

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD**  
**MUNICIPIUL BISTRIȚA**  
**CONSILIUL LOCAL**

(PROIECT)  
NR. 246/17.09.2025

**HOTĂRÂRE**

privind aprobarea Convenției de colaborare între Municipiul Bistrița, Lidl România și Dedeman S.R.L. pentru realizarea unui sens giratoriu la intersecția străzilor Sigmirului și Compozitorilor

Consiliul local al municipiului Bistrița, întrunit în ședință ordinară în data de \_\_\_\_\_;

având în vedere:

adresa societății Lidl România Societatea în comandită, înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr.60327/19.06.2025; ✓

referatul de aprobare nr.90270 /17.09.2025 al Primarului municipiului Bistrița; ✓

raportul comun nr. 90272/17.09.2025 al Direcției Juridice, Resurse Umane, ✓ Achiziții Publice, Arhitect Șef și Direcției Patrimoniu;

avizul \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ al Comisiei de urbanism;

avizul \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ al Comisiei juridice și administrație publică locală;

prevederile Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.244/18.12.2024 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Construire spațiu comercial cu produse alimentare și nealimentare, inclusiv vânzare cu amănuntul și amenajări exterioare" Municipiul Bistrița, str. Compozitorilor nr.1, str. Sigmirului nr.9;

prevederile Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.138/25.06.2025 privind însușirea documentației tehnice de rectificare a suprafeței imobilului-teren situat în intravilanul municipiului Bistrița, str.Sigmirului (tronson 1), identificat în CF nr.92661 Bistrița, proprietate a Municipiului Bistrița, domeniul public; ✓

prevederile Hotărârii Guvernului României nr.527/2010 pentru modificarea anexei nr.2 la Hotărârea Guvernului nr.905/2002 privind atestarea domeniului public al județului Bistrița-Năsăud, precum și al municipiului, orașelor și comunelor din județul Bistrița-Năsăud, cu modificările ulterioare;

prevederile Ordonanței Guvernului nr.43/1997 privind regimul drumurilor, ✓ republicată, cu modificările și completările ulterioare;

prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;

în temeiul art.129 alin.(1) și alin.(2) lit.c) și lit.d), alin.7 lit.m, alin.(9) lit.a), art.139 alin.(3) lit.e), art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE:

**ART.1.** Se aprobă Convenția de colaborare între Municipiul Bistrița, Lidl România și Dedeman S.R.L. pentru realizarea unui sens giratoriu la intersecția străzilor Sigmirului și Compozitorilor, prevăzută în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART.2.** Se mandatează primarul municipiului Bistrița să semneze, în numele și pe seama Municipiului Bistrița, Convenția de colaborare între Municipiul Bistrița, Lidl România și Dedeman S.R.L. pentru realizarea unui sens giratoriu la intersecția străzilor Sigmirului și Compozitorilor menționată la art. 1, prevăzută în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART.3.** - Primarul municipiului Bistrița, prin Direcția Juridică, Resurse Umane, Achiziții Publice, Arhitect Șef, Direcția Patrimoniu va aduce la îndeplinire prezenta hotărâre.

**ART.4.** - Prezenta hotărâre a fost adoptată de Consiliul local al municipiului Bistrița în ședința ordinară, cu respectarea prevederilor art.139 alin.3 lit."g" din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv cu un număr de \_\_\_\_ voturi "pentru", \_\_\_\_ „împotrivă” și \_\_\_\_ abțineri.

**ART.5.** - Secretarul general al municipiului, prin Compartimentul pregătire documente, va comunica prezenta hotărâre:

- Direcției Juridice, Resurse Umane, Achiziții Publice;
- Arhitect Șef;
- Direcției Patrimoniu;
- Lidl România cu sediul în str.Industiilor, nr.19, comuna Chiajna, jud.

Ilfov;

- Dedeman S.R.L. cu sediul în mun. Bacău, str. Alexei Tolstoi, nr.8, județul Bacău;

- Primarului Municipiului Bistrița;
- Instituției Prefectului – Județul Bistrița-Năsăud.

**PROIECT DE HOTĂRĂRE INIȚIAT DE  
PRIMAR  
GABRIEL LAZANY**

**AVIZAT DE LEGALITATE  
SECRETAR GENERAL  
FLOARE GAFTONE**

Bistrița, la \_\_\_\_\_

Nr. \_\_\_\_\_

Hotărârea se adoptă cu votul majorității absolute a consilierilor locali în funcție.  
SDA./2ex.



**Anexa**  
**La Hotărârea nr.....**  
**a Consiliului local al municipiului Bistrița**

**CONVENTIE DE COLABORARE**

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.244/18.12.2024 prin care a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal "Construire spațiu comercial cu produse alimentare și nealimentare, inclusiv vânzare cu amănuntul și amenajări exterioare".

**MUNICIPIUL BISTRIȚA**, având cod de identificare fiscală 4347569, reprezentat legal prin Primar, dl. Gabriel Lazany (denumit în continuare „Municipiul Bistrița”),  
și

**LIDL ROMÂNIA Societate în comandită**, persoană juridică română, cu sediul în sat Chiajna, com. Chiajna, str. Industriilor nr. 19, et. 1, cam. E05, județul Ilfov, având numărul de ordine în Registrul Comerțului J20/07/001347233 și CUI RO 15300120, reprezentată legal de Tipericiu Florin Ionel, în baza procurii autentificate sub nr. 436 din data de 12.03.2025 la SPN Monica Pop și Asociații din București, și Bădiță Claudiu Mihai, în baza procurii autentificate sub nr. 2675 din data de 23.12.2024, la același birou notarial, în calitate de împuterniciți, denumită în continuare „Lidl”,  
și

**DEDEMAN S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în municipiul Bacău, str. Alexei Tolstoi nr. 8, județul Bacău, având numărul de ordine în Registrul Comerțului J19/1992/02621040 și CUI RO 2816464, reprezentată convențional de dl. Mihai Popușoi – Director magazin Dedeman Bistrița, denumită în continuare „Dedeman”.  
denumite în continuare individual „Partea” și colectiv „Părțile”,

**ÎNTRUCĂȚ:**

(a) Lidl urmare a semnării contractului de vânzare încheiat cu Oxigenul SA („Oxigenul”), contract autentificat sub nr 2049/22.05.2025 este proprietarul terenurilor situate în Bistrița, strada Compozitorilor nr. 1, în suprafața de 11.523 mp și 212 mp, înscrise în Cartea funciara sub numerele 97696 și respectiv 97695, precum și proprietarul terenului situat în Bistrița, strada Compozitorilor nr. 1, în suprafața de 3600 mp înscris în Cartea funciara sub nr. 78336, împreună denumite „Terenul”;

(b) Lidl intenționează să edifice pe Teren o clădire cu destinație comercială („Supermagazinul Lidl”), proiect pentru care a fost adoptat Planul Urbanistic Zonal "Construire spațiu comercial cu produse alimentare și nealimentare, inclusiv vânzare cu amănuntul și amenajări exterioare - Municipiul Bistrița, str. Compozitorilor nr.1, str. Sigmirului nr.9", aprobat prin H.C.L. al municipiului Bistrița nr. 244/18.12.2024 („HCL 244”) atașat prezentei Convenții ca Anexa nr. 1;

(c) HCL 244 s-a întemeiat pe Avizul de oportunitate nr. 13/10.08.2022 („Avizul de oportunitate”) emis de Municipiului Bistrița, prin care s-a recomandat realizarea unui



sens giratoriu la intersecția dintre Str. Sigmirului cu str. Compozitorilor; în vederea fluidizării traficului;

(d) Lidl a solicitat societății Traffic Plan SRL elaborarea unui Studiu de trafic conform Avizului de oportunitate, studiu finalizat în septembrie 2022;

(e) În planul urbanistic zonal aprobat prin HCL 244 se menționează faptul că în vederea amenajării intersecției dintre strada Sigmirului și strada Compozitorilor se va dezmembra o suprafață de teren de 212,30 mp din Teren ce va fi alocată amenajării circulației;

(f) pentru respectarea prevederilor HCL 244 Oxigen a procedat la dezmembrare așa după cum rezulta din Încheierea 16586/21.03.2025, astfel încât au rezultat loturile de 212 mp și de 11.523 mp care fac parte din Teren;

