (peluza multifuncțională, zona fitness)
- Sala multifuncțională (vestiare, grupuri sanitare, sala bowling, tenis de masă)
- Parcări, alimentare publică, spații și instalații de întreținere etc;

I.03. Surse documentare

Terenul studiat este localizat in estul mun. Marghita, pe strada Salcamilor nr. 10, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice si poate fi identificat prin CF si plansele DTAC-ARH-01/02 anexate.

Documentatia „Proiectului Urbanistic zonal” se va intocmi in conformitate cu metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ: GM 010-2000. La elaborarea actualei documentatii au stat la baza urmatoarele studii si proiecte.

- PUG al Municipiu Marghita
- Strategia de dezvoltare locala a Municipiu Marghita 2012 - 2027
- documentatia topografica
- studiu geotehnic
- extras CF

Parcelele propuse spre reglementare prin PUZ, cu o suprafata totala de **24 261 mp**, sunt situate in intravilanul municipiului Marghita, in afara zonei de protectie, si se afla in proprietatea: **Domeniul public al Municipiului Marghita**, respectiv proprietate privata **Chis Magda** conform extraselor CF.

C.F. nr. 105458; Nr. Cad. 105458 (S = 23 478 mp)

- Proprietar: **Domeniul privat al Municipiului Marghita**

C.F. nr. 105472; Nr. Cad. 105472 (S = 783 mp)

- Proprietar: **Chis Magda**

Concluzii din documentatiile elaborate:

Zona studiată se situează în intravilanul municipiului Marghita, in UTR I —zona unitatilor industriale, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice pe Str.Salcamilor Nr. 10.

Conform regulament PUG:

UTR existent = I Zona unitatilor industriale

- subzona **I8** constructii industriale / mica industrie / depozite

Indicii urbanistici: **POT_{max. existent} = 50%, CUT_{max. existent} = 1.50**

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

II.01.Evolutia zonei

Din punct de vedere istoric municipiul Marghita apare pentru prima data consemnat in anul 1216, urmand ca din perioada Evului Mediu sa fie considerat un puternic centru mestesugaresc pana la inceputul sec. XX; dupa al doilea razboi mondial, localitatea cunoaste o puternica dezvoltare din punct de vedere economic si administrativ cu ateliere si fabrici de confectii imbracaminte si incaltaminte, mobila, masini-unelte si puternice unitati agro-zootehnice. Tot din aceasta perioada dateaza si fosta fabrica IMU – intreprinderea de Masini Unelte ce isi incepe activitatea in anul 1978, fiind considerata una dintre „perlele” industriei constructoare de masini si a prelucrarii metalelor. Isi intrerupe activitatea putin timp dupa revolutie, dupa care urmeaza o perioada de reconversie tehnologica. Inchiderea activitatii a dus la un proces lent de degradare

fapt pentru care au fost desfiintate constructiile ajunse in stare de ruina, si incercarea de reconversie urbana a fostei platforme. Deoarece zona industriala a ajuns sa fie inglobata in zona rezidentiala datorita procesului de extindere a orasului, precum si a diversificarii functionale nesustenabila in timp intre locuire si activitati industriale, strategia de regenerarea urbana a directionat destinatia spre o functiune de subordonare in sprijinul locuitorilor din zona.

Avand in vedere numarul mare de locuitori din proximitatea sitului, se propune realizarea unui centru de agrement si baza sportiva cu mixaj functional destinat mai multor tipuri de activitati, dupa cum urmeaza: terenuri de sport, locuri de joaca pentru copii, zone de recreere, pista de alergare si promenada, precum si activitati sportive de interior.

II.02. Incadrarea in localitate

Terenul propus spre reglementare, este situat intravilanul municipiului Marghita, in afara zonei de protectie, delimitat de str. Salcamului pe latura sud-vestica, str. Liliacului pe nord-est; Cimitirul Municipiului Marghita precum si proprietati private pe nord-vest respectiv proprietatii private pe latura sud-estica.

In prezent, terenul in suprafata totala de 24 261 mp, are functiunea de curti / constructii - intravilan. Destinatia stabilita prin P.U.G.: teren constructibil - zona unitatilor industriale – de productie, in UTR I –zona unitatilor industriale, subzone I8 .

