



ROMÂNIA
Județul Bistrița Năsăud
Primăria Municipiului Bistrița

Arhitect Șef

Ca urmare a cererii înregistrată la Primăria municipiului Bistrița sub nr 97096/ 29.09.2023 și documentația Plan 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, proiect nr. 17/8/ 2022, întocmit de ARHI BUILD EXPERT SRL și R2CONTEXT ARHITECTURA SRL, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 07 din 29.11.2023

pentru realizare "HIPERMARKET KAUFLAND, CONSTRUCTII ANEXA, AMENAJARI EXTERIOARE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, SISTEMATIZARE TEREN SI OPERATIUNI CADASTRALE", în municipiul Bistrița, Drumul Cetatii, Nr. 51.

Inițiatori : KAUFLAND ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA;

Proiectant: ARHI BUILD EXPERT SRL și R2CONTEXT ARHITECTURA SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect Monica D.J. Rațiu și Mariana Rodica Mîchiu Dinescu.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Suprafata terenului care urmează 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.

Planul Urbanistic Zonal studiază posibilitatea construirii unui centru comercial, cu funcțiunea de magazin pentru desfacerea marfurilor alimentare si nealimentare si de uz casnic.

Conform PUG al municipiului Bistrita, terenul care a generat PUZ este situat în 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.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Conform PUG Bistrita, este situat în 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.

- regim de construire: discontinuu;

- funcțiuni predominante: instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive nepoluante și locuințe;



- H max = 18.0 m la cornișa de la cota terenului amenajat;

- POT max = 60 %;
- CUT max = 2.5;
- retragerea minimă față de aliniament min 5.0 m;
- retrageri minime față de limitele laterale = $\frac{1}{2}$ H, nu mai puțin de 5.0 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare = $\frac{1}{2}$ H, nu mai puțin de 6.0 m,
- spații verzi 30% din suprafața terenului;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. Propuse:

Destinația stabilită pentru suprafața de teren studiată prin prezenta documentație de urbanism este de **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 condiții

- 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.

Reglementări:

- regim de construire: discontinuu;
- funcțiuni predominante: comert, alimentatie publica si servicii;
- H max la cornișă = 12.0 m de la cota terenului amenajat;
- POT max = 70%;
- CUT max = 2.1;
- retragerea minimă față de aliniament = minim 22.0 m din axul străzii Drumul Cetății
- retrageri minime față de limitele laterale = $1/2 H$ nu mai puțin de 6.0 m;
- retrageri minime față de limita posterioară = $1/2 H$ nu mai puțin de 6.0 m;
- echipare tehnico-edilitară: din rețelelor publice de utilități existente în zonă pe cheltuiala beneficiarilor, din fonduri proprii ale acestora;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.09.2023 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. .

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatul de urbanism nr 1901/94023/24.10.2022 emis de Primăria municipiului Bistrița.

Arhitect-șef,
Pop Monica