(g) Dedeman, proprietar al terenului situat în str. Sigmirului nr. 20, județul Bistrița Năsăud, având nr. cadastral 97642 (dezmembrat din n.c. 63896), înscris în CF sub nr. 97642 (carte funciară anterioară 63896), în considerarea intenției Lidl de edificare a Supermagazinului Lidl și a cerințelor formulate prin Avizul de oportunitate vizând realizarea sensului giratoriu, a dat declarația autentică nr. 44/11.01.2023 („Declarația Dedeman”);

(h) prin Declarația Dedeman societatea s-a obligat ca „la solicitarea autorităților competente să cedeze cu titlu gratuit în favoarea Municipiului Bistrița suprafața de teren de aproximativ 231 mp” parte a terenului Dedeman și a împuternicit Lidl și/sau Oxigenul să realizeze demersurile și operațiunile necesare obținerii autorizației de construire pentru soluția de trafic și pentru lucrările ce trebuie executate pentru realizarea sensului giratoriu;

(i) Prin actul de dezmembrare nr. 325 din 19/03/2025 emis de BIN Vasilache Mihaela Stefana, Dedeman a dezmembrat suprafața de 239 mp având nr. cadastral 97642 în vederea amenajării sensului Giratoriu de către Lidl conform planurilor și măsurărilor primite, urmând să procedeze conform obligațiilor asumate prin declarația autentică nr. 44/11.01.2023. Pentru claritate, Dedeman confirmă și menține obligațiile asumate prin declarația autentică nr. 44/11.01.2023 cu privire la suprafața de 239 mp cu nr. cadastral 97642, modificarea suprafeței, planului și a numărului cadastral urmare a dezmembrării nefiind de natură să afecteze în nici un fel angajamentele asumate;

(j) Convenția este necesară în vederea supunerii spre aprobarea Consiliului local a demersurilor aferente intabulării, alipirii și dezlipirii terenurilor din domeniul public pe care va fi realizat sensul giratoriu, în vederea împuternicirii Lidl pentru realizarea lucrărilor pe domeniul public, precum și pentru reglementarea drepturilor și obligațiilor atât pe parcursul cât și după realizarea lucrărilor de construire;

(k) Lidl, sub condiția demarării lucrărilor de construire a Supermagazinului Lidl, este de acord să amenajeze integral, în regie proprie sau prin intermediul unui antreprenor, sensul giratoriu amplasat pe: domeniul public al Municipiului Bistrița, pe terenul de 212 mp aparținând Lidl și pe terenul aparținând Dedeman, conform planșei atașate la prezenta ca Anexa 2, suportând integral atât costurile proiectării și autorizării proiectului inclusiv taxele legale impuse de către autorități- cât și costurile execuției lucrărilor de construire a sensului giratoriu,



## PĂRȚILE AU CONVENIT DUPĂ CUM URMEAȚA:

### OBIECTUL CONVENTIEI

Obiectul prezentei Convenții îl constituie reglementarea drepturilor și obligațiilor Parților cu privire la realizarea sensului giratoriu pe Str. Sigmirului și pe Str. Compozitorilor, sens giratoriu amplasat pe domeniul public al Municipiului Bistrița, pe terenul de 212 mp aparținând Lidl și pe terenul de 239mp aparținând Dedeman, astfel cum suprafețele de teren au fost evidențiate în planul de situație întocmit de Părți și atașat ca Anexa 2.

Sub condiția demarării lucrărilor de construire a Supermagazinului Lidl, Lidl va începe lucrările de realizare a sensului giratoriu pe Str. Sigmirului și pe Str. Compozitorilor conform prevederilor art. 1.1.

În vederea realizării Obiectului Convenției, Municipiul Bistrița și Dedeman S.R.L. împuternicesc în mod ferm și irevocabil Lidl să procedeze la:

(a) obținerea autorizației de construire în numele și pe seama Municipiului Bistrița și al Dedeman S.R.L., în vederea realizării sensului giratoriu pe Str. Sigmirului și pe Str. Compozitorilor, pe suprafețele de teren evidențiate în planul de situație din Anexa 2;

(b) obținerea în prealabil a tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării lucrărilor aferente construirii și recepției sensului giratoriu;

(c) efectuarea lucrărilor de proiectare, avizare, autorizare și construire cu prestatori și antreprenori la alegerea Lidl și cu suportarea integrală de către Lidl a tuturor taxelor legale și a costurilor atrase de aceste lucrări.

În vederea aducerii la îndeplinire a mandatului de la art. 1.3., Lidl:

va putea reprezenta municipiul Bistrița și îi va putea susține interesele față de organele administrației publice responsabile de emiterea avizelor, acordurilor și de emiterea autorizației de construcție și în fața oricăror persoane fizice și juridice;

va putea negocia și încheia orice contract cu orice persoană fizică sau juridică pentru executarea lucrărilor, în nume propriu, dar pe seama municipiului Bistrița, fixând termenul și prețul în condițiile ce le va crede de cuviință;

se obligă să contracteze serviciile:

- unui arhitect de specialitate care să execute lucrările de proiectare, avizare și autorizare ale sensului giratoriu identificat în Anexa 2 - Plansa amenajare sens giratoriu.

Lidl se obligă să suporte integral taxele legale și costurile lucrărilor de proiectare, avizare și autorizare ale lucrărilor menționate mai sus;

- unui antreprenor de specialitate care să execute lucrările de amenajare ale sensului giratoriu, în conformitate cu autorizația de construire obținută și furnizată către Municipiul Bistrița.

**1.4.1.** Lidl se obligă să suporte integral costurile lucrărilor de amenajare ale sensului giratoriu.

**1.5.** Municipiul Bistrița se obligă să realizeze toate demersurile legale în vederea:

(a) intabulării tuturor terenurilor neintabulate și în vederea alipirii și dezlipirii loturilor de teren aflate pe domeniul public și pe care urmează a fi realizate lucrările pentru edificarea sensului giratoriu;

(b) asigurării tuturor documentelor necesare pentru predarea amplasamentului pe care se va construi sensul giratoriu;

(c) obținerii autorizației de construire pentru sensul giratoriu de către Lidl conform planului din Anexa 2.



(d) permiterii Lidl să realizeze lucrările de amenajare a sensului giratoriu și pe terenul Municipiului Bistrița.

**1.6.** Municipiul Bistrița se obligă ca, la finalizarea lucrărilor de amenajare a sensului giratoriu, să efectueze formalitățile de recepție a lucrărilor cu autoritățile competente și să îndeplinească formalitățile de acceptare prin act autentic a donațiilor imobilelor aparținând celorlalte părți, imobile care au fost necesare în vederea edificării sensului giratoriu.

**1.7** În vederea realizării obligațiilor Municipiului Bistrița menționate la art. 1.5. anterior, Lidl se obligă să notifice Municipiul Bistrița cu privire la finalizarea lucrărilor și necesitatea constituirii unei comisii de recepție a lucrărilor de construcții constituită din reprezentanți ai Municipiului Bistrița și din care va face parte și un reprezentant Lidl.

**1.8.** De asemenea, Lidl va comunica comisiei desemnate orice alte documente solicitate din care să rezulte respectarea întocmai a Autorizației de construire pentru sensul giratoriu emisă în vederea executării lucrărilor.

## **DURATA CONVENTIEI**

**2.1.** Prezenta Convenție intra în vigoare la data semnării sale de către toate Părțile și este valabilă până la data îndeplinirii de către fiecare și toate Părțile a obligațiilor asumate prin acesta în vederea realizării sensului giratoriu, încheierea în formă autentică a contractelor de donație pentru imobile și lucrările reprezentând sensul giratoriu, dar cel mai târziu până la data expirării valabilității documentației de urbanism ce face obiectul HCL 244.

## **3. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **3.1. Obligațiile Dedeman:**

(a) să doneze Municipiului Bistrița terenul în suprafață de 239 mp, identificat cu nr.cadastral 97642 ulterior recepției lucrărilor de execuție a sensului giratoriu cu autoritățile;

(b) să permită Lidl autorizarea și executia investiției - sens giratoriu și a tuturor lucrărilor adiacente și pe imobilul Dedeman situat în Municipiul Bistrița, str. Sigmirului nr. 20, județul Bistrița Năsăud, teren în suprafață de 239mp, nr.cadastral 97642, înscris în CF sub nr. 97642.

