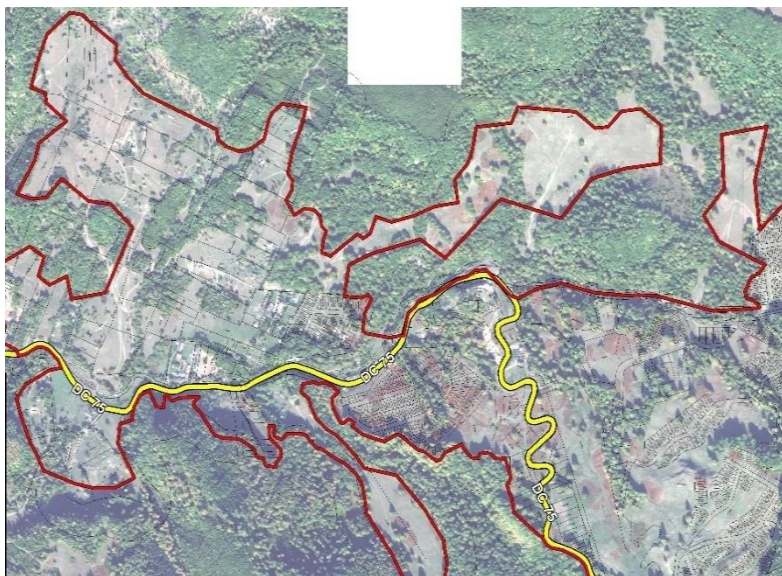


PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA TURISTICA LUNA SES,
ORAS NEGRESTI OAS, Judetul SATU MARE



PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA TURISTICĂ “LUNA ȘES”

VOLUMUL I
MEMORIU DE PREZENTARE

Ianuarie 2024

Contract Nr. 23506/18.10.2021

Cod proiect: URB-2022-117

Faza de proiectare: P.U.Z.

Beneficiar	U.A.T. Oraș Negrești-Oaș, Județ Satu Mare Județul Satu Mare, Orașul Negrești-Oaș, Zona Luna Șes
Amplasament	


	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	1 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

MEMORIU DE PREZENTARE

P.U.Z. ZONA TURISTICA LUNA SES, ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ

2024

COLECTIV DE ELABORARE / FIȘĂ DE SEMNĂTURI**URBANISM**

	Titlatură	Prenume, nume / Societate Comercială	Semnătură/Ștampilă
Proiectant general	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L.		
	Manager General	Ing. Mădălina SĂVOIU	
	Coordonator RUR	Urb. dipl. Anamaria MOHAN	
	Proiectat	Urb. Iulia MĂRĂCINEANU	
	Desenat	Ing. Anca SOARE	

STUDII DE FUNDAMENTARE

Nr.	Denumire studiu	Specialist	Semnătură/Ștampilă
01.	Suport topografic	Lengyel Francisc Inginer geodez Autorizat ANCPI	
02.	Integrare și realizare plan topografic PUZ în GIS	Ing. Mădălina SĂVOIU URBIS GEOPROIECT S.R.L.	
03.	Studiu geotehnic	Ing. geol. Mihai SAMOILĂ Ing. Cristian-Gabriel SAMOILĂ ROCKWARE UTILITIES S.R.L.	
04.	Evoluția studiilor economice, evoluția deplasărilor pentru muncă, reconversia forței de muncă – scenarii alternative	Ing. Anca SOARE Urb. Floriana MANEA URBIS GEOPROIECT S.R.L.	
05.	Analiza factorilor interesați, anchete sociale	Urb. Iulia MĂRĂCINEANU Ing. Anca SOARE Urb. Floriana MANEA URBIS GEOPROIECT S.R.L.	
06.	Tipuri de proprietate	Urb. Iulia MĂRĂCINEANU Ing. Anca SOARE Urb. Floriana MANEA URBIS GEOPROIECT S.R.L.	
07.	Protecția mediului, riscuri naturale și antropice	Gheorghe NICULAE, Rodica RUSEN, Cornelia NICULAE EURO ENVIROTECH S.R.L.	
09.	Raport de mediu	Gheorghe NICULAE, Rodica RUSEN, Cornelia NICULAE EURO ENVIROTECH S.R.L.	
10.	Documentație tehnică de fundamentare pentru aviz de gospodărire a apelor / Studiu tehnico-edilitar	IACOB ȘI FIII S.R.L. / URBIS GEOPROIECT S.R.L.	

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	2 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

BORDEROU GENERAL AL P.U.Z.• **Piese scrise:**

- **Volumul I** – Memoriu de prezentare;
- **Volumul II** – Regulament local de urbanism

• **Piese desenate:**

Nr.	Denumire	Scară
01.01	Încadrare în teritoriu, la nivel macro-teritorial	Scara 1:50.000
01.02	Încadrare în teritoriu, la nivel macro-teritorial	Scara 1:100.000
01.03	Încadrare în raport cu documentații de urbanism aprobate anterior	Scara 1:20.000
02.01	Situația existentă – Disfuncționalități	scara 1:2.000
02.02	Situația existentă – Disfuncționalități	scara 1:2.000
02.03	Situația existentă – Disfuncționalități	scara 1:2.000
02.04	Situația existentă – Disfuncționalități	scara 1:2.000
03.01	Reglementări Urbanistice - Zonificare	scara 1:2.000
03.01	Reglementări Urbanistice - Zonificare	scara 1:2.000
03.01	Reglementări Urbanistice - Zonificare	scara 1:2.000
03.01	Reglementări Urbanistice - Zonificare	scara 1:2.000
04.01	Reglementări - Echipare tehnico-edilitară	scara 1:2.000
04.01	Reglementări - Echipare tehnico-edilitară	scara 1:2.000
04.01	Reglementări - Echipare tehnico-edilitară	scara 1:2.000
04.01	Reglementări - Echipare tehnico-edilitară	scara 1:2.000
05.01	Proprietatea asupra terenurilor	scara 1:2.000
05.02	Proprietatea asupra terenurilor	scara 1:2.000
05.03	Proprietatea asupra terenurilor	scara 1:2.000
05.04	Proprietatea asupra terenurilor	scara 1:2.000
06.01	Reglementări – Căi de comunicație	scara 1:2.000
06.02	Reglementări – Căi de comunicație	scara 1:2.000
06.03	Reglementări – Căi de comunicație	scara 1:2.000
06.04	Reglementări – Căi de comunicație	scara 1:2.000
07	Reglementări – Căi de comunicație. Profiluri transversale	Scara 1:100

CUPRINS

LISTA FIGURI	6
LISTĂ TABELE.....	7
CAP. I – INTRODUCERE	8
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	8
1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL	8
1.2.1. Solicitări ale temei-program.....	8
1.2.2. Prevederi ale programelor de dezvoltare a localității	8
1.3. SURSE DOCUMENTARE	10
1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ	10
1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ	11
1.3.3. Alte date.....	11
1.3.4. Baza topografică	11
1.3.5. Metodologia utilizată	11
1.3.6. Legislația aplicată	12
CAP. II - STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	14
2.1. EVOLUȚIA ZONEI	14
2.1.1. Date privind evoluția zonei	14
2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității	16
2.1.3. Potențial de dezvoltare.....	20
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	21
2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul orașului.....	21
2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea (poziție, accesibilitate, cooperare edilitară, deservirea cu instituții de interes general)	22
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	22
2.3.1. Relieful.....	22
2.3.2. Rețeaua hidrografică	25
2.3.3. Geologia	26
2.3.4. Hidrogeologia.....	28
2.3.4. Clima	29
2.3.4. Riscuri naturale și antropice	30
2.3.3. Condiții geotehnice	39
2.3.4. Concluzii: Evaluarea informațiilor geotehnice	39
2.3.5. Recomandări specifice zonelor de riscuri naturale și antropice	41
2.4. CIRCULAȚIA	41
2.5. OCUPAREA TERENURILOR	42
2.5.1. Caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona	42
2.5.2. Relaționări între funcțiuni	43
2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit	43
2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit.....	43
2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine	43
2.5.6. Asigurarea cu spații verzi	43
2.5.7. Riscuri naturale	43
2.6. ECHIPARE EDILITARĂ.....	44

2.7. PROBLEME DE MEDIU	44
2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit	44
2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:	44
2.7.3. Riscuri ale infrastructurii rutiere și edilitare	45
2.7.4. Valori de patrimoniu	45
2.7.5. Potențial turistic.....	45
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	46
CAP. III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	47
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	47
3.1.1. Ridicare topografică	47
3.1.2. Integrare și realizare plan topografic PUZ în GIS;	47
3.1.3. Studiu geotehnic	47
3.1.4. Evoluția studiilor economice, evoluția deplasărilor pentru muncă, reconversia forței de muncă – scenarii alternative	48
3.1.5. Analiza factorilor interesați, anchete sociale;.....	49
3.1.6. Tipuri de proprietate	50
3.1.7. Protecția mediului, riscuri naturale și antropice;	50
3.2. PREVEDERI ALE GHID DE ARHITECTURĂ – ZONA ȚARA OAȘULUI.....	52
3.3. PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ANTERIOR APROBATE	56
3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	59
3.5. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	60
3.6. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI	69
3.6.1. CONCEPTUL DEZVOLTĂRII / AL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ ..	69
3.6.2. ZONE FUNCȚIONALE, INDICATORI URBANISTICI, RH / H.....	73
3.6.3. BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV	78
3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	79
3.7.1. Alimentarea cu apă și canalizare.....	79
3.7.2. Alimentare cu gaze naturale.....	81
3.7.3. Alimentare cu energie electrică	81
3.7.4. Telecomunicații:	81
3.7.5. Salubritate.....	81
3.8. PROTECȚIA MEDIULUI	82
3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	83
3.9.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică	83
3.9.2. Tipuri de proprietate asupra imobilelor	84
3.9.3. Circulația terenurilor între deținători	84
3.10. PLANUL DE ACȚIUNE	86
3.10.1. Categori de costuri și beneficii ale investiției.....	86
3.10.2. Etapizarea acțiunilor.....	87
3.10.3. Consecințe economice	91
CAP. IV - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	92

LISTA FIGURI

Figura nr. 1 – Amplasarea zonei față de intravilanul orașului	21
Figura nr. 2 - Distribuția coeficientului mediu de hazard	35
Figura nr. 3 – Încadrare în raport cu documentațiile de urbanism aprobate anterior	56
Figura nr. 4 – Profil 1 – DC 75 (20,00 m).....	60
Figura nr. 5 – Profil 1a – DC 75 (24,00 m)	61
Figura nr. 6 – Profil 2 – DC 75 (20,00 – 24,00 m).....	61
Figura nr. 7 – Profil 2a - DC75 (20,00 – 24,00 m).....	62
Figura nr. 8 – Profil 3a	62
Figura nr. 9 – Profil 3b	63
Figura nr. 10 – Profil 4a	63
Figura nr. 11 – Profil 4b	64
Figura nr. 12 – Profil 5a	64
Figura nr. 13 – Profil 5b	65
Figura nr. 14 – Profil 6	65
Figura nr. 15 – Profil 7	66
Figura nr. 16 – Schema zonelor care stau la baza UTR-urilor	71

LISTĂ TABELE

Tabel nr. 1 – Lucrări existente pe cursul râului Tâlna:	25
Tabel nr. 2 – Lucrările de traversare ale râului Tâlna:	26
Tabel nr. 3 – Încadrarea pământurilor întâlnite în forajele geotehnice:	40
Tabel nr. 4 – Prevederi RLU PUG Oraș Negrești-Oaș:	57
Tabel nr. 5 – Zone care stau la baza UTR-urilor:	69
Tabel nr. 6 – Zone funcționale și UTR-urile în care se regăsesc	73
Tabel nr. 7 – UTR-uri, Zone funcționale, Regim de înălțime	75
Tabel nr. 8 – Bilanț teritorial comparativ	78
Tabel nr. 9 – Necesar apă-rețea	80
Tabel nr. 10 – Cerințe de apă	80
Tabel nr. 11 - Debite de canalizare menajeră	81
Tabel nr. 12 – Bilanțul teritorial al tipurilor de proprietate	85
Tabel nr. 13 – Circulația terenurilor	85

CAP. I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	Plan Urbanistic Zonal pentru zona turistică “Luna Șes”
Amplasament	Orașul Negrești-Oaș, județul Satu Mare
Beneficiar:	Primăria Orașului Negrești-Oaș
Proiectant P.U.Z.	URBIS GEOPROIECT S.R.L.
Data elaborării:	2022-2024

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

1.2.1. Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație de urbanism se elaborează la inițiativa Unității Administrativ-Teritoriale a Orașului Negrești-Oaș care și-a manifestat intenția și nevoia de reglementare a zonei Luna Șes printr-un Plan Urbanistic Zonal care să reglementeze condițiile de dezvoltare ale unei viitoare stațiuni turistice.

Prin documentația de urbanism sunt descrise permisivitățile și constrângerile viitoarelor utilizări ale terenurilor pe care actorii interesați (publici sau privați) vor trebui să le respecte, în vederea unei dezvoltări unitare și coerente.

Zona care face obiectul PUZ reprezintă unul din trupurile de intravilan ale orașului Negrești-Oaș, conform PUG aprobat prin HCL nr. 26/2012, respectiv Trupul B, cunoscut și ca fostul sat Luna, întreaga zonă fiind reglementată ca **zona turistică “Luna Șes”**. Conform PUG-ului, acest trup are suprafața de 343,29 ha, iar suprafața totală care face obiectul PUZ, din măsurători, este de 352,80 ha (diferențele de suprafață sunt detaliate în capitolele viitoare).

1.2.2. Prevederi ale programelor de dezvoltare a localității

Dezvoltarea stațiunii turistice reprezintă unul din proiectele prioritare ale Primăriei Negrești-Oaș. O serie de investiții au fost deja finalizate, iar altele sunt în curs de finalizare. În continuare, Primărie este în căutare de parteneri și pentru alte investiții.

Funcțiunile de turism, agrement și sport au fost întotdeauna încurajate în ambele ediții de PUG ale localității, atât din anul 2000, cât și din anul 2012.

Reglementările și viziunile acestora de atunci s-au tradus ulterior prin proiecte, o parte implementate, altele în curs de derulare, iar altele în plan. Toate aceste proiecte stau sub unul din obiectivele prioritare ale primăriei, acela de a dezvolta **Stațiunea turistică Luna Șes**. Beneficiind

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	8 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

de un cadru natural deosebit cu profil turistic ridicat, stațiunea mai este numită și „kilometrul zero al turismului sătmărean”¹.

Astfel, proiectul are în vedere valorificarea potențialului natural deosebit al zonei.

Dezvoltarea zonei muntoase în vederea practicării sporturilor de iarnă a fost gândită și promovată încă de la nivelul PUG-ului din 2012, urmând a fi materializate ideile de proiect. În acest sens a fost inițiat proiectul “Dezvoltarea Zonei Turistice Luna Șes”. Din finanțarea obținută prin intermediul Programului Phare, la “Luna Șes” se au în vedere a fi realizate pe viitor²:

- modernizarea unui drum în lungime de 6,6 km, incluzând 7 poduri,
- un drum de acces la baza pârtiei de schi, în lungime de 1,8 km,
- o zonă de parcare pentru 100 de autoturisme și 10 autocare,
- alimentările cu apă și energie electrică,
- rețeaua de canalizare și stația de epurare,
- o pârtie de schi în lungime de 1800 metri (chiar în vârful pârtiei principale de schi se află Monumentul natural Sfînxul Oașului, o ciudată formă de rocă vulcanică situată în vârful Pietroasa la 1.201 m),
- o linie de telescaun și baza de salubritate, deszăpezire,
- un pavilion al administrației.

Proiectul tehnic pentru acestea este finalizat³.

Din investițiile finalizate sunt de menționat⁴:

- Modernizare DC 75 - strada Luna (fostul DJ 109 G) și drum de acces, canalizare, aducțiune apă;
- Extindere rețea electrică de distribuție în localitatea Negrești-Oaș, zona turistică Luna Șes, DC 75 - strada Luna (fostul DJ 109 G) – Alimentare cu energie electrică a consumatorilor din PC2 și PC3;
- Extindere rețea de curent electric;
- Alimentare cu energie electrică din PC6 a consumatorilor din Luna Șes.

Lucrările în curs de finalizare sunt⁵:

- Montarea instalației de transport pe cablu CD 4 Luna Șes și Amenajarea pârtiei de schi și sistem de înzăpezire al pârtiei – Luna Șes;

¹ <https://www.negresti-oas.ro/investitii/luna-ses/>

² <https://www.negresti-oas.ro/investitii/luna-ses/>

³ <https://romair.ro/cases/dezvoltarea-zonelor-turistice-luna-ses-si-borsa/>

⁴ <https://www.negresti-oas.ro/investitii/luna-ses/>

⁵ <https://www.negresti-oas.ro/investitii/luna-ses/?cn-reloaded=1>

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	9 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Alimentare cu apă potabilă a zonei Luna Șes și înmagazinarea apei printr-o acumulare permanentă pentru tunurile de zăpadă;
- Achiziționare dotări (mașină de bătut zăpadă, ATV, snowmobil);
- Spor de putere Complex Turistic Luna Șes.

Primăria și Consiliul Local intenționează să dezvolte în continuare următoarele obiective⁶:

- construire de spații de cazare, unități comerciale și de prestări servicii pe o suprafață de 7,3 hectare;
- 2 pârtii de schi pentru începători în lungime de 850 de metri;
- un teren de golf;
- o pistă de motocros;
- echitație;
- circuit de automobilism pe teren accidentat;
- dotări de agrement și sportive;
- amenajări în scop familial;
- un camping cu 120 de locuri de cazare.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Documentații de urbanism:

- Planul Urbanistic General al orașului Negrești-Oaș, aprobat prin HCL nr. 26/2012;
- PUZ – Modificator – Domeniu schiabil zona turistică Luna-Șes, aprobat prin HCL nr. 58/30.07.2013;
- PUZ Complex turistic în orașul Negrești-Oaș, Luna Șes, cu HCL nr. 51/29.06.2018.

Documentații strategice:

- Strategiei de dezvoltare locală a orașului Negrești-Oaș, pe termen mediu și lung (orizonturi 2013 – 2020 – 2030)

Ghiduri:

- Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Țara Oașului.

⁶ <https://www.negresti-oas.ro/investitii/luna-ses/>

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	10 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

1. Suport topografic;
2. Integrare și realizare plan topografic PUZ în GIS;
3. Studiu geotehnic;
4. Evoluția studiilor economice, evoluția deplasărilor pentru muncă, reconversia forței de muncă – scenarii alternative;
5. Analiza factorilor interesați, anchete sociale;
6. Tipuri de proprietate;
7. Protecția mediului, riscuri naturale și antropice;
8. Raport de mediu;
9. Documentație tehnică de fundamentare pentru aviz de gospodărire a apelor / Studiu tehnico-edilitar.

1.3.3. Alte date

- Documentațiile cadastrale ale zonei;
- Date culese de proiectant din teren.

1.3.4. Baza topografică

Planul topografic a fost realizat în planul de proiecție stereografic 1970 și sistemul de referință altimetric Marea Neagră 1975 și furnizat proiectantului PUZ de către Primăria Negrești-Oaș. Acesta a fost integrat în sistem GIS de către proiectantul PUZ-ului.

1.3.5. Metodologia utilizată

Metodologia utilizată este în conformitate cu «*Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal*» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

La baza elaborării PUZ stă **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin HGR 525/1996, completat ulterior prin HGR 490/2011 și HGR nr. 1180/2014 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	11 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

1.3.6. Legislația aplicată

Documentația are la bază următoarele acte normative modificate și completate ulterior:

- Legea nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Hotărârea nr. 31 din 24 ianuarie 1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea de Guvern nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin nr. 1184/2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de urbanism”;
- Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999, privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
- O.G.R. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;
- Ordinul nr. 1298/2017 pentru aprobarea reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și staționare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităților;
- Legea nr. 114/1996 a locuinței;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 219/1998 cu modificările și completările ulterioare, privind regimul juridic al concesiunilor;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Codul Civil;
- Legea nr. 422/2001 privind protecția monumentelor istorice;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența - 20 octombrie 2000;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	12 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- HGR nr. 101/2010 pentru aprobarea regulamentului privind dreptul de semnătură pentru amenajarea teritoriului și urbanism și a regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din Romania
- HGR nr. 58/2017 pentru aprobarea atestării unor localități sau părți din localități ca stațiuni turistice de interes național sau local și pentru modificarea anexei nr. 5 la Hotărârea Guvernului nr. 852/2008 pentru aprobarea normelor și criteriilor de atestare a stațiunilor turistice
- HGR nr. 852/2008 pentru aprobarea normelor și criteriilor de atestare a stațiunilor turistice
- Ordonanța nr. 58/1998 privind organizarea și desfășurarea activității de turism în România

CAP. II - STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. Date privind evoluția zonei⁷

Zona fost populată cu mai mult de **100.000 de ani î. Hr.**, oamenii locuind pe terasele înalte din Țara Oașului. În această regiune dacii au creat în circa 1000 de ani o civilizație dezvoltată.

Relieful și clima pe teritoriul actual al județului Satu Mare au oferit condiții prielnice de viață pentru omul de Neanderthal și Homo Sapiens Fossilis. În epoca bronzului, în această zonă au trăit creatorii culturii Suci de Sus, a căror ceramică poate sta la un loc de cinste în orice muzeu al lumii.

Un istoric maghiar scria în urmă cu un secol despre Negrești că este cea mai mare așezare românească din Oaș, întinzându-se pe 77 de coline, însă cu doar 300 de case.

Documentele din secolul XIX vorbesc despre Negrești ca fiind cel mai mare sat din Țara Oașului având 600 case cu 2.725 locuitori.

Primul document care face referire la acest ținut datează din **1270**, când regele Ungariei dona unui nobil câteva sate din hotarul sud-vestic al Țării Oașului. În acel document, Țara Oașului e pomenită ca "Terra Awas". Unii istorici susțin că originea termenului de Oaș ar fi din termenul de *Awas* (Oaș), care înseamnă runc (despădurire, "curătură", "luminiș"). Țara Oașului este consemnată și în Cronica lui Grigore Ureche.

Date mai recente ne indică următoarele:

În anul **1998** Consiliul Județean Satu Mare a aprobat PUZ elaborat de S.C. Sigma Proiect prin care se stabilesc reglementările urbanistice și obiectivele de investiție de interes public.

În anul **2001** a fost elaborat Proiectul "Dezvoltarea Zonei Turistice Luna Șes" de Consiliul Județean Satu Mare pe baza PUZ 1998.

În anul **2002** Consiliul Județean Satu Mare a elaborat Studiu de Fezabilitate pentru susținerea unei investiții în infrastructura zonei, cu următoarele obiective:

- modernizarea drumului comunal de acces D.C.75 între km.3+150 și 10+750;
- realizarea accesului la baza pârtiei de schi nr. 1+1,95km;
- două parări publice pentru autocare și autoturisme (la cotele +525 și respectiv +655),
- amenajarea pârtiei de schi nr.1;
- clădire pavilion administrativ;

⁷ Exatrs din PUG Orașul Negrești-Oaș, aprobat prin HCL nr. 26/2012 – Memoriu General, cap. 2.1.

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	14 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- clădire pavilion utilități inclusiv gospodărie comunală, protecție P.S.I. și intervenție/întreținere pe timp de iarnă;
- stație de captare, stație de tratare și rezervor de înmagazinare apă inclusiv rețea de distribuție;
- canal colector menajer, stație epurare și conductă de refulare ape uzate;
- alimentare cu energie electrică cu LEA 20kv și post de transformare.

În anul **2003** Consiliul Județean Satu Mare a aprobat reactualizarea PUZ-ul aprobat în 2001, cu următoarele modificări:

- amenajarea pârtiei de schi nr.2, linia de teleschi,
- drumuri interioare de acces,
- parcuri publice,
- heliport,
- alimentare cu gaze naturale,
- rețele de canalizare pe străzile interioare,
- rețele distribuție apă potabilă,
- rețele stradale alimentare energie electrică,
- instalații de ceasoficare și informare publică,
- amenajare zone verzi și de agrement, alei pietonale și dotări specifice,
- puncte de colectare a deșeurilor menajere.

În anul **2014** Consiliul Județean Satu Mare a aprobat *PUZ Modificator Domeniul Schiabil Zona turistică Luna Șes*, PUZ care asigură dezvoltarea stațiunii Luna Șes prin omologarea pârtiei de schi. Acesta a adus următoarele modificări:

- Scoaterea din circuitul silvic a unei suprafețe de 6.464 ha (proprietar statul român, administrat de Ocolul Silvic) în proprietatea orașului Negrești Oaș pentru realizarea pârtiei de schi, modificată față de traseului inițial datorită pantei abrupte pe anumite porțiuni al terenului. Din această suprafață, 4,078 ha se aflau în proprietatea publică a orașului Negrești Oaș, iar restul de 2.386 ha se află în în proprietatea publică a statului român, administrate de Ocolul Silvic Negrești Oaș;
- Propunerea unui rezervor de apă tehnologică pentru instalația de zăpadă artificială, care în PUZ anterior avea o soluție inefficientă și neeconomică;
- Modificarea suprafeței intravilanului ca urmare a noului traseu al pârtiei și a apariției rezervorului de apă tehnologică;
- Proiectarea unei noi pârtii de ski care să îndeplinească cerințele Ordinului 491/2001 - pârtiile de schi pentru agrement trebuie să fie omogene din punct de vedere al dificultății,

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	15 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

iar înclinarea medie a pantei, pentru pârtiile dificile, nu trebuie să depășască 40% (ori la momentul respectiv pârtia avea zone cu înclinație și de 70%);

- Reglementări specifice zonei de la cota +6,60 m, zonă cu funcțiuni de interes public;
- Modificarea suprafeței zonei destinată serviciilor, comerțului, turismului, caselor de vacanță;

În anul **2017** orașul Negrești-Oaș a fost atestat ca stațiune turistică de interes local, prin *HGR nr. 58/2017 pentru aprobarea atestării unor localități sau părți din localități ca stațiuni turistice de interes național sau local și pentru modificarea anexei nr. 5 la Hotărârea Guvernului nr. 852/2008 pentru aprobarea normelor și criteriilor de atestare a stațiunilor turistice.*

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

2.1.2.1. Caracteristici de morfologice urbană

Sistemul parcelar al zonei Luna Șes este format din totalitatea parcelor (diviziuni de teren înscrise înscrise ca proprietăți distincte în actele cadastrale) și a relațiilor care se stabilesc între aceste parcele și grupări de parcele (insule).

