PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ, SF, DTAC Centru Agro-Logistic integrat de colectare, condiționare și depozitare în comuna Mărișel, Județul Cluj

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 Centru Agro-Logistic integrat de colectare, condiționare și depozitare în comuna Mărișel, Județul Cluj

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....11
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....15
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 Centru Agro-Logistic integrat de colectare, condiționare și depozitare în comuna Mărișel, Județul Cluj
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. 1000 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, respectiv reglementarea urbanistică a acestuia, prin stabilirea: încadrărilor funcționale (UTR), a condițiilor de amplasare pe parcelă, a regimului de înălțime, a indicilor 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 unui **Centru Agro-Logistic integrat de colectare, procesare primară și depozitare** în comuna Mărișel, în conformitate cu normele în vigoare. Această componentă a proiectului este esențială pentru facilitarea **valorificării superioare a resurselor locale** (în special laptele, prin pasteurizare și producția de brânzeturi, precum și fructele de pădure și ciupercile), contribuind la creșterea valorii adăugate și la reducerea pierderilor post-recoltare pentru producătorii din bazinul de aprovizionare de 30–40 km. Centrul este conceput ca o **platformă de servicii de interes economic general (SIEG)**, ce pune la dispoziția micilor fermieri infrastructură modernă de prelucrare (5.000 – 8.000 l lapte/zi) și depozitare frigorifică, facilitând astfel eliminarea dependenței de intermediari. Adiacent creării acestui hub de procesare, au fost luate în considerare beneficiile amenajării unui spațiu verde aferent și a unei parcări specializate pentru vehiculele de aprovizionare, amenajări care vor asigura integrarea armonioasă a complexului în peisajul montan local și îmbunătățirea funcțională a zonei. Aceste intervenții sunt fundamentale pentru a garanta **accesibilitatea tehnică și fluiditatea transportului**, asigurând totodată un model de „infrastructură verde” sustenabilă care utilizează energie din surse regenerabile și respectă riguros normele de siguranță alimentară.

1.3 Surse documentare

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

- 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.

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

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

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
- 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 PUG Mărișel, terenul reglementat este situat parțial în intravilan și parțial în extravilanul comunei Mărișel. Zona de studiu este identificată prin extrasele CF nr. 54698, 54559 si 54004 Mărișel.

Terenul situat în intravilan se află într-o zonă cu locuințe rurale dispersate, în estul comunei.

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 accesibilă din punct de vedere rutier, limita intravilanului existent, acest spațiu reprezintă soluția optimă pentru dezvoltarea **Centrului Agro-Logistic integrat**. Noile amenajări vor marca startul pentru implementarea unui model funcțional inovator de tip **Serviciu de Interes Economic General (SIEG)**, conceput ca o platformă de servicii care integrează armonios **colectarea organizată, procesarea primară a laptelui** (cu o capacitate de 5.000 – 8.000 l/zi) și **depozitarea în regim frigorific controlat**. Această infrastructură tehnică este proiectată să sprijine micii producători prin facilitarea **lanțurilor scurte de aprovizionare**, transformând resursele montane perisabile în produse cu **valoare adăugată** (precum lactate pasteurizate și brânzeturi) și eliminând dependența de intermediari 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, cu acces din drumul comunal și într-o zonă cu locuințe rurale izolate pe parcelă.

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

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

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 local, într-o zonă unde sunt doar locuințe rurale, fără alte funcțiuni complementare.

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.

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

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

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 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 drumurile locale, dar nefiind o zonă circulată, nu au fost identificate probleme de trafic.

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

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

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

2.5.1.1 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.

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 parțial în intravilan și 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 locuințele existente și anexele aferente, fără a avea o imagine arhitecturală remarcabilă.

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

În zonă nu există servicii de agrement și alimentație publică.

2.5.1.6 Asigurarea cu spații verzi

Amplasamentul este în extravilan și nu există spații verzi amenajate pentru locuitorii zonei.

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	există rețea de alimentare cu apă.
Canalizare	Există construită rețea SPIE -sistem inteligent de canalizare cu vacuum

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

Electricitate	Există rețea electrică de joasă și de medie tensiune în zonă
Gaz	Nu există în zonă

2.6.1.2 Principalele disfuncționalități

Lipsa dotărilor complementare locuirii și a funcțiunilor economice care să susțină dezvoltarea localității.

2.7 Probleme de mediu

2.7.1.1 Relația cadrul natural-cadrul construit

Deși construcțiile din zonă nu sunt de o calitate arhitecturală deosebită, dispunerea acestora pe parcelă se încadrează în specificul local.

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 încălzire.

2.7.1.4 Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Suprafețele de pajiști/pășuni și a specificului arhitectural local.

2.7.1.5 Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Nu e cazul.

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 pentru dezovoltarea economică, iar profilul stradal e limitat doar la accesul carosabil. Construcțiile propuse trebuie să se înscrie în specificul locului, dat de ritmul și conformația arhitectural volumetrică al 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

În baza documentației tehnice și a investigațiilor de teren realizate pentru amplasamentul Centrului Agro-Logistic și al Pieței Agroalimentare din Mărișel, principalele concluzii ale studiului geotehnic sunt următoarele:

Stabilitatea terenului: Amplasamentul cercetat este considerat stabil, nefiind identificate semne ale unor fenomene fizico-geologice active, precum alunecări de teren, tasări sau denivelări. Deși la nivelul întregii comune există zone cu probabilitate medie-mare de alunecări (în special sectoarele Costești și Copcea), riscul pe amplasamentul specific este inexistent la suprafață.