**3.2. Obligațiile Lidl** asumate sub condiția demarării lucrărilor de construire a Supermagazinului Lidl:

(a) să depună toate diligentele în vederea autorizării proiectului privind sensul giratoriu;

(b) să depună toate diligentele în vederea executării lucrării privind sensul giratoriu;

(c) să suporte integral toate costurile aferente lucrărilor de amenajare ale sensului giratoriu

amplasat pe domeniul public, pe terenul proprietatea Dedeman în suprafață de 239 mp identificat cu nr.cadastral 97642 și pe lotul de 212 mp identificat sub nr. cadastral 97695 și înscris în CF sub nr. 97695, ce face parte din Teren;

(d) sub rezerva finalizării investiției, ulterior recepției lucrărilor de execuție a sensului giratoriu cu autoritățile: să predea terenul pus la dispoziție de către Municipiul Bistrița și de către Dedeman și investiția constând în sensul giratoriu realizată pe acesta împreună cu documentația aferentă, în baza unui proces verbal de predare –primire;



să doneze Municipiului Bistrița terenul în suprafața de 212 mp identificat sub nr. cadastral 97695 și înscris în CF sub nr. 97695 ce face parte din Teren (iii) să cedeze Municipiului Bistrița, cu titlu gratuit, dreptul de proprietate asupra investiției prin încheierea unui contract de donație în formă autentică, urmând ca aceasta să dobândească regim de drum public. Cheltuielile de autentificare aferente contractului de donație vor fi în sarcina Lidl.

**3.3. Obligațiile Lidl din prezenta Convenție sunt asumate condiționat de demararea lucrărilor de construire a Supermagazinului Lidl.** Prevederile prezentei Convenții nu vor putea fi interpretate ca obligând Lidl să demareze lucrările de execuție a sensului giratoriu înainte de demararea lucrărilor de construire a Supermagazinului Lidl.

### **3.4. Obligațiile Municipiului Bistrița:**

(a) să sprijine Lidl în demersurile de realizare a sensului giratoriu, inclusiv, dar fără a se limita la, suportul acordat în procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții până la emiterea autorizatei de construire (inclusiv). Municipiul Bistrița va răspunde prompt oricăror solicitări ale Lidl formulate în vederea desfășurării investiției, precum furnizarea de documente, aprobări sau alte avize necesare. Dacă va fi necesar, la solicitarea Lidl, Primăria Municipiului Bistrița va emite și o împuternicire separată/specială în favoarea Lidl pentru începerea de către Lidl a demersurilor pentru obținerea documentației tehnice (e.g. certificat de urbanism, autorizație de construire);

(b) în termen legal, după data depunerii tuturor documentelor solicitate prin certificatul de urbanism în vederea emiterii autorizației de construire, să pună la dispoziția Lidl autorizația de construire a sensului giratoriu;

(c) odată cu emiterea autorizației de construire a sensului giratoriu să obțină și să pună la dispoziția Lidl împuternicirile în forma cerută de lege, pentru ca Lidl prin antreprenorul său, să execute lucrările de amenajare a sensului giratoriu și pe terenul Municipiului Bistrița.

(d) la finalizarea lucrărilor de amenajare a sensului giratoriu să efectueze formalitățile de recepție a lucrărilor cu autoritățile competente;

(e) să preia terenul pus la dispoziție de celelalte Părți și investiția constând în sensul giratoriu;

(f) să încheie cu Dedeman un contract de donație pentru terenul menționat la art. 3.1. lit a)

(g) să încheie un contract de donație cu Lidl cu privire la transferul terenului în suprafața de 212 mp identificat sub nr. cadastral 97695 și înscris în CF sub nr. 97695 și a investiției constând în sensul giratoriu.

## **4. NOTIFICĂRI**

**4.1** Toate notificările formulate în temeiul sau în legătură cu prezenta Convenție vor fi

întocmite în scris și vor fi comunicate prin email, fax, curier sau poștă cu confirmare de primire, la următoarele adrese de corespondență:

### **• Adresa corespondența MUNICIPIUL BISTRITĂ:**

Localitate Bistrița, str, Piața Centrală nr.6 , județ Bistrița-Nasaud,  
e-mail: [primaria@municipiuluibistrița.ro](mailto:primaria@municipiuluibistrița.ro)

### **Adresa corespondența DEDEMAN:**

Localitate Bacău, str, Alexei Tolstoi, nr 8, județ Bacău,  
e-mail: [iliedragan@dedeman.ro](mailto:iliedragan@dedeman.ro) ; [secretariat@dedeman.ro](mailto:secretariat@dedeman.ro) Persoana în atenția căreia trebuie transmisă comunicarea: Ilie Drăgan

### **Adresa de corespondența Lidl:**

Localitatea Cluj-Napoca, Str. Fagului, nr. 83, Etaj 2, județul Cluj, CP 400483



e-mail: [cluj@lidl.ro](mailto:cluj@lidl.ro) ; [claudiu\\_mihai.badita@lidl.ro](mailto:claudiu_mihai.badita@lidl.ro)

Persoana în atenția căreia trebuie transmisă comunicarea: Bădiță Claudiu Mihai  
Notificările vor indica datele de identificare ale expeditorului, precum și pe cele ale destinatarului,

cu menționarea persoanei în atenția căreia sunt transmise.

**4.2** Orice comunicare, notificare, declarație, cerere, instrucțiune, sau orice document ce va fi adresat de oricare Parte celeilalte va avea forma scrisă și va fi considerat(ă) ca fiind transmis(ă) (i) la data primirii, în cazul în care a fost predată personal, prin poșta, recomandat cu confirmare de primire, sau prin serviciul de curierat, (ii) la data transmiterii, în cazul trimiterii prin fax sau orice alt mod de transmitere telegrafică/ electronică (e-mail); data primirii comunicării este considerată prima zi lucrătoare ulterioară, dacă comunicarea s-a făcut într-o zi liberă sau într-o zi de sărbătoare legală;

**4.3** Dacă oricare dintre Părți realizează orice modificare în legătură cu detaliile adresei de corespondență declarate la art. 4.1 are obligația de a comunica în scris celorlalte Părți acest aspect, iar noua adresă se va considera valabilă numai după împlinirea unui termen de 3 zile de la comunicare potrivit regulilor enunțate la alineatul precedent, în caz contrar orice comunicare la adresa declarată de Părți în prezenta Convenție rămânând valabilă.

## **5. ÎNCETAREA CONVENTIEI**

**5.1.** Prezenta Convenție încetează în următoarele cazuri:

- (a) când se constată de către Lidl imposibilitatea executării lucrării;
- (b) prin denunțare unilaterală de către Lidl până la momentul începerii execuției lucrărilor la sensul giratoriu, cu condiția notificării celorlalte Parti cu 30 (treizeci) de zile înainte de încetarea efectivă;
- (c) la expirarea duratei Convenției.

## **6. LEGEA APLICABILĂ. LITIGII**

**6.1.** Prezenta Convenție va fi guvernată și interpretată conform legii române.

**6.2.** Orice litigiu între Părți privind încheierea, executarea, interpretarea, valabilitatea și conținutul prezentei Convenții va fi soluționat de către Părți pe cale amiabilă. În cazul în care o astfel de soluționare amiabilă nu este posibilă, diferendul va fi soluționat de către instanțele române competente din București.

## **CONFORMITATE**

Părțile garantează că în domeniul lor de responsabilitate sunt respectate toate dispozițiile legale relevante. Acest lucru se aplică în mod special cu privire la respectarea legilor anticorupție, legislației concurenței și legilor privind protecția datelor. Partile se angajează în special să informeze angajații cărora li se încredințează sarcinile și activitățile convenite contractual, cu privire la aceste prevederi legale.

Părțile declară că sunt respectate toate obligațiile și interdicțiile rezultate din sancțiunile economice, comerciale și financiare europene și internaționale aplicabile, în special dispozițiile Regulamentului (CE) 2580/2001 și ale Regulamentului (CE) 881/2002, cu privire la activități ce au legătură cu obiectul prezentului Contract.

