PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ, SF, DTAC Piața Agro-Alimentară Mărișel

comuna MĂRIȘEL

VOLUMUL 1
MEMORIU GENERAL

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca

Tel. +40 372 64.00.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

Denumire proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ, SF, DTAC Piața Agro-Alimentară Mărișel

Amplasament:

comuna MĂRIȘEL, jud. CLUJ

Elaborator:

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ – JUDEȚUL CLUJ
DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Calea Dorobanților nr. 106, Cluj-Napoca, Cluj

COORDONATOR RUR
Arhitect-Urbanist
Claudiu-Daniel SALANȚĂ

Întocmit/Redactat:
arhitect-urbanist
Ioana OLTEAN

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca

Tel. +40 372 64.00.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

CUPRINS

1 INTRODUCERE....4
1.1 Date de recunoaștere a documentației....4
1.2 Obiectul lucrării....4
1.3 Surse documentare....4
2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII....5
2.1 Evoluția zonei....5
2.2 Încadrarea în localitate....5
2.3 Elemente ale cadrului natural....6
2.4 Circulația....7
2.5 Ocuparea terenurilor....7
2.6 Echipare edilitară....8
2.7 Probleme de mediu....9
2.8 Opțiuni ale populației....9
3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ....10
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare....10
3.2 Prevederi ale P.U.G.....10
3.3 Valorificarea cadrului natural....10
3.4 Modernizarea circulației în funcție de prevederile P.U.G. și studiile de fundamentare....10
3.5 Dezvoltarea echipării edilitare....12
3.6 Protecția mediului – în funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului....13
3.7 Obiective de utilitate publică....14
4 CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE....14
4.1 Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice în prevederile P.U.G./P.U.Z. 14
4.2 Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare....14
4.3 Priorități de intervenție....14
4.4 Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii....14
4.5 Plan de acțiune....16

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca

Tel. +40 372 64.00.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ, SF, DTAC Piata Agro-Alimentară Mărișel,
Județul Cluj Elaborator: CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
Data elaborării: mai .2026

1.2 Obiectul lucrării

1.2.1.1 Solicitări ale temei-program

Arealul propus spre reglementare se găsește pe teritoriul administrativ al comunei Mărișel, conform certificatului de urbanism nr. 999 din 09.04.2026 emis de Președintele Consiliului Județean Cluj. La solicitarea primăriei comunei Mărișel, în vederea dezvoltării localității se propune introducerea in intravilan a terenului și reglementarea urbanistică a acestuia, prin stabilirea: încadrărilor funcționale (UTR), a condițiilor de amplasare pe parcelă, a regimului de înălțime și a indicatorilor urbanistici.

1.2.1.2 Prevederi ale programului de dezvoltare, pentru zona studiată

Prezenta investiție tratează în general realizarea unor spații care vor corespunde utilizării adecvate prin găsirea celor mai bune soluții pentru spațiul public rural studiat, scopul final fiind realizarea unei piețe agroalimentare în comuna Mărișel, în conformitate cu normele în vigoare,. Această componentă a proiectului este esențială pentru facilitarea valorificării directe a resurselor locale (în special lapte, fructe de pădure și ciuperci), contribuind la dezvoltarea lanțurilor scurte de aprovizionare și la reducerea dependenței de intermediari pentru producătorii din bazinul de aprovizionare de 30–40 km. Adiacent creării acestei zone comerciale au fost luate în considerare beneficiile amenajării unui spațiu verde aferent și a unei parcări, amenajări care, pe lângă beneficiile pentru mediu, vor avea un aport important la integrarea armonioasă a pieței în peisajul montan local și la îmbunătățirea estetică și funcțională a zonei,. Aceste intervenții sunt fundamentale pentru a asigura un mediu atractiv pentru vizitatori și turiști, garantând totodată fluiditatea transportului și accesibilitatea necesară funcționării întregului complex agro-logistic

1.3 Surse documentare

1.3.1.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- PUZ aprobat prin HCL 18/2018
- Planul Urbanistic General al Comunei MĂRIȘEL si RLU aferent;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (P.A.T.J.)

1.3.1.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

-Suport topografic actualizat;
-Studiu geotehnic.

