

Memoriu Justificativ

Documentatie pentru aviz de oportunitate

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- | | | | |
|--------|--------------------|---|--|
| 1.1.1. | Denumire proiect | : | PLAN URBANISTIC ZONAL - AMENAJARE PĂDURE URBANĂ NOROIENI |
| 1.1.2. | Amplasament | : | PĂDUREA NOROIENI, SATU MARE |
| 1.1.3. | Beneficiar | : | PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SATU MARE |
| 1.1.4. | Proiectant | : | s.c. ABSIS 3D STUDIO s.r.l. |
| 1.1.5. | Proiect nr. | : | 016/2024 |
| 1.1.6. | Faza de proiectare | : | P.U.Z. |
| 1.1.7. | Data elaborării | : | iulie 2025 |

2. PREZENTAREA SITUAȚIEI ACTUALE

2.1. Locația

Terenul care face obiectul prezentului proiect este situat în județul Satu Mare, la nordul municipiului Satu Mare, pe drumul județean care duce la Micula și Halmeu.

2.2. Regimul juridic și destinația

Terenul este domeniu public și se află în proprietatea municipiului Satu Mare, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 183276/Satu Mare.

Regimul economic: teren intravilan, parțial extravilan; folosință actuală: pădure; destinație: nespecificată, întrucât nu există Planul Urbanistic General pentru Municipiul Satu Mare; reglementări fiscale: situat în zona D de impozitare;

2.3. Situația actuală

Zona propusă pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este neîmprejmuită, cu toate că are o importanță deosebită atât din punct de vedere ecologic, cât și din punct de vedere social și urbanistic.

Suprafața totală reglementată este de 217.839 mp incluzând zone împădurite, o fostă zonă de agrement, alte terenuri aflate în administrarea Municipiului Satu Mare precum și o parcelă aflată în proprietate privată.

Vecinătățile zonei studiate:

- la NE: terenuri acoperite de pădure
- la NV: drumul Pădurea Noroieni DJ 194A
- la E: terenuri acoperite de pădure

- la SE: curs de apă (canalul Noroieni) și insula unde se afla fosta zonă de agrement

Referitor la vecinătățile zonei, este important de menționat imobilul situat în sud-vest, fostă zonă de agrement (nr. CF. 188651), care va fi reamenajată, conform unui proiect în derulare, în faza D.A.L.I. Se contează pe faptul că va avea o importanță semnificativă în context turistic. Relația și sinergia dintre terenul studiat și acest imobil sunt foarte importante, deoarece conform cerințelor beneficiarului, terenul studiat va servi ca zonă complementară pentru fostul teren de agrement. Aici vor fi amplasate diverse funcțiuni, precum zone de parcare, stații de autobuz, zone de picnic, trasee suspendate și tematice pietonale, piste de biciclete de tip "dirt jump" și "pump track", și alte funcțiuni compatibile cu zona naturală protejată.

2.4. Circulația

Terenul este accesibil din str. Pădurea Noroieni (DJ 194A).

2.5. Utilitățile

Utilitățile prezente sunt: curent electric și apă potabilă.

3. PREZENTAREA PROPUNERII

3.1. Analiza funcțională a zonei

Terenul studiat se află în Pădurea Noroieni, în municipiul Satu Mare, având o poziționare favorabilă, ușor accesibilă, la nordul municipiului.

Pădurea Noroieni face parte din mai multe zone protejate, după cum urmează: situl de importanță comunitară ROSCI0214 – Râul Tur, aria de protecție specială avifaunistică ROSPA0068 – Lunca Inferioară a Turului și Rezervația Naturală Pădurea Noroieni. Aceste arii naturale protejate oferă habitat pentru numeroase specii valoroase și contribuie la menținerea biodiversității locale.

În același timp, zona este afectată de degradare ecologică, prin prezența speciilor invazive, prin poluare a apei, lipsa infrastructurii precum și lipsa unor reglementări urbanistice clare.

Fondul construit existent este alcătuit din câteva clădiri aflate pe o proprietate privată (nr. CF 159302), înconjurată de terenul care face obiectul acestui PUZ. Complexul de clădiri este cunoscut sub numele de "Casa Forestieră" și în prezent poate fi închiriat pentru evenimente, fiind o potențială sursă de poluare fonică.