Părțile se abțin de la a oferi orice beneficii nedatorate și cadouri către angajații, funcționarii sau personalul auxiliar al celeilalte Părți, precum și către entitățile afiliate acestora.



## **CONFIDENTIALITATE**

În scopul acestei Clauze, „Informații Confidențiale” înseamnă prezenta Convenție și toate informațiile primite sau obținute ca urmare a încheierii prezentei Convenții (sau orice contract încheiat în considerarea prezentei Convenții).

Părțile se obligă ca, după încheierea prezentei Convenții, să nu dezvăluie niciunei terțe părți sau să nu utilizeze Informațiile Confidențiale pe care le dețin sau dobândesc.

Clauza 8.2 de mai sus nu se va aplica dacă și în măsura în care dezvăluirea Informațiilor Confidențiale este impusă de lege, o hotărâre judecătorească sau un regulament aplicabil și (în măsura în care acest lucru este posibil în mod rezonabil) în situațiile respective, numai în urma consultării prealabile cu cealaltă Parte.

## **PROTECTIA DATELOR**

**9.1.** Părțile se obligă să respecte prevederile legale aplicabile referitoare la protecția datelor cu caracter personal astfel cum sunt acestea prevăzute în Regulamentul (UE) 2016/679 privind protecția datelor (GDPR) și să ia măsurile tehnice și organizatorice necesare pentru securitatea datelor conform legislației în vigoare pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date. Părțile se obligă în special să asigure secretul datelor cu caracter personal, în cazul colectării, prelucrării și utilizării datelor cu caracter personal ale celeilalte Părți. Prelucrarea datelor cu caracter personal are loc exclusiv pentru scopul încheierii și executării prezentului contract.

## **10.DECLARATII SI GARANTII**

**10.1.** Fiecare Parte declară și garantează ca are capacitate deplină de a semna și îndeplini obligațiile și/sau angajamentele asumate prin prezenta Convenție și ca a întreprins toate acțiunile și a îndeplinit toate formalitățile necesare și/sau obligatorii (inclusiv obținerea tuturor aprobărilor corporative sau consiliului local, după caz) pentru semnarea prezentei Convenții și pentru a-și îndeplini obligațiile și/sau angajamentele în conformitate cu prezenta Convenție.

**10.2.** Municipiul Bistrița declară că deține în exclusivitate și în mod legitim dreptul de proprietate asupra tuturor loturilor de teren din domeniul public pe care se va realiza sensul giratoriu, că acestea sunt în circuitul civil (și urmează a fi alipite/dezmembrate), nu fac obiectul niciunui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești de orice grad și nu sunt grevate de sarcini și nu există cereri plângeri, notificări, contestații cu privire la dreptul de proprietate asupra loturilor de teren pe care se va realiza sensul giratoriu, nu există cereri de retrocedare în baza Legii nr. 18/1991 și a Legii nr. 10/2001, cu modificările și completările ulterioare, sau a Legii nr. 165/2013, sau în baza altor acte normative de retrocedare și nu deține informații despre existența unor motive pentru astfel de cereri.

## **11. CLAUZE FINALE**

**11.1** Nici o modificare a prezentei Convenții nu va produce efecte decât dacă este efectuată în scris și semnată de către toate Părțile.

**11.2** Municipiul Bistrița nu poate cesa, total sau parțial, drepturile și obligațiile decurgând din prezenta Convenție către o terță persoană, decât cu acordul prealabil scris celorlalte Parti în acest sens, sub sancțiunea inopozabilității față de acestea a oricărui act încheiat cu nerespectarea acestei obligații.

**11.3** Dacă orice prevedere din prezenta Convenție este considerată, indiferent de motive, ilegală, nulă sau inaplicabilă total sau parțial, o astfel de prevedere va fi exclusă fără ca valabilitatea sau aplicabilitatea restului Convenției să fie afectată iar Părțile vor conveni asupra prevederilor cu caracter de substituie care pot fi puse în aplicare.

**11.4** Prezenta Convenție a fost încheiată în 3 (trei) exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte semnatară.

**12. ANEXE**

**12.1.** Fac parte integrantă din prezenta Convenție:

Anexa 1 - HCL 244/18.12.2024.

Anexa 2 - Plansa amenajare sens giratoriu.

**MUNICIPIUL BISTRIȚA**

Prin: PRIMAR

GABRIEL LAZANY

**DEDEMAN S.R.L.**

Prin Director magazin Dedeman Bistrița

MIHAI POPUȘOI

**LIDL ROMANIA Societate în comandită**

Prin Director Regional Expansiune Cluj

**ARHITECT SEF**

MONICA POP

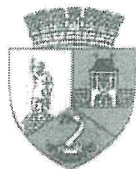
FLORIN IONEL TIPERCIUC

Responsabil Expansiune Cluj

CLAUDIU MIHAI BĂDIȚĂ



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂȘĂUD  
MUNICIPIUL BISTRIȚA  
CONSILIUL LOCAL



**HOTĂRÂRE**

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Construire spațiu comercial cu produse alimentare și nealimentare, inclusiv vânzare cu amănuntul și amenajări exterioare" Municipiul Bistrita, str.Compozitorilor nr.1, str.Sigmirului nr.9

Consiliul local al municipiului Bistrița, întrunit în ședința ordinară din data de 18.12.2024,

având în vedere:

Cererea înregistrată la Primăria municipiului Bistrița sub nr.88788/17.09.2024;

Referatul de aprobare nr.91305/06.11.2024 al Primarului municipiului Bistrița;

Raportul de specialitate comun nr.91899/06.11.2024 al Arhitectului Șef al Municipiului Bistrita și al Direcției Juridice, Resurse Umane, Achiziții Publice;

Raportul nr.64128/03.07.2023 privind informarea și consultarea publicului cu privire la Planul Urbanistic Zonal;

Avizul consultativ nr.5/18.07.2024 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism;

Avizul nr.8/27.09.2024 al Arhitectului Șef;

Avizul nefavorabil nr.250/C2/17.12.2024 al Comisiei de urbanism;

Avizul favorabil nr.250/C3/17.12.2024 al Comisiei juridice și administrație publică locală;

Procesul-verbal de afișare nr.109229/13.11.2024;

Anunțul nr.109228/13.11.2024 privind afișarea proiectului de hotărâre;

Procesul-verbal nr. 113489/25.11.2024 încheiat cu ocazia împlinirii termenului de supunere la transparență decizională a proiectului de hotărâre;

Documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal "Construire spațiu comercial cu produse alimentare și nealimentare, inclusiv vânzare cu amănuntul și amenajări exterioare", municipiul Bistrița, str. Compozitorilor nr.1, str. Sigmirului nr.9, întocmită de Societatea ARCHDESIGN SRL;

prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

1

prevederile Hotărârii nr.136/14.11.2013 a Consiliului Local al Municipiului Bistrița privind aprobarea documentației de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Bistrița și Regulament Local de Urbanism", beneficiar Consiliul Local al municipiului Bistrița;

prevederile Hotărârii nr.184/31.10.2018 a Consiliului Local al Municipiului Bistrița privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a documentației de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Bistrița" și a Regulamentului Local de Urbanism;

prevederile Hotărârii nr.207/14.11.2023 a Consiliului Local al Municipiului Bistrița privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a documentației de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Bistrița” și a Regulamentului local de urbanism;

prevederile Hotărârii 159/29.09.2011 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, alin.(1) lit."b" din Legea nr.50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

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

prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de eliberare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

în temeiul art. 129 alin.(2) lit.c, alin.(6) lit.c și art. 139 alin.(3) lit.e din Ordonanța de urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

## **H O T Ă R Ă Ș T E:**

**ART.1.** (1) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal "Construire spațiu comercial cu produse alimentare și nealimentare, inclusiv vânzare cu amănuntul și amenajări exterioare", municipiul Bistrița, str. Compozitorilor nr.1, str. Sigmurului nr.9, pentru suprafața de 15336 mp, conform Proiectului 04/2022, întocmit de Societatea ARCHDESIGN SRL și Regulamentul aferent.