POT maxim = 50%

CUT maxim = 1.5 mp.ADC/mp.teren

II.03. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este unul puternic antropizat, rezultat in urma dezafectarii fostei platforme industriale IMU. Forma terenului studiat este aproximativ dreptunghiulara, cu laturile lungi dispuse pe directia Nord Est – Sud Vest . Latimea terenului este de aproximativ 125 m pe frontul str. Liliacului respectiv aprox. 85m pe frontul la str. Salcamilor. Lungimea variaza intre aprox. 210 m pe latura nord vestica si 165 m pe latura sud estica. Diferenta maxima de nivel este de 3 m iar declivitatea maxima este de 2.5%, manifestata de-a lungul terenului, pe directia nord vest – sud est.

Pentru caracteristicile geomorfologice se va studia Studiul Geotehnic atasat prezentei documentatii.

II.04. Caile de comunicatie, accese

Accesul auto si cel pietonal pe teren se realizeaza din str. Salcamilor, strada tip zona rezidentiala apartinand categoriei III, fiind posibil un al doilea acces de serviciu si din strada Liliacului. Platformele dedicate parcajelor vor fi pozitionate pe latura sudica adiacent strazii Salcamilor de unde se va face si accesul principal .

Asigurarea accesului la functiunile propuse se va face prin 2 accese dupa cum urmeaza:

- Acces principal controlat din Str. Salcamilor : auto-velo si pietonal
- Acces secundar din Str. Liliacului : auto – exclusiv pentru intretinere/urgente

II.05. Ocuparea terenurilor

Parcelele propuse spre reglementare prin PUZ, cu o suprafata totala de **24 261 mp**, sunt situate in intravilanul municipiului Marghita, in afara zonei de protectie, si se afla in proprietatea:

Domeniul public al Municipiului Margita, respectiv proprietate privata **Chis Magda** conform extraselor CF.

C.F. nr. 105458; Nr. Cad. **105458** (S = 23 478 mp)

- Proprietar: **Domeniul privat al Municipiului Marghita**

C.F. nr. 105472; Nr. Cad. **105472** (S = 783 mp)

- Proprietar: **Chis Magda**

Suprafata TOTALA teren studiat = 24 261 mp.

In prezent, pe teren conform Extraselor de Carte Funciara se afla doua corpuri de cladire dupa cum urmeaza:

C.F. nr. 105458; Nr. Cad. **105458** (S = 23 478 mp) C1 – Sera de legume – in suprafata de 969mp

C.F. nr. 105472; Nr. Cad. **105472** (S = 783 mp) C1 – Hala – in suprafata de 254 mp

BILANT TERITORIAL EXISTENT in U.T.R. I

FUNCTIUNI	CF. nr. 105458		CF. nr. 105472	
	S	%	S	%
Zona reglementata	23 478 mp	100 %	783 mp	100 %
Constructii	969 mp	4.13 %	254 mp	32.44 %
Teren neamenajat	0.00 mp	95.87 %	0.00 mp	67.56 %
INDICI URBANISTICI				
P.O.T.	4.13 %		32.44 %	
C.U.T.	0.05 %		0.32 %	

II.06. Echiparea edilitara

Conform Avizelor de amplasament privind utilitatile urbane si infrastructura, amplasamentul apartine unei foste platforme industriale dotata complet din punct de vedere edilitar. In caz de nevoie, acestea vor fi redimensionate, sau relocate in urma studiilor de specialitate. Amplasamentul studiat are posibilitatea de bransament la retelele publice de apa, canalizare, electricitate, gaze naturale, telefonie si salubritate, al caror traseu se suprapune cu traseul strazilor Salcamilor si Liliacului.

II.07. Probleme de mediu

Terenul aflat în studiu este în prezent ocupat de o fostă platformă industrială dezafectată, întregul areal de clădiri care au deservit funcțiunea industrială au fost desființate parțial, în prezent pe terenul au rămas doar platformele betonate și două corpuri de clădire în suprafața de 254mp respectiv 969 mp care vor fi reabilitate și reconvertite în funcțiune administrativă, sală de sport multifuncțională și de alimentație publică. Toate platformele impermeabile vor fi îndepărtate și înlocuite cu platforme pe cât posibil permeabile pentru maximalizarea mineralizării terenului.

Noua funcțiune previzionată, ceea ce de acordare respectiv activități sportive, nu sunt de natură poluantă din contra vor aduce o îmbunătățire a mediului natural prin implementarea zonelor verzi în pondere de minim 30% din suprafața totală.

Sursele de zgomot, vibrații produse în urma activităților sportive vor fi reduse pe cât posibil prin implementarea îmbrăcămintelor de tip elastic respectiv prin plantări de perimetru (tampoane de vegetație).