1.3.1.3 Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Se propun următoarele proiecte de investiții:

- realizarea unei piețe agroalimentare

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
Tel. +40 372 64.00.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

- infrastructură rutieră și accesibilitate
- amenajări peisagistice și spații verzi

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

2.1.1.1 Date privind evoluția zonei

Imobilul este proprietatea comunei Mărișel. În conformitate cu prevederile PUZ Mărișel aprobat prin HCL18/2018, imobilul este situat parțial în intravilan și parțial în extravilanul comunei Mărișel. Zona de studiu este identificată prin extrasele CF nr. 51633, 53702, 55690, 54550, 51542, 54492, 52993 si 55689 Mărișel

Terenul situat în intravilan se află în zona căi de comunicație rutieră DJ107P

Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Folosința actuală a terenului este curți construcții și pășune, conform extrasului de plan cadastral de carte funciară, destinația stabilită prin planurile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate:

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Evoluția localității Mărișel este definită de un **potențial natural montan ridicat**, care se poate axa pe producția de lapte și resurse forestiere nelemnoase, a cărui valorificare economică a fost limitată istoric de **fragmentarea activităților agricole** în gospodării individuale și de **absența unei infrastructuri de colectare și procesare** care să prevină pierderile post-recoltare.

2.1.1.2 Potențial de dezvoltare

Amplasat într-o zonă strategică și accesibilă din punct de vedere rutier, la doar 1 km depărtare față de intravilanul existent, acest spațiu reprezintă soluția optimă pentru dezvoltarea **Pieței Agroalimentare**. Noile amenajări vor marca startul pentru implementarea unui model funcțional inovator de tip **Serviciu de Interes Economic General (SIEG)**, care integrează armonios colectarea organizată, procesarea primară a laptelui și depozitarea în regim controlat. Această infrastructură de servicii este concepută să se integreze în contextul local prin facilitarea **lanțurilor scurte de aprovizionare**, transformând resursele montane perisabile în produse cu valoare adăugată pentru întregul bazin de aprovizionare de 30–40 km.

2.2 Încadrarea în localitate

2.2.1.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul se află în comuna Mărișel, în partea de vest a localității, la limita comunei Beliș beneficiind de acces auto din drumul județean 107P, situată la aproximativ 1.5km față de intravilanul existent.

2.2.1.2 Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției accesibiltății, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general.

Terenul se află în comuna Mărișel, în partea de vest a localității, beneficiind de acces auto din drumul județean 107P, în zona monumentului de importanța locală – Crucea Iancului, unde s-au dezvoltat alte funcțiuni de interes comun precum pârtia de sanie și Centru de zi de asistență și recuperare, AC 586/2024.

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca

Tel. +40 372 64.00.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

2.3 Elemente ale cadrului natural

2.3.1.1 Relieful

Comuna Mărișel face parte din județul Cluj, fiind situată în partea de nord-vest a acestuia, în inima **Munților Gilăului** (componenți ai Munților Apuseni), la o distanță de aproximativ **51 km față de municipiul Cluj-Napoca** și la 44 km față de orașul Huedin. Comuna ocupă o suprafață de circa **85,94 km²** și este formată exclusiv din satul de reședință cu același nume, având o structură de tip risipit, specifică zonelor montane. În partea de nord se învecinează cu comuna Râșca, la est cu comuna Gilău, la sud cu comuna Măguri-Răcătău, iar la vest cu comuna Beliș. Vatra satului este așezată pe un **platou înalt**, la altitudini cuprinse între 1.150 m și 1.250 m.
Relieful comunei este unul montan, caracterizat prin **suprafețe ușor ondulate și culmi rotunjite** pe zona de platou, care sunt însă fragmentate în sectoarele nordice și sudice de **văi adânci, cu versanți abrupți** și ape repezi. Formele cele mai înalte sunt **Dealul Fântânele (1.341 m)**, Dealul Copcei (1.289 m) și Dealul Arsuri/Muntele Ijar (1.238 m). Peisajul este marcat de frumusețea sălbatică a defileelor, precum **Defileul Răcătăului** (cunoscut sub numele de „Împărăția lui Zamolxe") și **Cheile Someșului Cald**. Din punct de vedere geologic, zona se află la contactul dintre rocile metamorfice (șisturi) și banatite (roci magmatice), iar solurile predominante sunt în general sărace și afectate de o **reacție acidă** pe aproape întreg teritoriul. Clima este temperat-continentală, influențată direct de altitudine, cu o cantitate anuală de precipitații ce variază între **740 și 1.145 mm**. Geografia locului a fost parțial modificată de prezența celor trei lacuri de acumulare din proximitate: Beliș-Fântânele, Tarnița și Răcătău. Vegetația este formată în principal din **păduri de conifere** (brad, molid, pin) și **foioase** (fag, stejar, gorun), care acoperă aproximativ **59% din suprafața comunei**, restul teritoriului fiind ocupat de pajiști și fânețe montane. Ocupația tradițională a locuitorilor rămâne **creșterea animalelor (în special bovine)**, exploatarea forestieră și turismul montan, comuna fiind recunoscută ca localitate rurală ecologică.