Sistemul parcelar este parte integrantă din devenirea viitoarei stațiuni turistice și este un sistem dinamic, viu, care poartă amprenta etapelor dezvoltării și evoluției sale. El reflectă nivelul economic, nevoile oamenilor, precum și capacitatea lor de a-și însuși și administra teritoriul ocupat. Modul în care sunt păstrate, conservate, integrate, reutilizate, reocupate parcelele în țesutul urban denotă imaginația și inventivitatea spiritului acelei comunități, atât prin locuitori, cât și prin autoritatea publică locală.

Sistemul parcelar se compune din parcelă, insula urbană și relațiile dintre parcele.

Parcela reprezintă un element care poate fi definit din mai multe puncte de vedere⁸:

Juridic: parcela materializează proprietatea în sensul dat de Codul Civil (teritoriul aflat sub o anume jurisdicție):

Codul Civil, 2009:

“TITLUL II: Despre proprietate:

⁸ STAN, Angelica, IONIȚĂ, Cătălina, Morfologie urbană, Editura Universitară Ion Mincu, 2014, cap. IV.1.1;

Art. 480. Proprietatea este dreptul pe care îl are cineva de a se bucura și a dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege.”

Istoric: Proprietatea este transferată din generație în generație, parcela având în spate un istoric;

Tehnic: Parcela este suprafața orizontală (planul), materializat printr-o suprafață de teren, identificată prin coordonate în Sistemul de referință stereografic 1970 – nivelul de referință Marea Neagră.

Perceptiv: Parcela este ansamblul de limite – împrejurimi de diferite facturi, delimitând spațiul public de cel privat și proprietățile private între ele.

Morfologic: Parcela este unitate primară în cadrul țesutului urban. Ea generează alte elemente urbane mai complexe – de ex. Insula urbană, cartierul – și purtătoare a unor proprietăți care fac posibilă replicarea unor elemente care definesc în mod esențial un parcellarul, chiar dacă ele e incomplet (orientarea în sit, linia de talveg, fragmentarea, etc.)

Parcelatele din arealul reglementat, la momentul întocmirii prezentului RLU, au forme și dimensiuni variate.

Parcelarul⁹ este ansamblul parcellor din teritoriu. Contactul dintre ele, în teritoriul reglementat este parțial spre redus, datorită caracterului rural și a reliefului.

Este o structură existentă, materializată la nivel de zonă, cu configurații diverse. În teritoriul reglementat parcellarele au forme și dimensiuni variate. Structura urbană este mixtă – răsfrată: atât organizează, cât și proiectată. Astfel, se disting următoarele tipuri de țesut urban:

⁹ STAN, Angelica, IONIȚĂ, Cătălina, Morfologie urbană, Editura Universitară Ion Mincu, 2014, cap. IV.1.2;

- Parțial - *parcelarul ordonat*, proiectat, geometrizat, cu parcele regulate rezultat al unei operațiuni de lotizare realizată în trecut, pentru care prin prezentul RLU se aplică direct doar regulile de construire;
- Majoritar - *parcelar neordonat*, caracterizat prin: dimensiuni mari ale parcelelor, loturi neregulate adaptate reliefului, , de proveniență agricolă, cu accesibilitate minimă, care necesită *restructurare*, operațiuni pe parcele, conform prezentului regulament sau elaborare de PUD-uri în prealabil.

Parcelarea¹⁰ este acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime¹¹. Astfel, parcelarea presupune operațiuni de planificare și proiectare urbană prin care se obține un parcelar pe baza unor principii de proiectare și în funcție de condițiile contextului.

Elemente morfo-tipologice sunt: *străzile, construcțiile, parcelele*:

- **Străzi:** Trama stradală este formată dintr-un drum principal (DC 75, cu traseu organic, în funcție de relief, cu rol funcțional în teritoriul – acela de a asigura legătura dintre pârtia de ski și orașul Negrești Oaș. Restul străzilor sunt parțial proiectate, ca necesitate de deservire a unor lotizări, parțial spontan – organic dezvoltate, după relief și necesități.
- **Construcții:** Zona este preponderent neconstruită, prin urmare nu se pot trage concluzii cu privire la tipologiile construcțiilor.
- **Parcele.**

În zona Luna-Șes parcelele au forme și dimensiuni variate. Structura urbană este mixtă – răsfrată: atât organiză, cât și proiectată. astfel, se disting următoarele tipuri de țesut urban:

- Parțial - *parcelarul ordonat*, proiectat, geometrizat, care necesită doar reguli de construire;
- Parțial - *parcelar neordonat*, caracterizat prin: dimensiuni mari ale parcelelor, loturi neregulate adaptate reliefului, , de proveniență agricolă, cu accesibilitate minimă, care necesită *restructurare*.

2.1.2.2. Elemente cu caracter distinctiv

Zona Luna Șes este dintotdeauna cunoscută ca având ca element distinctiv potențialul turistic.

Chiar dacă Orașul Negrești-Oaș este unul de mici dimensiuni și nu bine dotat cu parcuri și spații verzi cu acces public, împrejurimile sale sunt unele spectaculoase, formate din păduri pe un relief

¹⁰ STAN, Angelica, IONIȚĂ, Cătălina, Morfologie urbană, Editura Universitară Ion Mincu, 2014, cap. IV.1.4;

¹¹ Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa nr. 2

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	18 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

despresionar, cuprins între colete 490 și 1200 m altitudine. Astfel, la o distanță de cca. 8 km de oraș, respectiv la 60 de km de reședința de județ, Satu Mare, se găsește **zona turistică Luna Șes**, respectiv zona reglementată prin prezentul PUZ. Aceasta reprezintă unul din trupurile de intravilan ale orașului Negrești-Oaș, caracterizându-se printr-un spațiu deschis de cca 300 ha, la o altitudine medie de 500 m, la baza pantelor nordice ale vârfului Pietroasa (1201 m) și a Muntelui Mic (1013 m). În acest loc, turiștii au parte de elemente un peisaj de excepție, întreaga zonă de deal fiind înconjurată de păduri.

2.1.2.3. Caracteristici geografice

Orașul Negrești-Oaș este situat în extremitatea nord-estică a județului Satu Mare, fiind centrul economic și administrativ al zonei geografice și etnografice a "Țării Oașului". Situat pe cursul superior al pârâului Talna Mare, afluent al râului Tur, orașul Negrești-Oaș se învecinează la sud cu comuna Vama, la nord cu Certeze și la nord-vest cu comuna Bixad.

Țara Oașului este situată pe itinerarul Satu Mare - Sighetul Marmăției la aproximativ 50 km de Satu Mare. Este o depresiune intramontană situată între rametele munților Oaș și Gutâi cu ramificațiile lor și cuprinde o suprafață de 614 kmp. Țara Oașului se întinde de la Turț - Gherța Mare - Gherța Mică (în limita vestică) până la pasul Huta - 640 m altitudine (în limita estică) și de la Cămărzana (în nord) coboară în sud până la munții ce împrejmuiesc localitățile Orașu Nou - Racșa - Vama.

Depresiunea Oaș prezintă altitudini maxime de 400-500 m, iar localitățile sunt așezate de-a lungul văilor din bazinul Lechincioarei ce străbat Țara Oașului în partea de nord și a râului Tur cu afluenții Alb și Rău în partea de sud.

2.1.2.4. Caracteristici demografice și etnografice¹²:

La nivel teritorial, caracteristica dominantă este scăderea populației, în mod continuu după 1992, cu procente mai mari în zonele recent urbanizate, mai ales în cazul satelor în care s-a construit masiv. Pe întreg teritoriul zonei este întâlnită tendința de îmbătrânire a populației datorată excesului de emigrare în afara țării ca urmare a lipsei locurilor de muncă. Cu toate acestea, majoritatea preferă să se întoarcă acasă după un număr de ani și să investească în construcții cu banii acumulați în afara țării.

Zona prezintă un număr mare de etnii, acest aspect impunând un caracter de multiculturalitate care poate fi întâlnit în mai multe sectoare. Majoritatea populației este de etnie română, iar minoritățile sunt diverse: maghiari, țigani, germani, ucraineni, slovaci. Diversitatea etnică aduce totodată și

¹² Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local – Zona Țara Oașului, elaborat de Ordinul Arhitecților din România, 2019

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	19 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

diversitate religioasă, astfel, întâlninduse: ortodoxism, catolicism (romanocatolică, greco-catolică și reformată), neoprotestanți.

2.1.2.5. Ramuri economice și meșteșugărești

Potențialul economic din zona Oașului este reprezentat de: agricultură, silvicultură, creșterea animalelor și prelucrarea produselor agricole obținute local. Economia locală se bazează pe următoarele elemente: resurse naturale, reprezentate în principal de creșterea animalelor, folosințele agricole și silvice, factorii de producție care valorifică resursele culturale, naturale și umane.

O mare parte din aceste ocupații s-au pierdut, ele practicându-se pe zone restrânse.

În prezent, cel mai practicat domeniu de către locuitorii Țării Oașului îl reprezintă construcțiile. În domeniul terțiar predomină activități legate de gospodăriile private.

Cu toate că există resurse abundente în zonă, industria alimentară este aproape nulă. Agricultură nu contribuie la dezvoltarea economiei zonei, nefiind dezvoltată. Majoritatea locuitorilor satelor duc o existență dusă la nivelul de subzistență.

În Țara Oașului există zone cu un potențial turistic foarte mare, printre care și **Zona Luna Șes**, care nu sunt exploatate suficient. Dezvoltarea turismului poate deveni o sursă de venit sigură dacă este exploatată în mod corect și dacă s-ar ține cont de cultura și resursele locului. Cadrul natural foarte variat precum și existența apelor termale, minerale și sulfuroase reprezintă resurse valoroase care nu sunt exploatate.

2.1.3. Potențial de dezvoltare

Având în vedere caracteristicile descrise mai sus, elementele cu caracter distinctiv, specificul local, sunt de încurajat în continuare funcțiunile de turism, agrement și sport.

În plus, alt elemente care susțin potențialul de dezvoltare a stațiunii turistice:

- Amplasarea într-un cadru natural fără factori poluanți;
- Existența unui drum rutier modernizat și marcat cu semne de circulație (DC 75 - Strada Luna (fostul DJ 109 G);
- Existența rețelei de energie electrică;
- Existența panourilor de semnalizare a obiectivelor turistice cu indicatoare de orientare și informare.

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	20 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

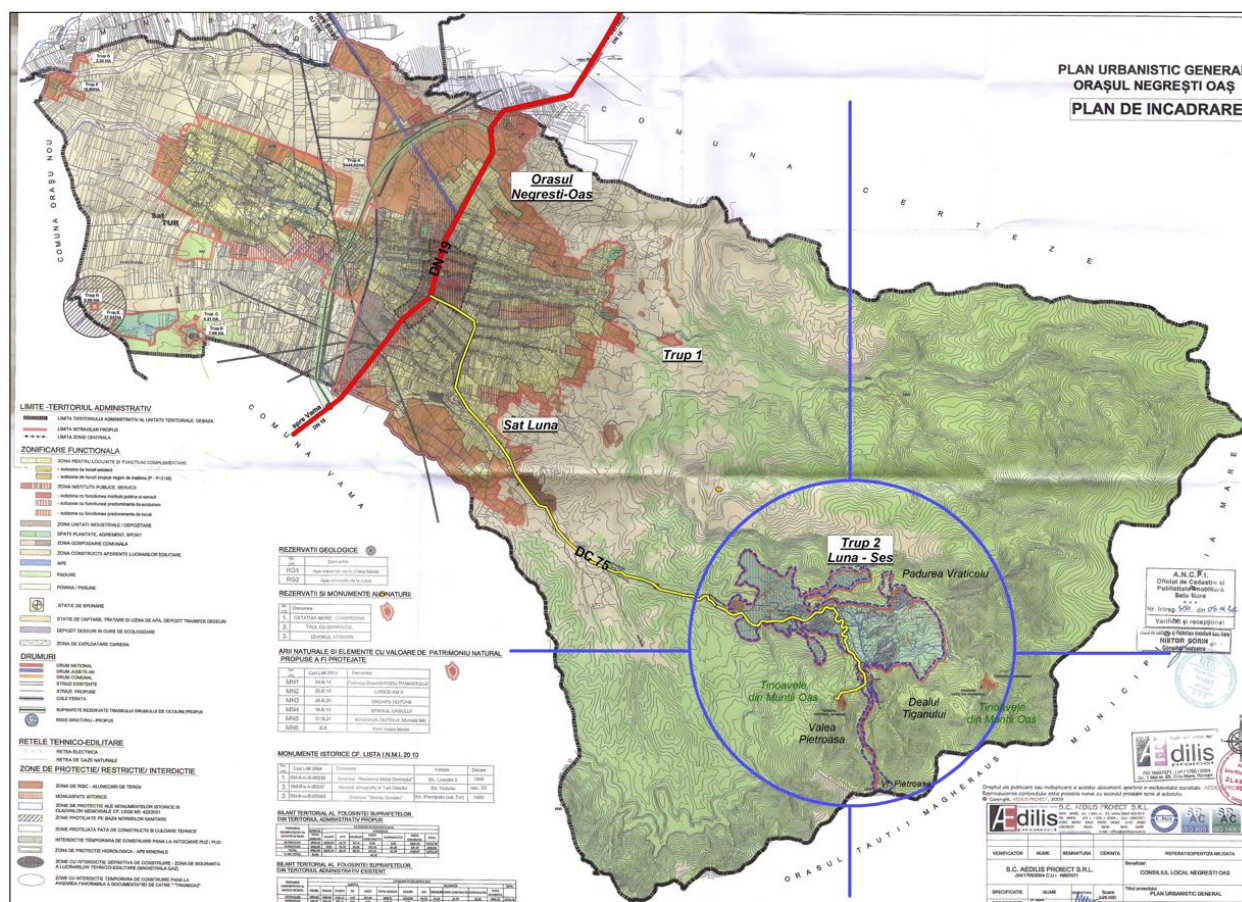
2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul orașului

Orașul Negrești-Oaș este format din mai multe trupuri de intravilan:

- Trup 1 – trupul principal,
- Trup 2 – zona Luna Șes (care face obiectul PUZ).
- Și alte trupuri mai mici (C - H).

Trupul Luna Șes este amplasat la sud-est față de cel principal. Acesta are o suprafață totală de intravilan de **352,80 ha**, luând în considerare PUG în vigoare aprobat prin HCL 26/2012, cât și documentația de urbanism aprobate ulterior, PUZ – Modificator – Domeniu schiabil zona turistică Luna-Șes, aprobat prin HCL nr. 58/30.07.2013.

Figura nr. 1 – Amplasarea zonei față de intravilanul orașului



Sursa: PUG Negrești-Oaș aprobat prin HCL nr. 26/2012

	Beneficiar Proiectant General	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	21 / 92
---	--	--	----------------

Așadar, zona reglementată prin PUZ are la bază acest trup de intravilan, zona Luna-Șes.

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea (poziție, accesibilitate, cooperare edilitară, deservirea cu instituții de interes general)

Din punct de vedere al încadrării geografice, zona este situată în sud-estul teritoriului administrativ al Negrești-Oaș, având următoarele coordonate geografice:

- 47°47'38.34'' — 47°49'55.79'' latitudine nordică și
- 23°29'29.70'' — 23°32'25.83'' longitudine estică.

Legătura în teritoriu este asigurată prin **DN 19** Satu Mare - Sighetu Marmăției (la Vest), din care pleacă spre Est **DC 75** (Strada Luna, fostul DJ 109 G), care trece prin Orașul Negrești-Oaș, traseul său continuându-se spre est până în zona Luna Șes, trup de intravilan pe care îl traversează până în centrul său, după care coboară spre sud, până la baza pârtiei de ski. În interiorul trupului de intravilan, DC 75 poartă denumirea de **strada Luna**, păstrându-și categoria funcțională din care face parte.

În prezent, în teritoriul reglementat există:

- rețele electrice aeriene și subterane de 20 kV și 0,4 kV,
- rețea publică de distribuție a apei potabile,
- rețea publică de canalizare ape uzate menajere.

Există posibilitatea ca rețelele de gaze să se extindă din orașul Negrești-Oaș.

Toate instituțiile de interes general se află la aprox. 8 km față de intravilanul orașului Negrești-Oaș.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. Relieful

Țara Oașului¹³ este situată în Depresiunea Oașului, în zona de frontieră cu Ucraina, și acoperă o mare parte din județul Satu Mare. Zona este situată din punct de vedere geografic într-o depresiune învecinată în partea de nord cu munții Oaș, partea de vest fiind delimitată de munții Gutâi iar partea de est de Carpații Păduroși. Această depresiune are formă semicirculară, și este legată cu Câmpia Someșului și Câmpia Tisei prin porțile joase ale Turului și Talnei.

¹³ Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local – Zona Țara Oașului, elaborat de Ordinul Arhitecților din România, 2019

Zona Țării Oașului se caracterizează prin diferența de altitudine mică între văi și versanți, iar așezările sunt situate la altitudini de aproximativ 400 m, cel mai bine conturate zone fiind situate de-a lungul văilor apei.

Teritoriul se caracterizează printr-un peisaj variat datorat formelor de relief specifice: zonele colinare, dealuri și munți de altitudine mică, predominând pădurile de fag care sunt prezente din zonele joase până în vârful munților.

Se întâlnesc trei subdiviziuni: Bazinetul Tîrșolț (sub forma unui culoar), Bazinetul Negrești (semicircular), Bazinetul Cămârzana (între Tîrșolț și Cămârzana).

Principalele forme de relief sunt: piemonturile înalte, piemonturile propriu zise sau mijlocii, câmpiile piemontale și luncile. Acestea predomină ca dovadă a acțiunii intense de denudare.

Legătura între bazine se face prin defileul Cămârzana și Belavara, trecerile purtând denumirea de porți.

În bazinele Cămârzana și Tîrșolț se întâlnește o rețea hidrografică săracă ce provoacă viituri și pagube, piemonturile înalte fiind intens degradate.

Teritoriul reglementat se desfășoară pe un relief cuprins între altitudinea de **490 m**, în vest, la intrarea în localitate, și **1200 m**, în vârful pârtiei de ski - Vârful Pietroasa.

Din punct de vedere geomorfologic¹⁴, teritoriul administrativ al orașului Negrești-Oaș este situat în **Grupa Nordică a Carpaților Orientali**, (Carpații Maramureșului și ai Bucovinei). Mai exact, orașul Negrești-Oaș se află în regiunea geografică și etnografică a „Țării Oașului”, reprezentată prin **depresiunea intramontană Oaș** și ramele munților Oaș și Gutâi (Igniș).

Din punct de vedere geologic, această grupă este alcătuită din roci vulcanice în vest (munții Oaș, Gutâi, Țibleș), roci metamorfice (șisturi cristaline) în centru (munții Rodnei, Suhard, Maramureșului, Obcina Mestecăniș) și roci sedimentare cutate în est (Obcina Feredeul și Obcina Mare).

Munții vulcanici ai Maramureșului, dintre Valea Tisei și Valea Sălăuței, cu altitudine redusă (în medie 600 — 1000 m), se prezintă sub formă de platouri cu conuri vulcanice deasupra. Construcția petrografică și formele de relief dominante justifică împărțirea acestor munți în două grupe:

- Munții Oaș — Gutâi sunt formați din lave și din piroclastite pe substrat sedimentar (marne, argile și gresii cutate) cu relief de platouri vulcanice deasupra cărora saltă vârfuri conice;

¹⁴ Studiu geotehnic de fundamentare a PUZ Zona Turistică “Luna Șes”, elaborat de Rockware Utilities SRL, ing. Mihai Samoilă

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	23 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Munții Țibleș sunt constituiți din fliș paleogen (îndeosebi marne și gresii), care dau culmi teșite sau larg ondulate la circa 1000 m altitudine la care se adaugă restrânse iviri de andezite și piroclastite, care alcătuiesc proeminente de relief, adevărate măguri conice, între care cel mai înalt este Vf. Țibleș - 1839 m.

Munții Oaș - Gutâi se întind până la Valea Botizei și au fost generați de un vulcanism cu o evoluție complicată, desfășurată în trei cicluri magmatice.

Între fazele eruptive s-au scurs perioade apreciable de timp, în care aparatele vulcanice mai vechi au fost parțial erodate, iar fragmentele rămase au fost acoperite (parțial sau total) de lave mai noi.

Din punct de vedere morfologic, forma cea mai caracteristică este un platou vulcanic, destul de monoton, cu altitudine mai mică în nord-vest, în Munții Oașului (824 m în Vf. Piatra Vâscului) și mai accentuată în sud-est, în Munții Gutâiului (1443 m în Vf. Gutâi). Platoul este secționat de văi adânci, uneori cu aspect de defileu, cu versanți puternic înclinați și dominat de o serie de înălțimi care au fost interpretate ca forme de relief vulcanic rezidual — fragmente de conuri, necks, dykes etc. Astfel, cele mai înalte vârfuri sunt considerate vechi mulaje ale coșurilor vulcanice (necks) — Gutâiul, Ignișul (1307 m).

Depresiunea Oașului este o depresiune intramontană, ce pătrunde adânc în interiorul munților Oaș și Gutâi prin două golfuri: unul nordic, dezvoltat în bazinul superior al Lechincioarei, și celălalt sudic, sculptat de afluenții Pârâului Râu și ai Văii Albe.

Limita de nord a depresiunii, cu o altitudine ce variază între 400 și 500 m, este bine definită și taie transversal bazinul superior al Lechincioarei, care cuprinde Valea mare, Valea Sămănăturii și Valea Lechincioarei. La sud, depresiunea este mărginită de ramificațiile vestice ale Munților Gutâi (Masivul Igniș), care se prelungesc sub forma unor culmi domoale, ce nu depășesc 800 m înălțime. Pe latura nord-estică și estică, contactul între depresiune și munte urmează o linie sinuoasă datorată pintenilor ce pătrund din zona înaltă și a golurilor largi ce înaintează spre munte. Spre vest, depresiunea Oaș prezintă o serie de porți largi de legătură cu Câmpia Someșului, unele active, urmărite de cursurile apelor Tâlna și Tur, iar altele suspendate sub forma unor largi înșeuări.

Din punct de vedere morfologic, Depresiunea Oașului este alcătuită din două trepte majore de relief, desfășurate pe o suprafață de 614 kmp, la o altitudine medie de 200 — 220 m. Treapta joasă, vatra depresiunii, este reprezentată prin luncile înalte situate de-a lungul râului Tur și terasele piemontane de confluență, iar treapta înaltă o formează dealurile piemontane, cu înălțimi de până la 600 m, ce fac racordul cu zona montană înconjurătoare.

Teritoriul administrativ al orașului Negrești-Oaș se întinde din zona centrală a depresiunii Oaș până pe culmea apuseană a masivului Igniș, orientată SV — NE, sens în care se succed o serie de vârfuri cu altitudini în general peste 1000 m: Dealul Paltin (898 m), Pietroasa (1200 m), Dealul Țiganului (1127 m), Dealul Soci (1059 m), Piatra Strungei (1125 m).

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	24 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

Amplasamentul studiat este situat la aproximativ 8 km SE de oraș, în zona turistică Luna Șes, fiind reprezentat prin partia de schi Luna Șes, amenajată pe verantul nordic al Vf. Pietroasa (1200 m), și spațiul depresionar de la baza acesteia, aflat la altitudinea medie de aproximativ 600 m, cu o suprafață de cca 426 ha.

2.3.2. Rețeaua hidrografică

Teritoriul reglementat este traversat de cursul de apă cadastrat **Tâlna**, cu următoarele date de identificare¹⁵:

- cod cadastral I - 1.11.3;
- lungime totala $l=38$ km;
- lungime pe sectorul zonei Luna Șes (amonte pensiunea Poezia) $L_1=$ aprox. 7,4 km (Hm curs 0-74);
- panta medie sector curs = 8%;
- suprafață bazin amonte de confluență cu Brada;
- $S = 25$ kmp;
- altitudine medie bazin 737 m;
- lățime medie albie minora $l = 10$ m;
- înălțime medie maluri $h = 2 - 2,5$ m;
- suprafața estimată sector albie $S = 7, 4$ ha;
- eroziuni de mal nu sunt semnalate.

Tabel nr. 1 – Lucrări existente pe cursul raului Tâlna:

Nr. Crt.	Denumire lucrare	Tip lucrare, material	Poziție (HM curs amonte-aval)	Mal	Lungime	An PIF	Beneficiar
1	Apărare de mal	Zid de sprijin, piatră	58 – 59	drept	52	1971	Primăria Orașului Negrești Oaș
2	Apărare de mal	Zid de sprijin, piatră	58 – 59	stâng	56	1971	
3	Apărare de mal	Zid de sprijin, piatră	74 – 75	drept	28	1974	Direcția Silvică SM
4	Apărare de mal	Zid de sprijin, piatră	74 - 75	stâng	22	1974	

În zona Luna Șes Administrația Națională Apele Române nu are în administrare acumulări.

