

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru realizare " HIPERMARKET KAUF LAND ,
CONSTRUCTII ANEXA , AMENAJARI EXTERIOARE, AMPLASARE ELEMENTE
PUBLICITARE, SISTEMATIZARE TEREN SI OPERATIUNI CADASTRALE", în municipiul
Bistrița, Drumul Cetatii, Nr. 51

Consiliul local al municipiului Bistrița întrunit în ședința din data de _____
având în vedere:

Cererea înregistrată la Primăria municipiului Bistrița sub nr. 97098/ 29.09.2023. ✓

Referat de Aprobare nr. 13835/ 09.02.2024 al Primarului municipiului Bistrița; ✓

Raportul de specialitate nr. 13839/ 09.02.2024 al Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Direcția
Juridică, Resurse Umane, Achiziții Publice;

Avizul Consultativ nr 11 / 13.09.2023 al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și de
urbanism a municipiului Bistrița;

Avizul nr 07 din 29.11.2023, al Arhitect Șef al municipiului Bistrița; ✓

Avizul nr. _____ al Comisiei de Urbanism a Consiliului Local al Municipiului Bistrița;

Documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal pentru realizare " HIPERMARKET
KAUF LAND , CONSTRUCTII ANEXA , AMENAJARI EXTERIOARE, AMPLASARE
ELEMENTE PUBLICITARE, SISTEMATIZARE TEREN SI OPERATIUNI CADASTRALE", în
municipiul Bistrița, Drumul Cetatii, Nr. 51, proiect nr. 17/8/ 2022, întocmit de ARHI BUILD EXPERT
SRL și R2CONTEXT ARHITECTURA SRL.

Raportul nr. 85841/ 29.08.2023 privind informarea și consultarea publicului cu privire la Planul
Urbanistic Zonal;

Prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Bistrița nr. 136/2013 privind aprobarea
documentației de urbanism "Actualizare PUG al municipiului Bistrița" și RLU, beneficiar Consiliul
Local al municipiului Bistrița;

Prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Bistrița nr. 184/2018 privind aprobarea
prelungirii termenului de valabilitate a documentației de urbanism "Actualizare PUG al municipiului
Bistrița" și RLU, beneficiar Consiliul Local al municipiului Bistrița;

Prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Bistrița nr 207/2023 privind aprobarea
prelungirii termenului de valabilitate a documentației de urbanism "Actualizare PUG al municipiului
Bistrița" și RLU, beneficiar Consiliul Local al municipiului Bistrița;

Prevederile Hotărârii nr 159/29.09.2011 al Consiliului Local al municipiului Bistrița privind
aprobarea Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea
planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului în municipiul Bistrița;

Prevederile art. 2 alin 2 și art.4 lit. b din Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării
lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare;

Prevederile art.25 alin (1), art.47*, art. 57,58, 59,60, 61 a Legii 350/2001 privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile Ordinului nr. 233/2016 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor
metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de
elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

Prevederile art.129 alin 2 lit c, alin 6 lit c și art.139, alin.3 lit e din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

ART.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru realizare " HIPERMARKET KAUFLAND , CONSTRUCTII ANEXA , AMENAJARI EXTERIOARE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, SISTEMATIZARE TEREN SI OPERATIUNI CADASTRALE", în municipiul Bistrița, Drumul Cetatii, Nr. 51, pentru suprafața de 19067 mp, identificată cu nr cadastral 92093, CF 92093, conform Proiectului nr. 17/8/ 2022, întocmit de ARHI BUILD EXPERT SRL și R2CONTEXT ARHITECTURA S.R.L. și Regulamentul aferent, prezentat, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2. Datele cuprinse în Planul Urbanistic Zonal aprobat conform art.1 modifică și completează prevederile din documentația de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Bistrița” și din Regulamentul local de urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 136/ 2013 a Consiliului local al municipiului, pentru suprafața de 19067 mp teren din intravilanul municipiului Bistrița, UTR 26.

ART. 3. Realizarea rețelelor de utilități și căile de acces, dimensionate conform documentației, se vor edifica pe cheltuiala exclusivă a beneficiarului PUZ și se vor recepționa anterior sau pana la data recepționării imobilelor;

ART. 4. Documentația de urbanism care face obiectul prezentei hotărâri este valabilă pe o perioadă de 5 ani;

ART. 5. Primarul municipiului Bistrița prin Arhitect Șef, Serviciul Urbanism, va duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

ART. 6. Prezenta hotărâre a fost adoptată de către Consiliul local al municipiului Bistrița în ședința ordinară din data de _____, cu respectarea art. 139, alin 3, lit e din Ordonanța de urgență nr. 57/ 2019, respectiv cu număr de _____ voturi "pentru", _____ "împotrivă" și _____ "abțineri" din _____ consilieri prezenți.