2.3.1.2 Geologia

Din punct de vedere geologic, teritoriul comunei Mărișel se află în zona de contact între masivele Autohtonului de Bihor, reprezentate de roci metamorfice cristaline de tipul șisturilor cuarțitice și micașisturilor (din precambrian și paleozoic), și Banatitele constituite din roci magmatice paleogene. Regiunea prezintă o complexitate tectonică ridicată, manifestată prin cutarea excesivă a rocilor metamorfice și fracturarea masivelor de rocă. Formațiunile acoperitoare sunt diversificate, incluzând depozite aluviale la nivelul văilor (pietrișuri și nisipuri), depozite deluvial-coluviale pe versanți și depozite de terasă compuse din bolovănișuri în alternanță cu nisipuri și argile. Investigațiile geotehnice specifice din zona proiectului au confirmat prezența unor straturi de argile marnoase și bolovănișuri cu interspații umplute cu nisip prăfos până la adâncimi de 6 metri, în timp ce solurile de suprafață sunt caracterizate de o reacție acidă pe aproape întreg teritoriul.

2.3.1.3 Clima

Comuna Mărișel se încadrează într-un climat temperat-continental cu specific montan, caracteristic zonelor înalte ale Munților Apuseni. Având în vedere altitudinea platoului (1.150–1.250 m), condițiile climatice sunt aspre, dar propice pentru activități precum zootehnia tradițională și turismul montan. Regimul termic este definit de o temperatură medie anuală de aproximativ 4–6 °C. Luna ianuarie este cea mai friguroasă, cu o medie de -5 °C și valori extreme care pot coborî sub -20...-22 °C. În perioada caldă (iunie-august), temperaturile medii se situează între 10 și 16 °C, cu maxime ce pot atinge 32-34 °C. Din cauza altitudinii, numărul zilelor fără îngheț este redus, fiind sub 125 de zile pe an. Analizele recente indică o tendință de încălzire, temperatura medie anuală crescând cu aproximativ 1,4 - 1,9 °C față de mediile istorice. Precipitațiile sunt abundente, cu o cantitate medie anuală ce variază între 701 și 1.200 mm, în funcție de modelarea altitudinală. Cele mai mari cantități de apă se înregistrează în perioada mai-iulie (cu un maxim în luna iunie de 158 mm), adesea sub formă de ploi torențiale. Iernile sunt lungi, prima zăpadă așezându-se de regulă în a

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca

Tel. +40 372 64.00.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

doua jumătate a lunii noiembrie și persistând frecvent până în luna aprilie. Zona prezintă un excedent de umiditate constant, cuprins între +301 și +500 mm.
Regimul vânturilor indică intensități în general slabe spre moderate, cu o viteză medie anuală de aproximativ 2,1 – 3 m/s. Intensitățile cele mai ridicate se manifestă în lunile de primăvară (martie-aprilie), în timp ce lunile de vară sunt mai calme. Circulația aerului este influențată de relief, fiind predominant vestică și sud-vestică. Un factor local important care a nuanțat clima zonei este prezența celor trei lacuri de acumulare (Beliș-Fântânele, Tarnița și Răcătău), care au generat un proces de moderare termică în imediata lor proximitate.