¹⁵ Date obținute de la ANAR – Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa – SGA Satu-Mare, prin adresa nr. 159/SU/25.10.2022

Tabel nr. 2 – Lucrările de traversare ale râului Tâlna:

Nr. crt.	Denumire traversare	Poziție HM curs	Beneficiar
1	Podet rutier pe drum de exploatare forestier	41	Direcția Silvică SM
2	Podet rutier pe drum de exploatare forestier	47	Direcția Silvică SM
3	Podet rutier pe drum de exploatare forestier	74	Direcția Silvică SM

La nivelul orașului Negrești-Oaș, din punct de vedere hidrografic acesta se situează în bazinul hidrografic al **râului Tisa**, prin afluentul său pe partea stângă, **râul Tur**. Acesta izvorăște de la 950 m altitudine, formându-se prin confluentele succesive ale văilor ce fragmentează culmea apuseană a masivului Igriș, în sectorul Piatra Strungei — Vf. Călămari — Vf. Buiana. Cursul hidrografic principal are în sectorul montan o pantă medie de 20 m/km, care în zona depresionară a Oașului scade până la valori de 2 — 8 m/km. Până la poarta Călinești are un debit mic, dar după ce preia Valea Rea, acesta crește simțitor, alimentând lacul de acumulare Călinești, după care străbate câmpia și intră în Ungaria unde se varsă în Tisa. Lungimea totală a râului Tur este de 100 km, iar suprafața de recepție 1241 kmp.

În depresiunea Oaș, râul Tur primește doi afluenți importanți, **Valea Rea** pe partea dreaptă și **Tâlna** pe stânga.

Valea Rea izvorăște din versantul nordic al Vf. Buiana. Colectează pâraiele Mesteacănul, Sălătrucul și Cireșul din munți, respectiv Târșolț, Lechincioara și Valea Albă din depresiune și se varsă sub Vf. Dealu Mare (291 m) în Tur.

Tâlna izvorăște din versantul vestic al masivului Igriș în zona Dealul Strunților (1071.8 m). Adunând numeroase pâraie montane, ajunge în depresiune unde preia Tâlna Mică din depresiunea Puturoasa, pâraul Racșa, Pleșca și Pârâul Muntelui. Ocolește masivul Mujdeni, curge paralel cu Turul și se varsă în acesta în împrejurimile comunei Gherța.

2.3.3. Geologia

Din punct de vedere geo-tectonic, orașul Negrești-Oaș aparține unității structurale a Carpaților Orientali, **sectorul maramureșean-pannonic**. Acesta este amplasat pe o fosă geosinclinală cu depozite cretacice și paleogene de fliș, care a atins stadiul de inversiune tectonică în timpul Miocenului mediu și a fost apoi acoperită transgresiv de o cuvertură molasică și de lave andezitice venite pe căi de acces deschise în faza stirică.

Zonele de aflorimente cretacice-paleogene sunt concentrate în partea central-estică a regiunii și anume în unitățile tectonice pânza Botizii și pânza Wildflysch-ului, în regiunea de la nord de muntele Gutâi și în câteva ochiuri sub eruptivul de Baia Mare.

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	26 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

Depozitele paleogene se situează peste marnele roșii senoniene și calcarele jurasice cu amoniți.

Formațiunile eocene sunt reprezentate în bază printr-un facies litoral recifal peste care se dezvoltă faciesul marnos, cu marne cenușii sau roșii silicioase și intercalații de gresii miocene.

Oligocenul este reprezentat prin microconglomerate, gresii albe, șisturi argilo-marnoase, menilite etc.

Miocenul formează o cuvetă în centrul bazinului Maramureș, al cărui ax trece prin Ocna Șugatag — Sighet. Contactul său cu depozitele mai vechi este acoperit spre vest și sud-vest de curgerile andezitice ale Gutâului (ce au avut loc în Pannonian); spre sud, contactul e acoperit cu aglomerate și tufuri andezitice.

Aproape întreaga grosime a **Pannonianului** este reprezentată printr-o alternanță de nisipuri cenușiu-gălbui, cu stratificație încrucișată (sediment de mică adâncime într-un mediu cu aporturi fluviale), cu argile și marne compacte cu pelicule de nisip fin și cu intercalații de resturi vegetale încarbonizate.

În timpul Neogenului, **magnetismul** s-a manifestat prin ample fenomene vulcanice. Erupțiile vulcanice s-au desfășurat aproape continuu generând produse vulcanice variate. Acestea au fost grupate în trei faze de activitate:

- primele erupții au avut loc în Tortonian fiind reprezentate prin piroclastite acide însoțite de riolite. Vulcanismul s-a continuat în Sarmatian când au avut loc efuziuni de andezite;
- faza a doua grupează dacite și andezite cuarțifere puse în loc la începutul Pannonianului;
- faza a treia s-a desfășurat în Pannonianul superior și a produs roci andezitice cu predominarea curgerilor de andezite bazaltoide.

În zona investigată, aflorează vulcanitele rezultate în urma erupțiilor pannoniene, având un caracter predominant andezitic.

Pe rama de est a Depresiunii Oaș, între zona piemontană și masivul Igriș, aflorează andezite cuarțifere ($\alpha\eta$), care marchează începutul activității vulcanice din Pannonian.

Andezitul cuarțifer conține de regulă piroxen, hornblendă opacizată și cristale mici de cuarț. Acest andezit este în mare parte transformat hidrotermal fiind adulanizat, sericitizat, silicificat și carbonatat.

Andezitele bazaltoide ($\alpha\beta$) ocupă cele mai întinse suprafețe în Munții Oaș — Gutâi, aflorând în partea de est a teritoriului administrativ al orașului Negrești-Oaș, inclusiv în zona amplasamentului investigat. Curgerile de lave alcătuiesc platouri largi sau petece izolate pe înălțimi. Un mod de apariție care se întâlnește rar îl constituie stâlpii și aparatele vulcanice de mici dimensiuni, ce apar pe văi (Ilba, Nistru). Alte forme de zăcăminte sunt reprezentate de dyke-uri și filoane strate. Dyke-

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	27 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

urile identificate au uneori lungimi ce depășesc 1000 m. Un aspect caracteristic este dat de separațiile în coloane, vizibile în carierele de Ilba și valea Firizei.

Andezitul bazaltoid are o culoare neagră, iar structura porfirică este greu vizibilă megascopice. Acest andezit nu este afectat de transformări hidrotermale.

2.3.4. Hidrogeologia

Criteriul geologic intervine nu numai prin vârsta depozitelor purtătoare de apă, ci și prin caracteristicile petrografice, structurale sau capacitatea și proprietățile lor de a înmagazina apă.

Pantele mari ale reliefului asigură un drenaj foarte intens al apelor freatice de pe interfluvii.

În zona investigată au fost identificate următoarele structuri de acvifere:

- acviferul freatic (corpul de apă subterană ROSO17 — Câmpia Turului superior), de tip poros-permeabil, cantonat în depozitele aluvionare de luncă și terasă, de vârstă cuaternară, de pe cursul superior al Râului Tur și al afluenților acestuia (din depresiunea Negrești-Oaș). Din punct de vedere litologic, depozitele sunt alcătuite din nisipuri, nisipuri siltice, nisipuri cu pietrișuri, nisipuri cu pietrișuri și bolovănișuri, cu niveluri argiloase cu aspect lentiliform. Grosimea depozitelor este în general de 3 — 10 m, dar poate ajunge până la 28 m în zona Coca. Patul stratului acvifer este constituit din marne și argile Pannoniene, iar la partea superioară a acestuia se dezvoltă, sub pătura de sol, fără a avea o extindere continuă în suprafață, argile, argile nisipoase și argile siltice. Grosimea acestor depozite pelitice variază între 0.5 și 4 m.
- stratul acvifer de adâncime, de tip fisural, cantonat în roci vulcanice (piroclastite și andezite). Circulația apei se face prin goluri (determinate de eliminarea gazelor din lave) și fisuri (apărute în urma solidificării părții superioare și formării crăpăturilor de răcire). Apar la suprafață sub formă de izvoare minerale bicarbonatate, clorurosodice precum cele de pe Valea Tâlna Mare la confluența cu Valea Țiganului (în zona amplasamentului investigat) sau din depresiunea Oașului (Pădurea Borcuțului, între Vama și Negrești-Oaș, pe Valea Grindului, între Negrești-Oaș și Certeze). Ape sulfuroase se întâlnesc la Băile Puturoasa, în bazinul superior al pârâului Tâlna Mică.

2.3.4. Clima

Adăpostul conferit de munți și păduri creează o climă blândă și o uniformizare a elementelor climatice, cu influență de aer oceanic, în depresiuni dominând vânturile din vest și nord-vest care aduc mase de aer umed și cald cu ierni blânde, veri calde și umede¹⁶.

Din punct de vedere al sectoarelor de climă, orașul Negrești-Oaș se caracterizează printr-un climat temperat continental moderat, cu influențe oceanice¹⁷. Verile sunt în general răcoroase, iar iernile destul de geroase, cu zăpadă, lapoviță și ploi reci, cu o evidentă diferențiere pe categorii de relief. Temperatura medie anuală scade în raport cu altitudinea, înregistrând 5.5°C în Munții Oaș, 3.5°C în Gutâi și 7 — 8°C în Depresiunea Oașului.

Luna cea mai caldă (iulie) are o medie de temperatură de aproximativ 17 — 18°C în depresiune și 12 - 14°C pe culmile mai înalte. Perioada friguroasă a anului este caracterizată de temperaturi medii de -5 - -4° C în depresiune, respectiv -7°C pe platourile înalte ale Gutâiului.

Temperatura maximă absolută 39.4° C a fost înregistrată la 16 august 1952 în localitatea Seini, iar temperatura minimă absolută — 31.6° C la 26 ianuarie 1954 la Vișeu de Sus.

Nivelul precipitațiilor atmosferice înregistrează de asemenea variații în timp și spațiu, în ceea ce privește cantitatea, durata și forma acestora. Media precipitațiilor multianuale este de cca. 700 — 800 mm/an în depresiune și urcă până la 900 mm pe culmile din Gutâi — Igriș. În medie, plouă aproximativ 140 zile din an. Sunt zile în șir când ploile nu conțin, iar cantitățile diurne cresc vertiginos. Uneori, cantitățile maxime zilnice depășesc valoarea medie lunară a precipitațiilor. Anotimpul cald al anului este și anotimpul ploilor, cu un maxim în luna iunie (110 - 180 mm pe culmile înalte și 100 - 120 mm la poalele munților), în timp ce septembrie și februarie sunt foarte sărace.

Precipitațiile sub formă de zăpadă se înregistrează circa 40 de zile pe an.

În munți, precipitațiile sunt mult mai abundente, iar stratul de zăpadă atinge grosimi de peste 80 — 90 cm și se păstrează până la 160 de zile din an. Influența circulației atmosferice se răsfrânge și asupra fenomenelor de îngheț și dezgheț. Primul îngheț la peste 1000 m are loc în jurul datei de 1 octombrie, pentru ca în zona depresionară acesta să se producă după 11 octombrie. Ultimul îngheț înregistrat în zonă are loc în jurul datei de 21 aprilie.

Adâncimea maximă de îngheț în zona depresionară este 1.10 m, iar în zona montană se stabilește prin observații locale (STAS 6054/87).

¹⁶ Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local – Zona Țara Oașului, elaborat de Ordinul Arhitecților din România, 2019

¹⁷ Studiu geotehnic de fundamentare a PUZ Zona Turistică “Luna Șes”, elaborat de Rockware Utilities SRL, ing. Mihai Samoilă

Vânturile predominante sunt din direcție vestică (20%), iar toamna își accentuează prezența cele de nord-vest. La sfârșitul toamnei și în timpul gerurilor de iarnă se resimte aerul rece al vânturilor dinspre nord (11%). În depresiuni, masele de aer pătrund mai greu, mișcarea acestora devine mai înceată, înregistrându-se numeroase zile de calm. În serile și diminețile liniștite adierea brizelor de munte - vale devine binefăcătoare pe timpul verilor maramureșene. Viteza vânturilor, în cote medii, este 3.2 - 3.7 m/s cu predominanța vest-nord-vest, înregistrând intensitățile cele mai mari în intervalul aprilie - iunie, iar cele mai mici în perioada octombrie - noiembrie.

Prin pasuri și curmături curenții de aer se strecoară în văgăunile munților, trec dintr-o latură în alta a culmilor, sporindu-i viteza până la 5 - 6 m/s, în concurență cu plaiurile înalte și culmi unde viteza atinge 6 m/s, fiind favorabilă instalațiilor energetice eoliene (Munții Gutâi).

Valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului este $q_b = 0.6 \text{ kPa}$ având $\text{IMR} = 50$ ani. Pentru categoria de teren III, lungimea de rugozitate este $z_0 = 0.3$ și $z_{\min} = 5 \text{ m}$ pentru zona de intravilan.

Valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol este $s_k = 2.0 \text{ kN/mp}$.

2.3.4. Riscuri naturale și antropice

2.3.4.1. Risc seismic

Din punct de vedere seismic, orașul Negrești-Oaș se încadrează în zona de macroseismicitate I = 61 pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani iar 2 corespunde unei perioade medii de revenire de 100 ani conform S.R. 1100/1— 93.

Teritoriul localității prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0.20 \text{ g}$ pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență $\text{IMR} = 225$ ani și probabilitatea de depășire de 20 % în 50 ani.

Perioada de control (colț) a spectrului de răspuns $T_c = 0.7 \text{ sec}$.

2.3.4.2. Risc de inundabilitate

Pe zona investigată nu exista zone susceptibile la fenomene de inundabilitate.

2.3.4.3. Risc de instabilitate

Pentru realizarea hărții cu distributia coeficientului mediu de hazard (Km) s-au întocmit 8 griduri corespunzătoare celor 8 factori care determina sau reduc instabilitatea terenului.

Factorii care stau la baza probabilității de producere a alunecărilor de teren sunt următorii:

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	30 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

Factorul litologic (Ka)

Cuantifică influența pe care o are litologia prezentă în zona studiată asupra fenomenelor de instabilitate. Pe teritoriul investigat predomină rocile vulcanice neogene dure dar și roci sedimentare de vârstă precuaternar - pannoniene, detritice, slab consolidate și consolidate, cimentate, sau slab cimentate de tipul nisipurilor, nisipuri prafoase, etc.

Alternanța roci nisipoase cu roci argiloase creează premisele creșterii coeficientului mediu de hazard. Rocile nisipoase permit circulația apei, fapt ce conduce la scăderea indicelui de consistență al rocilor argiloase cu consecințe în scaderea factorului de stabilitate. Astfel, factorul litologic are valori de la 0.1 la 1.00 funcție de vârsta și faciesul formațiunilor întâlnite.

Factorul geomorfologic (Kb)

Hazardul geomorfologic este definit (Gares et al., 1994), ca fiind “o amenințare sau o succesiune de amenințări pentru comunitatea umană, rezultate din trăsăturile de instabilitate ale suprafeței terestre, chiar și în condițiile în care cauzele acestei instabilități sunt de altă natură (ex. Endogenă: cutremure; exogenă: marină, climatică, antropică etc.)”.

Exprimă probabilitatea de producere a alunecărilor de teren în funcție de energia de relief a zonei respective. Acest factor are la baza harta pantelor.

Valorile factorului geomorfologic variază de la 0 pentru zonele plane ajungând până la 1 pentru zonele cu pante ce depășesc 30 grade.

Teritoriul studiat înglobează suprafețe semnificative pe care panta terenului depășește 30 grade. Energia de relief coroborată cu structura geologica a zonei determina susceptibilitatea ridicată a teritoriului investigat la fenomenele de instabilitate pe zonele cu panta mare.

Factorul structural (Kc)

Caracterizează starea de evoluție tectonică a zonei investigate. Înclinarea stratelor precum și gradul de tectonizare influențează semnificativ echilibrul dinamic al unui teritoriu. Cu cât stratele sunt mai înclinate cu atât probabilitatea de producere a fenomenelor de instabilitate este mai mare.

În acest caz pot surveni alunecări de teren ce au ca suprafață de alunecare o discontinuitate litologică. Acest lucru apare cu precădere în cazul versanților în care structura geologică este conformă cu versantul, adică înclina în aceeași direcție.

Din acest punct de vedere zona se caracterizează prin strate cvasiorizontale pentru depozitele pannoniene, dar care au extindere doar în zona depresionară, fără o tectonică complicată și înclinări

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	31 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

moderate și mari pentru roca de bază antrenată într — o tectonică complicată. Prin urmare factorul structural are valori cuprinse în intervalul 0.1 — 0.2.

Factorul hidrologic și climatic (K_d)

Este introdus în formulă pentru a cuantifica influența precipitațiilor asupra condițiilor de stabilitate ale versanților. Apa constituie principalul factor de realizare a premiselor producerii fenomenelor de instabilitate.

Regimul precipitațiilor constituie de cele mai multe ori un factor declanșator al fenomenelor de instabilitate prin mai multe mecanisme. O prima consecință o reprezintă creșterea greutateii volumice a rocilor prin inundarea sau saturarea acestora. Astfel momentul forței de greutate poate crește și cu 30 % efectul sau inițial.

Un alt fenomen ce contribuie la scăderea factorului de stabilitate în constituie scăderea coeziunii atât a rocii componente a versantului cât și a materialului existent în zona planului de alunecare. Conform hărților de raionare a precipitațiilor, valoarea precipitațiilor medii anuale este peste 1200 mm, cu zone în care acesta valoare este chiar depășită, ceea ce se traduce într-o valoare unitară a acestui factor.

Factorul hidrogeologic (K_e)

Cuantifică probabilitate de producere a alunecărilor de teren, prin influența pe care o are poziția nivelul hidrostatic raportat la suprafața terenului dar și prin regimul de curgere din acvifer.

Acest factor este de cele mai multe ori o consecință a factorului hidrologic și climatic dar nu este neapărat o regula. De asemenea, o altă condiție pentru ca acest factor să-și producă efectele o reprezintă litologia și tectonica zonei.

Factorul hidrogeologic are o influență semnificativă asupra probabilității de producere a fenomenelor de instabilitate prin mai multe mecanisme, dintre care cele mai importante amintim creșterea presiunii apei din pori și reducerea indicelui de consistență.

Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi mici de cca. 5 — 8 m pe zonele de drenare a apelor pluviale și la adâncimi mari pe versanți sau poate lipsii. În zona montana nivelul hidrostatic se poate manifesta prin izvoare. Astfel factorul hidrogeologic are valori cuprinse între 0.1 și 1.00, funcție de poziția nivelului hidrostatic și regimul de curgere.

Factorul seismic (K_f)

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	32 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

Seismele sunt de asemenea un factor declanșator al alunecărilor de teren.

Principala componenta în aceasta analiza o constituie accelerația orizontală rezultată în urma producerii seismelor.

Din punct de vedere seismic amplasamentul, se încadrează conform STAS 11.100/1993, în zona de intensitate macroseismică $I = 6$ (șase) pe scara MSK.

Zona studiată are o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0.15$ g pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani și perioada de control (colț) a spectrului de răspuns $T_c = 0.7$ sec.

Zona studiată se încadrează la un factor seismic egal cu 0.1.

Factorul silvic (K_g)

Analiza acestui factor are ca punct de plecare gradul de acoperire cu vegetație în special arboricolă a teritoriului. Vegetația reduce semnificativ potențialul de alunecare al unei zone prin mai multe mecanisme.

Reduce viteza de infiltrare a apei în sol permițând astfel o creștere graduată a presiunii apei din pori și o curgere la gradienti mici.

Reduce energia cinetică cu care apa ajunge pe sol, reducând astfel potențialul erozional al picăturii de apă și permițând astfel dezvoltării unei vegetații ierboase.

Contribuie semnificativ la evapotranspirație și astfel la reducerea umidității din versantul de rocă. Rădăcinile arborilor funcționează ca o rețea de armare a rocilor dezagregate.

Astfel factorul silvic are valori ce pornesc de la 0.01 pentru zonele cu vegetație arboricolă, deasă și poate ajunge la valoarea 1 pentru zonele agricole sau din intravilan lipsite uneori de vegetație arboricolă.

Factorul antropic (K_h)

Acest factor este greu de cuantificat deoarece unele amenajări antropice pot conduce la scăderea potențialului de instabilitate al terenului prin comparație cu altele care îl pot amplifica.

De exemplu o serie de lucrări de stabilizare și drenare a apelor, aferente unor diferite investiții influențează semnificativ în sens pozitiv evoluția ulterioară a versantului.

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	33 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

În contra exemplu conductele de apă avariate, vibrațiile produse de circulația utilajelor grele, construcții realizate pe versant fără o fundare corespunzătoare, etc. conduc la creșterea semnificativă a potențialului de alunecare al unei zone.

De asemenea, o influență semnificativă în acest caz, a factorului antropic, o are gestionarea terenurilor agricole situate pe versant.

Astfel, pentru zona studiată factorul antropic este cuprins în intervalul 0.01 pentru zonele din extravilan și 1 pentru zonele ocupate de construcții și conducte de alimentare cu apă sau diverse alte rețele (figura 16).

Cu ajutorul **gridurilor aferente celor 8 factori** a fost obținut prin calcul, conform algoritmului prezentat anterior, gridul coeficientului mediu de hazard (Km). Acesta cuantifica în termeni de relativitate, probabilitatea ca o zona să fie susceptibilă la fenomene de instabilitate prin comparație cu restul zonelor analizate la nivelul teritoriului investigat.

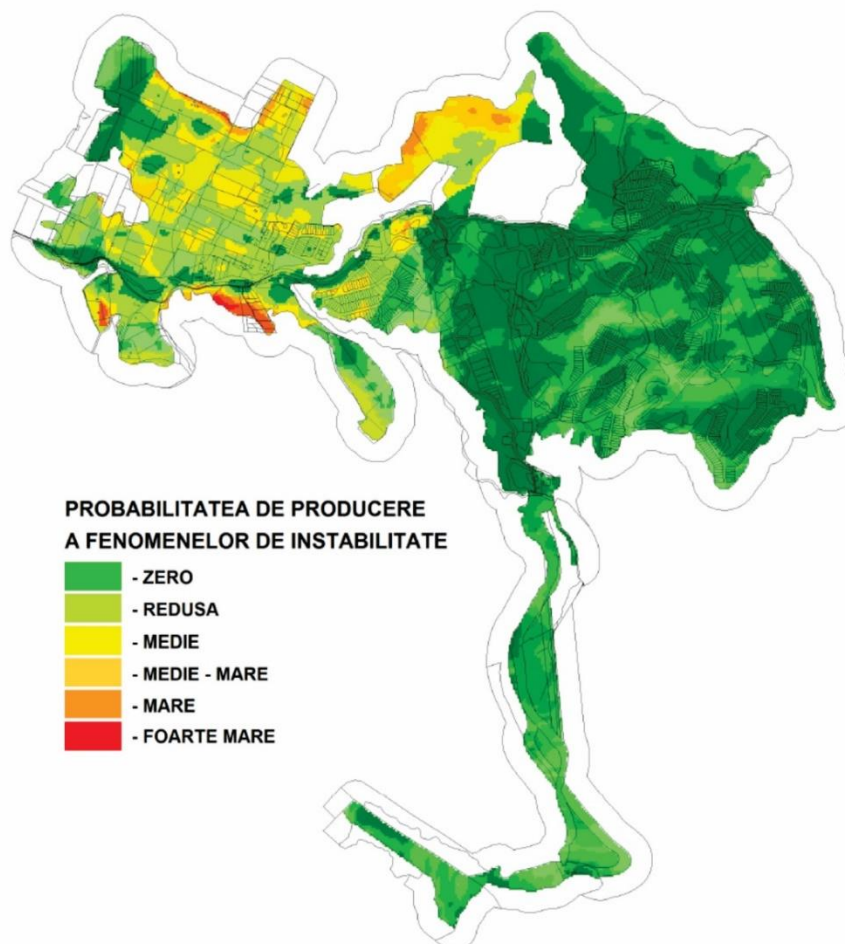
Pe baza acestui grid au fost conturate următoarele zone cu potențial și probabilitate la alunecări de teren:

- *zone cu probabilitate de producere a alunecărilor de teren, practic 0 și redusă* - marcate pe o suprafață mare ce corespunde zonelor depresionare, terase, luncă și poduri, cu relief orizontal și cvasiorizontal, dar și arii situate la baza versantului sau în zona de bermă, unde panta terenului nu depășește 10 grade;
- *zone cu probabilitate de producere a alunecărilor de teren medie*, situate pe zonele de racord între zonele depresionare și versanții, unde pantele nu depășesc 10 grade, împădurite, cu nivel hidrostatic situat la adâncimi mai mari de 10 m și nemobilate;
- *zone cu probabilitate de producere a alunecărilor de teren medie - mare*, cu o răspândire semnificativă în cadrul comunei, situate tot pe zonele de racord ale elementelor cadrului natural, dar în special pe versanții vailor. Aceste zone au pante cuprinse în general între 15 și 20 grade, lipsite de vegetație arboricolă, mobilate sau nu;
- *zone cu probabilitate de producere a alunecărilor de teren mare*, reprezintă zonele cu alunecări sau prăbușiri de roci cu probabilitate de reactivare foarte mare. Sunt în general zone despădurite cu panta de 20—30 grade;
- *zone cu probabilitate de producere a alunecărilor de teren foarte mare* cuprind arealele cu alunecări active, sau aflate la limita echilibrului. Sunt în general zone despădurite sau împădurite dar cu panta mare de peste 30 grade sau zone unde în trecut au fost semnalate fenomene de instabilitate.

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	34 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

Cu ajutorul gridurilor aferente celor 8 factori a fost obținut, prin introducerea acestora în formula menționată anterior, gridul factorului mediu de hazard.