ART. 7. Secretarului General al municipiului Bistrița prin Compartiment Pregătire documente, va comunica prezenta hotărâre către:

- Arhitect Șef,
- Beneficiar;
- Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară
- Primarul municipiului Bistrita;
- Instituției Prefectului-județul Bistrița-Năsăud.

PROIECT DE HOTĂRÂRE
INIȚIAT
DE PRIMAR
Turc Ioan

AVIZ DE LEGALITATE

SECRETAR,
FLOARE GAFTONE

Bistrița la, _____
Nr. _____

CA / 2ex. Hotărârea se aprobă cu votul deschis al majorității consilierilor locali în funcție

PRIMAR

Nr. 13835/ 09.02.2024

REFERAT DE APROBARE

Potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, eliberarea autorizațiilor de construire și a certificatelor de urbanism se face în baza documentațiilor de urbanism aprobate. Conform Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a Ordonanței de urgență nr 57/2019 privind Codul administrativ, aprobarea documentațiilor de urbanism se face de către Consiliul local.

Planul Urbanistic Zonal întocmit ARHI BUILD EXPERT SRL și R2CONTEXT ARHITECTURA SRL, studiază posibilitatea construirii unui centru comercial, cu funcțiunea de magazin pentru desfacerea marfurilor alimentare și nealimentare și de uz casnic, în municipiul Bistrița

Planul Urbanistic Zonal studiază o suprafață de teren de 19067 mp, identificată cu nr cadastral 92093, CF 92093. Forma terenului este poligonală, având una din laturile lungi front la strada Drumul Cetatii.

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Bistrița, UTR 26, M2, subzona mixta formata din institutii, servicii de interes general si echipamente publice, activitati productive nepoluante si locuinte cu inaltime maxima P+4 niveluri.

Destinația stabilită pentru suprafața de teren studiată prin PUZ este de subzona destinata comerțului și serviciilor - IS2 - – subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip complex comercial. Se pastreaza structura si suprafata unitatilor functionale prevazute in PUG aprobat prin HCL nr 136/ 2013, prelungit prin HCL nr. 184/2018 și nr 207/2023.

Documentația PUZ este însoțită de avize favorabile solicitate prin certificatul de urbanism, studiile de specialitate precum și alte documente necesare în procedura de avizare și aprobare a documentației.

Având în vedere documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal întocmită de către un proiectant de specialitate înscris în registrul urbanistilor, avizele solicitate prin certificatul de urbanism, condițiile din avizele emise, propunerile urbanistice din documentație:

Având în vedere cele de mai sus, în conformitate cu prevederile art. 25 alin (1), art. 47*), art. 57, 58, 59, 60, 61 a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art.129 alin 2 lit c și art.139, alin.3 lit e din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propun aprobarea de către Consiliul local al municipiului Bistrița a Planului Urbanistic Zonal pentru realizare " HIPERMARKET KAUF LAND, CONSTRUCTII ANEXA , AMENAJARI EXTERIOARE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, SISTEMATIZARE TEREN SI OPERATIUNI CADASTRALE", în municipiul Bistrița, Drumul Cetatii, nr. 51.

PRIMAR,
Turc Ioan



RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru construire " HIPERMARKET KAUFLAND , CONSTRUCTII ANEXA , AMENAJARI EXTERIOARE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, SISTEMATIZARE TEREN SI OPERATIUNI CADASTRALE", în municipiul Bistrița, Drumul Cetatii, Nr. 51,

Planul Urbanistic Zonal prezentat în anexă, întocmit de ARHI BUILD EXPERT SRL și R2CONTEXT ARHITECTURA SRL, studiază posibilitatea construirii unui centru comercial, cu funcțiunea de magazin pentru desfacerea marfurilor alimentare și nealimentare și de uz casnic. Conform PUG Bistrita, terenul care a generat PUZ este inclus UTR 26, M2, subzona mixta formata din institutii, servicii de interes general si echipamente publice, activitati productive nepoluante si locuinte cu inaltime maxima P+4 niveluri.