(2) – Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal prevăzut la alin.(1) și planșa de reglementări urbanistice, se constituie anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART.2.-** Datele cuprinse în Planul Urbanistic Zonal aprobat conform art.1 modifica prevederile din documentația de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Bistrița” și Regulamentul local de urbanism, aprobat prin Hotărârea nr.136/2013 a Consiliului Local al municipiului Bistrița, cu valabilitate prelungită prin Hotărârea nr. 184/2018 și nr.207/2023 ale Consiliului Local al municipiului Bistrița, pentru suprafața de 15336mp teren din intravilanul municipiului Bistrița, UTR12, conform reglementărilor din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

**ART.3.** Se vor respecta condițiile și recomandările din avizele și acordurile emise pentru obiectivele propuse, iar asigurarea utilităților se va face pe cheltuiala beneficiarilor.

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

**ART.5.-** Primarul municipiului Bistrița prin Arhitectul șef, Serviciul Urbanism, Direcția Patrimoniu și Direcția de Infrastructură și Servicii, va aduce la îndeplinire prezenta hotărâre.

**ART.6.** Prezenta hotărâre a fost adoptată de Consiliul local al municipiului Bistrița în ședința ordinară, cu respectarea Ordonanței de urgență nr.57/2019, respectiv cu număr de 20 voturi "pentru" și un vot "împotrivă".

**ART.7.** Secretarul General al municipiului Bistrița prin Compartimentul pregătire documente, va comunica prezenta hotărâre:

- Arhitectului șef;
- Direcției Patrimoniu
- Direcției de Infrastructură și Servicii
- Beneficiarului Planului Urbanistic Zonal
- Primarului municipiului Bistrița;
- Instituției Prefectului-județul Bistrița-Năsăud;

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**BRIA DUMITRU-ALEXANDRU**

**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL**

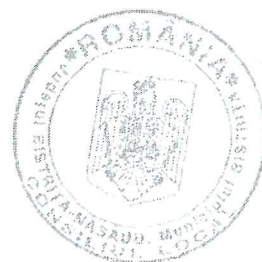
**HRISCU LUCIANA-MARIA**



Bistrița, la 18 DECEMBRIE 2024

Nr.244

TO/CTT/ 4 ex



Anexa

la Hotărârea nr.244/ 18 DECEMBRIE 2024

a Consiliului local al municipiului Bistrița

Plan Urbanistic Zonal

**"Construire spațiu comercial cu produse alimentare și nealimentare,  
inclusiv vânzare cu amănuntul și amenajări exterioare"**

Municipiul Bistrița, str. Compozitorilor nr.1, str.Sigmirului nr.9.

7/19



## VOLUMUL II

**Denumirea lucrării:** ELABORARE PLAN URBANISTIC PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL CU PRODUSE ALIMENTARE ȘI NEALIMENTARE, INCLUSIV VÂNZARE CU AMĂNUNTUL ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE

**Amplasament:** Str. Compozitorilor, nr. 1, str. Sigmirului, nr. 9,  
mun. Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud

**Proprietarul terenurilor:** S.C. OXIGENUL S.A. BISTRIȚA  
**Investitorul proiectului:** S.C. LIDL ROMANIA S.C.

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

### CUPRINS

#### **A. DISPOZIȚII GENERALE**

1. Rolul R.L.U.;
2. Baza legală a elaborării regulamentului local de urbanism;
3. Domeniul de aplicare.

#### **B. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității patrimoniului natural și construit;
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public;
3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
5. Reguli cu privire la echiparea edilitară;
6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;
7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

#### **C. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

1. Unități și subunități funcționale.

#### **D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

#### **E. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

#### **A. DISPOZIȚII GENERALE**

##### **1. Rolul R.L.U.**

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona reglementată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.



1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe amplasamentul care face obiectul prezentului proiect.

1.3. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local și vor fi avizate în Comisia de Urbanism după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

## **2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism**

La baza elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism stau în principal:

- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G., pentru zona care face obiectul P.U.Z.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare al H.G.R. nr. 525/1996 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- alte acte, legi și normative în vigoare la data elaborării prezentului R.L.U.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona reglementată.

## **3. Domeniul de aplicare**

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru zona reglementată.

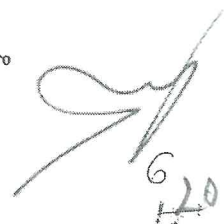
Amplasamentul pe care se dorește realizarea investiției propuse se află în partea de sud-est a intravilanului municipiului Bistrița.

În temeiul reglementărilor documentației PUG mun. Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/2013 prelungit cu H.C.L. nr. 184/2018, zona reglementată este situată în UTR 12 - M1 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+4 niveluri (instituții și servicii publice de interes general) și parțial în V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat.

Prin avizul de oportunitate nr. 13 din 10.08.2022 și avizul de oportunitate 11/21.06.2024 a fost stabilit teritoriul care se propune a fi reglementat.

### **Terenuri care au generat PUZ - suprafata totală 15336 mp - constituit din:**

CF nr. 78336 Bistrița, Nr. cad. 78336, S teren = 3600,00 mp  
CF nr. 78342 Bistrița, Nr. cad. 78342, S teren = 1024,00 mp  
CF nr. 78345 Bistrița, Nr. cad. 78345, S teren = 2118,00 mp  
CF nr. 78346 Bistrița, Nr. cad. 78346, S teren = 3753,00 mp  
CF nr. 78347 Bistrița, Nr. cad. 78347, S teren = 1424,00 mp  
CF nr. 78348 Bistrița, Nr. cad. 78348, S teren = 1708,00 mp  
CF nr. 78349 Bistrița, Nr. cad. 78349, S teren = 1709,00 mp







**Zona reglementată prin PUZ - suprafața totală 15336 mp – definit de suprafața parcelor care au generat PUZ și este delimitat:**

- la Est - terenuri proprietate privată - nr. cad. 78350, 78338
- la Sud - str Ioan Căianu nr. cad. 81492 și terenuri proprietate privată nr. cad. 83472, 78343, 78344, 78335, 78341
- la Nord - str Sigmirului
- la Vest - str Compozitorilor nr. cad. 81484

**Zona studiată prin PUZ:**

- este în suprafață de 26908,00 mp - definit de cele patru străzi care cuprind teritoriul de reglementat: Str. Sigmirului, str. Compozitorilor, str. Industriei, str. Ioan Căianu.

**Zonificare existentă conform PUG mun Bistrița – UTR12:**

- **parțial M1 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+4 niveluri (instituții și servicii publice de interes general)**
- **parțial în V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice. păduri parc, parcuri cu acces nelimitat.**

Prin PUZ, pe zona reglementată se propun următoarele reglementări urbanistice:

**1 – păstrarea nemodificată a suprafeței încadrate parțial în V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice. păduri parc, parcuri cu acces nelimitat.**

**2 - instituirea subzonei urbanistice ISL – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general și servicii de comerț produse alimentare și nealimentare și alimentație publică de cartier.**

Analiza urbanistică, în faza P.U.Z., are ca scop amplasarea unui spațiu comercial cu produse alimentare și nealimentare, inclusiv vânzare cu amănuntul iar pe parcela identificată prin CF 78336, nr. cad. 78336 și încadrată în **V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat**, conform PUG mun Bistrița, să se păstreze nemodificată suprafața terenului și încadrarea urbanistică, în vederea realizării unui scuar cu acces public.

În acest scop amplasamentul a fost analizat pentru stabilirea tuturor condițiilor spațial – volumetrice, rezultând următoarele intervenții cu rol de reglementări urbane:

1. Desființarea imobilelor existente și a amenajărilor existente pe terenurile din zona reglementată (desființarea acestora se va realiza în baza unei documentații specifice care va urma filiera de autorizare conform legii);

2. Pentru terenul de 3600 mp identificat prin CF 78336, nr. cad. 78336 și încadrat în **V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat**, conform PUG mun Bistrița nu se propune nici modificarea suprafeței de teren și nici a încadrării urbanistice, doar igienizarea și amenajarea ca scuar cu acces public;

3. Se propune comasarea celorlalte parcele din zona reglementată, încadrate în M1 conform PUG mun Bistrița, rezultând o suprafață de 11736 mp.

4. Pe suprafața de 11736 mp (din care 212,30 mp pentru amenajarea circulației din strada Compozitorilor intersecție cu Sigmirului) se propune instituirea subzonei urbanistice **ISL – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general și servicii de comerț produse alimentare și nealimentare și alimentație publică de cartier.**



5. În vederea amenajării intersecției dintre strada Sigmurului și strada Compozitorilor se propune dezmembrarea unei suprafețe de 212,30 mp din terenul de 11736 mp încadrat în ISL.