Figura nr. 2 - Distribuția coeficientului mediu de hazard



Sursa: Autor studiu geotehnic

Pe baza acestui grid se poate concluziona că **zona este supusă într-o măsură redusă fenomenelor de instabilitate.**

2.3.4.4. Risc de eroziune

Prin eroziune se înțelege procesul de degradare fizică sau chimică a solurilor sau a rocilor, caracterizat prin desprinderea particulelor neconsolidate și transportul lor sub acțiunea apei din precipitații și a vântului.

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	35 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

Eroziunea este un proces natural ai cărui principali factori sunt: ploile, în special cele în aversă, morfologia terenului, conţinutul redus de materie organică din sol şi gradul de acoperire cu vegetaţie.

Folosind modelul empiric RUSLE de estimare a eroziunii solului, a reieşit că **fenomenele de eroziune sunt extrem de reduse.**

2.3.4.5. Riscul geotehnic

Pe teritoriul investigat au fost identificate următoarele categorii de pământuri ce pot constitui strat de fundare:

- teren **difficil** de fundare, pentru zonele cu pământuri constituite din argile active / foarte active cu potenţial de umflare — contracţie mare; nisipuri fine saturate slab îndesate, mълuri, umpluturi antropice neomogene şi cu materii organice, pământuri argiloase — prăfoase — nisipoase, cu indicele de consistenţă în domeniul plastic moale — curgător;
- teren **mediu** de fundare, pe zonele cu pământuri argiloase — prăfoase — nisipoase, cu indicele de consistenţă în domeniul plastic consistent; nisipuri cu grad de îndesare medie, etc.;
- teren **bun** de fundare, pe zonele cu relief plan şi stabil, şi depozite constituite din pietrişuri cu bolovăniş şi nisip, pământuri argiloase — prăfoase — nisipoase, plastic vârtoase — tari, nisipuri îndesate, roca de baza, etc.

Nivelul hidrostatic se situează în general la adâncimi mai mari de 6.00 m şi nu are influenţă asupra fundaţiilor sau asupra terenului de fundare.

2.3.4.6. Riscuri antropice

Pe amplasamentul cercetat nu au fost identificate riscuri antropice semnificative.

Totuşi, sunt de menţionat cele cu grad redus de risc. Aceste riscuri sunt determinate de drumurile naţionale, judeţene si comunale, precum si de reţelele edilitare din zona, astfel:

- Liniile de înaltă tensiune de 110 kv, cu zona de protecţie aferenta;
- Puţurile de alimentare cu apă cu zone de protecţie sanitară cu regim sever;
- Staţii de epurare executate după normativele în vigoare;
- Cimitire cu zone de protecţie aferente;
- Zonele de creştere ale animalelor (saivane);

	Beneficiar	U.A.T. ORAŞ NEGREŞTI-OAŞ, Judeţ Satu Mare	36 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgovişte	

- Deversarea în receptori naturali ape stătătoare sau curgătoare de ape uzate menajere/industriale neepurate;
- Deversarea în receptori naturali ape stătătoare sau curgătoare de deșeuri solide poluante;
- Apariția de inundații.

Riscuri antropice generate de despăduriri și decopertări de vegetație:

- Despăduriri și decopertări ale vegetației. Aceste activități duc la creșterea umidității versanților și prăbușirea lor prin slăbirea forțelor de coeziune dintre particule.

Riscuri antropice generate de lucrări de investiție:

- Realizarea unor lucrări de investiții în apropierea versanților;
- Alunecarea de teren din această cauză se datorează faptului că încărcarea terenului crește semnificativ cu realizarea unor construcții, modificând echilibrul de moment al versantului.

Riscuri antropice asupra solului și subsolului:

- Scoaterea unor importante suprafețe din circuitul natural și economic datorită depozitării deșeurilor menajere, industriale și agricole;
- Ca zone critice sub aspectul deteriorării solului putem aminti depozitele de deșeuri, halde de deșeuri, zonele miniere, etc.

Primăria orașului se va alinia la sistemul actual pentru îmbunătățirea substanțială a gestionării depozitelor de deșeuri, în vederea conformării cu cerințele noilor reglementări naționale și europene. Aceasta sarcină implică eforturi, atât din partea administrației publice locale, care trebuie să identifice sursele de finanțare în vederea închiderii depozitelor vechi și a construcției celor noi, cât și din partea populației care este nevoită să suporte costurile suplimentare care-i revin.

Implementarea și realizarea obiectivelor de colectare selecție, reducerea cantităților de deșeuri biodegradabile depozitate, alături de extinderea zonelor deservite de către serviciile de salubritate, cere implicarea tuturor factorilor responsabili și realizarea unei campanii susținute de conștientizare a populației.

Apele uzate evacuate se vor încadra în prevederile normativelor în vigoare.

Agricultura, prin culturile sale (utilizarea solului, întreținerea proceselor biologice naturale), reprezintă una dintre activitățile economice cu influența directă asupra mediului.

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	37 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

Influența agriculturii asupra mediului este determinată în principal de:

- Modul de utilizare al suprafețelor agricole (degradarea solului, poluarea solului prin dejecții animale);
- Amenajări agricole;
- Aplicarea îngrășămintelor chimice, naturale și a pesticidelor.

Schimbările climatice sunt atribuite efectului de seră, termen folosit pentru a evidenția contribuția unor anumite gaze emise natural sau artificial în atmosferă. Este deja cunoscut faptul că omul, prin activitatea sa, este responsabil în mare parte de emisiile gazelor cu efect de seră și, în principal, a emisiilor de CO₂ (cel mai răspândit dintre gazele cu efect de seră).

Emisiile totale de CO₂ echivalent pentru România au fost de 111 milioane de tone în anul 2013, reprezentând 2,42% din emisiile UE totale.

Conform datelor EUROSTAT, în anul 2013 România ocupă locul 10 raportat la cantitatea de emisii de gaze cu efect de seră echivalent CO₂:

Protecția mediului înconjurător și minimizarea riscurilor naturale și a celor antropice poate fi eficientă în condițiile:

- stabilirii unui cadru general de acțiune comună la nivel local pentru educarea populației în sensul protejării mediului;
- instituirii unor sisteme eficiente, dar activ-pozitive, de monitorizare și control ai tuturor factorilor care pot conduce către degradarea calității mediului înconjurător;
- instituirii unor sisteme eficiente, dar activ-pozitive care pot conduce la minimizarea gradului de apariție și de manifestare a riscurilor naturale și antropice.

Încălzirea globală este un fenomen real și direct influențat de activitățile antropice, de aceea este necesară:

- Limitarea/diminuarea efectelor schimbărilor climatice care necesită o reducere substanțială a emisiilor cu efecte de seră, dar și eforturi susținute în această direcție;
- Evitarea utilizării combustibililor fosili;
- Reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră generate de industria producătoare de energie electrică la valori apropiate de zero;
- O mai mare conștientizare cu privire la cauzele naturale și antropice care stau la baza modificărilor climatice și a principalelor efecte cu cel mai mare impact care sunt generate de încălzirea globală.

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	38 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

2.3.3. Condiții geotehnice

Au fost realizate 4 foraje pentru stabilirea caracteristicilor geotehnice și a litologiei terenului de fundare în zonă:

FORAJ 1: 0.00 — 1.70 m. Deluviu de panta din succesiune de strate decimetrice de argilă nisipoasă, nisip argilos, nisip, cafeniu roșcat — gălbui cu fragmente angulare de rocă.

FORAJ 2: 0.00 — 1.20 m. Deluviu de panta din succesiune de strate decimetrice de argila nisipoasă, nisip argilos, cafeniu roșcat — gălbui cu fragmente angulare de rocă.

FORAJ 3: 0.00 — 2.00 m. Deluviu de panta din succesiune de strate decimetrice de argila nisipoasă, nisip argilos, cafeniu roșcat — galbui cu fragmente angulare de rocă.

FORAJ 4: 0.00 — 0.80 m. Deluviu de panta din succesiune de strate decimetrice de nisip argilos, nisip cafeniu gălbui cu fragmente angulare de rocă.

Stratul acvifer freatic cu nivel liber nu a fost întâlnit în lucrările geotehnice executate deoarece se situează în general la adâncimi mai mari de 6.00 m, cu exceptia zonelor de curs de apa si zonelor adiacente acestora.

Apa nu are influență asupra fundațiilor sau asupra terenului de fundare. În perioadele cu precipitații abundente nivelul hidrostatic poate să prezinte oscilații semnificative.

2.3.4. Concluzii: Evaluarea informațiilor geotehnice

Pământurile interceptate în lucrările geotehnice se încadrează la terenuri bune — dificile de fundare.

Nivelul hidrostatic nu a fost întâlnit în forajele geotehnice executate. Apa nu are influență asupra fundațiilor sau asupra terenului de fundare.

Categoria geotehnică rezultată din corelarea elementelor de mai sus este 1 - 2, cu **risc geotehnic redus-moderat**.

Aprecieri privind stabilitatea generală și locală a terenului pe amplasament: Terenul este plan și stabil, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de alunecare.

Adâncimea și sistemul de fundare recomandate, determinate de condițiile hidrogeologice și seismice: Din analiza datelor hidrogeologice și seismice, corelat cu investigațiile de teren, rezultă

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	39 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

faptul că adâncimea de fundare trebuie să fie minim 1.20 — 1.60 m de la cota terenului natural, iar fundarea se va face direct pe terenul natural fără procedee de îmbunătățire.

Evaluarea presiunii convenționale de bază și a capacității portante Strat de fundare recomandat: Deluviu de pantă din succesiune de strate decimetrice de argila nisipoasă, nisip argilos, nisip, cafeniu roșcat — gălbui cu fragmente angulare de rocă / rocă de bază.

Presiunea convențională pe stratul de fundare, conform NP 112—14, anexa D, tabelul D4, este $P_{conv} = 200 — 350$ kPa pentru adâncimi de fundare $D_f = 2,00$ m și lățimi ale fundațiilor $B = 1.00$ m.

Pentru adâncimile de fundare recomandate și lățimi ale fundațiilor $B = 1,00$ m, $P_{conv} = 187.5 — 225$ kPa.

Conform indicatorului de norme de deviz pentru terasamente Ts / 93, tabelul nr. 1 pământurile întâlnite în foraje geotehnice executate se încadrează astfel:

Tabel nr. 3 – Încadrarea pământurilor întâlnite în foraje geotehnice:

Nr. Crt.	Denumirea pământurilor	Poziția	Proprietăți coezive	Afănarea după executarea săpăturii
1	Sol vegetal	3	slabe	14 – 28 %
2	Argilă nisipoasă	5	mijlocii	26 – 32 %
3	Nisip argilos	15	slabe	8 – 17 %
4	Nisip prăfos	13	necoezive	8 – 17 %
5	Nisip fin	14	necoezive	8 – 17 %
6	Nisip mijlociu	11	necoezive	8 – 17 %
7	Nisip mare	12	necoezive	8 – 17 %
8	Argilă prăfoasă	21	mijlocii	24 – 30 %

Sursa: indicatorului de norme de deviz pentru terasamente Ts / 93 / Autor studiu geotehnic

Conform STAS 7335 / 3 - 85 cu privire la agresivitatea terenului față de rețelele metalice îngropate se consideră:

- agresivitate mare: argilă prăfoasă, argilă nisipoasă;
- agresivitate medie: sol vegetal, nisip argilos;
- agresivitate mică: nisip prăfos, nisip.

Zonarea geotehnică

Din suprapunerea elementelor cadrului natural cu fenomenele de risc natural și antropic identificate pe terenul investigat, s-au conturat următoarele zone:

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	40 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- *Zone bune de construit fără amenajări speciale*, reprezentate prin zonele cu relief plan și stabil fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate și cu pământuri plastic vârtoase — tari sau îndesate în cazul nisipurilor precum și roca de bază.
- *Zone bune de construit cu amenajări speciale*, reprezentate prin: zonele cu umpluturi antropice neomogene de proveniență necunoscută depuse fără o documentație de execuție și necontrolate cu o vechime mai mică de 10 ani.

2.3.5. Recomandări specifice zonelor de riscuri naturale și antropice

La proiectarea fundațiilor viitoarelor construcții se vor avea în vedere următoarele **recomandări**:

- Amenajarea terenului se va face de așa manieră încât să asigure evacuarea rapidă a apelor din precipitații către emisarii din zonă;
- Adâncimea de fundare va fi cea impusă constructiv, sau începând cu 1.20 m, funcție de caracteristicile terenului de fundare, întotdeauna sub stratul de umplutură și sol vegetal de preferat pe roca de bază în cazul terenurilor în pantă;
- Presiunea de calcul pentru dimensionarea fundațiilor va fi stabilită la faza de proiect de execuție (D.T.A.C.) funcție de caracteristicile constructive ale fiecărui obiectiv în parte.
- Se vor drena zonele de bălțire a apei și se va ridica cota terenului în amplasament;
- La amplasarea construcțiilor în apropierea liniilor electrice, se va solicita avizul de la autoritățile aparținătoare. La autorizarea proiectelor de construcție se va solicita avizul de la instituțiile competente.

2.4. CIRCULAȚIA

Zona Luna Șes este accesibilă rutier prin **DC 75 / Strada Luna**, drum care asigură legătura spre vest cu restul teritoriului, respectiv cu orașul Negrești-Oaș, care la rândul său este legat la rețeaua națională de drumuri prin DN 19.

Strada Luna se continuă până la baza pârtiei, în sudul zonei reglementate.

Aceasta prezintă un carosabil în stare bună, asfaltat, însă profilul său nu este amenajat specific mediului urban și nu corespunde cu necesitățile viitoarei dezvoltări, lipsindu-i trotuarele și spațiile verzi de aliniament. În schimb, carosabilul are lățimea de cca 7,00 m și este suficient pentru a permite circulația în dublu sens.

Alte elemente care nu se regăsesc în zona reglementată:

- piste pentru bicicliști,
- parcuri amenajate,

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	41 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- trasee și stații de transport în comun.

În interiorul zonei reglementate se mai regăsesc următoarele categorii de drumuri:

- **drumuri spontane**, existente fizic pe teren, dar necadastrate / neintabulate, apărute pe proprietăți private ca urmare a nevoilor de acces utilizatorilor din zonă la obiectivele răsfricate în teritoriu;
- **drumuri cadastrate**, intabulate la OCPI, care au geometrii actualizate în cărțile funciare, dar care fizic pe teren nu au fost realizate;
- **alte străzi de categoria a III-a**, intabulate și existente fizic pe teren.

În concluzie, în prezent nu se poate vorbi de o tramă stradală clară și structurată, care ar putea susține o viitoare dezvoltare, însă există premisele conturării acestora pe baza elementelor identificate mai sus.

În raport cu densitatea scăzută din zona analizată se poate aprecia, în consecință, că și volumul de trafic este scăzut, principalele atracții fiind, în prezent, pensiunile existente.

În arealul studiat nu s-au identificat intersecții cu probleme.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona

Funcțiunile existente în zonă:

- Turism: pensiuni, complex turistic, hotel;
- Agreement: Parc de aventuri (Luna Parc), pârtie de ski;
- Locuire sezonieră, de vacanță;
- Locuire individuală permanentă;
- Culte: Parohia Ortodoxă, inclusiv biserică;
- Gospodărie comunală: Rezervor de apă potabilă și incendiu;

Majoritatea terenurilor sunt libere de construcții, fiind ocupate cu vegetație spontană, pășuni sau fânețe.

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	42 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

utilizările existente sunt răspândite în teritoriu, fără a crea probleme de compatibilitate. Acestea se înscriu în reglementările în vigoare și în viziunea și direcția de dezvoltare inițială, gândită prin PUG 2012 – aceea de specific turistic și de agrement.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În prezent, densitatea este scăzută, gradul de ocupare fiind redus. Pe teren se regăsesc câteva construcții izolate.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Clădirile existente sunt relativ noi și specifice funcțiunii aferente, starea lor fiind, în general, una bună.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Densitatea fiind una scăzută nu se pune problema lipsei de servicii sau dotări în raport cu funcțiunile existente. În același timp, caracterul zonei, de stațiune turistică, prin elementul principal – pârtia de ski, care a fost omologată în Decembrie 2023 și pusă în funcțiune, reprezintă o dotare de importanță macro-teritorială.

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

Deși zona abundă în prezent de vegetație, nu există spații verzi amenajate pentru public. Avantajul este că un procent semnificativ din acestea se află în domeniul public și vor putea fi amenajate, pentru a deservi corespunzător viitoarea zonă.

2.5.7. Riscuri naturale

Așa cum au fost descrise și în cap. 2.3, riscurile naturale sunt:

- Risc seismic: valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0.20$ g pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani și probabilitatea de depășire de 20 % în 50 ani;

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	43 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Risc de inundabilitate: nu exista zone susceptibile;
- Risc de instabilitate, care ia în considerare 8 factori (litologic, geomorfologic, structural, hidrologic și climatic, hidrogeologic, seismic, silvic, antropic), în urma cărora au fost conturate zone cu probabilitate de producere a alunecărilor de teren: 0 și redusă, medie, medie-mare, mare, foarte mare;
- Risc de eroziune: extrem de redus;
- Riscul geotehnic: s-au identificat trei tipuri de terenuri de fundare: dificil, mediu și bun. Nivelul hidrostatic se situează în general la adâncimi mai mari de 6.00 m și nu are influență asupra fundațiilor sau asupra terenului de fundare.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru stabilirea soluțiilor de racordare a utilităților au fost solicitate instituțiilor în drept avize de specialitate, din acestea rezultând informații despre rețelele existente din zonă, precum și condițiile pe care acestea le impun în raport cu viitoarea dezvoltare. Astfel, au fost obținute avize în legătură cu alimentarea cu apă, canalizare, energie electrică, alimentarea cu gaze naturale, telecomunicații, obiectivele petroliere din zonă – OMV – Petrom, salubritate.

În prezent, în teritoriul reglementat există:

- rețele electrice aeriene și subterane de 20 kV și 0,4 kV;
- rețea publică de distribuție a apei potabile;
- rețea publică de canalizare ape uzate menajere.

Din zonă lipsește rețeaua de gaze momentan, care urmează a fi extinsă.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit

Atât în zona reglementată, cât mai ales în vecinătatea sa predomină cadrul natural în favoarea celui construit. Clădirile existente sunt integrate în peisaj, fiind cu greu sesizabile. Cadrul natural este format din pădurile care înconjoară arealul reglementat, vegetația existentă din cadrul său, relieful specific de deal, cursul râului Tâlna.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Din suprapunerea elementelor cadrului natural cu fenomenele de risc natural și antropic identificate pe terenul investigat, s-au conturat următoarele zone:

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	44 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- *Zone bune de construit fără amenajări speciale*, reprezentate prin zonele cu relief plan și stabil fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate și cu pământuri plastic vârtoase — tari sau îndesate în cazul nisipurilor, precum și roca de bază.

- *Zone bune de construit cu amenajări speciale*, reprezentate prin: zonele cu umpluturi antropice neomogene de proveniență necunoscută depuse fără o documentație de execuție și necontrolate cu o vechime mai mică de 10 ani.

2.7.3. Riscuri ale infrastructurii rutiere și edilitare

Nu au fost identificate puncte sau trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare care să prezinte **riscuri** în zonă.

2.7.4. Valori de patrimoniu

Nu au fost identificate **valori de patrimoniu** care să necesite protecție.

2.7.5. Potențial turistic

Este de evidențiat **potențialul turistic** al zonei Luna Șes, susținut în primul rând de:

- cadru natural deosebit, asigurat de relief și păduri;
- accesibilitate facilă;
- reglementările anterioare;
- deschiderea autorității publice locale pentru a dezvolta zona.

Întreaga zonă este situată într-o depresiune înconjurată de peisajul montan, de unde reiese variațiunea de peisaje din zonă, datorată înălțimilor diferite.

Peisajul reflectă relația dintre spațiul antropizat al omului și mediul natural, păstrat aici în zone extinse. În general, așezările se află de-a lungul albiei râurilor, iar cea mai mare proporție a terenului este rezervată mediului natural.

Acesta constituie elementul dominant din orice punct este privit, fiind animat pe alocuri de gospodăriile oamenilor.

Peisajul intravilan este constituit din așezări mai compacte.

Peisajul se caracterizează prin anumite elemente specifice: prezența culmilor muntoase care înconjoară depresiunea, orientate mai ales în partea de nord și est. Munții înalți și culmile

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	45 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

împădurite constituie texturi variate, care dau naștere unor compoziții spectaculoase, unde natura se află în prim-plan, iar prezența omului este mai puțin simțită.

Pe lângă gospodării, parcelar, drumuri, mai există o serie de particularități ale peisajului cultural rural: pășuni, livezi, ogoare, vii, terenuri agricole, căpițe de fân.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Procedura de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal s-a realizat conform Ordinului MDRAP nr. 2701/2010.

Faze de informare a publicului au fost următoarele:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare;
2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor;
3. Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ;

În plus, pe parcursul elaborării PUZ s-au organizat dezbateri publice în cadrul cărora cetățenii și-au exprimat opiniile și de care proiectantul și autoritatea publică locală au ținut seama.

De asemenea, la baza concluziilor studiului de fundamentare a PUZ “*Analiza factorilor interesați, anchete sociale*”, stau opiniile populația interviuata, care acoperă toate segmentele de vârstă și care face parte dintr-o gamă largă profesională. Cetățenii, toți locuitori ai orașului Negrești-Oaș, au fost chestionați cu privire la frecvența și perioada anului în care vizitează zona PUZ, atracții și problemele considerate de aceștia, gradul de informare asupra investițiilor din zonă, iar în final, nevoile fiecăruia privind dotările publice care să se regăsească în zonă.

CAP. III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.1.1. Ridicare topografică

Pentru întreaga zonă reglementată prin P.U.Z. a fost realizată ridicarea topografică de către o persoană autorizată în domeniul geodeziei, cadastrului, cartografiei și topografiei.

Planul urbanistic zonal a fost elaborat pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

Ridicarea topografică a fost furnizată proiectantului de către autoritatea publică locală și a stat la baza elaborării pieselor desenate.

3.1.2. Integrare și realizare plan topografic PUZ în GIS;

Ridicarea topografică realizată în sistemul național de referință Stereo 1970 a fost integrată de către proiectant în sistem GIS, generând seturi de date spațiale care au stat la baza elaborării pieselor desenate ale PUZ.

3.1.3. Studiu geotehnic

Zona Luna Șes nu ridică probleme majore în ceea ce privește riscurile naturale sau antropice. Terenurile sunt majoritar bune de fundare.

Din suprapunerea elementelor cadrului natural cu fenomenele de risc natural și antropic identificate pe terenul investigat, s-au conturat următoarele zone:

- *Zone bune de construit fără amenajări speciale*, reprezentate prin zonele cu relief plan și stabil fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate și cu pământuri plastic vârtoase — tari sau îndesate în cazul nisipurilor precum și roca de bază.
- *Zone bune de construit cu amenajări speciale*, reprezentate prin: zonele cu umpluturi antropice neomogene de proveniență necunoscută depuse fără o documentație de execuție și necontrolate cu o vechime mai mică de 10 ani.

La proiectarea fundațiilor viitoarelor construcții se vor avea în vedere următoarele **recomandări**:

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	47 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Amenajarea terenului se va face de așa manieră încât să asigure evacuarea rapidă a apelor din precipitații către emisarii din zonă.
- Adâncimea de fundare va fi cea impusă constructiv, sau începând cu 1.20 m, funcție de caracteristicile terenului de fundare, întotdeauna sub stratul de umplutura și sol vegetal de preferat pe roca de bază în cazul terenurilor în pantă.
- Presiunea de calcul pentru dimensionarea fundațiilor va fi stabilită la faza de proiect de execuție (D.T.A.C.) funcție de caracteristicile constructive ale fiecărui obiectiv în parte.
- Se vor drena zonele de bălțire a apei și se va ridica cota terenului în amplasament.
- La amplasarea construcțiilor în apropierea liniilor electrice, se va solicita avizul de la autoritățile aparținătoare. La autorizarea proiectelor de construcție se va solicita avizul de la instituțiile competente.

3.1.4. Evoluția activităților economice, evoluția deplasărilor pentru muncă, reconversia forței de muncă

Orașul Negrești-Oaș este situat în extremitatea nord-estică a județului Satu Mare, fiind centrul economic și administrativ al zonei geografice și etnografice a "Țării Oașului".

În ceea ce privește zona supusă studiului, e de precizat faptul că viitoarea investiție privind dezvoltare stațiunii turistice, în special a pârtiei de ski, va contribui la sporirea atractivității zonei prin exploatarea conștientă a cadrului natural.

În prezent, economia zonei studiate este slab dezvoltată, iar activitățile existente sunt din sectorul terțiar, de servicii. Potențialul este enorm, de aceea, previziunile sunt unele pozitive. Prin dezvoltarea viitoarei stațiuni turistice vor fi resimțite consecințe economice pozitive la nivelul întregului oraș Negrești-Oaș și chiar la nivelul județului Satu Mare sau regiunii învecinate. Odată aprobat PUZ-ul, condițiile de construire vor fi clare iar investitorii își vor putea implementa proiectele mai ușor, astfel încât, chiar dacă investițiile sunt punctuale și dezvoltate în timp, întreaga zonă se va dezvolta într-un mod coerent și unitar, sub ghidajul Primăriei. Viitorii locuitori sezonieri, investitori sau turiști vor fi atrași în zonă de condițiile create.

În scenariul dezvoltării viitoarei stațiuni turistice, beneficiile economice vor fi atât ale autorității publice locale, cât și ale proprietarilor privați, investitori sau utilizatori din zonă. Pentru dezvoltarea zonei vor apărea locuri de muncă, atât pe perioada construcției, cât și ulterior, în cadrul activităților ce vor fi întreprinse.