Suprafata terenului care urmeaza a fi reglementată prin PUZ este de 19067 mp și este identificată cu cadastral 92093, CF 92093. Forma terenului este poligonala, avand una din laturile lungi front la strada Drumul Cetatii.

Destinația stabilită pentru suprafața de teren studiată prin prezenta documentație de urbanism este - **Subzona IS2** - – subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip complex comercial.

IS2- subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip complex comercial

Utilizari permise

- servicii comerciale de tip hypermarket;
- servicii comerciale de tip mall;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare
- dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.
- depozitare en-gros;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate
- scuaruri;

Utilizari permise cu conditii

- se permit construcții cu rol de depozitare cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiunilor dominante zonei de servicii comerciale de tip hypermarket și tip mall;
- se permit amenajări peisagere, spații plantate cu condiția ca acestea să fie utilizate pentru reducerea diminuarea vizibilității dinspre căile principale de circulație rutieră către zonele de parcaje care deservesc unitățile de servicii comerciale;

Utilizari interzise

- locuire individuală și colectivă;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Se propun realizarea a trei zone funcționale:

➤ **HIPERMARKET-ul Kaufland (P+1E_{parțial})** se compune din 3 zone funcționale majore:

- **Zona galeriei comerciale destinată chiriașilor / birouri administrative / toalete** având regimul de înălțime P+1E_{parțial};
- **Zona de desfacere / comerț** având regimul de înălțime P (parter înalt);
- **Zona de andocare, depozitare și pregătire marfă** având regimul de înălțime P este amplasată în directă legătură cu zona de desfacere;

Pe lângă clădirea hipermarketului, sunt prevăzute în investiție amplasarea unor construcții anexe, marea majoritate prefabricate, cu rol de deservire a clădirii principale: bazin suprateran rezervă incendiu; container prefabricat fast food Imbiss; terasă acoperită clienți; adăposturi cărucioare cumpărături; post transformare; boxă de reciclare pentru ambalaje (tip PET, sticlă și doze aluminiu); elemente publicitare și de signalistică.

Modificările propuse de PUZ, fata de documentatiile de urbanism in vigoare PUG Bistrita, sunt referitoare la zonificarea functionala, reglementarea acceselor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, conditiile de construire: regim de aliniere, regim de inaltime, organizarea spatiilor verzi, stationare autovehiculelor, masuri de protectia mediului.

Imobilele propuse vor avea functiunea de spatiu comercial pentru desfacerea marfurilor alimentare si nealimentare si de uz casnic.

Se vor prelua din Regulamentul Local de urbanism al Planului Urbanistic General Bistrita, in vigoare, prescriptiile pentru zona functionala IS 2– subzona institutiilor publice și serviciilor de tip complex comercial, functiunile admise si interzise, admise cu conditii, indicatorii urbanistici.

Construcțiile trebuie sa fie amplasate la alinierea propusa prin plansa Reglementari, respectiv 22 m de la axul strazii Drumul Cetatii.

Prevederile privind amplasarea constructiilor pe parcelă si incadrarea in limita construibilă se aplică intregului lot sau loturilor rezultate in urma unor posibile dezmembrări sau unificări.

Se interzice amplasarea cladirilor pe limita de proprietate. Distanța de amplasare a construcțiilor față de parcelele învecinate va fi egală cu minim jumătate din înălțimea acestora dar nu mai puțin de 6 metri.

Față de limita de proprietate posterioară se va păstra o retragere de minim 6m .

Toate construcțiile vor fi amplasate în zona de implantare, definită conform planșei Reglementări Urbanistice din PUZ, cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe minime, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adapostesc.

Clădirile se vor amplasa pe parcelă în limita zonei de implantare. Zona de implantare este definită de retragerile minime obligatorii față de limitele de proprietate.

Se pot amplasa în afara zonei de implantare următoarele tipuri de construcții: împrejuriri, circulații carosabile și pietonale, parcaje, piloni de reclama și totemuri, elemente de signalistică, bariere restricționare acces auto în afara orelor de program, construcții edilitare, amenajări peisagere.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

În cazul coexistenței pe parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă, egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.