În sud-estul proprietății private există o suprafață de aproximativ 800 mp, lipsită de vegetație, care nu este separată în extrasele de carte funciară (nr. 183276) de restul terenului acoperit de pădure.

3.2. Operațiuni propuse

Având în vedere cerințele formulate de către beneficiar, primăria municipiului Satu Mare, precum și puncte de vedere exprimate de actori relevanți în procesul de consultare, prezentul Plan Urbanistic Zonal propune o serie de intervenții menite să transforme zona într-un spațiu de agrement modern, adaptat nevoilor comunității și integrat în contextul natural existent.

Astfel, sunt vizate următoarele investiții strategice:

- amenajarea unei zone de parcare cu o capacitate de 140-150 de autovehicule și 2 autobuze, amplasată într-o zonă lipsită de vegetație,

pentru a evita impactul asupra ecosistemelor existente. Estimările de trafic indică un flux anual cuprins între 30.000 și 50.000 de vizitatori, ceea ce justifică dimensionarea parcurii la această capacitate. Circa 30–35 de parcuri vor avea lățime mărită, fiind dedicate familiilor numeroase și persoanelor cu mobilitate redusă, în conformitate cu reglementările în vigoare privind accesibilitatea.

- asigurarea unei conectivități eficiente între zona de acces și celelalte funcțiuni prin soluții de mobilitate alternativă (trasee pietonale, piste pentru biciclete, etc.)

- crearea unei zone de picnic cu dotări moderne și mobilier urban de calitate, realizate din materiale naturale și durabile, astfel încât să ofere confort, funcționalitate și integrare peisagistică.

- realizarea unui traseu suspendat în coronamentul arborilor, ca element inovator de recreere, educație și observare a biodiversității locale, cu impact minim asupra solului și vegetației.

- dezvoltarea unor funcțiuni recreative prietenoase cu mediul, precum trasee tematice interpretative și o pistă de biciclete tip „dirt-jumps”, adaptată pentru utilizatori tineri și activi, fără a compromite integritatea spațiului natural.

- asigurarea cadrului necesar pentru dezvoltarea de servicii turistice, care să contribuie la activarea zonei, creșterea atractivității și susținerea unui model economic local bazat pe turism responsabil și ecologic.

- identificarea unui scenariu funcțional durabil pentru activitățile comerciale sezoniere, prin reglementarea amplasării de bufete, terase, autorulote și alte unități mobile de alimentație publică, într-un mod controlat și integrat din punct de vedere estetic și funcțional.

Prin aceste măsuri, zona Pădurii Noroieni va fi reactivată ca spațiu public valoros, într-un mod care respectă principiile de conservare a biodiversității, păstrează caracterul natural al peisajului și oferă locuitorilor un cadru coerent pentru activități recreative, educaționale și turistice.

3.3. Modul de integrare în zona

Prezentul PUZ își propune să reglementeze intervențiile antropice astfel încât să fie compatibile cu obiectivele de conservare ale sitului Natura 2000. Propunerile de amenajare vor respecta principiile dezvoltării durabile, cu accent pe refacerea peisajului, utilizarea speciilor autohtone, limitarea intervențiilor la sol și reducerea impactului vizual și ecologic al construcțiilor și infrastructurii. Astfel, proiectul devine un exemplu de reconversie funcțională responsabilă într-o zonă cu regim de protecție ridicat.

3.4. Consecințele economice și sociale la nivelul unității teritoriale și la nivelul localității

Amenajarea terenului va contribui la definirea unei identități proprii, la dezvoltarea de servicii turistice, care să contribuie la activarea zonei, creșterea atractivității și susținerea unui model economic local bazat pe turism responsabil și ecologic.

Investiția propusă va avea un impact pozitiv social prin crearea de noi locuri de muncă, care va susține indirect și familiile respective, iar în faza de implementare, investiția va genera locuri de muncă pe plan local în domeniul construcțiilor.