Astfel, beneficiile financiare ale Primăriei vor proveni din taxele și impozitele aferente imobilelor deținute, precum și din creșterea potențialului orașului pe plan economic și turistic și sporirea

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	48 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

atractivității acestuia. Beneficiile proprietarilor privați vor proveni din utilizarea imobilelor sau din închiriere sau vânzare ulterioară a acestora. Totodată, agenții economici vor beneficia de o zonă cu potențial economic ridicat, iar actorii urbani vor beneficia de toate avantajele unei stațiuni turistice.

Priorități:

- Finalizarea dezvoltării și extinderii infrastructurii;
- Dezvoltarea coerentă a dotărilor de agrement și servicii;
- Protejarea mediului și rezolvarea problemelor sectoriale de mediu (apa – aer – deșeuri – biodiversitate – sol - fonic);
- Dezvoltarea într-o sinergie strânsă cu zonele învecinate.

3.1.5. Analiza factorilor interesați, anchete sociale

Populația interviuată acoperă toate segmentele de vârstă și face parte dintr-o gamă largă profesională. Cetățenii, toți locuitorii ai orașului Negrești-Oaș, au fost chestionați cu privire la frecvența și perioada anului în care vizitează zona PUZ, atracții și problemele considerate de aceștia, gradul de informare asupra investițiilor din zonă, iar în final, nevoile fiecăruia privind dotările publice care să se regăsească în zonă.

Așa cum au precizat și respondenții în cazul studiului, zona Luna Șes deține un potențial puternic turistic și de agrement, atât pentru locuitorii orașului, cât și pentru teritoriul învecinat, putând deveni, în timp, un nucleu turistic cu raza de polarizare la nivelul regiunii.

Majoritatea persoanelor intervievate vizitează zona Luna șes foarte des, cu autoturismul personal, sau bicicleta, în lipsa transportului în comun. Aceștia consideră că zona este atractivă indiferent de anotimp. De asemenea, majoritatea sunt informați cu privire la investițiile în zonă, principala sursă fiind Primăria, și consideră că impactul investiției va fi unul pozitiv.

Principalele atracții ale zonei, menționate de către participanții la acest studiu, sunt pârtia, natura, complexul Luna Aventura, Sfinxul Oașului și Schitul.

Totodată, participanții la acest studiu anunță și o serie de aspecte negative ale zonei, aspecte precum lipsa drumurilor, a rețelelor edilitare, a transportului în comun, dar și a întârzierii lucrărilor la pârtia de ski.

Direcțiile de dezvoltare investigate în cadrul acestui studiu au în vedere intervențiile prioritare propuse de către participanții la studiu. Astfel, respondenții menționează necesitatea locurilor de parcare, a pistelor pentru bicicliști și a stațiilor de transport în comun. Totodată, aceștia precizează și necesitatea amenajării locurilor de joacă, a parcurilor sau a serviciilor de alimentație publică și de cazare. Alte investiții considerate importante de către respondenți sunt și elementele de mobilitate precum piste pentru bicicliști sau amenajarea locurilor de parcare.

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	49 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

Un număr mare al respondenților a oferit punctaj mare următoarelor aspecte: starea și aspectul construcțiilor, starea drumurilor, calitatea aerului. Tot aceștia consideră nesatisfăcătoare următoarele aspecte: stații pentru transportul în comun, traseele pentru biciclete, zonele pietonale, dotările comerciale, rețele și iluminat stradal.

3.1.6. Tipuri de proprietate

În zona de reglementare s-au identificat următoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- Domeniu public de interes național
- Domeniu public de interes local
- Proprietăți private ale persoanelor fizice sau jurice.

Având în vedere că din analiza documentelor puse la dispoziție de Primăria Orașului Negrești-Oaș s-au constatat:

- diferențe de înregistrare între actele legale, atât pentru inventarul bunurilor care aparțin domeniului public, cât și pentru inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat;
- inventarierea eronată a domeniului public și privat;

Propunerile de eliminare sau diminuare a disfuncțiilor sunt:

- realizarea obiectivelor de utilitate publică;
- identificarea exactă a amplasamentelor care fac sau pot face obiectul inventarierii;
- realizarea unor măsurători topografice exacte pentru delimitarea corectă a terenurilor și/sau construcțiilor și calculul suprafeței acestora;
- reactualizarea inventarelor bunurilor publice și private ale Orașului;
- intabularea proprietăților funcție de tipul de proprietate corect identificat și delimitat conform legislației în vigoare;
- inițierea de Hotărâri de Consiliu Local pentru aprobarea inventarelor, inclusiv în vederea rectificării, actualizării și /sau completării acestora;
- rezolvarea situației juridice a terenurilor aflate în litigiu unde și dcaă este cazul;
- identificarea de surse de finanțare pentru reglementarea din punct de vedere juridic a tipurilor de proprietate și prevederea sumelor în bugetul local;
- realizarea cadastrului general – se recomandă înscrierea în Programul Național de Cadastru și Carte Funciară coordonat de MDRAP unde și dacă este cazul.

3.1.7. Protecția mediului, riscuri naturale și antropice;

Protecția mediului înconjurător și minimizarea riscurilor naturale și a celor antropice pot fi eficiente doar în cazul respectării unor reguli simple:

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	50 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Este necesara stabilirea unui cadru general de acțiune comuna la nivel local, județean si național pentru educarea populației in sensul protejării mediului in care trăiesc și își desfășoară activitatea profesionala;
- Este necesara împiedicarea/stoparea, in mod activ si pozitiv, a factorilor care conduc, previzibil, la creșterea gradului de risc natural sau antropic;
- Este necesara instituirea unor sisteme eficiente, dar activ-pozitive, de monitorizare si control ai tuturor factorilor care pot conduce către degradarea calității mediului înconjurător;
- Este necesara instituirea unor sisteme eficiente, dar activ-pozitive care pot conduce la minimizarea gradului de apariție si de manifestare a riscurilor naturale si antropice.

Incalzirea globala este un fenomen real si direct influențat de activitățile antropice (influenta activităților umane este considerata cauza dominanta a încălzirii globale începând cu jumătatea secolului XX), de aceea este necesara:

- Limitarea/diminuarea efectelor schimbărilor climatice care necesita o reducere substanțială a emisiilor cu efecte de sera, dar si eforturi susținute in aceasta direcție;
- Utilizarea combustibililor fosili trebuia eliminata pana in 2020 (Arderea combustibililor fosili si alte activități antropice care sunt responsabile pentru creșterea concentrațiilor de gaze cu efect de sera din atmosfera si implicit a încălzirii globale);
- Este necesara reducerea emisiilor de gaze cu efect de sera generate de industria producătoare de energie electrica la valori apropiate de zero;
- La nivelul zonei de vest a României asistam la o modificare vizibila a climei, iar răspunsul comunităților din zona trebuie sprijinit sub toate aspectele;
- Este nevoie de o mai mare conștientizare la nivelul zonei de vest a României privitor la cauzele naturale si antropice care stau la baza modificărilor climatice si a principalelor efecte cu cel mai mare impact care sunt generate de încălzirea globală.

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	51 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

3.2. PREVEDERI ALE GHID DE ARHITECTURĂ – ZONA ȚARA OAȘULUI

Ghidul este elaborat de Ordinul Arhitecților din România și se adresează atât locuitorilor, cât și administrației publice locale, investitorilor, consultanților specializați pentru accesarea pe fonduri europene și proiectanților, în vederea fundamentării reglementării viitoarelor documentații de urbanism.

Ghidul reprezintă un set de reguli ușor de aplicat care să faciliteze alegerea modelelor adecvate de către cei ce vor să construiască în mediul rural. În același timp, ghidul intenționează să ușureze activitatea echipelor de proiectare în alegerea configurațiilor, a materialelor și a tehnologiilor necesare construirii în mediul rural. Obiectivul esențial al acestui ghid este păstrarea nealterată a spiritului așezărilor în care sunt propuse proiectele și creșterea calității vieții, dar cu conservarea tradițiilor și a peisajului cultural existent, acestea fiind, de fapt, chiar resurse pentru dezvoltarea durabilă în mediul rural. Există deschidere pentru abordări specifice secolului al XXI-lea care țin cont de resursele locale, de energiile regenerabile, precum și de cunoașterea acumulată local (meșteșugurile și tehnica populară).

Din exemplele de bune practici din mediul rural reiese că există o legătură foarte strânsă între calitatea peisajului natural, a celui construit și calitatea vieții. Viitorul oricărei comunități depinde de modul în care își administrează resursele. Mediul construit poate fi o resursă valoroasă sau, din contră, doar un consumator de resurse. De aceea, Ghidul propune soluții care pun în valoare înțelepciunea tradiției constructive locale, a utilizării responsabile a resurselor locale, dar în același timp oferă soluții noi, ce țin de materiale și tehnici moderne de construcție și de surse de energie regenerabilă.

Zona care face obiectul prezentului PUZ este preponderent neconstruită, ca atare **principiile** ghidului se recomandă a se prelua pentru noile construcții:

- Respectul pentru moștenirea culturală; se va urmări cu precădere integrarea în context prin păstrarea nealterată a identității așezării, a peisajului construit și a celui natural;
- Responsabilitate față de urmași; îmbunătățirea condițiilor de viață în prezent prin valorificarea resurselor locale în mod judicios, pe termen lung, pentru a rămâne disponibile și generațiilor viitoare;
- Utilizarea surselor de energie regenerabile;
- Valorificarea amplasamentului astfel încât forma/volumetria și înfățișarea clădirii să reflecte climatul local: orientare și însorire, umiditate și vânturi dominante, oscilații de temperatură etc.
- Utilizarea materialelor și a tehnicilor tradiționale, care, de fapt, reflectă soluțiile cele mai bune, cristalizate de-a lungul timpului pentru condițiile de mediu locale;
- Utilizarea materialelor reciclabile și re folosirea apelor uzate și pluviale;

Pentru noile programe/funcțiuni propuse în mediul rural, se vor analiza următoarele aspecte:

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	52 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Relevanța: „Cât de necesară este această nouă clădire sau ansamblu pentru comunitate? Cum se va asigura întreținerea și funcționarea noilor clădiri?”
- Incluziunea socială: „Cât de echitabilă este repartizarea serviciilor, a utilităților, a facilităților de producție în teritoriu?” Se va urmări favorizarea accesului tuturor membrilor comunității în aceeași măsură la noile funcțiuni.

Zona turistică Luna Șes face parte din **Zona nr. 17 Negrești-Oaș**. Recomandările Ghidului au fost preluate în cadrul Regulamentului Local de Urbanism al prezentului PUZ, mai exact cele cu privire la:

- Amplasarea construcțiilor:
 - Amplasarea în cadrul așezării;
 - Specificul așezării clădirilor;
 - Recomandări;
 - POT, CUT, regim de înălțime;
 - Elementele de construcție.
- Acoperișul:
 - Specificul local;
 - Recomandări;
 - Șarpanta;
 - Învelitoarea (materiale folosite și compatibilități);
 - Elementele de iluminare, ventilare, instalațiile;
 - Forma și volumetria.
- Pereții:
 - Specificul local;
 - Recomandări;
 - Pereții din lemn;
 - Pereții din piatră;
 - Pereții din cărămidă;
 - Pereții din lut;
- Fundațiile:
 - Specificul local;
 - Recomandări.

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	53 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Tâmplăria și golurile:

- Specificul local;
- Recomandări;
- Culorile;
- Materialele;
- Conformația ferestrelor ;
- Soluțiile de umbrire;

- Elementele de fațadă:

- Specificul local;
- Recomandări;
- Marcarea registrelor orizontale și verticale;
- Frontoanele și decorațiile de fațadă ;
- Streșinile și burlanele;
- Materialele pentru finisaje;
- Culorile;
- Tehnologiile.

- Construcțiile anexe:

- Specificul local;
- Șura;
- Bucătăria de vară;
- Recomandări.

- Amenajările exterioare:

- Specificul local;
- Spațiile de trecere/spațiile exterioare
- Balustrada;
- Scările exterioare;
- Pavimente și amenajări exterioare;
- Vegetația;
- Împrejmirile;
- Recomandări;
- Echiparea edilitară;
- Iluminarea exterioară.

- Porțile:

- Specificul local;
- Recomandări;

- Spațiul public:

- Specificul local;
- Recomandări;
- Drumurile și alte căi de acces public;
- Iluminarea exterioară;

- Performanța energetică:

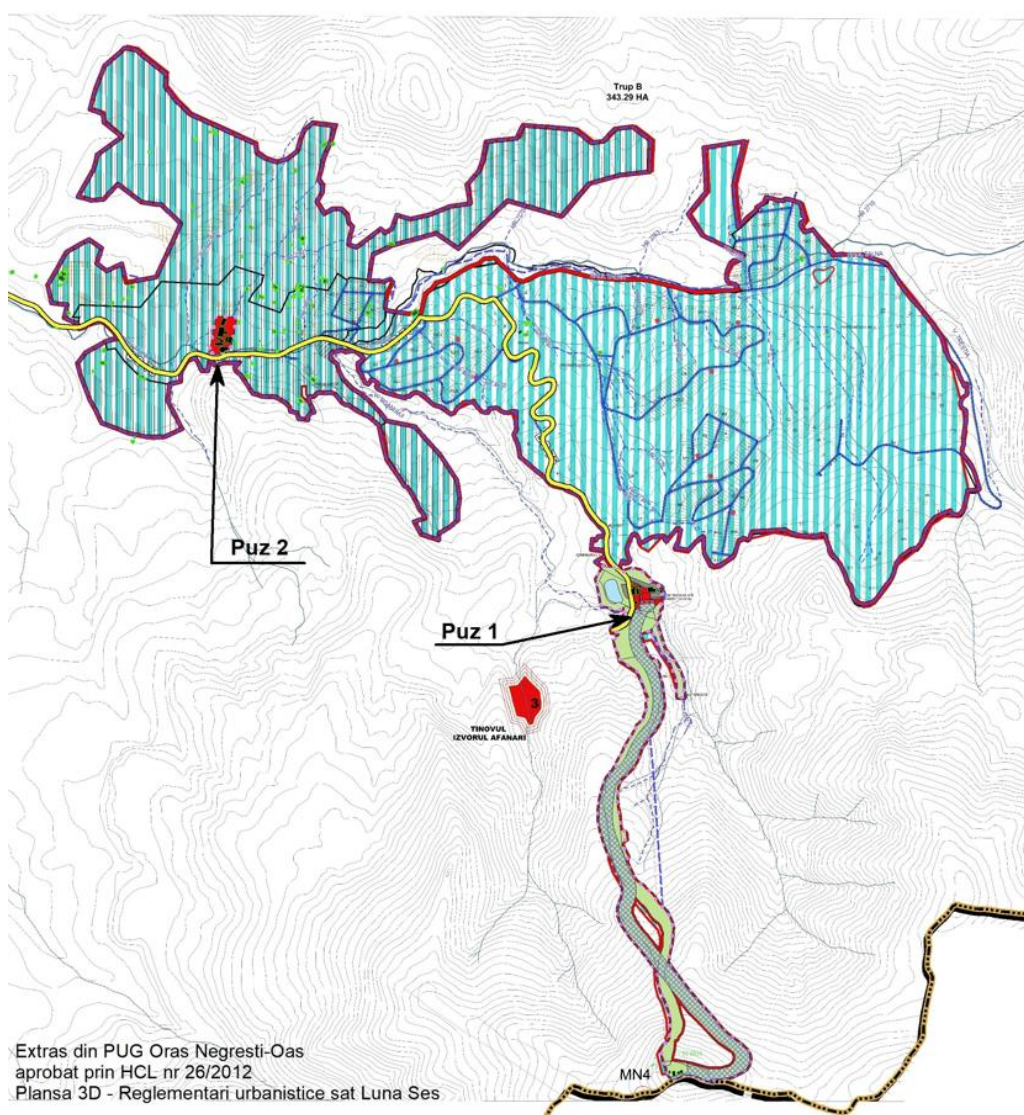
- Recomandări;
- Sistemele de încălzire (cerințele de securitate la foc);
- Eficiența termică (sisteme și materiale de izolare);

3.3. PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ANTERIOR APROBATE

Zona care face obiectul prezentului PUZ este reglementată prin trei documentații de urbanism:

1. **PUG aprobat prin HCL nr. 26/2012**, care prevede pentru întreg trupul de intravilan **Zona turistică Luna Șes (V8)**. O parte din aceasta este reglementată cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unui PUZ, acesta fiind unul din motivele principale ale elaborării prezentului PUZ.
2. PUZ – Modificator – Domeniu schiabil zona turistică Luna-Șes, aprobat prin HCL nr. 58/30.07.2013 - ulterior PUG în vigoare, care reglementează zona de Sud.
3. PUZ Complex turistic în orașul Negrești Oaș, Luna Șes, aprobat prin HCL nr. 51/29.06.2018.

Figura nr. 3 – Încadrare în raport cu documentațiile de urbanism aprobate anterior



Sursa: Autori PUZ

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	56 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

Conform Regulamentului Local de Urbanism al PUG Negrești-Oaș, **UTR V8** are următoarele prevederi:

Tabel nr. 4 – Prevederi RLU PUG Oraș Negrești-Oaș:

Utilizări admise	case de vacanta, servicii, comert, turism, terenuri sportive, platforma heliport
Utilizări admise cu condiționări	se admite utilizarea pentru agrement cu conditia ca prin dimensionarea si configurarea spatiilor libere fara vegetație înaltă sa nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local
Amplasarea construcțiilor față de aliniament	Tip peisager, asigurându-se însă o retragere minimă de 5 m a clădirilor față de limita de proprietate.
Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela	conform studiilor de specialitate avizate conform legii
Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor	o retragere minimă de 5,0 m a clădirilor față de limita posterioara de proprietate si de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3 metri fata de limitele laterale.
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	nu există detalieri, se va reglementa prin noul PUZ
Condiții de echipare edilitara	Absolut toate construcțiile, indiferent de gradul lor de importanță sau de interes — public sau privat - vor fi asigurate cu racorduri la utilitățile publice. Circulația în zonă se realizează pe drumul județean.
Circulații si accese	parcajele publice sunt rezervate exclusiv utilizatorilor domeniului public, vor fi realizate de administratorul zonei și nu pot fi luate în considerare ca deservind obiective de investiții.
Staționarea autovehicolelor	conform studiilor de specialitate avizate conform legii - nu există detalieri, se va reglementa prin noul PUZ

Aspectul exterior al clădirilor	conform studiilor de specialitate avizate conform legii - nu există detalieri, se va reglementa prin noul PUZ
Spatii libere si spatii plantate	conform studiilor de specialitate avizate conform legii - nu există detalieri, se va reglementa prin noul PUZ
Împrejurimi	conform studiilor de specialitate avizate conform legii - nu există detalieri, se va reglementa prin noul PUZ
Înălțimea maximă admisă	P – P+1, pentru case de vacanță P – P+2-3, pentru servicii turistice și pentru alte funcțiuni publice
P.O.T. (procent de ocupare a terenului)	P.O.T. case de vacanță = 15% P.O.T. servicii, comerț, turism = 30% P.O.T. terenuri și amenajări sportive = 10%
C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)	C.U.T. case de vacanță = 0,2 C.U.T. servicii, comerț, turism = 0,8 C.U.T. terenuri și amenajări sportive = 0,1

Totodată, prin PUG sunt propuse o serie de străzi noi, care încă nu s-au realizat fizic pe teren.

3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural existent, bogat și valoros prin relief, pădurile din proximitate, vegetația existentă din zona reglementată și cursul de apă, este pus în valoare prin reglementările PUZ, viitorii utilizatori putând beneficia cât mai mult de potențialul său.

Astfel, topografia terenului specifică depresiunii înconjurată de peisajul montan, care oferă perspective variate, datorată înălțimilor diferite, este pusă în valoare prin regulamentul de construire controlată.

Faptul că mediul natural reprezintă elementul dominant din orice punct este privit a condus la crearea unui regulament de construire care să nu influențeze negativ acest aspect.

Peisajul caracterizat prin prezența culmilor muntoase care înconjoară depresiunea, orientate mai ales în partea de nord și est, munții înalți și culmile împădurite cu texturi variate, care dau naștere unor compoziții spectaculoase, unde natura se află în prim-plan au stat la baza întregului concept al reglementării condițiilor de construire a stațiunii turistice.

Chiar dacă zona reglementată face partea din intravilanul urban al orașului Negrești-Oaș, pe viitor se mizează pe păstrarea peisajului cultural rural: pășuni, livezi, ogoare, vii, terenuri agricole, câpițe de fân.

3.5. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru sistemul de circulații rutiere al zonei sunt propuse următoarele operațiuni:

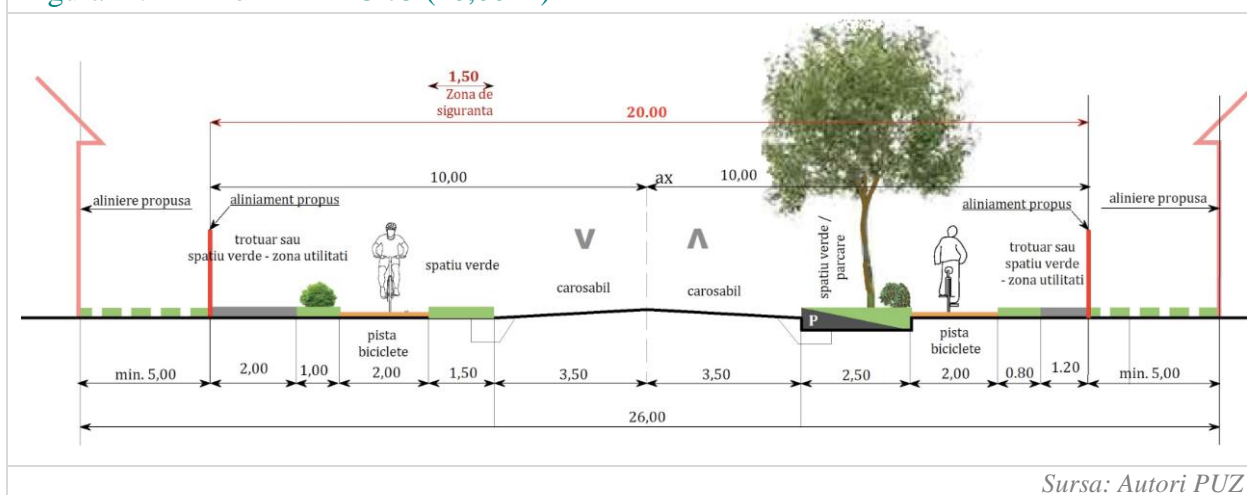
- Modernizarea drumurilor existente;
- Realizarea unor străzi noi (mai ales în zona de vest).