Apele pluviale vor fi colectate în rezervoare de retenție și refolosite pentru irigarea suprafețelor plantate ; apele de pe platformele dedicate staționării autovehiculelor vor fi colectate și reciclate prin separatoare de hidrocarburi.

De asemenea, în zonă nu au fost identificate valori de patrimoniu sau zone cu potențial balnear sau turistic care să necesite instituirea unor areale de protecție suplimentară.

II.08. Opțiuni ale populației

Anterior sustinerii și avizării documentației, se va face informarea publicului, precum și analiza cerințelor administrației publice locale în baza unor dezbateri multidisciplinare, asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei. Oportunitatea avizării Proiectului urbanistic zonal va trasa tema și constrângerile viitoarei investiții, precum și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform RLU aferent UTR I, precum și starea actuală a acestor foste platforme industriale, Planurile Urbanistice Zonale care să gestioneze reorganizarea economică, spațială a activităților și implementarea unor programe de reabilitare/ restructurare, apar ca strict necesare pentru valorificarea potențialului de dezvoltare economică și urbană neexploatat.

Prin temă, se dorește restructurarea subzonei I9 – din zona unităților de producție / industriale în UTR “SAp” – Zona de activități de agrement și bază sportivă

Dat fiind potențialul foarte mare de reconversie și revitalizare a zonei, propunerea unei baze sportive va duce la dezvoltarea și integrarea unitară atât din punct de vedere arhitectural cât și urbanistic în țesutul mun. Marghita.

La nivelul zonei monofuncționale dedicate locuirii individuale de tip periferic dar și de tip colectiv din proximitatea amplasamentului au fost identificate următoarele deficiențe :

- Deficiențe funcționale – lipsa dotărilor de proximitate cu adresabilitate directă sau cele aferente infrastructurii sociale sau culturale pentru populația rezidentă din zonă

- Deficiente de accesibilitate – amplasamentul este rezultatul unui proces de urbanizare haotic, inglobarea fostelor platforme industriale în țesutul urban a dus la crearea unor enclave restrictionate din punct de vedere al regenerării urbane ;
- Deficiente estetice – gradul de finisare urbană foarte scăzut ;

III.02. Prevederi ale PUG

Criteriile de amplasare funcțională și spațială, care vor sta la baza conceptului, vor respecta parametri urbanistici prescrisi de PUG; crearea de oportunități pentru noi dezvoltări de tip brownfield; dezvoltarea serviciilor complementare de susținere a activităților de bază, dezvoltarea serviciilor și a infrastructurii urbane, îmbunătățirea accesibilității și mobilității.

Prezenta documentație se întocmește în baza Certificatului de Urbanism nr. 72 din 14.09.2021 eliberat de Primăria Municipiului Marghița în temeiul reglementărilor documentației de urbanism Nr. 15/1996, faza PUG aprobate prin Hotărârea Consiliului Local Nr. 24 din 28.02.2019.

Unitate teritorială existentă – I Zona unităților industriale

- subzona I8 construcții industriale / mică industrie / depozite

Zona în general eterogenă, alcătuită din unități economice diverse ca mărime, profil, calitatea structurării interne, cu activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, de depozitare desfasurate în condiții improvizate, precare, neadecvate. O parte a acestor unități economice evidențiază o structură internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire fiind de mult ori neorganizate sau inexistente, rezultând disfuncții în spațiul public.

În concluzie, prin proiectul urbanistic zonal se propune pentru zona aferentă UTR-ului I – Zona unităților industriale, schimbarea în UTR SPa – Zona de activități de agrement și bază sportivă.

III.03. Valorificarea cadrului natural

În interiorul zonei studiate nu au fost identificate elemente valoroase ale cadrului natural care să necesite măsuri specifice de protecție. Criteriile de amplasare funcțională și spațială, care vor sta la baza conceptului, vor fi subordonate cadrului natural nou creat, amplasamentul va fi gândit în procent de 30% ca și spațiu verde cu diferite tipuri de plantații de arbori și arbuști. Propunerea de amenajare peisagistică aferentă spațiilor verzi, va limita dispunerea suprafețelor impermeabile în detrimentul maximizării spațiilor cu suprafețe libere -permeabile, complementare funcțiilor propuse – de agrement respectiv bază sportivă.

III.04. Modernizarea circulației

Propunerile de modernizare a circulației auto și pietonale din interiorul zonei studiate au în vedere – realizarea accesibilității respectiv asigurarea locurilor de parcare necesare funcțiilor nou create.