Aferent obiectivului studiat se vor realiza următoarele amenajări exterioare:

- alei carosabile;
- 231 locuri de parcare amenajate în incintă;
- alei pietonale+trotuare;
- spații verzi amenajate cu gazon , arbuști și arbori talie medie, între spațiile de parcare și perimetral terenului, inclusiv plantăție de aliniament la stradă. Se prevede un copac la 4 locuri de parcare, unde amenajarea permite;
- loc de joacă pentru copii amenajat cu mobilier specific agrementat;

Accesul se va realiza din strada Drumul Cetății, potrivit circulațiilor propuse prin planșa de reglementări urbanistice.

- Regimul maxim de înălțime este P+2niveluri.
 - Înălțimea maximă a clădirii- $H_{max}=12.00m$.
 - Elementele de signalistică pot depăși această înălțime maximă.
 - procentul de verde la sol de 15% minim va fi susținut cu plantație de arbori.
- POT maxim = 70%
CUT maxim = 2.1

Incinta va fi racordată la rețele edilitare existente în zonă, apă-canal, gaze naturale, electricitate. Racordarea la rețele se va face pe baza avizelor de specialitate emise de operatorii rețelelor.

Suplimentar, din considerente de economie de energie și sustenabilitate, se vor monta panouri fotovoltaice pe învelitoarea spațiului comercial pentru a asigura iluminatul interior , parțial, din surse regenerabile.

Deseurile rezultate din activitatea specifică desfășurată în construcție nu vor constitui surse de poluare. Deseurile se vor colecta în pubele, pe categorii și vor fi evacuate la rampa de deseuri de către prestatori autorizați. Prin modul de gestionare a deșeurilor se va urmări reducerea riscurilor pentru mediu și populație și limitarea cantităților de deșuri eliminate prin evacuare la rampa de deseuri.

Amplasamentul studiat este în proprietate privată conform extras CF, notându-se antecontractul de vânzare cumpărare încheiat între promitentă vânzătoare SC REMATINVEST SRL și promitentă cumpărătoare KAUF LAND ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITA, cu

termen de finalizare a actului în forma autentică data de 16.05.2024, terenul prezentului studiu având o suprafață totală de 19067 mp.

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism PUZ se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei. Zonei verzi i se va acorda o importanță deosebită, procentul de verde la sol de 15% minim va fi susținut cu plantație de arbori.

La nivelul unității administrativ-teritoriale, prin noua investiție se aduc beneficii pentru locuitori (ca o consecință socială), atât prin realizarea complexului comercial, care va deservi local zona, cât și prin amenajările peisagere de „curățire” a zonei acum neamenajate lăsată în paragină, amenajarea unui loc de joacă pentru comunitatea din zona, cât și prin noile reglementări rutiere și semnalistică rutieră pe care investiția o va aduce.

Toate acestea vor conduce către o imagine mai bună a zonei, către un trafic mai fluent și mai sigur pentru pietoni (prin instituirea unor treceri de pietoni bine semnalizate).

Compania Kaufland ce dorește dezvoltarea complexului comercial, va suporta toate cheltuielile ce decurg din realizarea investiției, cheltuieli ce țin de imobilul deținut și amenajările aferente.

Documentația este însoțită de avize, acorduri și documentele solicitate prin Certificatul de urbanism nr 1901/94023/24.10.2022 și Avizul de oportunitate nr 2/ 2.02.2023.

Planul urbanistic zonal a fost afișat spre consultare în holul Primăriei municipiului Bistrița în data de 09.06.2023, cetățenii fiind anunțați prin ziarul Răsunetul din 20.06.2023 și pe site-ul Primăriei municipiului Bistrița în data de 19.06.2023, despre posibilitatea consultării și expunerii părerilor despre această documentație. În perioada afișării pe site-ul primăriei www.primariabistrita.ro și publicării în ziarele Răsunetul nu au fost înregistrate la Primăria municipiului Bistrița observații cu privire la Planul Urbanistic Zonal.

Având în vedere cele de mai sus, în conformitate cu prevederile art. 25 alin (1), art.47*, art. 57, 58, 59, 60, 61 a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art.129 alin 2 lit c și art.139, alin.3 lit e din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propunem aprobarea de către Consiliul local al municipiului Bistrița a Planului Urbanistic Zonal "HIPERMARKET KAUFLAND , CONSTRUCTII ANEXA , AMENAJARI EXTERIOARE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, SISTEMATIZARE TEREN SI OPERATIUNI CADASTRALE", în municipiul Bistrița, Drumul Cetatii, Nr. 51.

Arhitect Șef
Monica Pop



Director Executiv,
Cincea Dumitru Matei