3.5.1. Modernizarea străzilor existente

Pentru **strada Luna** sunt propuse patru profile caracteristice:

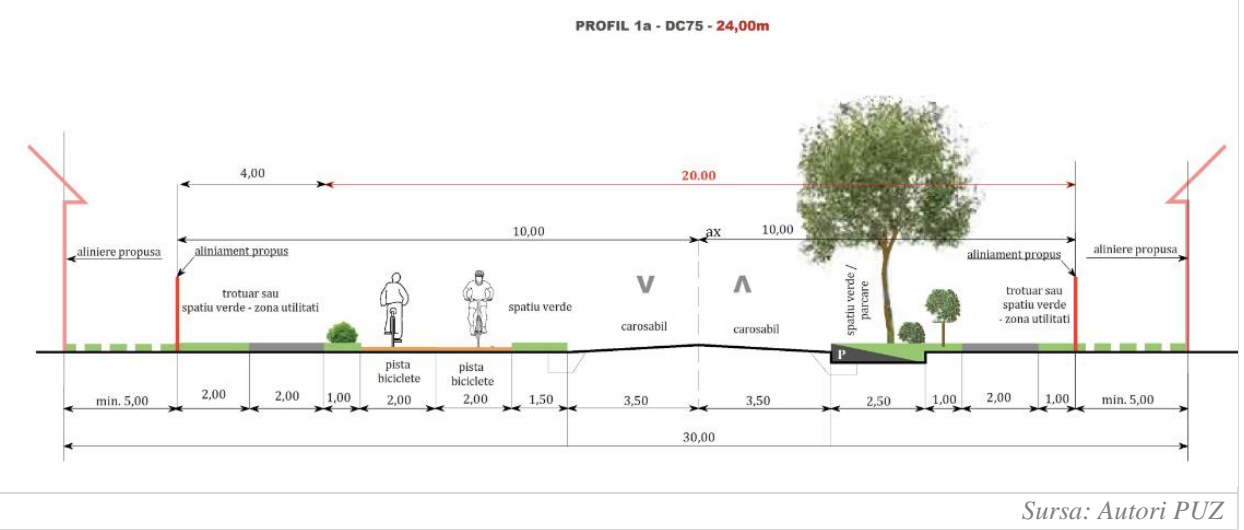
Profilul 1 – gabarit de 20,00 m, astfel: 7,00 m carosabil (2 benzi în dublu sens), iar simetric față de ax 2,50 m spațiu verde, 2,00 m pista de biciclete, 0,80 m spațiu verde. Ulterior, o latură prezintă 0,80 m spațiu verde și 1,20 m trotuar, iar cealaltă latură 1,00 m spațiu verde și 2,00 m trotuar, astfel:

Figura nr. 4 – Profil 1 – DC 75 (20,00 m)



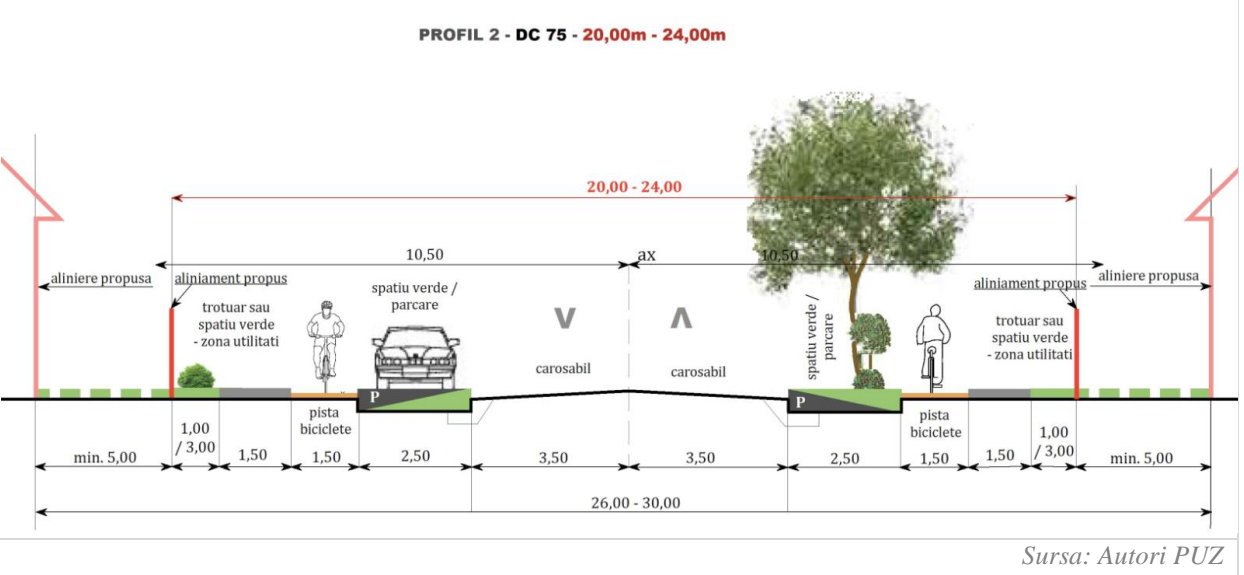
Profilul 1a – gabarit de 24,00 m, astfel: 7,00 m carosabil (2 benzi în dublu sens), pe una din laturi: 3,50 m spațiu verde, 2,00 m trotuar, 1,00 m spațiu verde, iar pe latura cealaltă: 1,50 spațiu verde, 4,00 m pentru două piste de biciclete, 2,00 m trotuar și 2,00 m spațiu verde, astfel:

Figura nr. 5 – Profil 1a – DC 75 (24,00 m)



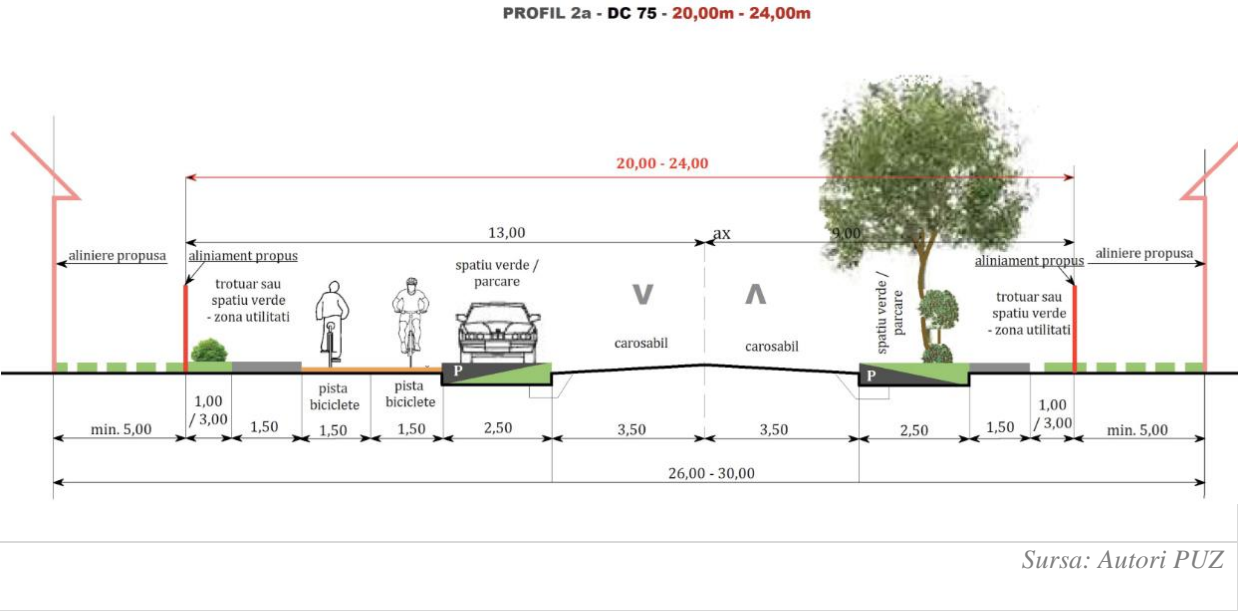
Profilul 2 – gabarit variabil 20,00 m - 24,00 m, astfel: 7,00 m carosabil (2 benzi în dublu sens), iar simetric față de ax: 2,50 m spațiu verde / parcare, 1,50 pistă de biciclete, 1,50 m trotuar, 1,00 – 3,00 m – spațiu verde, astfel:

Figura nr. 6 – Profil 2 – DC 75 (20,00 – 24,00 m)



Profilul 2a – gabarit variabil 20,00 m - 24,00 m, astfel: 7,00 m carosabil (2 benzi în dublu sens), iar pe una din laturi: 2,50 m spațiu verde, 1,50 m trotuar, 1,00 – 3,00 m spațiu verde, iar pe cealaltă latură: 2,50 m spațiu verde / parcare, 3,00 m pentru două piste de biciclete, 1,50 m trotuar, 1,00 m – 3,00 m spațiu verde, astfel:

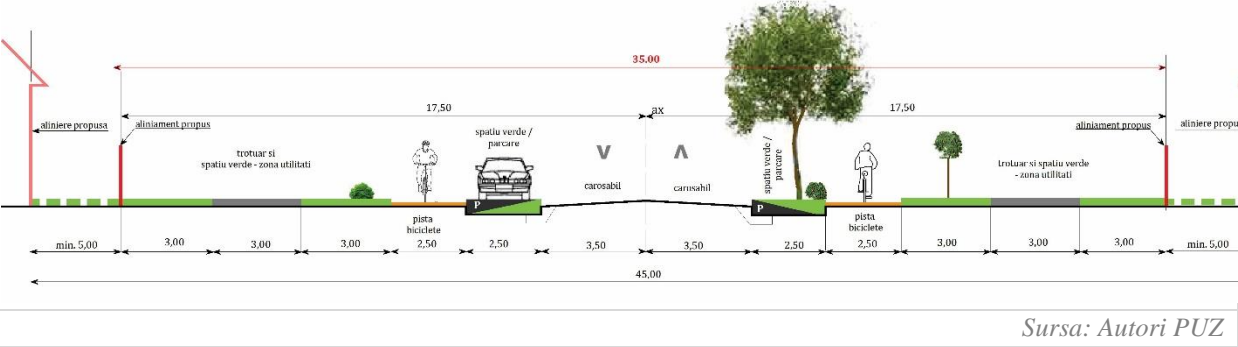
Figura nr. 7 – Profil 2a - DC75 (20,00 – 24,00 m)



Restul străzilor sunt de categoria III și, în funcție de gabaritul stradal existent, permit mai multe tipuri de profile în urma modernizării:

Profil 3a – gabarit de 35,00 m astfel: 7,00 m carosabil (2 benzi în dublu sens), iar simetric față de ax 2,50 m spații verzi/parcări punctuale, 2,50 m pistă pentru biciclete, 3,00 m spațiu verde, 3,00 m trotuar și 3,00 m spațiu verde, astfel:

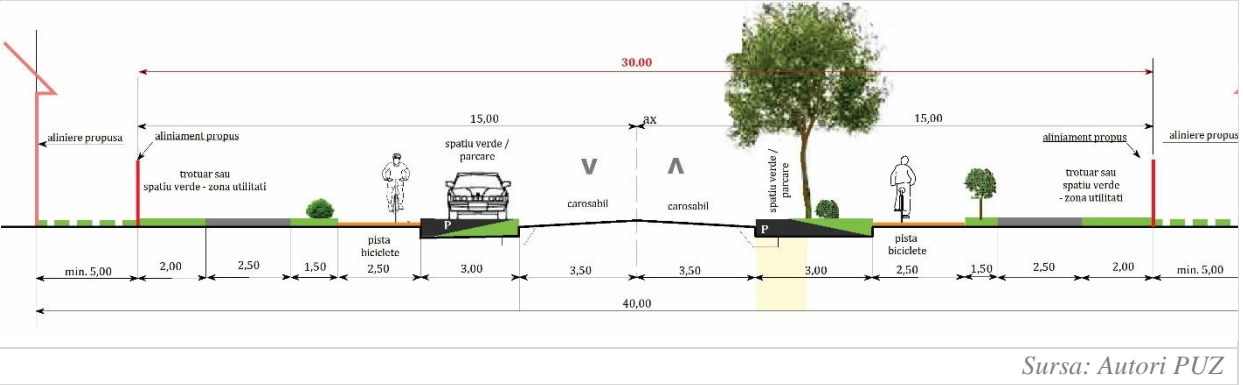
Figura nr. 8 – Profil 3a



Profil 3a-a este similar cu cel anterior, **3a**, singura diferență fiind amplasarea pistelor de biciclete simetric față de ax.

Profil 3b – gabarit de 30,00 m astfel: 7,00 m carosabil (2 benzi în dublu sens), iar simetric față de ax 3,00 m spații verzi/parcări punctuale, 2,50 m pistă pentru biciclete, 1,50 m spațiu verde, 2,50 m trotuar și 2,00 spațiu verde, astfel:

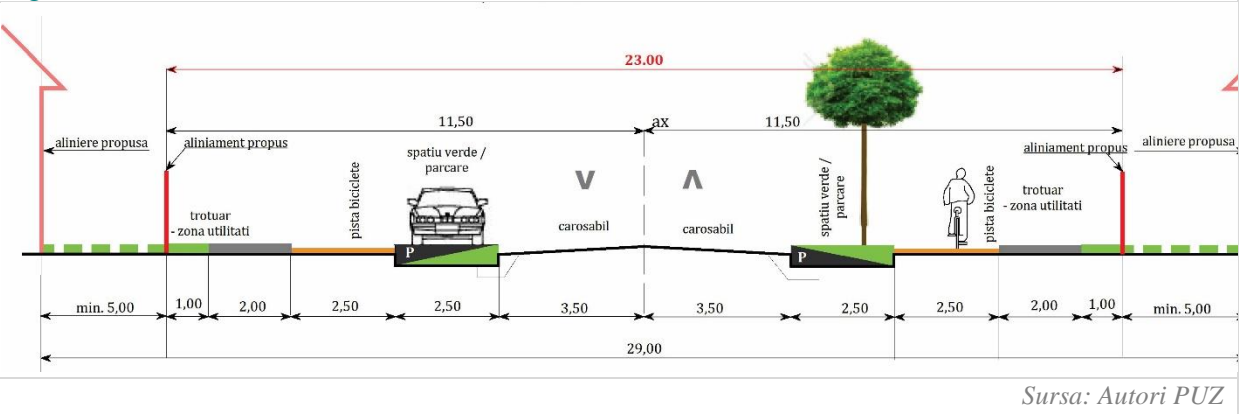
Figura nr. 9 – Profil 3b



Profil 3b-b este similar cu cel anterior, **3b**, singura diferență fiind amplasarea ambelor piste de biciclete pe aceeași latură a drumului..

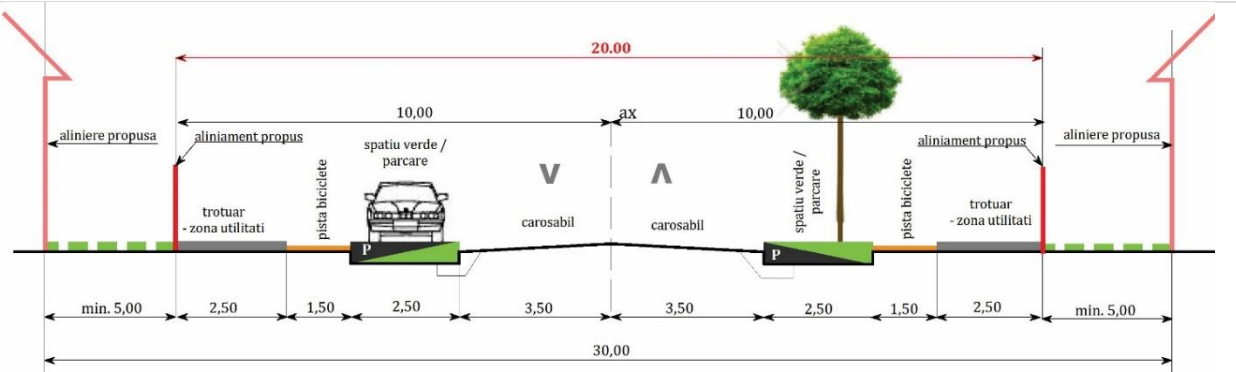
Profil 4a – gabarit de 29,00 m astfel: 7,00 m carosabil (2 benzi în dublu sens), iar simetric față de ax 2,50 m spații verzi/parcări punctuale, 2,50 m pistă pentru biciclete, 2,00 m trotuar, 1,00 spațiu verde, astfel:

Figura nr. 10 – Profil 4a



Profil 4b – gabarit de 20,00 m astfel: 7,00 m carosabil (2 benzi în dublu sens), iar simetric față de ax 2,50 m spații verzi/parcări punctuale, 1,50 m pistă pentru biciclete, 2,50 m trotuar, astfel:

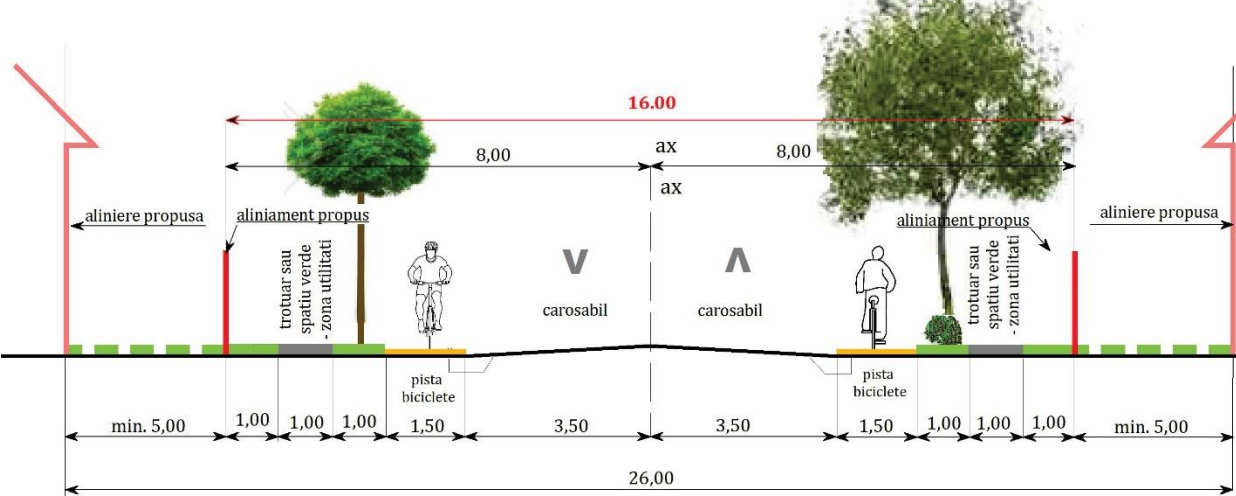
Figura nr. 11 – Profil 4b



Sursa: Autori PUZ

Profil 5a – gabarit de 16,00 m astfel: 7,00 m carosabil (2 benzi în dublu sens), iar simetric față de ax 1,50 m pistă pentru biciclete, 1,00 m spațiu verde, 1,00 m trotuar și 1,00 spațiu verde, astfel:

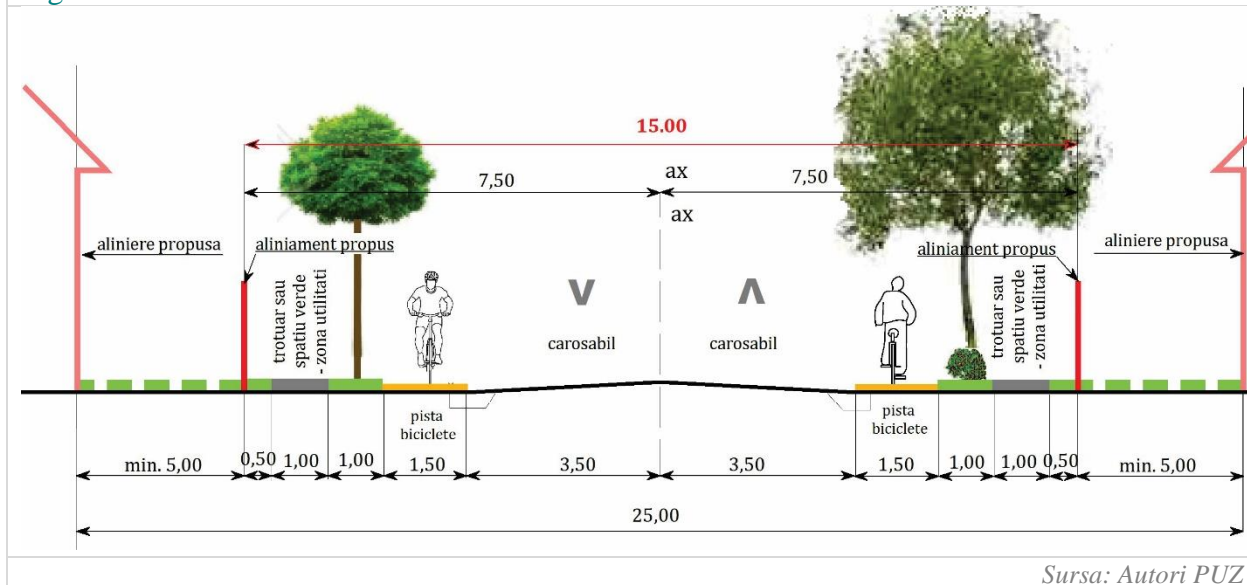
Figura nr. 12 – Profil 5a



Sursa: Autori PUZ

Profil 5b – gabarit de **15,00 m** astfel: 7,00 m carosabil (2 benzi în dublu sens), iar simetric față de ax 1,50 m pistă pentru biciclete, 1,00 m spațiu verde, 1,00 m trotuar și 0,50 m spațiu verde, astfel:

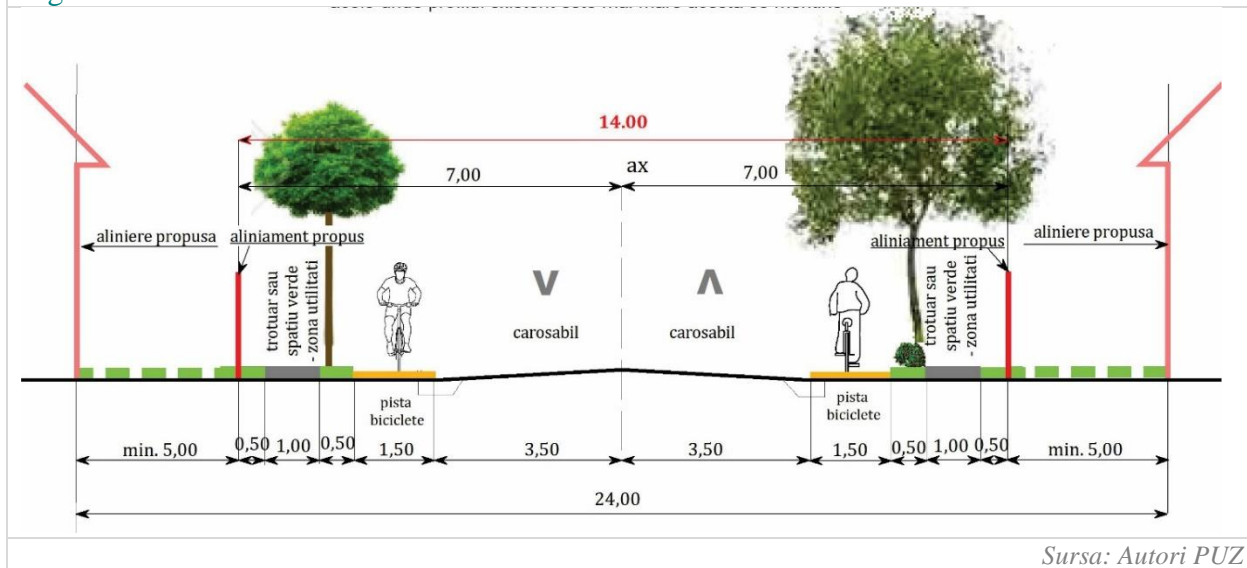
Figura nr. 13 – Profil 5b



Profil 5b este similar cu cel anterior, **profil 5 b-b**, singura diferență fiind amplasarea ambelor piste de biciclete pe aceeași latură a drumului.

Profil 6 – 14,00 m astfel: 7,00 m carosabil (2 benzi în dublu sens), iar simetric față de ax 1,50 m pistă pentru biciclete, 0,50 m spațiu verde, 1,00 m trotuar și 0,50 m spațiu verde, astfel:

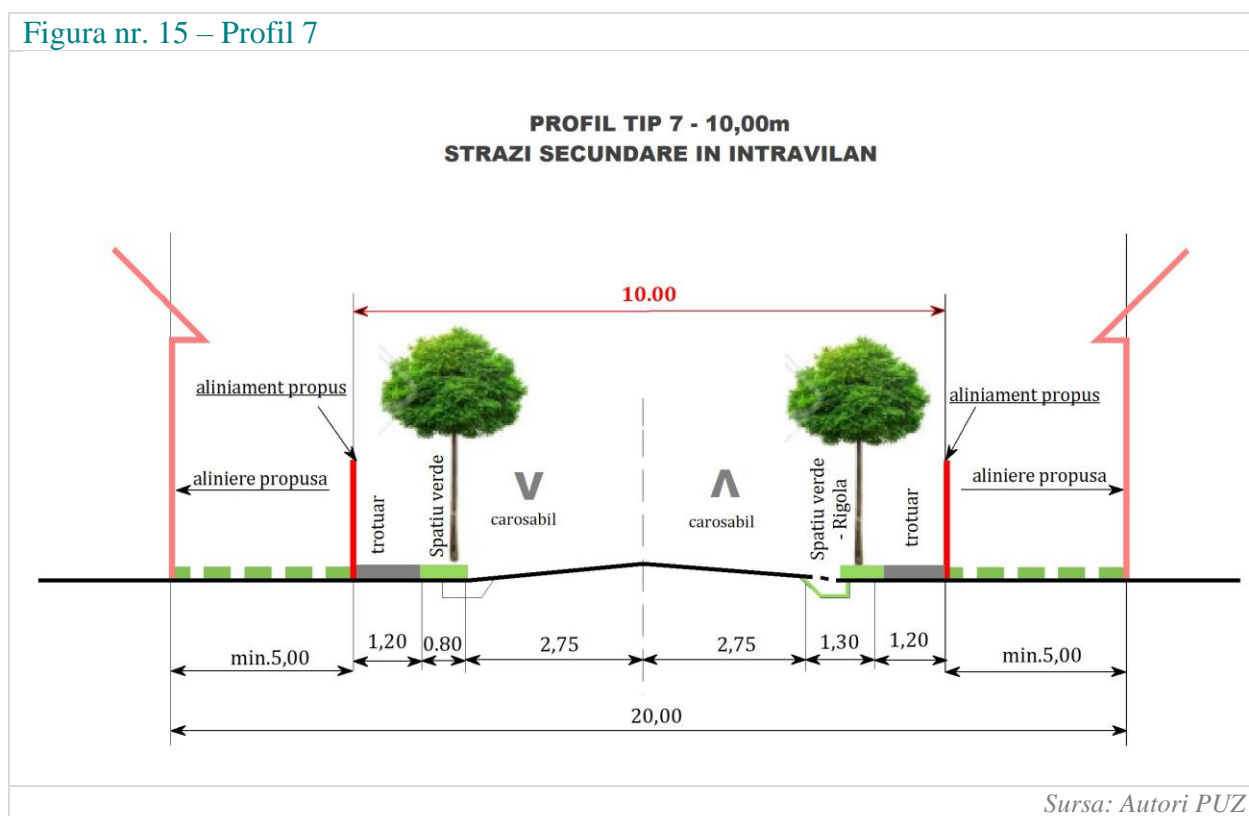
Figura nr. 14 – Profil 6



Profil 6a este similar cu cel anterior, **profil 6**, singura diferență fiind amplasarea ambelor piste de biciclete pe aceeași latură a drumului.