3.5. Accesul carosabil și pietonal

Prin PUZ se propune reorganizarea circulației, construirea unei stații de autobuz și amenajarea unei parări cu o capacitate de 140-150 de locuri. Totodată, se încurajează circulația pe bicicletă și cea pietonală.

Măsuri propuse:

- Reorganizarea circulației
- Amenajarea unei parări cu 140-150 de locuri pentru autovehicule
- Construirea unei stații de autobuz pentru extinderea transportului public
- Asigurarea accesului pentru vehiculele de urgență
- Mascarea zonei de parcare cu o perdea verde
- Facilitarea circulației pietonale și velo

3.6. Utilități

În ceea ce privește echiparea edilitară a zonei se constată că unele rețele tehnico-edilitare sunt parțiale sau absente complet. Zona reglementată prin PUZ poate fi racordată la rețeaua de canalizare, care aparține localității Micula, precum și la rețeaua de fibră optică de internet, telefonie și televiziune.

Conectarea la rețeaua de apă potabilă se realizează din zona sudică, care face parte din perimetrul proiectului aferent fazei DALI.

Racordarea la rețeaua de energie electrică este posibilă în imediata vecinătate a imobilului cu nr. CF 159302, care se inserează în perimetrul zonei studiate. În apropiere se află mai mulți posturi de transformare, ceea ce permite asigurarea infrastructurii electrice necesare. Alimentarea cu energie electrică este necesară atât pentru iluminatul parcarilor, cât și pentru alimentarea punctelor funcționale din zona de picnic, spațiul de depozitare, precum și pentru turnul de belvedere, în cazul implementării variantei 2 propuse.

3.7. Indicatori propuși

Valorile acestor indicatori vor fi determinate în funcție de obiectivele PUZ și de reglementările urbanistice specifice (precum destinația clădirilor, regimul de înălțime etc.), care vor fi detaliate în Regulamentul PUZ. Tabelul bilanțului teritorial va fi întocmit în etapa de detaliere a proiectului PUZ.

Criterii de proiectare pentru situl actual și alte amenajări viitoare în zonă:

- se va ține cont de vecinătatea de la sud unde există o documentație în faza D.A.L.I. cu titlul Amenajare pădure urbană Noroieni.
- Se va urmări o amenajare contextuală, organizată atât din punct de vedere urbanistic, cât și arhitectural, având un caracter și o identitate distincte;
- Se va respecta principiul adaptării la contextul existent prin volumetrie, caracter, materiale și indicatori urbanistici specifici;
- Se vor respecta aliniamentele față de drumul național; în restul zonei, se preferă o amplasare mai liberă a construcțiilor, în spiritul unei amenajări peisagistice;
- Se vor amenaja spații plantate adecvate contextului, cu vegetație joasă și arbori din specii locale.

3.8. Categorii de costuri suportate de investitorii privați

- nu este cazul.

3.9. Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

- costurile PUZ, întocmirea și aprobarea
- autorizațiile de construire
- construcțiile, drumurile, semnalistică rutieră, lucrările edilitare din interiorul terenului studiat
- legarea drumurilor interioare la drumurile publice
- construcțiile ușoare și funcțiunile propuse, parcuri, mobilarea acestora cu mobilier urban
- amenajările peisagistice necesare: plantări vegetație, trasee tematice
- iluminatul din interiorul terenului studiat și a străzii Pădurea Noroieni

3.10. Etapizarea realizării investițiilor

- întocmirea și aprobarea PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- extinderea rețelelor în baza unor proiecte de specialitate
- realizarea investițiilor finalizate prin recepții
- intabularea construcțiilor

3.11. Propuneri privind metoda de informare și consultare a publicului privind

Conform legilor în vigoare vecinii afectați de prevederile PUZ vor fi înștiințați la demararea proiectului urbanistic: verbal, prin afișare la fața locului, iar după întocmirea PUZ vor fi anunțați poștal și prin anunț la ziar despre locul și data procedurii de consultare a populației organizată de Primăria Municipiului Satu Mare.

Verificat,
arh. urb. Gheorghiu Petru Al.

Întocmit,
ing. peis. Urb. Tăslăvan M. Róbert