6. Pe suprafața de 11523,70 mp, rămasă după dezmembrarea suprafeței de 212,30 mp pentru amenajarea circulațiilor publice, se propune stabilirea arealului constructibil și a regulilor pentru amplasarea imobilului propus și a amenajărilor aferente.

7. Organizarea acceselor auto și pietonale pe amplasamentul reglementat.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul reglementat.

## **B. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ – documentația propune aprofundarea reglementărilor urbanistice prevăzute în Planul Urbanistic General al municipiului Bistrița.

Prin documentație se precizează și delimitează perimetrul edificabil, regimul de aliniere, regimul de înălțime și echiparea tehnico-edilărită. Regimul de încadrare a terenului în intravilan nu se modifică.

### **1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Zona reglementată este ferită de surse de poluare, nu se află situată în zone cu riscuri naturale sau antropice și nu prezintă disfuncționalități majore ale factorilor de mediu.

Zona verde este constituită din suprafețele de teren amenajate ca spații verzi din interiorul zonei reglementate.

Investiția propusă în zona reglementată va beneficia de servicii pentru colectarea și depozitarea deșeurilor pe baza contractului cu o societate de salubritate specializată.

Autorizațiile de construire vor conține obligația de a menține și de a crea spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor propuse.

Prin PUZ se stabilesc următoarele reguli:

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

### **2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

2.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinantă a zonei aferente, precum și cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

2.2. Protecția față de poluare și alte riscuri: Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

### **3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale și cu respectarea reglementărilor urbanistice în vigoare.

Pe zona reglementată a fost stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere (retrageri față de limite), conform plansei "Reglementări urbanistice - zonificare".

521



Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor avea în vedere distanțele impuse de regulamentul de urbanism și prevederile Codului Civil.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în regimul de înălțime maxim admis și în cuantumul indicilor urbanistici POT și CUT maximi stabiliți pentru zonă.

Pe planșa „Plan propunere de mobilare urbanistică”, care reprezintă o ilustrare urbanistică a fazei de proiectare PUZ, a fost ilustrată o posibilă propunere de mobilare a amplasamentului cu clădiri și amenajări.

Amplasarea acestora pe teren, distribuția funcțiunilor și stabilirea elementelor de amenajare exterioară, echipamente și dotări specifice vor fi stabilite concret și exact în faza de autorizare de construire, cu respectarea tuturor reglementărilor aprobate prin prezentul PUZ (funcțiuni admise, indici urbanistici, regim de înălțime, suprafețe edificabile, retrageri, conformări volumetrice, dotări specifice etc) și cu respectarea legilor și normativelor în vigoare.

#### **4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

##### **4.1. Circulații și accese**

4.1.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

4.1.2. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la aliniatul (4.1.1.) cu avizul unității teritoriale de pompieri.

4.1.3. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

##### **4.2. Staționarea autovehiculelor**

Vehiculele vor staționa numai în interiorul parcelelor în spațiile special amenajate în acest scop.

#### **5. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

#### **6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă forma terenului și amplasarea pe parcelă permit adoptarea de soluții de echipare optime care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

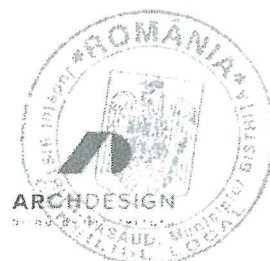
#### **7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii**

Autorizațiile de construire vor conține obligația de a menține și de a crea spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor propuse.

### **C. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **1. Unități și subunități funcționale**

Suprafața reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal cuprinde următoarele zone funcționale:



1. Funcțiuni existente care se mențin

**V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice. păduri parc, parcuri cu acces nelimitat**

2. Funcțiuni existente propuse pentru înlocuire:

**M1 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+4 niveluri (instituții și servicii publice de interes general)**

3. Funcțiuni noi propuse

**ISL – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general și servicii de comerț produse alimentare și nealimentare și alimentație publică de cartier**

Alte propuneri ale PUZ:

- definirea funcțiunilor ca utilizări admise;
- regimul de aliniere a terenului și a construcțiilor față de drumurile adiacente;
- retragerile și distanțele minime obligatorii pentru amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine;
- elementele privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate precum și alte prevederi extrase din documentații de urbanism;
- înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni liniare (metri);
- stabilirea coeficienților urbanistici raportați la suprafața de teren corespunzătoare zonei studiate, procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT);
- dimensiunile și suprafețele minime ale parcelelor.
- circulații imbunătățite la nivel de strazi existente

## **D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

### **1.1. GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI**

**V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice. păduri parc, parcuri cu acces nelimitat.**

## **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;



- parcaje complementare funcțiunilor specifice zonei;
- amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile premise;
- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate;
- sunt admise parcurile de distracție, aqua parcuri, baze de agrement;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

## **2 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;

## **3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;
- se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de pădure de agrement;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

## **SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### **5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

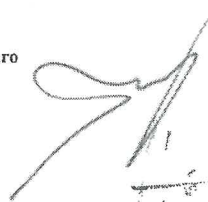
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### **6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### **7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.





## 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.
- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

## 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 6,0 metri și regimul maxim de înălțimea de P+1E;

## 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- aspectul exterior al clădirilor va fi integrat compozițional cu caracterul cadrului natural existent;
- conform Art. 11 și 12 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților cu modificările ulterioare, proiectele de amenajare specifică vor fi elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier;
- întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.

## 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, segway, etc.)
  - se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

23 12





- Toate rețelele edilitare vor fi realizate subteran, inclusiv cele existente

### 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor;

### 14 – ÎMPREJMUIRI

- conform normelor specifice existente;
- în intravilan împrejmuiri transparente de 1,70 metri înălțime din care un soclu opac de maxim 0,60 metri dublate de gard viu.

## SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P+1\* : POTmaxim= 5%

\*vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

### 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

P+1\* : CUTmaxim= 0.2;

\*vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

**ISL - subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general și servicii de comerț produse alimentare și nealimentare și alimentație publică de cartier**

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- servicii comerciale inclusiv de tip supermarket / 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, alei carosabile și pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- elemente și mijloace de publicitate pentru funcțiunile propuse (de ex: unipol, totem, săgeți direcționale, panouri publicitare, etc.).

### 2 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

ARCHDESIGN S.R.L.  
Str. Dumbrava Roșie, nr. 29  
Cluj-Napoca, România

Tel: +40 371 438 248  
Fax: +40 372 873 630  
atelier@archdesign.ro

RO 15352382, J12/935/2003  
Banca Transilvania  
IBAN: RO36BTRL01301202F98040XX

www.archdesign.ro

- se permit construcții cu rol de dotări, echipamente sau depozitare cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiunilor dominante zonei;
- se permit amenajări peisagere, spații plantate cu condiția ca acestea să nu diminueze vizibilitatea unităților de servicii comerciale;
- se permit dotări necesare întreținerii spațiilor verzi amenajate, cu respectarea prevederilor legale în vigoare

### 3 – UTILIZĂRI 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;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- depozitări 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.

## SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi considerată constructibilă cu funcțiunile admise, este de 3000 mp.

### 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 6 m de la aliniamentele spre străzile existente. Amplasarea elementelor și mijloacelor de publicitate se va face exclusiv în interiorul parcelei.

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 5,00 metri pe cele de categoria a III-a.

În zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,00 metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;

24





- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

## **6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Amplasarea dotărilor și anexelor tehnico-edilitare aferente spațiilor comerciale și împrejmuirile vor respecta regulile și prevederile impuse de Codul Civil.

Amplasarea elementelor și mijloacelor de publicitate se va face exclusiv în interiorul parcelei.

## **7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

## **8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a altor mijloacelor de transport.

Accesul principal (carosabil și pietonal) se va realiza din strada Compozitorilor pe latura vestică a parcelei. Accesele secundare, exclusiv pietonale se vor organiza astfel încât să se asigure accesul persoanelor în toate zonele unde este necesar accesul acestora în funcție de tipul de spațiu.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau dificultăți de deplasare.