Profil 7 – 10,00 m astfel: 7,00 m carosabil (2 benzi în dublu sens), iar simetric față de ax 1,00 m spațiu verde, 1,00 m trotuar, 0,50 m spațiu verde, astfel:

Figura nr. 15 – Profil 7



3.5.2. Propunerea unor străzi noi

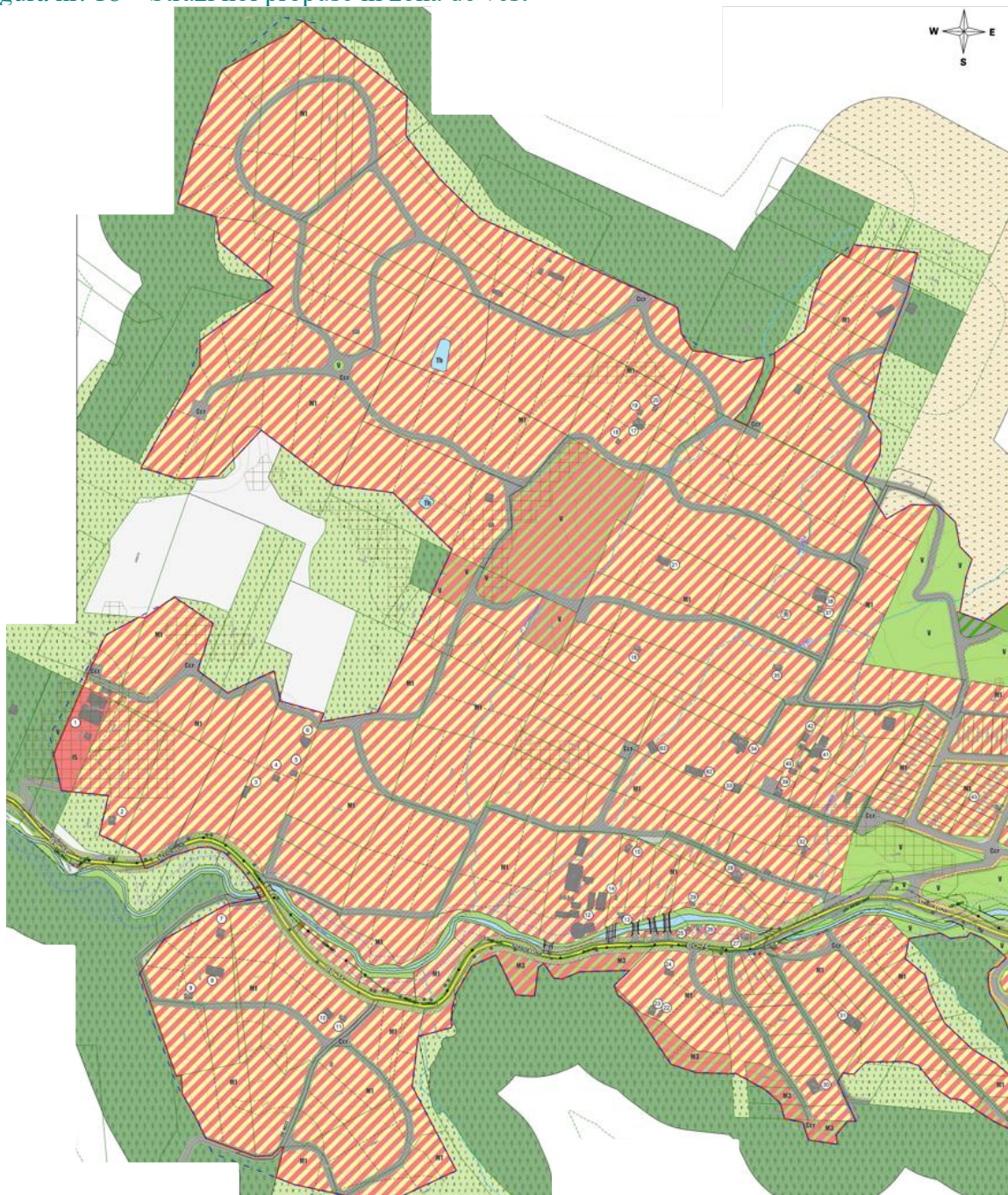
Unul din motivele elaborării prezentului PUZ este pentru a anula interdicția temporară de construire din zona de vest. Acea zonă se caracterizează prin parcele cu suprafețe mari, de proveniență agricolă, care formează un areal nedeservit de străzi.

Prin urmare, una din propunerile prezentului PUZ a fost de a concepe o tramă stradală pentru întreaga zonă de vest, ținând cont de următoarele aspecte:

- Drumurile existente intabulate;
- Traseele drumurilor existente, apărute spontan, care indică nevoile dinamice ale oamenilor de deplasare în teritoriu;
- Topografia terenului – curbele de nivel;
- Deservirea a cât mai multe parcele, pentru a avea acces direct la drumul public;
- Limitele de proprietate intabulate, astfel încât transferul de proprietate să se realizeze cât mai echitabil;
- În situațiile în care punctul de mai sus nu a putut fi aplicat și s-a optat pentru drum care să taie o parcelă, s-a urmărit ca cele rezultate să fie construibile, cu o geometrie care să respecte RLU;

Noile drumuri propuse din zona de vest sunt pe tramă organică, topografia terenului impunând străzi curbe. Traseul și geometria acestora vor fi definitivate ulterior, în cadrul unor proiecte de specialitate.

Figura nr. 16 – Străzi noi propuse în zona de vest



Sursa: Autori PUZ

	Beneficiar	U.A.T. ORAŞ NEGREŞTI-OAŞ, Judeţ Satu Mare	68 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgovişte	

3.6. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Înainte de a descrie zonificarea funcțională este important de adus precizări cu privire la limitele luate în considerare în cadrul PUZ-ului:

Limita zonei care a general prezentul PUZ este formată din **UTR V8 – ZONA TURISTICA LUNA SES**, limita **intravilanului existent PUG** în vigoare în momentul elaborării PUZ, cumulată cu documentațiile de urbanism anterior aprobate, rezultând o suprafață totală a PUZ de **352,80 ha**.

Acestei limite i-au adus o serie de **corecții**, în general actualizarea limitelor de parcele pe limite cadastrale la zi, care au condus la configurarea limitei **noului intravilan, cel propus prin prezentul PUZ**, având la bază următoarele operațiuni:

- Mici excluderi din intravilanul existent a unor terenuri cu categoria de folosință pădure, drum și neproductiv;
- Introducerea unor terenuri cu categoria de folosință, neproductiv, ape sau drum, pentru corecții pe limite cadastrale la zi.

Se observa ca mărirea intravilanului pe zona **UTR V8 - ZONA TURISTICA LUNA SES**, crește **nesemnificativ cu o suprafață de numai 3 hectare!**

Suprafața **noului intravilan propus** prin prezentul PUZ este de **357,04 ha**.

3.6.1. CONCEPTUL DEZVOLTĂRII / AL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Din analizele anterioare ale teritoriilor urbane reiese faptul că acestea au rareori țesuturi cu caracter omogen, rezultat din existența într-o anumită zonă a unei singure funcțiuni. Mai mult chiar, țesutul urban specializat poate prezenta configurații diferite în cadrul aceleiași categorii funcționale, ceea ce conduce în procesul de elaborare al PUZ-ului la împărțirea, din rațiuni operaționale, a teritoriului, în unități teritoriale de referință și zone funcționale.

Stațiunea turistică este împărțită în patru mari zone, care funcționează coordonat, sub principiul sinergiei urbanistice. Fiecare din cele patru zone are caracteristici distincte, reglementate în RLU-ul PUZ ca **unități teritoriale de referință**. Acestea sunt:

Tabel nr. 5 – Zone care stau la baza UTR-urilor:

1	Zona centrală	UTR 1
2	Zona bazei de pornire pentru pârtia de ski	UTR 2.1
3	Zona pârtiei de ski	UTR 2.2
4	Zona bazei de sosire – vârf a pârtiei de ski	UTR 2.3
5	Zona de Vest	UTR 3

6 Zona de Est

UTR 4

ZONA CENTRALĂ concentrează într-un nucleu toate serviciile de interes public și dotările necesare deservirii întregii stațiuni turistice.

Caracteristici:

- Accesibilitate facilă, fiind desfășurată pe traseul drumului principal al stațiunii, care duce de la Râul Tâlna până la baza pârtiei de ski. Astfel, turiștii vor beneficia de toate avantajele oferite și de acces direct la serviciile de interes public necesare.
- Rol de reprezentativitate la nivelul întregii stațiuni turistice, prin dotările concentrate compact.

Funcționalitate: Întrucât locuitorii și mai ales utilizatorii reprezintă o mare diversitate din punct de vedere cultural, confesional, social, economic, al intereselor, al vârstei, al educației etc., **zona centrală**, pentru a fi **funcțională**, își propune să satisfacă nevoile unui număr cât mai mare de locuitori / utilizatori, iar pentru fiecare utilizator / locuitor să satisfacă anumite nevoi. Acest lucru va fi asigurat prin permisivitățile și restricțiile detaliate în cadrul PUZ, am exact în RLU.

ZONA DE VEST se caracterizează astfel:

- din punct de vedere **morfologic** - prin țesut încă neconstituit, format majoritar din parcele cu suprafețe mari, de proveniență agricolă;
- din punct de vedere al **accesibilității**: cu excepția Dc 75, restul drumurilor sunt spontane sau necorespunzătoare, apărute pe terenuri private ca urmare a nevoilor de mobilitate a proprietarilor din zonă. Prin urmare, prin reglementările prezentului RLU se propun noi străzi care să deservească coerent teritoriul;
- din punct de vedere al **funcțiunilor propuse**: Zona mixtă permite funcțiuni de locuire de vacanță sezonieră (predominant), dar și funcțiuni complementare, servicii de interes general sau dotări publice. Aceste utilizări se mixează armonios, astfel încât pe de-o parte locuitorii și turiștii să aibă în proximitate serviciile necesare, iar pe de altă parte stațiunea să fie deservită echilibrat de serviciile/dotările necesare, dispersate în teritoriu. Zonele de locuire, servicii sau mixte abundă de spațiu verde, îmbinându-se armonios iar calitatea locuirii și a turismului fiind astfel una sporită datorită peisajului natural.

ZONA DE EST se caracterizează astfel:

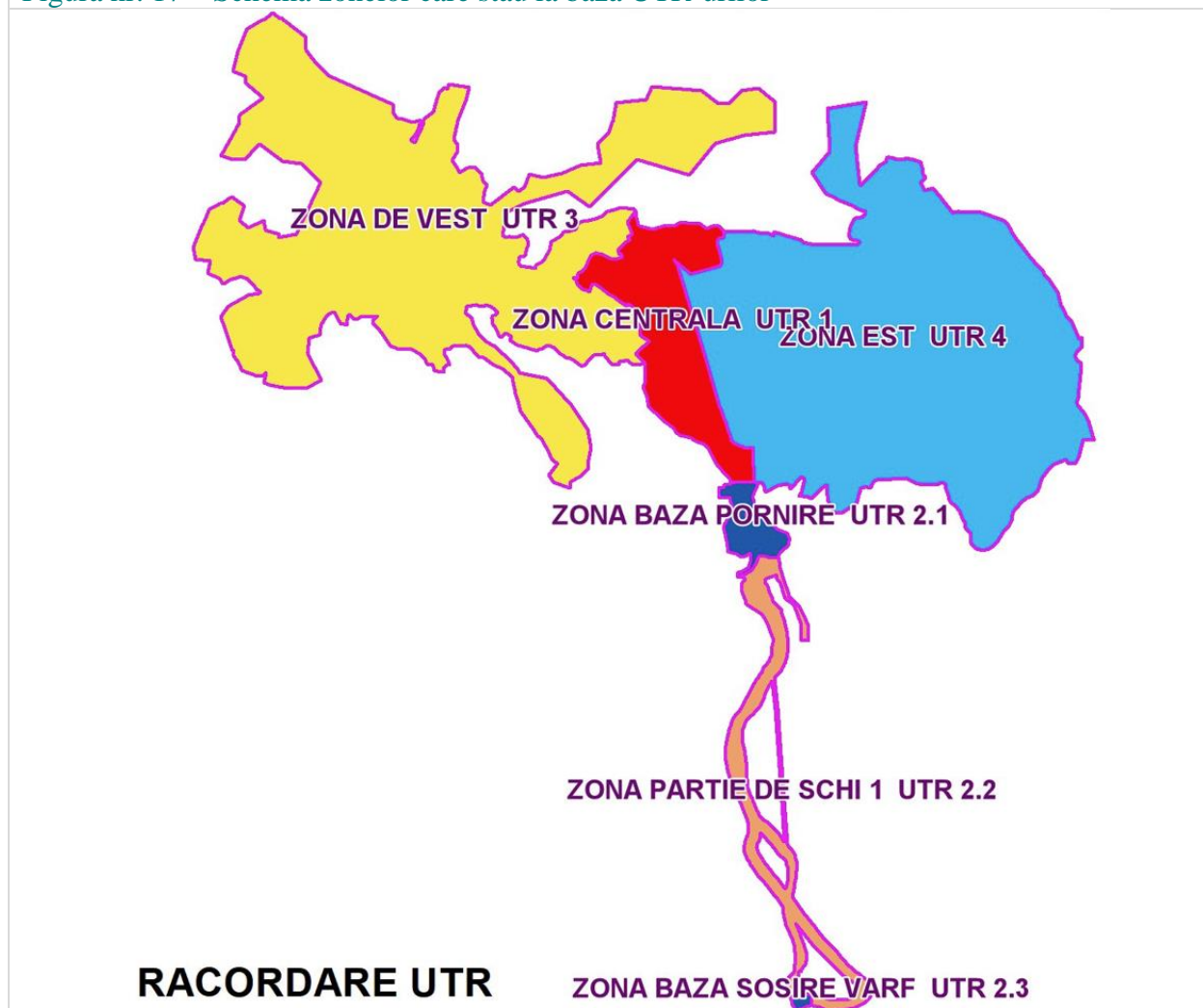
- din punct de vedere **morfologic** - prin țesut parțial proiectat, parțial organic, neconstituit;
- din punct de vedere al **accesibilității**: zona este străzi de categoria a III-a, intabulate, realizate și menținute prin PUZ;

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	70 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- din punct de vedere al **funcțiunilor propuse**: Zona mixtă permite funcțiuni de locuire de vacanță sezonieră (predominant), dar și funcțiuni complementare, servicii de interes general sau dotări publice. Aceste utilizări se mixează armonios, astfel încât pe de-o parte locuitorii și turiștii să aibă în proximitate serviciile necesare, iar pe de altă parte stațiunea să fie deservită echilibrat de serviciile/dotările necesare, dispersate în teritoriu. Zonele de locuire, servicii sau mixte abundă de spațiu verde, îmbinându-se armonios iar calitatea locuirii și a turismului fiind astfel una sporită datorită peisajului natural. Zona mai cuprinde, de asemenea, și două pârtii mici de ski, pentru începători.

ZONA DE SUD este reprezentată prin zona pârtiei principale de ski, pentru avansați. Acesta reprezintă obiectivul cu gradul de interes cel mai important al stațiunii și temeiul care stă la baza dezvoltării stațiunii turistice.

Figura nr. 17 – Schema zonelor care stau la baza UTR-urilor



	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	71 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

Sursa: Autori studiu

Stațiunea turistică nu va funcționa ca o enclavă închisă, bordată, ci din contră – naturii i se va permite să pătrundă organic în cadrul construit, asigurând o armonie între mediul antropic și cel natural.

Zona se caracterizează prin amplasare strategică și prin amenajări peisagere de calitate, reprezentative pentru statutul localității, de stațiune turistică.

Fondul construit viitor al stațiunii se va îmbina armonios cu zone generoase de spații verzi, agrement și sport, punându-se accent pe mediul înconjurător și subliniindu-se frumusețea naturală a peisajului natural.

Rolul zonelor de spații verzi propuse este de a conecta cadrul antropic cu cel natural înconjurător, de a permite naturii să pătrundă în cadrul construit. Accentul pe mediul înconjurător și sublinierea frumuseții naturale a peisajului rural oferă cu grad sporit de confort locuitorilor și turiștilor.

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	72 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

3.6.2. ZONE FUNCȚIONALE, INDICATORI URBANISTICI, RH / H

Prezentul PUZ detaliază prevederile reglementate prin documentațiile de urbanism aprobate anterior, respectiv PUG 2012 și cele două PUZ-uri, adaptându-le la cerințelor și nevoilor actuale, la inițiativa autorității publice locale. Comparând cele două versiuni de reglementări, respectiv cea a documentațiilor anterior aprobate și cea a prezentului PUZ se observă faptul că se păstrează vocația inițială a zonei.

În cadrul prezentului PUZ se disting o serie de funcțiuni dominante, compatibile între ele, împreună formând un tot unitar necesar unei bune funcționări a viitoare stațiuni turistice.

Zone funcționale, precum și unitățile teritoriale din care fac parte sunt prezentate mai jos:

Tabel nr. 6 – Zone funcționale și UTR-urile în care se regăsesc

		Zona funcțională	UTR
1.	IS	Zonă pentru instituții publice și servicii	I
2.	IS1	Zonă pentru servicii publice/private	II.1, II.3
3.	IS2	Zonă pentru servicii în scop turistic	II.1
4.	IS3	Zonă pentru servicii administrative și alimentație publică	II.1
5.	IS4	Zonă pentru servicii de turism aferentă pârtiei de schi	II.2
6.	IS5	Zonă pentru servicii publice – salvamont și heliport	II.1
7.	M1	Zonă mixtă pentru locuire în scop de agrement și servicii	III
8.	M2	Zonă mixtă pentru locuire în scop de agrement și servicii	IV
9.	M3	Zonă mixtă pentru servicii și spații verzi amenajate, sport și agrement	III, IV
10	M4	Zonă mixtă pentru amenajări aferente căilor de comunicație rutieră și spații verzi amenajate	I, II.1, III, IV
11	M5	Zonă cai de comunicație și amenajări aferente heliport	II.1
12	S1a	Zonă pentru pârtia de schi nr.1	II.1, II.2, II.3
13	S1b	Zonă pentru pârtia de schi nr.1 etapa II-a	II.2, II.3
14	S2	Zonă pentru pârtia de schi nr.2	IV
15	S3	Zonă pentru pârtia de schi nr.3	IV
16	S4	Zonă pentru pârtia de schi nr.4	IV
17	Ccr	Zonă cai de comunicație rutieră și amenajări aferente	I, II.1, III, IV
18	V	Zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement	I, II.1, III, IV
19	VA	Zonă pentru agrement sportiv	III, IV
20	Vs	Zonă pentru spații verzi amenajate aferente pârtiei de schi	II.2
21	TE	Zonă pentru echipare tehnico-edilitară	I, II.1, II.3, III, IV
22	TH	Zonă pentru ape (râul Talna și lac acumulare lângă pârtie)	

MEMORIU DE PREZENTARE

P.U.Z. ZONA TURISTICA LUNA SES, ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ

2024

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	74 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

MEMORIU DE PREZENTARE

P.U.Z. ZONA TURISTICA LUNA SES, ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ

2024

Indicatorii urbanistici și regimul de înălțime sunt reglementați pentru fiecare zonă funcțională, astfel:

Tabel nr. 7 – UTR-uri, Zone funcționale, Regim de înălțime

UTR	DENUMIRE	ZONE FUNCTIONALE		POT	CUT	REGIM INALTIME	H MAX CORNISA	
1	ZONA CENTRALA	IS	Zona pentru institutii publice si servicii	80%	4	2S+P+6E sau S+D+P+6E	17,5 m	
		IS1	Zona servicii administrative aferente partiilor de schi	50	2	S/D+P+2E+M	11 m	
		M4	Zona mixta publica pentru amenajari aferente cailor de comunicatie rutiere si spatii verzi amenajate	1%-5%	0.01 - 0.05	P	6 m	
		Ccr	Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente	/	/	/	/	
		V	Zona pentru spatii verzi, sport si agrement	10%	0.1	P	5 m, Constructii de maxim 100 mp	
		TE	Zona pentru echipare tehnico-edilitara	60%	0.6	S+P	6m	
		Th	Zona pentru ape	/	/	/	/	
2	ZONA PARTIEI DE SCHI	UTR 2.1 Zona Baza pornire	IS1	Zona servicii administrative aferente partiilor de schi	50	2	S/D+P+2E+M	11 m
			IS2	Zona pentru servicii private in scop turistic	80%	4	2S+P+6E sau S+D+P+6E	17,5 m
			IS3	Zona pentru servicii administrative si/sau turism	80%	4	2S+P+6E sau S+D+P+6E	17,5 m
			IS5	Zona pentru servicii publice – salvamont si heliport	60	2	S+P+2+M	11 m
			S1a	Zona pentru partia de schi nr.1	/	/	/	/
			Ccr	Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente	/	/	/	/
			M3	Zona mixta pentru servicii si spatii verzi amenajate si sport	45	1.6	2S+P+2E+M sau S+D+P+2E+M	- inaltimea maxima admisibila la streasina (H max) = 13,00 m - inaltimea maxima admisibila la coama (H max) = 17,00 m
			M4	Zona mixta publica pentru amenajari aferente cailor de comunicatie rutiere si spatii verzi amenajate	1%-5%	0.01 - 0.05	P	6 m
			M5	Zona mixta cai de comunicatie si amenajari aferente heliport si spatii verzi amenajate	/	/	/	/
		TE	Zona pentru echipare tehnico-edilitara	60	0.6	S+P	6 m	
		Th	Zona pentru ape	/	/	/	/	
		V	Zona pentru spatii verzi, sport si agrement	10%	0.1	P	5 m, Constructii de maxim 100 mp	
		UTR 2.2 Zona Partie de schi	S1a	Zona pentru partia de schi nr.1	/	/	/	/
			S1b	Zona pentru partia de schi nr.1 etapa II-a	/	/	/	/
			IS4	Zona pentru servicii de turism aferenta partiei de schi	50	2.5	2S+P+4E sau S+D+P+4E	15 m, masurat din punctul cel mai inalt al terenului, in jurul constructiei
			Vs	Zona pentru spatii verzi amenajate aferente partiei de schi	5%	0.05	P	3 m
		UTR 2.3 Zona Baza sosire - varf	IS1	Zona servicii administrative aferente partiilor de schi	75	1.00	P+1	6,5 m
			S1a	Zona pentru partia de schi nr.1	/	/	/	/



Beneficiar

U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare

Proiectant General

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște

75 / 92

MEMORIU DE PREZENTARE

P.U.Z. ZONA TURISTICA LUNA SES, ORAŞ NEGREŞTI-OAŞ

2024

3	ZONA DE VEST	IS	Zona pentru institutii publice si servicii	50	2	S/D+P+2E+M	11 m
		M1	Zona mixta pentru locuire in scop de agrement si servicii – vestul statiunii				
			- Locuire in scop de agrement (case de vacanta)	20	0.6	S/D+P+1+M	7 m, masurat din punctul cel mai inalt al terenului, in jurul constructiei
			- Servicii complementare functiunii de baza (locuire in scop de agrement)	40	1.5	S/D+P+2+M	13 m
			- FUNCTIUNE MIXTA PE PARCELA: Locuire in scop de agrement (case de vacanta) SI Servicii complementare functiunii de baza (locuire in scop de agrement)	30	1.2	S/D+P+2+M	13 m
		M3	Zona mixta pentru servicii si spatii verzi amenajate si sport	45	1.6	2S+P+2E+M sau S+D+P+2E+M	- inaltime maxima admisibila la stressina (H max) = 13,00 m - inaltime maxima admisibila la coama (H max) = 17,00 m
		M4	Zona mixta publica pentru amenajari aferente cailor de comunicatie rutiere si spatii verzi amenajate	1%-5%	0.01 - 0.05	P	6 m
		Ccr	Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente	/	/	/	/
		V	Zona pentru spatii verzi, sport si agrement	10%	0.1	P	5 m, Constructii de maxim 100 mp
		VA	Zona pentru agrement sportiv	1%	0.01	P	5 m
4	ZONA DE EST	Th	Zona pentru ape	/	/	/	/
		TE	Zona pentru echipare tehnico-edilitara	60	0.6	S+P	6 m
		M2	Zona mixta pentru locuire in scop de agrement si servicii – estul statiunii				
			- Locuire in scop de agrement (case de vacanta)	20	0.6	S/D+P+1+M	7 m, masurat din punctul cel mai inalt al terenului, in jurul constructiei
			- Servicii complementare functiunii de baza (locuire in scop de agrement)	40	1.5	S/D+P+2+M	13 m
			- FUNCTIUNE MIXTA PE PARCELA: Locuire in scop de agrement (case de vacanta) SI Servicii complementare functiunii de baza (locuire in scop de agrement)	30	1.2	S/D+P+2+M	13 m
		M3	Zona mixta pentru servicii si spatii verzi amenajate si sport	45	1.6	2S+P+2E+M sau S+D+P+2E+M	- inaltime maxima admisibila la stressina (H max) = 13,00 m - inaltime maxima admisibila la coama (H max) = 17,00 m
		M4	Zona mixta publica pentru amenajari aferente cailor de comunicatie rutiere si spatii verzi amenajate	1%-5%	0.01 - 0.05	P	6 m
		Ccr	Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente	/	/	/	/
		V	Zona pentru spatii verzi, sport si agrement	10%	0.1	P	5 m, masurat din punctul cel mai inalt al terenului, in jurul constructiei
		VA	Zona pentru agrement sportiv	1%	0.01	P	5 m
		TE	Zona pentru echipare tehnico-edilitara	60	0.6	S+P	6 m
		Th	Zona pentru ape	/	/	/	/
		IS1	zona pentru servicii administrative si alimentatie publica	50	2	S/D+P+2E+M	11 m
		S2	Zona pentru partia de schi nr.2	/	/	/	/
		S3	Zona pentru partia de schi nr.3	/	/	/	/



Beneficiar

U.A.T. ORAŞ NEGREŞTI-OAŞ, Judeţ Satu Mare

Proiectant General

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgovişte

76 / 92

3.6.3. BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV

Un **bilanț teritorial comparativ**, între **situația existentă** reglementată prin documentațiile de urbanism anterior aprobate și **situația propusă** prin prezentul PUZ, se prezintă astfel:

Tabel nr. 8 – Bilanț teritorial comparativ

BILANT TERITORIAL COMPARATIV INTRAVILAN - LUNA SES	INTRAVILAN EXISTENT - cf. PUG / PUZ-uri aprobate		INTRAVILAN PROPOS	
ZONA FUNCTIONALA	S(HA)	Proc. %	S(HA)	Proc. %
V8 - ZONA TURISTICA LUNA SES	289.98	82.19%	0	0.00%
IS - Zona pentru institutii publice si servicii	1.63	122.56%	17.86	5.00%
IS1 - Zona servicii administrative aferente partiilor de schi	0	0.00%	1.36	0.38%
IS2 - Zona pentru servicii private in scop turistic	0	0.00%	0.15	0.04%
IS3 - Zona pentru servicii administrative si/sau turism	0	0.00%	0.29	0.08%
IS4 - Zona pentru servicii de turism aferenta partiei de schi	0	0.00%	0.63	0.18%
IS5 - Zona pentru servicii publice – salvamont si heliport	0	0.00%	0.09	0.03%
M1 - Zona mixta pentru locuire in scop de agrement si servicii – vestul statiunii	0	0.00%	102.86	28.81%
M2 -Zona mixta pentru locuire in scop de agrement si servicii – estul statiunii	0	0.00%	52.74	14.77%
M3 - Zona mixta pentru servicii si spatii verzi amenajate si sport	0	0.00%	1.7	0.48%
M4 - Zona mixta publica pentru amenajari aferente cailor de comunicatie rutiere si spatii verzi amenajate	0	0.00%	10.44	2.92%
M5 - Zona mixta cai de comunicatie si amenajari aferente heliport si spatii verzi amenajate	0	0.00%	0.16	0.04%
V - Zona pentru spatii verzi, sport si agrement	0	0.00%	76.58	21.45%
VA - Zona pentru agrement sportiv	0	0.00%	24.2	6.78%
VS - Zona pentru spatii verzi amenajate aferente partiei de schi	0	0.00%	2.15	0.60%
TE - Zona pentru echipare edilitara	0.04	3.01%	0.04	0.01%
S1, S2, S3, S4 - Zona pentru partia de ski	21.86	6.20%	24.07	6.74%
CCr - Zona pentru cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente	37.96	10.76%	39.98	11.20%
Th - Zona pentru terenuri acoperite cu ape	1.33	0.38%	1.74	0.49%
TOTAL	352.80	100%	357.04	100%

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

O serie de investiții au fost deja finalizate de către Primăria Negrești-Oaș:

- Extinderea rețelelor de canalizare și aducțiune apă pe strada Luna (DC 75, fostul DJ109G);
- Extindere rețea electrică de distribuție pe DC 75 – Alimentare cu energie electrică a consumatorilor din PC2 și PC3;
- Alimentare cu energie electrică din PC6 a consumatorilor din Luna Șes;

Totodată, în urma obținerii avizelor de la companiile care furnizează și administrează rețelele edilitare, precum și din studiul privind gospodărirea apelor sunt de menționat următoarele informații:

3.7.1. Alimentarea cu apă și canalizare

Orașul Negrești-Oaș dispune de un sistem propriu de alimentare cu apă.