Realizarea accesului principal pe teren se va realiza din partea sud-vestică prin str. Salcamului, prin două accese pietonale din care unul poate fi folosit și pentru accesul autovehiculelor de serviciu / intervenție; totodată se va studia și un acces de serviciu de pe str. Liliacului pe partea nord-estică, care poate fi deschis și pietonilor pentru o accesibilitate de proximitate mai bună.

Asigurarea necesarului de parcare auto si velo se va face in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice conform HG 525/96 Anexa 5.

III.05. Zonificare functionala – reglementari, bilant territorial, indici urbanistici

Amplasamentul este incadrat in Unitatea Teritoriala de Referinta **I - Zona unitatilor industriale**, delimitata in teritoriu la nivelul Planului Urbanistic General al municipiului Marghita.

Se propune dezvoltarea unei zone de agrement si baza sportiva incadrata intr-o noua Unitate Teritoriala de Referinta **SPa* - Zona de activitati de agrement si baza sportiva**, respectiv **Spl* - Zona de servicii subordonate activitatilor de agrement si baza sportiva**, precum si modificarea reglementarilor actualmente in vigoare pentru amplasamentul studiat.

Criteriile de amplasare functionala si spatia, care vor sta la baza reglementarilor urbanistice:

- Organizarea arhitectural – urbanistica a sitului;
- Reglementarea si asigurarea conditiilor de amplasare a constructiilor, constrangeri, regimul de aliniere, regimul de inaltime, relatiile functionale si estetice cu vecinatatile, compatibilitatea functiunilor, amenajarile exterioare, stabilirea indicilor de ocupare a terenului;
- Organizarea circulatiilor auto-velo-pietonale
- Organizarea infrastructurii tehnico-edilitare bransamente si racorduri

Se propune reglementarea utilizarii terenului studiat astfel incat acesta sa contribuie la coerenta spatiului urban prin corelarea cu prevederile functionale existente in vecinatatile imediate. Prin PUZ -ul de restructurare se pot organiza subzone diferite prin caracterul diferit de folosinta respectiv prin natura proprietatii – publice sau private. Astfel au fost catalogate doua zone identificate prin cele doua parcele care au generat prezentul studiu.

UTR SPa* – Zona activitatilor de agrement, baza sportiva, parc cu caracter public – privat aflate in proprietatea administratiei locale;

UTR Spl* – Zona de servicii;

Unitate teritoriala **propusa – SPa* Zona de activitati de agrement si baza sportiva**

Indicii urbanistici:

POT_{maxim} = 15.00%, numai pentru cladiri ce includ spatii interioare;

CUT_{maxim} = 0.25 ADC/mp, numai pentru cladiri ce includ spatii interioare;

Regim de inaltime _{PROPOS} = **S+P+2E / D+P+1E - max 12m**

Bilant territorial

Nr. crt.	Denumire	Existent UTR I	Propus UTR SPa*
I.	Suprafata teren – studiata /reglementata	23 478,00 mp	23 478,00 mp
II.	POT	max 50.00 %	max = 15.00%*
III.	CUT	max 1.50	max = 0.25*
	Destinatia constructiilor	Industrial	Agrement / Baza sportiva

Unitate teritorială **propusa** – Spl* Zona de servicii subordonate activitatilor de agrement si baza sportiva

Indicii urbanistici:

$POT_{\max} = 35.00\%$, numai pentru cladiri ce includ spatii interioare;

$CUT_{\max} = 0.25 \text{ ADC/mp}$, numai pentru cladiri ce includ spatii interioare;

Regim de inaltime $PROPOS = S+P+2E / D+P+1E$ - max 12m

Bilant teritorial

Nr. crt.	Denumire	Existent UTR I	Propus UTR Spl*
I.	Suprafata teren – studiata /reglementata	783,00 mp	783,00 mp
II.	POT	max 50.00 %	max = 35.00%*
III.	CUT	max 1.50	max = 1.00*
	Destinatia constructiilor	Industrial	Functione mixta

* Procentul maxim de ocupare a terenului respectiv coeficientul maxim de utilizare a terenului face referire numai la corpurile de cladire care include spatii interioare, de orice tip

III.06. Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona studiata este complet echipata din punct de vedere edilitar. Procesul de echipare edilitar-urbanistica a zonei studiate va presupune efectuarea lucrarilor de asigurare a capacitatilor necesare deservirii viitoarelor obiective. Traseele retelelor existente in zona sunt evidentiata in baza avizelor de amplasament ale detinatorilor de utilitati si prezentate in Plansa de Reglementari Edilitare din partea desenata a documentatiei.