Partea carosabilă nu va fi complet asfalt.

## **9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**



Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor normativului NP 24-2022 și anexa nr. 5 din Regulamentul General de Urbanism (HGR 525/1996).

#### **10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de maxim doua niveluri supraterrane: P+1 niveluri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2,00 metri a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții.

#### **11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- volumele construite se vor armoniza cu caracterul funcțiunilor propuse;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.
- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului, prin proporții corecte ale volumului și elementele lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor.

#### **12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente în zona.
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- asigurarea cu utilități ale obiectivelor, respectiv extinderea rețelilor de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale – completarea infrastructurii tehnico – edilitare inclusiv amenajarea de drumuri private conform prevederilor legale, se va face pe cheltuiala beneficiarului și se va autoriza după obținerea autorizației construcției sau odată cu autorizarea construcțiilor.

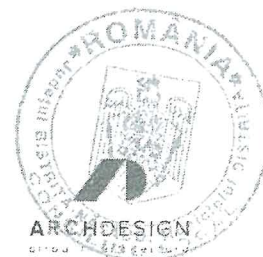
#### **13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției într-un procent de minim 25% din suprafața terenului.

Obiectivele de investiție vor trebui să fie prevăzute cu dotări auxiliare, menite să sporească atractivitatea acestora, respectiv să asigure siguranța în exploatare.

Se va planta minim un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare amplasate la sol.





#### 14 – ÎMPREJMUIRI

Pentru vizibilitate și atractivitatea spațiului comercial se poate opta pentru varianta de a nu împrejmuji proprietatea la frontul străzii.

În cazul în care se optează pentru împrejmuiri la frontul străzii, acestea vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1,80 metri cu un soclu opac de circa 0,60 metri și vor putea fi dublate de gard viu.

Gardurile între proprietăți pot fi opace sau transparente și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri. Acestea pot fi dublate cu gard viu sau realizate exclusiv din gard viu.

Marcarea limitei proprietății în cazul arterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaie decorative, parapete, jardiniere, etc.

### SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

POT maxim = 50 %

#### 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

CUT maxim = 1,0

#### Notă:

În cadrul zonei reglementate prin PUZ, suprafața de teren de 3600 mp identificată prin extrasul CF 78336, nr. cad 78336 se suprapune cu suprafața definită în PUG al municipiului Bistrița ca V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat.

Prin PUZ se propune menținerea fără modificări a suprafeței de teren și a reglementărilor existente cu privire la subzona existentă V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat.

### E. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

U.T.R. – urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea U.T.R. – urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul P.U.G.

În cadrul P.U.Z., U.T.R. – urile au fost preluate ca atare și au fost detaliate pe unități și subunități funcționale.

Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același set de prescripții.

Prezenta documentație "Elaborare plan urbanistic pentru construire spațiu comercial cu produse alimentare și nealimentare, inclusiv vânzare cu amănuntul și amenajări exterioare" stabilește instituirea următoarelor zone, delimitate conform planșei de reglementări urbanistice:

**1 – păstrarea suprafeței încadrate parțial în V1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, păduri parc, parcuri cu acces nelimitat.**

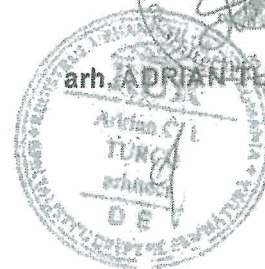


2 - Instituirea subzonei urbanistice ISL – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general și servicii de comerț produse alimentare și nealimentare și alimentație publică de cartier.

CLUJ-NAPOCA  
2024

Intocmit  
arh. VICTOR MIHAILESCU

arh. ADRIAN TURCU



ARCHDESIGN S.R.L.  
Str. Dumbrava Roșie, nr. 29  
Cluj-Napoca, România

Tel: +40 371 438 248  
Fax: +40 372 873 630  
atelier@archdesign.ro

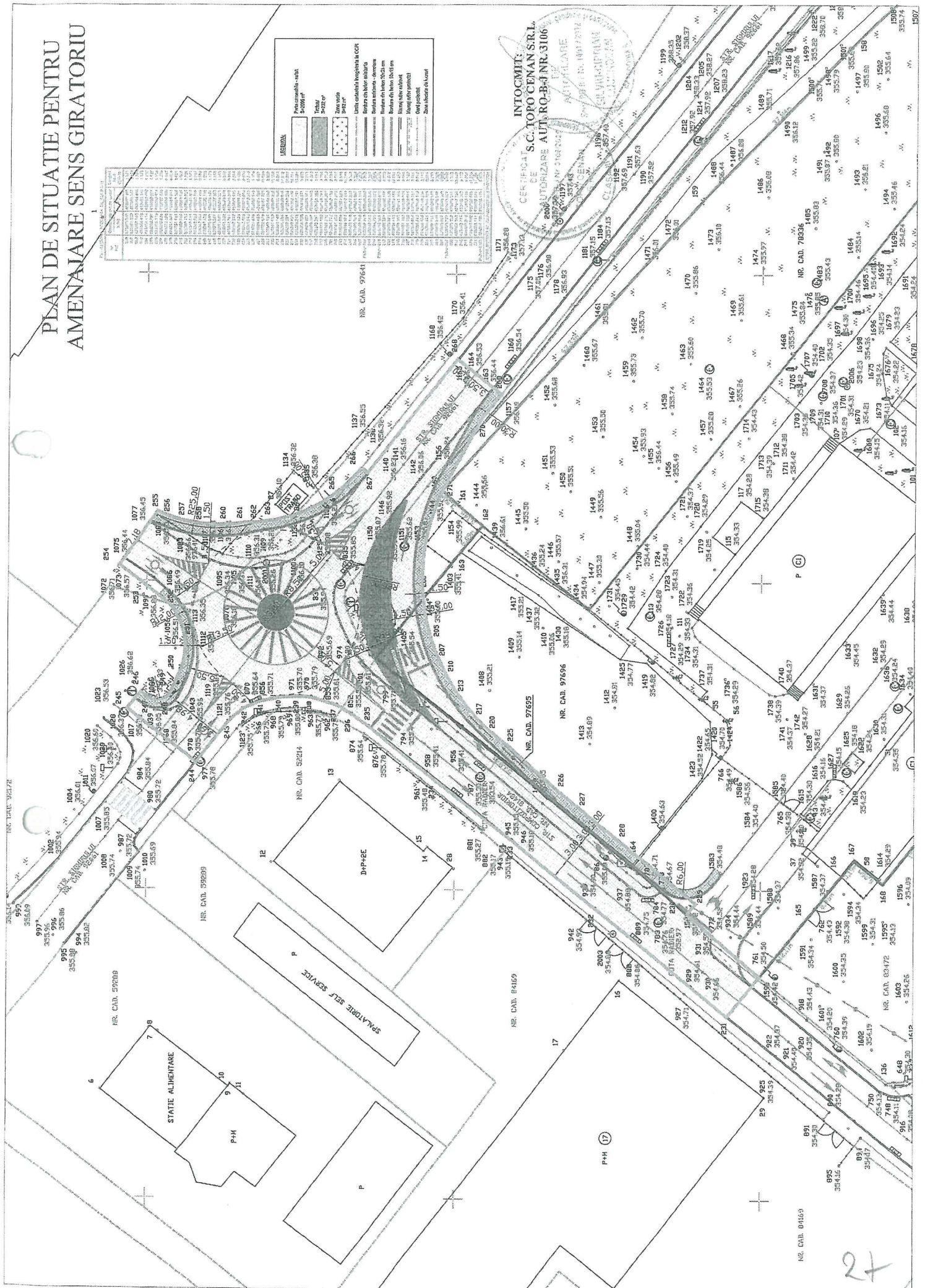
RO 15352382, J12/935/2003  
Banca Transilvania  
IBAN: RO36BTRL01301202F98040XX

www.archdesign.ro

Pagina 14

26







## **REFERAT DE APROBARE**

a Proiectului de hotărâre privind aprobarea Convenției de colaborare între Municipiul Bistrița, Lidl România și Dedeman S.R.L. pentru realizarea unui sens giratoriu la intersecția străzilor Sigmirului și Compozitorilor

Prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr. 60327/19.06.2025, Societatea în comandită Lidl România a înaintat o convenție de colaborare între Municipiul Bistrița, Lidl România și Dedeman S.R.L., în vederea realizării unui sens giratoriu la intersecția străzilor Sigmirului și Compozitorilor, conform recomandărilor din avizul de oportunitate care a stat la baza elaborării Planului Urbanistic Zonal (PUZ), aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Bistrița nr. 244/18.12.2024.