Prin PUZ se propune extinderea rețelei de apă existente în zonă, respectiv puțuri forate de mică adâncime pentru igienizare spații și irigare zone verzi.

Necesarul de apă se va asigura prin captare din Valea Țiganului pentru zona Luna-Șes.

3.7.1.1. Sursa de alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza din sistemul centralizat de alimentare cu apă potabilă a orașului Negrești - Oaș, pentru care se va obține de către beneficiar Avizul de amplasament emis de Operatorul de apă - canal, prin extinderea rețelei până la utilizatori. De la acestea va fi asigurat și necesarul de apă pentru incendii.

O altă sursă de alimentare cu apă o reprezintă forajele de mică adâncime, pentru salubritatea căilor de acces și irigarea spațiilor verzi.

3.7.1.2. Utilizarea apei

Apa va fi utilizată în scop:

- Igienico-sanitar, menajer (Se estimează în medie un număr de 4000 persoane/utilizatori zilnic, rezidenți, turiști etc.)
- Întreținere suprafețe-igienizare și spații verzi, din foraje care se vor aviza individual ulterior;
- Apă pentru stingerea incendiilor - Conform prevederilor coroborate ale:

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	79 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- art. 30 din Legea nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor,
- art.1 din H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu și ale
- OMAI nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă, investiția face obiectul avizării/autorizării din punct de vedere al securității la incendiu.

Dimensionarea rezervei de incendiu și a întregului sistem se va face în urma recomandărilor instituției de specialitate.

3.7.1.3. Debite caracteristice

Tabel nr. 9 – Necesar apă-rețea

Caracteristică	Necesar de apă					
	Qn min		Qn med		Qn max	
	mc/zi	l/s	mc/zi	l/s	mc/zi	l/s
Apa în scop potabil și gospodăresc	62,4	0,72	480	5,56	624	7,2
TOTAL anual mc/an	22776		175200		227760	

Qorar. Maxim = 78 mc/h = 21,6 l/s

3.7.1.4. Cerința de apă

Tabel nr. 10 – Cerințe de apă

Caracteristică	Cerința de apă					
	Qs min		Qs med		Qs max	
	mc/zi	l/s	mc/zi	l/s	mc/zi	l/s
Apa în scop potabil și gospodăresc	71,76	0,83	552	6,39	717,6	8,3
TOTAL anual mc/an	26134		201480		261340	

Qorar. Maxim = 89,7 mc/h = 24,92 l/s

3.7.1.5. Evacuarea apelor uzate / Canalizare

Prin PUZ se propune extinderea rețelelor de canalizare existentă.

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	80 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

Pentru apele uzate fecaloid menajere se vor extinde colectoarele, astfel încât să se poată realiza racordările în cel mai facil mod.

Tabel nr. 11 - Debite de canalizare menajeră

Nr. Crt.	Caracteristică	Apă uzată					
		Quz min		Quz med		Quz max	
		mc/zi	l/s	mc/zi	l/s	mc/zi	l/s
1	Apa fecaloid menajeră	0,5	0,017	3,5	0,12	4,5	0,16
Total anual		130		840		1080	

3.7.1.6. Apele pluviale

Apele pluviale provenite de pe acoperișuri și terase vor fi colectate prin jgheaburi, burlane și rigole, urmând a fi evacuate pe spațiul verde adiacent fiecărei construcții.

3.7.2. Alimentare cu gaze naturale

Prin PUZ se propune extinderea rețelei de alimentare cu gaze naturale din orașul Negrești-Oaș.

3.7.3. Alimentare cu energie electrică

În zona reglementată există rețea electrică de distribuție de medie tensiune și joasă tensiune. LES 20 kV se regăsește de-a lungul DC 75, de la intrarea din vest până în dreptul pârției. Din punctul în care DC 75 trece peste râul Tâlna pornește LEA 0,4 kV care se continuă spre nord.

3.7.4. Telecomunicații:

Serviciul de Telecomunicații speciale deține legături de radiocomunicații speciale și condiționează revenirea la faza DTAC pentru construcțiile care depășesc 18 m.

3.7.5. Salubritate

Serviciile de salubritate vor fi asigurate de o firmă specializată cu care Primăria va încheia un contract. Aceasta va colecta deșeurile din întreaga zonă. Fiecare proprietar va încheia câte un contract cu firma de salubritate locală și va depozita deșeurile independent, în europubele.

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	81 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

3.8. PROTECȚIA MEDIULUI

În zona analizată nu există surse de poluare.

Pentru prevenirea producerii riscurilor naturale se recomandă următoarele:

Riscul de inundabilitate: Se recomandă păstrarea permanent curată a albiei minore a râurilor existente și îndepărtarea elementelor de vegetație abundentă pe versanții albiei minore, care ar îngreuna scurgerea apei și, potențial, ar favoriza revarsarea. Se vor drena zonele de băltire a apei și se va ridica cota terenului în amplasament.

Riscul de instabilitate: Când terenul prezintă o pantă medie, se pot încadra la terenuri medii-dificile de fundare (când panta este mai mare de 20%). În cazul acesta se propun următoarele lucrări:

- amenajarea suprafeței versanților cu platforme și ziduri de sprijin;
- lucrări de drenare a apei din precipitații

Riscul antropic: La amplasarea construcțiilor în apropierea liniilor electrice, se va solicita Avizul de la autoritățile aparținătoare. La autorizarea proiectelor de construcție se va solicita avizul de la instituțiile competente.

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	82 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.9.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

Obiective de utilitate publică reprezintă serviciile publice care sunt finanțate din buget public sau privat și se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor. Acestea au rol de deservire la nivelul întregii zone Luna Șes.

Principalul obiectiv de utilitate publică îl reprezintă pârtia de ski Luna Șes, care va căpăta o importanță de interes județean sau regional.

Restul viitoarelor obiective de utilitate publică se vor putea amplasa cu precădere în Zona Centrală, dar și în restul zonelor mixte sau de locuire, astfel încât să deservească corespunzător viitorii locuitori ai zonei. Numărul și tipul acestora se normează în raport cu densitatea viitoarei populații atrase în zonă, luând în considerare atât persoanele care se stabilesc în Luna Șes, cât și turiștii sezonieri.

Dintre obiectivele de utilitate publică permise în zona reglementată sunt de amintit:

- unități de învățământ: școală, grădiniță, creșă;
- unități medicale: dispensar, clinică;
- instituții: clădiri administrative, bancare;
- cultură: bibliotecă, sală de spectacol;
- culte: biserică;
- comerț;
- sport;
- turism: hotel, motel, pensiune turistică, camping;
- spații verzi: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate.

Listarea obiectivelor de utilitate publică:

Denumirea lucrării	Categoria de interes
Pârția de ski nr. 1: - Stație de plecare telescaun – Vârful Pietroasa; - Cabină comandă; - Garaj telescaun; - Stație telescaun;	Local
Pârția de ski nr. 2 – pentru începători	Local
Pârția de ski nr. 3 – pentru începători	Local
Stația de epurare	Local
Rezervor de apă potabilă și incendiu	Local
DC 75	Local
Drumuri de cat. III	Local
Clădire administrativă Luna-Șes	Local
Centru de prezentare a biodiversității locale	Local
Parohia Ortodoxă – Biserica Lemn	Local

3.9.2. Tipuri de proprietate asupra imobilelor

În zona reglementată Luna Șes sunt identificate următoarele categorii de proprietate asupra imobilelor:

- Terenuri aflate în domeniu public:
 - o al statului (Râul Tâlna)
 - o al administrației publice locale;
- Terenuri domeniu privat al administrației publice locale;
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

3.9.3. Circulația terenurilor între deținători

Prin PUZ se reglementează trecerea unor terenuri din proprietate privată a persoanelor fizice și juridice în domeniul public al autorității publice locale, dar și din domeniul privat în domeniul public l autorității publice locale, în vederea realizării următoarelor obiective:

- Modernizarea străzilor existente (supralărgiri de străzi)
- Străzi noi
- Etc.

Tabel nr. 12 – Bilanțul teritorial al tipurilor de proprietate

BILANT TERITORIAL - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR:	S (HA)	Proc. (%)
DOMENIU PUBLIC DE INTERES NATIONAL	2.94	0.82%
DOMENIU PUBLIC DE INTERES JUDETEAN	6.6	1.85%
DOMENIU PUBLIC DE INTERES LOCAL	36.27	10.16%
DOMENIU PRIVAT DE INTERES LOCAL	121.28	33.97%
TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE	189.95	53.20%
TOTAL	357.04	100%

Pentru realizarea operațiunilor propuse prin PUZ se modernizare a străzilor existente sunt necesare transferuri de proprietăți cu diferite tipuri de proprietari în domeniul public al UAT Negrești-Oaș.

Tabel nr. 13 – Circulația terenurilor

CIRCULATIA ASUPA TERENURILOR:		
SUPRAFATA REZERVATA A FI TRANSFERATA DOMENIULUI PUBLIC IN VEDEREA MODERNIZARII STRAZILOR	9.76	2.73%
SUPRAFATA REZERVATA A FI TRANSFERATA IN VEDEREA TRECERII IN PROPRIETATE PRIVATA	8.41	2%
SUPRAFETE DE TEREN CARE NU ISI MODIFICA REGIMUL JURIDIC	338.87	95%
TOTAL	357.04	100%

3.10. PLANUL DE ACȚIUNE

Planul de acțiune este definit de *Norma Metodologică a Legii 350 / 2001*, la Art. 18, ca fiind un plan prin care se evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorul privat și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor

3.10.1. Categoriile de costuri și beneficii ale investiției

Prezenta documentație de urbanism este inițiată de autoritatea publică locală, prin ea stabilindu-se reglementările care stau la baza viitoarelor investiții, care vor fi atât publice, cât și private.

Costurile financiare care intră în atribuția autorității publice locale sunt următoarele:

- Pichetarea cadastrală a drumurilor propuse spre modernizare;
- Transferul dreptului de proprietate al suprafețelor rezultate în urma pichetării, din proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, în domeniul public, în vederea modernizării drumurilor;
- Transferul dreptului de proprietate al unor terenuri din domeniul public în proprietatea privată a unor persoane fizice, în vederea construirii locuințelor;
- Extinderea și realizarea rețelelor tehnico-edilitare:
 - o Rețeaua de distribuție apă potabilă,
 - o Rețea de canalizare ape uzate menajere,
 - o Rețea electrică (subterană),
 - o Rețea de distribuție a gazelor naturale.
- Modernizarea drumurilor publice existente;
- Crearea străzilor noi;
- Amenajarea celor trei pârtii de ski (montarea instalațiilor de transport pe cablu, sisteme de înzăpezire, achiziționarea dotărilor necesare - mașină de bătut zăpadă, ATV, snowmobil, etc., înmagazinarea apei printr-o acumulare permanentă pentru tunurile de zăpadă aferente pârtiei nr. 1 de ski);
- Consolidarea terenului în zonele afectate de alunecări de teren¹⁸;
- Amenajarea spațiilor verzi publice, a dotărilor pentru sport și agrement din zonele funcționale “V”, reglementate prin prezentul PUZ;
- Realizarea următoarelor investiții punctuale:
 - o Construirea spațiilor de cazare, a unităților comerciale și de prestări servicii;
 - o Amenajarea unui teren de golf;
 - o Amenajarea unei piste de motocross;

¹⁸ Idem

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	86 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Amenajarea unui circuit de automobilism pe teren accidentat;
- Amenajarea unei zone pentru echitație, la est de zona centrală;
- Amenajarea unei zone de camping, la sud-est de zona centrală;
- Amenajarea unui centru de închiriat echipamente sportive;
- Realizarea unor dotări de interes public, inclusiv de agrement și sportive, care vor fi stabilite ulterior și amplasate în zonele în care regulamentul prezentului PUZ permite;

Beneficiile financiare ale autorității publice locale vor proveni din taxele și impozitele aferente imobilelor deținute, precum și din creșterea potențialului orașului pe plan economic și turistic și sporirea atractivității acestuia. Autoritatea publică va prioritiza și etapiza investițiile necesare pentru dezvoltarea coerentă a zonei turistice.

Costurile financiare care intră în atribuția actorilor privați vor fi cele necesare realizării investițiilor private, cum ar fi:

- Edificarea construcțiilor propriu-zise, cu tot procesul de obținere a autorizației de construire;
- Realizarea soluțiilor proprii, în interiorul incintei, de apă potabilă și canalizare, până la extinderea tuturor rețelelor pe domeniu public de către Primărie;
- Racordarea la rețelele publice, odată ce acestea sunt extinse;
- Achitarea impozitului pe bunul imobil către Primărie;

Beneficiile proprietarilor privați vor proveni din utilizarea imobilelor sau din închiriere sau vânzare ulterioară a acestora. Totodată, agenții economici vor beneficia de o zonă cu potențial economic ridicat, iar actorii urbani vor beneficia de toate avantajele unei stațiuni turistice.

3.10.2. Etapizarea acțiunilor

ETAPA 1: Avizarea¹⁹ Planului Urbanistic Zonal

- Pe parcursul elaborării PUZ au fost obținute toate avizele solicitate atât prin C.U., cât și de unele instituții, care condiționau emiterea avizului lor de obținerea altora în prealabil.

ETAPA 2: Aprobarea²⁰ PUZ-ului în Consiliul Local al Orașului Negrești-Oaș

¹⁹ **Avizare** - procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu. (*Legea nr. 350/2001, Anexa nr. 2*)

²⁰ **Aprobare** - opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege,

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	87 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Ulterior obținerii tuturor avizelor, întreaga documentație de urbanism (inclusiv studii de fundamentare și avizele) va fi înaintată Consiliului Local în vederea aprobării.
- După aprobare, Planul urbanistic zonal împreună cu regulamentul local de urbanism aferent devine opozabil în justiție²¹.

ETAPA 3: Transmiterea PUZ la OCPI și la MDLPA de către Primărie

- După aprobarea PUZ, Primăria orașului Negrești-Oaș va transmite HCL-ul și anexele sale către OCPI, în vederea preluării limitei intravilanului propus, rectificat prin prezenta documentație de urbanism.²²
- Totodată, în termen de 15 zile după aprobarea PUZ-ului de către Consiliul Local, Primăria orașului Negrești-Oaș va înainta un exemplar al acestuia către ANCPI, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE, iar un exemplar se transmite, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național²³.

ETAPA 4: Circulația juridică a terenurilor

- Pichetarea cadastrală a drumurilor propuse spre modernizare;
 - o Suprafața reglementată în PUZ ca fiind destinată transferului către domeniul public în vederea modernizării străzilor va fi pichetată de către un inginer geodez atestat ANCPI, adică punctele de contur vor fi marcate prin țărugi din lemn sau fier, borne;
 - o Procedura se finalizează prin emiterea de către OCPI a unui Proces Verbal de pichetare, care va sta la baza operațiunilor notariale ulterioare;
 - o Acest pas se va realiza fie de către autoritatea publică pentru întreaga stațiune, fie de către fiecare proprietar în momentul demarării investiției sale private.
 - o Suprafețele pichetate se vor dezmembra din proprietățile private și vor fi transferate prin cedare/expropriere către domeniul public – Primăria Negrești-Oaș sau CJ Satu Mare.
- Transferul dreptului de proprietate al unor terenuri din domeniul public în proprietatea privată a unor persoane fizice, în vederea construirii locuințelor;

hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții ((*Legea nr. 350/2001, Anexa nr. 2*)).

²¹ Legea nr. 350/2001, Art. 49, alin. 3

²² Legea nr. 350/2001, Art. 29 - alin. 2.1 și Art. 47.1 - alin. 2;

²³ Legea nr. 350/2001, Art. 48.1, alin. 4

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	88 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

ETAPA 5: Modernizarea drumurilor publice existente

- Odată ce Primăria deține dreptul de proprietate asupra drumurilor, așa cum sunt ele marcate și reglementate în prezentul PUZ, poate demara procedura de modernizare a acestora, la profilele prevăzute în PUZ – amenajarea cu trotuare, spații verzi, benzi pentru biciclete, benzi carosabile, semnalizare, etc.;

ETAPA 6: Extinderea și realizarea rețelelor tehnico-edilitare

- Extinderea rețelele existente pe domeniul public:
 - o Rețeaua de distribuție apă potabilă,
 - o Rețea de canalizare ape uzate menajere,
 - o Rețea electrică (subterană),
 - o Rețea de distribuție a gazelor naturale.
- Mărirea capacităților rețelelor, dacă va fi cazul;

ETAPA 7: Stabilirea priorității proiectelor de investiții menționate în cadrul PUZ

- Proiectele publice care urmează a fi realizate de autoritatea publică locală vor fi prioritizate și li se vor acorda un buget pentru următoarea perioadă.
- Aceste detalii vor face obiectul unui proiect de hotărâre care va fi votat în Consiliul Local.
- Proiectele punctuale propuse prin PUZ presupun amenajarea următoarelor obiective:
 - o Construirea spațiilor de cazare, a unităților comerciale și de prestări servicii;
 - o Amenajarea unui teren de golf, în zona de nord-est a stațiunii;
 - o Amenajarea unei piste de motocross, în zona de nord a stațiunii;
 - o Amenajarea unui circuit de automobilism pe teren accidentat, în zona de nord a stațiunii;
 - o Amenajarea unei zone pentru echitație, la est de zona centrală, între cele două părți de începători;
 - o Amenajarea unei zone de camping, la sud-est de zona centrală, în imediata proximitate a părții nr. 2 de începători;
 - o Amenajarea unui centru de închiriat echipamente sportive, la sud-est de zona centrală, în imediata proximitate a părții nr. 2 de începători;
 - o Realizarea unor dotări de interes public, inclusiv de agrement și sportive, care vor fi stabilite ulterior și amplasate în zonele în care regulamentul prezentului PUZ permite;

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	89 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

ETAPA 8: Faze pentru obținerea unei autorizații de construire și construirea ulterioară - generalități

- Odată ce PUZ-ul a devenit act de autoritate al administrației publice locale, aceasta poate emite certificatele de urbanism în baza noilor reglementări pentru noile investiții inițiate atât de investitori privați, cât și de autoritatea publică locală;
- Întocmirea Documentației Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire
 - După aprobarea în CL Negrești-Oaș a PUZ se va întocmi DTAC de către o echipă de arhitecți, cu respectarea întocmai a prevederilor documentației de urbanism. Aceasta va fi supusă procedurii de obținere a avizelor cerute prin certificatul de urbanism.
- Emiterea Autorizației de Construire de către Primăria orașului Negrești-Oaș
 - După întocmirea DTAC și avizarea acestuia, Primăria orașului Negrești-Oaș poate emite Autorizației de Construire.
- Elaborare PT + DDE
 - Finalitate: se verifică de verficatori atestat MDLPA - planșe după care se execută
- Împrejmuirea terenului pe limitele de proprietate - După pichetarea cadastrală;
- Sistematizarea terenului;
 - Se vor realiza terasamente și lucrări de sistematizare verticală a terenului, astfel încât să fie adus la cota potrivită, conform PT.
- Dacă rețelele nu sunt încă extinse în zona respectivă, vor fi realizate în incintă:
 - Rețea de alimentare cu apă hidranți;
 - Rețea de canalizare pluvială;
 - Cămin de contorizare la limita de proprietate;
 - Gospodărie de apă subterană (cu rezervor de stocare volum de incendiu și grup de pompare);
 - Separator de produse petroliere;
 - Bazin de stocare ape pluviale, cu evacuare pe zonele verzi din incintă;
 - Post de reglare măsurare gaze naturale.
- Edificarea propriu-zisă a construcțiilor, conform proiectului pentru autorizația de construire;
- Realizarea drumurilor de incintă, dacă este cazul:
 - Ulterior definitivării accesului și echipării edilitare a terenului se vor amenaja drumurile interioare de incintă, carosabile și pietonale, precum și parcurile.
- Amenajarea accesului din domeniul public;
- Definitivarea amenajărilor de incintă;
 - La final, vor fi amenajate spațiile verzi și cele comune, conform proiectului, cu vegetație joasă (gazon, iarbă), medie (arbuști) și înaltă (arbori), precum și obiecte de mobilier urban.
- Recepția la terminarea lucrărilor;
- Intabularea clădirilor;
- Utilizare / închiriere / vânzare construcțiilor.

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	90 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

3.10.3. Consecințe economice

Prin dezvoltarea viitoarei stațiuni turistice vor fi resimțite consecințe economice pozitive la nivelul întregului oraș Negrești-Oaș și chiar la nivelul județului Satu Mare. Odată aprobat PUZ-ul, condițiile de construire vor fi clare iar investitorii își vor putea implementa proiectele mai ușor, astfel încât, chiar dacă investițiile sunt punctuale și dezvoltate în timp, întreaga zonă se va dezvolta într-un mod coerent și unitar, sub ghidajul Primăriei.

Viitorii locuitori sau turiști vor fi atrași în zonă de condițiile create.

Pentru dezvoltarea zonei vor apărea locuri de muncă, atât pe perioada construcției, cât și ulterior, în cadrul activităților ce vor fi întreprinse.

Viitoarea investiție va contribui la sporirea atractivității zonei prin exploatarea conștientă a cadrului natural.

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	91 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

CAP. IV - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementarea urbanistică a zonei va înlesni tot procesul de dezvoltare a viitoarei stațiuni turistice printr-o gândire unitară și coerentă. PUZ-ul va fi un instrument de ghidaj pentru Primăria Orașului Negrești-Oaș, va sta la baza emiterii viitoarelor certificate de urbanism. Chiar dacă investițiile se vor realiza punctual, în timp, decalat, faptul că autoritatea publică va avea la bază PUZ-ul care va fi aprobat va ușura întreg parcursul întrucât prevederile zonei sunt deja stabilite.

Având în vedere cele descrise anterior, proiectul poate fi privit ca o oportunitate din care toate părțile implicate au beneficii. Tema de proiectare a fost transmisă de către inițiator, iar soluția va fi definitivată pe parcurs ca urmare a concluziilor studiilor de fundamentare, a opțiunilor populației și a avizelor ce vor fi emise.

Elaboratorul PUZ consideră, în baza analizei multicriteriale realizate, că propunerea care stă la baza acestor reglementări este oportună și benefică pentru orașul Negrești-Oaș, întrucât aduce îmbunătățiri pe următoarele planuri:

- Realizarea unei investiții cu impact puternic asupra atractivității care facilitează realizarea altor investiții satelit, publice și private;
- Mărirea valorii imobiliare a zonei;
- Dezvoltarea turismului cu impact regional;
- Creșterea potențialului activităților economice specifice.

PROIECTANT,
SC URBIS GEOPROIECT SRL,

MANAGER GENERAL,

Mădălina SĂVOIU

ÎNTOCMIT / VERIFICAT:

Șef proiect - urb. dipl. Anamaria MOHAN



	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Județ Satu Mare	92 / 92
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	