2.4 Circulația

2.4.1.1 Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei a circulației rutiere, feroviare, navale, aerine – după caz.

Circulația rutieră se desfășoară pe drumul județean 107P, atât pe drumuri asfaltate cât și pe drumuri de pietriș și pământ. Intersecția de unde se realizează accesul este disfuncțională deoarece nu poate prelua în siguranță fluxurile existente și un aport considerabil de persoane în momentele aglomerate, în perioada sărbătorilor locale.

2.4.1.2 Capacitatea de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.

- **Circulații auto, pietonale, velo**.

Principalele disfuncționalități sunt date de absența delimitării între circulațiile auto, velo și pietonale, situație care favorizează circulația auto și îi pune în pericol pe ceilalți participanți la trafic. Este necesară ierarhizarea circulațiilor, modernizare și reabilitarea drumurilor existente.

- **Intersecții și locuri de parcare**

Intersecțiile nu sunt semnalizate corespunzător iar locurile de parcare nu sunt amenajate. În prezent nu există locuri de parcare publice amenajate în zonă, staționarea autovehiculelor realizându-se pe domeniul public, pe suprafața asfaltată.

- **Transport in comun**

Transportul public din comuna Mărișel a fost modernizat prin lansarea unui serviciu ecologic cu microbuz electric pe ruta către Cluj-Napoca, o investiție strategică finanțată prin PNRR menită să eficientizeze mobilitatea numeroșilor navetiști și elevi din zonă, reducând în același timp amprenta de carbon a localității.

2.5 Ocuparea terenurilor

2.5.1.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Principalele caracteristici funcționale ale zonei studiate din comuna Mărișel sunt definite de o predominanță a spațiilor naturale și agricole (circa 91% din teritoriu), o structură de locuire de tip risipit specifică platourilor montane și un potențial turistic ridicat.

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca

Tel. +40 372 64.00.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

2.5.1.2 Relaționări între funcțiuni

Zona studiată este în curs de dezvoltare, construcția pârtiei de sanie aducând mulți vizitatori în weekend urile de iarnă. De asemenea., platoul pe care se dorește intervenția este un punct de interes pentru turiști, care se opresc aici pentru a admira priveliștea și a mânca plăcinte. În perioadele de sărbătoare locală, zona devine aglomerată, monumentul lui Iancu fiind principalul loc de întâlnire al comunității.

2.5.1.3 Gradul de ocupare a zonei cu fondul construit

Zona studiată este în extravilan, densitatea construcțiilor existente ale exploatațiilor agricole – mutăturile, fiind scăzută. Predomină prezența coniferelor pe pajiști întinse, ocuparea construcțiilor fiind aleatorie și înscrisă în peisaj.

2.5.1.4 Aspecte calitative ale fondului construit

Singurele construcții existente în zonă sunt mutăturile, realizate în două ape cu finisaj din lemn netratat. Centrul de zi este o construcție contemporană care se înscrie în peisajul specific Mocănimii Gilăului.

2.5.1.5 Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona este dotată cu servicii de agrement și alimentație publică.

2.5.1.6 Asigurarea cu spații verzi

Amplasamentul este în extravilan, iar necesarul de spații verzi este asigurat prin suprafețele reglementate prin PUZ aprobat prin HCL 18/2018 și dotările complementare existente.

2.5.1.7 Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Pentru identificarea riscurilor a fost elaborat un studiu geotehnic.

2.5.1.8 Principalele disfuncționalități

- Absența amenajării accesului și a locurilor de parcare.
- Spații publice neamenajate și neatractive;
- Absența amenajărilor care să susțină producătorii locali

2.6 Echipare edilitară

2.6.1.1 Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distrbuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicații, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz).

Dotări echipare edilitară	**EXISTENT**
Apă	În zonă nu există rețea de alimentare cu apă.
Canalizare	Nu există rețea de canalizare. Deversarea apelor uzate se realizeză în sisteme individuale în bazine vidanjabile**.**
Electricitate	Există rețea electrică de medie tensiune în zonă

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
Tel. +40 372 64.00.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

Gaz	Nu există în zonă

2.6.1.2 Principalele disfuncționalități

Lipsa dotărilor edilitare și a amenajărilor care să susțină fluența circulațiilor și dezvoltarea economică a comunei.