Alimentare cu apă și canalizare

Alimentarea cu apa, precum si deversarea apelor menajere respectiv pluviale se va face la reseaua existenta in zona.

Alimentare cu energie electrica

Amplasamentul va fi conectat la reseaua de joasa tensiune aflata in zona, in baza unui proiect de specialitate.

Alimentare cu gaz

Amplasamentul va fi conectat la reseaua de gaze naturale aflata in zona, in baza unui proiect de specialitate.

Rețea de telecomunicații

Se va folosi reseaua de telecomunicatii aflata in zona, in baza unui proiect de specialitate.

Gospodărire comunala

Toate deseurile vor fi colectate selectiv in pubele ecologice pe fractii depozitate pe platforme special amenajate, urmand ca evacuarea lor sa se faca de catre firme autorizate.

III.07. Protectia mediului

Diminuarea surselor de poluare

Avand in vedere specificul functional propus al zonei studiate, nu se pune problema existentei unor surse de poluare care sa necesite impunerea unor masuri speciale.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Deoarece terenul nu prezinta declivitati semnificative, nu se pune problema aparitiei unor riscuri de alunecari de teren.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate (menajere) vor fi evacuate in reseaua de canalizare publica a municipiului ; apele meteorice vor fi colectate in rezervoare de retentie si refolosite pentru irigarea suprafetelor plantate, in cazul depasirilor de volum se va trece la evacuarea surplusului la retea de canalizare publica; apele de pe platformele dedicate stationarii autovehiculelor vor fi colectate si reciclate prin separatoare de hidrocarburi.

Depozitarea controlata a deseurilor

Avand in vedere specificul functional al propunerilor, nu se pune problema existentei unor riscuri speciale legate de depozitarea deseurilor. Deseurile se vor colecta selectiv pe 4 fractii in pubele si containere, care vor fi depozitate in locuri special amenajate accesibil din spatiul public.

Recuperarea terenurilor degradate, plantari de zone verzi

Transformarea unor zone cu caracter industrial in spati urbane vibrante reprezinta un caracter reparatoriu din punct de vedere al reciclarii terenurilor degradate. Amplasamentul va fi gandit in procent de 30% ca si spatiu verde organizat pe sol natural cu diferite tipuri de plantatii de arbori si arbusti, aspect care in contextul demineralizarii suprafetelor specifice siturilor cu caracter industrial, poate fi considerat extrem de pozitiv din punct de vedere al imbunatatirii conditiilor de microclimat.

Protejarea bunurilor de patrimoniu

Amplasamentul este lipsit de bunuri de patrimoniu ce necesita protectie.

III.08. Obiective de utilitate publica

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Marghita, amplasamentul studiat nu este grevat sau afectat de obiective de utilitate publica in prezent, singurele lucrari care pot sa apara in viitorul apropiat sunt legate de extinderea retelelor edilitare respectiv de reglementarea strazilor limitrofe terenului studiat.

IV. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Revitalizarea Urbana prin Reconversie Functionala este considerata o solutie adecvata pentru imbunatatirea calitatii vietii, contribuind la reducerea cererii pentru folosirea de terenuri noi si utilizarea eficienta a resurselor. Reciclarea terenurilor abandonate sau a altor terenuri urbane care sunt vacante sau neutilizate corespunzator si regenerarea lor in teritorii urbane subordonate comunitatii contribuie la cresterea calitatii vietii si dezvoltarii social-economice la nivel local.

Noua functiune propusa, aceea de zona de agrement si baza sportiva reprezinta o ocazie potrivita pentru conformarea amplasamentului la obiective de utilitate publica evidentiata la nivelul documentatiei ce sta la baza dezvoltarii rationale a localitatii, a Proiectului Urbanistic General al Municipiului Marghita.

Prin proiect se propune modificarea Unitatii Teritoriale de Referinta I **Zona unitatilor industriale in UTR „SPa* - Zona de activitati de agrement si baza sportiva” respectiv UTR „Spl* - Zona de servicii subordonate activitatilor de agrement si baza sportiva”.**

Ulterior aprobarii prezentei documentati: **ELABORAREA STUDIULUI DE OPORTUNITATE, PLAN URBANISTIC ZONAL, Str. Salcamului (fostul IMU) din Municipiul MARGHITA** se vor derula procesul de obtinere a autorizatiilor de construire.

Intocmit,

arh. Daniel Barna

Data

12.04.2022