Stratificația solului: Investigațiile prin foraje la adâncimi de 6,00 metri au relevat prezența unui strat superior de sol vegetal (0,40 - 0,60 m), urmat de depuneri naturale de pietrișuri și bolovănișuri cu interspații umplute cu nisip prăfos sau argilos, aflate în stare îndesată.

Condiții de fundare: Terenul este încadrat în Categoria Geotehnică 1 (risc minimal), fiind definit drept „teren mediu pentru fundare". Valorile recomandate pentru presiunea convențională de bază () la adâncimea de 2,00 metri variază în funcție de strat: 300 kPa pentru pietriș cu nisip, 320 kPa pentru pietriș grosier și 350 kPa pentru stratul de bolovăniș.

Regimul hidrogeologic: Orizontul freatic nu a fost interceptat până la adâncimea maximă investigată de 6,00 metri, ceea ce indică faptul că apa subterană nu va influența direct lucrările de infrastructură sau soluțiile de fundare.

Parametri seismici și climatici: Conform normativelor în vigoare, zona prezintă o accelerație a terenului pentru proiectare și o perioadă de control secunde. Adâncimea maximă de îngheț este stabilită la 0,80 metri.

Recomandări tehnice pentru execuție:

1. Este obligatorie prezența inginerului geolog la momentul deschiderii săpăturilor pentru fundații.
2. Săpăturile cu o adâncime mai mare de 1,50 metri trebuie executate cu sprijiniri sau în taluz evazat pentru a preveni prăbușirea pereților.
3. Se recomandă evitarea menținerii excavațiilor deschise pentru perioade lungi, în special în intervalele cu precipitații abundente.
4. Sistematizarea verticală trebuie să asigure scurgerea rapidă a apelor pluviale prin rigole betonate și șanțuri de gardă pentru a proteja versanții și construcțiile.

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 înălțime, 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 construcțiilor.

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

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

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:

- **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
54004	COMUNA MĂRIŞEL	22,452	1,400	intravilan	1,400	3%	intravilan	1,400	3%
			925	extravilan	925	2%	intravilan	925	2%
54698	COMUNA MĂRIŞEL	54,698	374	intravilan	374	1%	intravilan	374	1%
			673	extravilan	673	1%	intravilan	673	1%
54559		546,711	2,578	intravilan	2,578	6%	intravilan	2,578	5%

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

	COMUNA MĂRIŞEL		38,638	extravilan	38,638	86%	intravilan	38,638	86%
N/A	N/A	316	89	intravilan	89	1%	intravilan	89	1%
N/A	N/A		227	extravilan	227	1%	intravilan	227	1%
TOTAL		624,177	**44,904**		**44,904**	**100%**		**44,904**	**100%**

UTR	S existent	**Procent**	S propus	**Procent**
extravilan	40,463	90%	0	0%
L	4,441	10%	0	0%
EtM	0	0%	33,796	75%
Ccr	0		5394	12%
Va	0		5714	13%
TOTAL	**44,904**	**100%**	**44,904**	**100%**

S introdusa in intravilan	40,463

S agricolă introdusă în intravilan:
CF 54559 - pasune S=38 638 mp

3.5 Dezvoltarea echipării edilitare

3.5.1.1 Alimentare cu apă

In prima fază clădirile se vor racorda la rețeaua existentă de apă.

3.5.1.2 Canalizare

In zona nou propusă se va amenaja o zonă edilitară in care se va amenaja o stație de epurare, care va deservi noua funcțiune.

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

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

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

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 o stație de epurare ecologică modulară 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 **Centrului Agro-Logistic integrat** 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 măsuri precum **introducerea în intravilan a unei suprafețe de aproximativ 40.463 mp** (aferentă întregului complex reglementat) pentru a permite funcționarea fluxurilor de colectare, procesare primară a laptelui și depozitare frigorifică, menite să stabilizeze veniturile micilor producători. Proiectul este definit prin **indicatori de sustenabilitate obligatorii** care impun norme stricte pentru protecția mediului, printre care se numără: **minimum 80% suprafață permeabilă** pentru circulații, păstrarea a **cel puțin 80% din arborii maturi** existenți, obținerea a **minimum 30% din energia necesară** din surse regenerabile, utilizarea materialelor ecologice (minimum 60%) și **colectarea apei pluviale** pentru irigații. Amenajarea nu este un proiect izolat, ci funcționează ca un **Serviciu de Interes Economic General (SIEG)**, corelându-se cu documentații de rang superior, precum Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Cluj, prin susținerea transformării resurselor montane perisabile în produse cu **valoare adăugată**, reprezentând un motor esențial pentru dezvoltarea socială și economică sustenabilă 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.

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

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

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

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 fabricii		
4.3	Echiparea edilitară		
5	**Promovarea proiectului**	Fonduri proprii ale UAT-urilor, Fonduri europene	**T6-T10**
5.1	**Certificarea și branduirea produselor locale**: Dezvoltarea unui brand specific pentru produsele procesate în centru (lactate pasteurizate, brânzeturi, afine), promovând caracterul lor ecologic și tradițional		
5.2	Crearea unei campanii online dedicate: Realizarea unor campanii pe platformele de social media și pe site-ul primăriei pentru a prezenta beneficiile procesării locale (creșterea valorii adăugate și reducerea pierderilor post-recoltare)		

COORDONATOR RUR

Arhitect-Urbanist
Claudiu-Daniel SALANȚĂ

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Claudiu-Daniel V.
SALANȚĂ
arhitect-urbanist
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

Întocmit/Redactat:
Arhitect-Urbanist
Ioana OLTEAN