2.7 Probleme de mediu

2.7.1.1 Relația cadrul natural-cadrul construit

Mutăturile din zona studiată și construcția centrului de zi se înscriu în cadrul natural.

2.7.1.2 Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu au fost identificate riscuri naturale și antropice.

2.7.1.3 Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.

Lipsa unui sistem centralizat pentru captarea apelor uzate.

2.7.1.4 Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Suprafețele de pajiști/păşuni;

2.7.1.5 Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Amplasamentul studiat ar putea avea un potențial de dezvoltare prin intervenții asupra spațiilor publice existente, prin amenajări si zonificări necesare pentru agrement, sport, alimentație publică si alte servicii.

2.8 Opțiuni ale populației

2.8.1.1 Punctul de vedere al administrației publice locale

Viziunea administrației publice locale din Mărișel este definită prin abordarea strategică „DO MAXIMUM”, asumată ca fiind singura opțiune viabilă pentru a transforma resursele naturale în stabilitate economică și pentru a atrage investitori. Această viziune urmărește remedierea unor probleme cronice precum îmbătrânirea populației, plecarea tinerilor, infrastructura edilitară deficitară și calitatea slabă a transportului, bariere identificate ca fiind majore pentru dezvoltarea localității În acest sens, autoritățile prioritizează turismul (67%) ca motor principal de creștere și propun măsuri concrete pentru susținerea micilor fermieri și atragerea tinerelor familii, inclusiv prin acordarea de terenuri pentru construcția de case. Implementarea strategiei se bazează pe proiecte de investiții de amploare (extinderea rețelei de apă, înființarea unui parc fotovoltaic, achiziția de microbuze nepoluante și construirea unui centru de zi) și pe mecanisme de guvernanță participativă, prin consultarea cetățenilor și colaborarea activă

Punctul de vedere al elaboratorului

În prezent zona nu este valorificată. Lipsesc spații publice amenajate, spații dedicate dotărilor cum sunt cele de agrement, sport, alimentație publică, turism, profilul stradal limitat doar la accesul carosabil. Construcțiile propuse trebuie să se înscrie în speficul locului, dat de ritmul și conformația arhitectural volumetrică a mutăturilor.

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca

Tel. +40 372 64.00.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluzii ale studiului geotehnic
Studiul geotehnic realizat prin foraje de cercetare la adâncimi de 6,00 m a evidențiat următoarele caracteristici critice pentru realizarea investiției:

- Stabilitatea terenului: Amplasamentul investigat este stabil, nefiind identificate fenomene de instabilitate locală, denivelări, tasări sau alunecări de teren active. Aria se încadrează într-o zonă cu risc de alunecare inexistent la suprafață, deși la nivel regional probabilitatea este considerată medie.
- Natura solului și stratificația: Terenul este compus dintr-un strat superior de umplutură (pământ și moloz) cu grosimi variabile (între 1 și 3 m), urmat de depuneri naturale de bolovănișuri, pietrișuri și nisipuri.
- Condiții de fundare: Terenul este încadrat în Categoria Geotehnică 1 (risc minimal), fiind definit ca „teren mediu pentru fundare". Presiunea convențională de bază recomandată pentru stratul natural de bolovănișuri (la adâncimea de 2,00 m) este de 350 kPa.
- Regimul hidrogeologic: Nivelul apei freatice nu a fost interceptat până la adâncimea de 6,00 m, ceea ce simplifică lucrările de infrastructură, nefiind necesare epuizmente speciale.
- Date seismice și climatice: Zona prezintă o accelerație a terenului pentru proiectare și o perioadă de control secunde. Adâncimea maximă de îngheț este de 0,80 m.
- .
- Sistematizarea verticală: Datele topografice permit proiectarea rigolelor betonate pentru colectarea apelor de suprafață și a șanțurilor de gardă necesare pentru protecția versanților și a construcțiilor propuse.
- Integrarea în rețea: Suportul topografic actualizat a permis corelarea limitelor de proprietate cu infrastructura rutieră existentă, asigurând spațiul necesar pentru amenajarea intersecției, extinderea drumurilor și crearea parcării

3.2 Prevederi ale P.U.G.

In prezent suprafața reglementată se află în parțial în extravilanul localității Mărișel. Ulterior prezentei documentații, suprafața reglementată se va actualiza prin ceea ce presupune definirea unor zone funcționale și stabilirea regimului de construire, regimul de inaltime, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT), retragerea clădirilor față de aliniament, distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor și aspectul exterior al construcților.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Documentația urmărește doua aspecte esențiale, respectiv valorificarea cadrului natural prin corelare cu nevoile de dezvoltare ale zonei şi integrarea construcțiilor in cadrul construit cu respectarea specificului local.

3.4 Modernizarea circulației în funcție de prevederile P.U.G. și studiile de fundamentare

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
Tel. +40 372 64.00.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

3.4.1.1 Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice, semaforizări etc.).

În contextul realizării proiectului se impune ca necesitate asigurarea infrastructurii tehnice de acces care să asigure funcționarea în parametrii optimi a activității viitoare. Concret se desprinde necesitatea asigurării următoarelor componente ale infrastructurii de circulatie:

- **Configurare sens giratoriu**
- **profil 8.5m 1.50m+3.00m+3.00m+1.00m**
  Trotuar 1.50 m, circulație pe ambele sensuri, rigolă
- **profil 9.0m 1.00m+3.00m+3.00m+1.00m+1.00m**
  Trotuar 1.00 m, circulație pe ambele sensuri, rigolă, trotuar 1.00 m

3.4.1.2 Organizarea circulației feroviare - după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice: devieri de linii; linii noi; depozitări: locuri de parcare - garare etc.).

Nu e cazul.

3.4.1.3 Organizarea circulației navale - după caz (lucrări, instalatii și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători; amenajări portuare etc.).

Nu e cazul.

3.4.1.4 Organizarea circulației aeriene - după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor: servituți impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.).

Nu e cazul.

3.4.1.5 Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale; piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru persoane cu dizabilități

Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

BILANȚ TERITORIAL

nr.CF	Proprietar	S total mp	S reglementat	UTR existent*	S existent	Procent	UTR propus	S propus	Procent
51542	COMUNA MĂRIȘEL	6,054	1,408	extravilan	1,408	8%	extravilan	1,408	8%
51633	COMUNA MĂRIȘEL	8,177	1,338	extravilan	1,338	7%	extravilan	1,338	7%
52993	JUDEȚUL CLUJ	218,978	2,676	extravilan	2,676	15%	extravilan	2,676	15%
53702	COMUNA MĂRIȘEL	19,576	1,041	DPt1	1,041	6%	EtM	1,041	6%
54550	COMUNA MĂRIȘEL	993,125	4,906	extravilan	4,906	27%	EtM	4,906	27%

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
Tel. +40 372 64.00.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

54492	COMUNA MĂRIŞEL	9,319	451	DPt1	451	2%	EtM	451	2%
55690	COMUNA MĂRIŞEL	26,064	6,226	DPt3	469	3%	EtM	469	3%
				DPt4	3,385	19%	EtM	3,385	19%
				extravilan	2,372	13%	EtM	2,372	13%
55689	COMUNA MĂRIŞEL	14,095	0	extravilan	0	0%	0	0	0%
TOTAL		1,295,388	**18,046**		**18,046**	**100%**		**18,046**	**100%**

UTR	S existent	**Procent**	S propus	**Procent**
extravilan	12,700	70%	5,422	30%
DPt1	1,492	8%	0	0%
DPt3	469	3%	0	0%
DPt4	3,385	19%	0	0%
EtM	0	0%	12,624	70%
TOTAL	**18,046**	**100%**	**18,046**	**100%**

S introdusa in intravilan	7,278

3.5 Dezvoltarea echipării edilitare

3.5.1.1 Alimentare cu apă

In prima fază clădirile se vor alimenta prin amenajarea unui puț forat.. Ulterior pentru alimentarea clădirilor noi se va extinde rețeaua existentă

3.5.1.2 Canalizare

In zona nou propusă se va amenaja o zonă edilitară in care se va amenaja un bazin vidanjabil, care va deservi funcțiunea propusă zonă.

3.5.1.3 Alimentare cu energie electrică

Se va exinde rețeaua de medie tensiune din zonă pentru deservirea noilor construcții.

3.5.1.4 Telecomunicații

Infrastructura de telecomunicații din comuna Mărișel este alcătuită din rețele aeriene ce furnizează internet prin fibră optică și servicii de telefonie mobilă 2G, 3G și 4G cu acoperire ridicată (peste 92% pentru 4G), prezentând totodată disfuncționalități precum absența tehnologiei 5G și instabilitatea semnalului în anumite zone, probleme ce urmează a fi

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca

Tel. +40 372 64.00.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

remediate prin prioritizarea canalizării subterane a cablurilor și amplasarea de noi antene GSM

3.5.1.5 Alimentare cu căldură

Se va realiza în sistem individual, prin intermediul centralelor termice cu peleți din material lemnos, fiind recomandat transferul spre soluții alternative.

3.5.1.6 Alimentare cu gaze naturale

Nu e cazul, în zonă nefiind existentă rețea de gaze naturale.

3.5.1.7 Gospodărie comunală

Se vor amplasa spații de colectare selectivă îngropate în sol, care să fie operată de către operatorul de salubritate. Acestea vor deservi și publicului larg.

3.6 Protecția mediului – în funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului

3.6.1.1 Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Se vor propune solutii de captare a apelor uzate in sistem comun.
Deșeurile se vor colecta în sistem selectiv, cu amplasarea pubelelor în sistem îngropat.

3.6.1.2 Prevenirea producerii riscurilor naturale

Conform recomandărilor din studiul geotehnic.

3.6.1.3 Epurarea și preepurarea apelor uzate

Se va amplasa un bazin vidanjabil pentru preluarea apelor uzate de pe terenul studiat.

3.6.1.4 Depozitarea controlată a deșeurilor

Se vor colecta toate deșeurile în sistem selectiv, îngropat. Periodic, deșeurile vor fi preluate de către firma de salubrizare.

3.6.1.5 Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

In zonele libere se vor prevedea plantații cu vegetație specifică.

3.6.1.6 Organizarea sistemelor de spații verzi

Se urmărește păstrarea peisajului natural, prin menținerea pajiștilor în extravilan.

3.6.1.7 Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu e cazul, în zonă nefiind existentă bunuri de patrimoniu,

3.6.1.8 Refacere peisagistică și reabilitare rurala

Se propune refacerea imaginii peisajului, printr-un regulament coerent care să impună conformarea arhitectural volumetrică specifică zonei de munte

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca

Tel. +40 372 64.00.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

3.6.1.9 Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

Zona este propice dezvoltării economice și a mediului de viață deoarece cuprinde mai multe elemente cu potențial de dezvoltare, declarate conform legislației în vigoare dar și al așezărilor rurale specifice zonei de munte.

3.6.1.10 Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Se propune amenajarea zonei pentru accesul public pietonal si cu zone de parcare amenajate dar şi construcții corect inserate in sit.

3.7 Obiective de utilitate publică

Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicaţie: deschiderea, alinierea şi lărgirea străzilor, modernizarea intersecţiilor precum şi lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea elementelor de infrastructură edilitară.

4 CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1 Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice în prevederile P.U.G./P.U.Z.

Amenajarea Pieței Agroalimentare din Mărișel se înscrie în dezvoltarea urbanistică a localității ca o infrastructură strategică de tip „verde”, fiind reglementată printr-un Plan Urbanistic Zonal (PUZ) dedicat și integrată în procesul actual de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG) al comunei. PUZ-ul elaborat pentru acest obiectiv creează cadrul operațional necesar prin următoarele măsuri. Introducerea în intravilan: Planul prevede trecerea unei suprafețe de aproximativ 7278 mp din extravilan în intravilan pentru a permite funcționarea pieței și a amenajărilor exterioare care să susțină turismul de weekend. și prin indicatori de sustenabilitate obligatorii, care impun norme stricte pentru protecția mediului, printre care amintim minim 80% suprafață permeabilă pentru circulații, păstrarea a cel puțin 80% din arborii maturi existenți și obținerea a minim 60% din energia necesară din surse regenerabile și utilizarea materialelor ecologice (minim 60%) și colectarea apei pluviale pentru irigații. Amenajarea nu este un proiect izolat, ci se corelează cu documentații de rang superior prin susținerea transformării resurselor montane în surse pentru dezvoltarea socială și economică a comunității.

4.2 Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Prezenta documentație intenționează să reglementeze urbanistic zona studiată. Se va stabili modul de ocupare al terenului, înălțimea clădirilor, aliniamente, ș.a.m.d. Categoriile principale de intervenție sunt detaliate în PLANUL DE ACȚIUNE.

4.3 Priorități de intervenție

Prioritățile de intervenție sunt detaliate în PLANUL DE ACȚIUNE.

4.4 Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca

Tel. +40 372 64.00.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

Prin reglementarea terenului, se urmărește susținerea biodiversității și dezvoltarea sociala și economică prin indicatorii de sustenabilitate obligatorii:

Orice intervenție admisă sau admisă cu condiții prin regulament va îndeplini concomitent următorii indicatori de sustenabilitate:

(1) minim 2 specii diverse de arbori și/sau arbuști și/sau plante erbacee/ , din speciile menționate la punctul *3.10*, calculate la 5,000 mp suprafața reglementată.

(2) minim 80% arbori maturi păstrați de pe suprafața reglementată;

(3) construirea minim a unui cuib nou de păsări mici (conform dimensiunilor prezentate în anexa regulamentului local de urbanism), calculat la 10 000 mp din suprafața reglementată;

(4) rezervor de apă pluvială de capacitate minim 5 000 litri calculați la 100 m^2 suprafață colectoare (totalul suprafețelor impermeabile – acoperiș, circulații auto și pietonale și circulații auto și pietonale permeabile)

(5) minim 60% din terenul excavat să fie refolosit în amenajările exterioare;

(6) minim 80% suprafață circulațiilor auto să fie permeabilă;

(7) minim 60% din totalul materialelor utilizate să fie materiale ecologice certificate prin sistemul internațional EPD Environmental Product Declaration (detalii www.environdec.com). Acest indicator reprezintă un criteriu de atribuire obligatoriu în cadrul procedurii de licitație a lucrărilor de execuție.

(8) minim 30%/ m^3 din totalul materialelor utilizate să provină de la o distanță mai mică decât 50 km de zona reglementată. Acest indicator reprezintă un criteriu de atribuire obligatoriu în cadrul procedurii de licitație a lucrărilor de execuție.

(9) Depunerea online DTAC

(10) minim 20% din suprafața utilă să fie dedicată producătorilor locali;

(11) prezența unui spațiu public amenajat ca loc de întâlnire;

(12) minim 30% din energia necesară să fie obținută din energie regenerabilă;

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca

Tel. +40 372 64.00.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

4.5 Plan de acțiune

	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	IMPLEMENTARE INVESTITII PUBLICE	
	Denumirea obiectivelor de utilitate publică	Sursa de finanțare	Perioada de implementare (T- trimestru)
	Implementarea reglementărilor urbanistice	Fonduri proprii ale UAT-urilor, Fonduri europene	T1
1	Introducerea terenului în intravilam		
2	Intabulare teren în domeniul public al UAT conform P.U.Z.		
3	Finalizare DTAC construcții și amenajări	Fonduri proprii ale UAT-urilor, Fonduri europene	T2
4	Dezvoltarea infrastructurii și a construcțiilor	Fonduri proprii ale UAT-urilor, Fonduri europene	T2-T6
4.1	Construirea circulațiilor		
4.2	Construirea pieței		
4.3	Echiparea edilitară		
5	Promovarea proiectului	Fonduri proprii ale UAT-urilor, Fonduri europene	T6-T10
5.1	Organizarea producătorilor - sprijinirea formării de cooperative și asociații pentru a facilita accesul micilor fermieri la piață și negocierea unor prețuri echitabile		
5.2	Promovarea evenimentelor - Organizarea de piețe volante, evenimente sezoniere și campanii online de promovare a produselor montane ecologice		

COORDONATOR RUR
Arhitect-Urbanist
Claudiu-Daniel SALANȚĂ

Întocmit/Redactat:
Arhitect-Urbanist
Ioana OLTEAN