Convenția este necesară în vederea împuternicirii Lidl România pentru realizarea lucrărilor pe domeniul public, precum și pentru reglementarea drepturilor și obligațiilor atât pe parcursul, cât și după realizarea lucrărilor de construire a sensului giratoriu situat la intersecția străzilor Sigmirului și Compozitorilor. Lidl România, este de acord să amenajeze integral, în regie proprie sau prin intermediul unui antreprenor, sensul giratoriu amplasat pe: domeniul public al Municipiului Bistrița, pe terenul de 212 mp aparținând Lidl România și pe terenul aparținând Dedeman SRL în suprafață de 239 mp, suportând integral atât costurile proiectării și autorizării proiectului, inclusiv taxele legale impuse de către autorități, cât și costurile execuției lucrărilor de construire a sensului giratoriu.

Convenția propusă reglementează dreptul Lidl România de a acționa în numele și pe seama Municipiului Bistrița și Dedeman SRL pentru obținerea avizelor, acordurilor și autorizației de construire.

Potrivit prevederilor convenției, executarea lucrărilor va fi realizată exclusiv pe cheltuiala Lidl România. Dedeman S.R.L. are obligația de a pune la dispoziție terenul necesar executării lucrărilor și de a dona acest teren către Municipiul Bistrița, după finalizarea recepției lucrărilor de către autoritățile competente, iar Municipiul Bistrița are obligații privind recepția lucrărilor și acceptarea donațiilor de terenuri.

Având în vedere importanța publică a investiției pentru fluidizarea traficului în zonă, implicarea partenerilor privați în realizarea proiectului fără costuri pentru bugetul local și necesitatea reglementării juridice a relațiilor dintre părți încheierea Convenției de colaborare între Municipiul Bistrița, Lidl România și



Dedeman S.R.L., este necesară ca instrument legal pentru demararea și implementarea obiectivului de investiții.

În temeiul prevederilor Codului Administrativ, ale Noului Cod Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, propun adoptarea Proiectului de hotărâre privind aprobarea Convenției de colaborare între Municipiul Bistrița, Lidl România și Dedeman S.R.L. pentru realizarea unui sens giratoriu la intersecția străzilor Sigmirului și Compozitorilor, în forma prezentată.

**PRIMARUL MUNICIPIULUI BISTRIȚA**  
**Gabriel LAZANY**



## **R A P O R T**

cu privire la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Convenției de colaborare între Municipiul Bistrița, Lidl România și Dedeman S.R.L. pentru realizarea unui sens giratoriu la intersecția străzilor Sigmirului și Compozitorilor

Prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr. 60327/19.06.2025, Societatea în comandită Lidl România a înaintat o convenție de colaborare între Municipiul Bistrița, Lidl România și Dedeman S.R.L., în vederea realizării sensului giratoriu la intersecția străzilor Sigmirului și Compozitorilor, conform Planului Urbanistic Zonal (PUZ), aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Bistrița nr. 244/18.12.2024.

Convenția este necesară în vederea împuternicirii Lidl România pentru realizarea lucrărilor pe domeniul public, precum și pentru reglementarea drepturilor și obligațiilor atât pe parcursul, cât și după realizarea lucrărilor de construire a sensului giratoriu situat la intersecția străzilor Sigmirului și Compozitorilor. Lidl România este de acord să amenajeze integral, în regie proprie sau prin intermediul unui antreprenor, sensul giratoriu amplasat pe: domeniul public al Municipiului Bistrița, pe terenul de 212 mp aparținând Lidl și pe terenul aparținând Dedeman SRL în suprafață de 239 mp, suportând integral atât costurile proiectării și autorizării proiectului, inclusiv taxele legale impuse de către autorități, cât și costurile execuției lucrărilor de construire a sensului giratoriu.

Prin Hotărârea nr.244/18.12.2024 Consiliul local al municipiului Bistrița a aprobat Planul Urbanistic Zonal "Construire spațiu comercial cu produse alimentare și nealimentare, inclusiv vânzare cu amănuntul și amenajări exterioare" Municipiul Bistrița, str. Compozitorilor nr.1, str. Sigmirului nr.9, care prevede mai multe intervenții cu rol de reglementări urbane, printre care și amenajarea intersecției dintre strada Sigmirului și strada Compozitorilor.

Prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Bistrița nr. 46020/13.05.2025, Societatea Oxigenul S.A. a înaintat o documentație tehnică de rectificare a suprafeței imobilului cu destinația de stradă – strada Sigmirului (tronson 1), în vederea realizării unui sens giratoriu, având la baza prevederile hotărârii anterior menționate. Astfel, prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.138/25.06.2025 a fost aprobată rectificarea suprafeței



imobilului–teren înscris în CF nr. 92661 Bistrița, nr. cad. 92661, proprietatea Municipiului Bistrița, domeniul public, de la suprafața de 6.894 mp la 7.326 mp.

Conform convenției, propuse de către beneficiarul PUZ-ului în vederea realizării obiectului acesteia, Municipiul Bistrița și Dedeman S.R.L. împuternicesc Lidl România să procedeze la:

(a) obținerea autorizației de construire în numele și pe seama Municipiului Bistrița și al Dedeman S.R.L., în vederea realizării sensului giratoriu pe str. Sigmirului și pe str. Compozitorilor.

(b) obținerea, în prealabil, a tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării lucrărilor aferente construirii și recepției sensului giratoriu;

(c) efectuarea lucrărilor de proiectare, avizare, autorizare și construire, cu prestatori și antreprenori aleși de către Lidl România, precum și suportarea integrală, a tuturor taxelor legale și a costurilor aferente acestor lucrări.

La finalizarea lucrărilor de amenajare a sensului giratoriu, Municipiul Bistrița se obligă să: participe recepția lucrărilor împreună cu autoritățile competente; întreprindă toate demersurile legale necesare pentru acceptarea, prin act autentic, a donațiilor de imobile aparținând Lidl România și Dedeman S.R.L., utilizate pentru realizarea sensului giratoriu. În vederea îndeplinirii acestor obligații, Lidl România are următoarele responsabilități: notificarea Municipiului Bistrița cu privire la finalizarea lucrărilor, constituirea comisiei de recepție, din care să facă parte și un reprezentant al municipiului Bistrița; punerea la dispoziția comisiei a tuturor documentelor necesare care atestă conformitatea lucrărilor executate cu Autorizația de construire emisă pentru sensul giratoriu. Totodată prin convenție sunt stabilite obligațiile Dedeman S.R.L., respectiv donarea terenului, în suprafață de 239 mp, identificat cu numărul cadastral 97642, după finalizarea recepției lucrărilor de execuție a sensului giratoriu de către autoritățile competente; permisiunea de utilizare a terenului: Dedeman S.R.L. va permite Lidl România să autorizeze și să execute lucrările aferente realizării sensului giratoriu și a tuturor lucrărilor adiacente, pe imobilul situat în Municipiul Bistrița, str. Sigmirului nr. 20, județul Bistrița-Năsăud, având suprafața de 239 mp, înscris în CF nr. 97642, nr. cadastral 97642.

Având în vedere necesitatea realizării sensului giratoriu la intersecția străzilor Sigmirului și Compozitorilor, conform Hotărârii Consiliului Local al municipiului Bistrița nr. 244/18.12.2024, precum și implicarea directă a entităților private Lidl România și Dedeman S.R.L. în susținerea financiară și tehnică a acestui obiectiv de interes public, încheierea convenției de colaborare între Municipiul Bistrița, Lidl România și Dedeman S.R.L. devine necesară.

Această convenție constituie instrumentul juridic prin care se reglementează:



-dreptul Lidl România de a realiza, în numele și pe seama Municipiului Bistrița și a Dedeman S.R.L., toate demersurile legale pentru obținerea avizelor, acordurilor și autorizațiilor necesare;

-modalitatea de realizare a lucrărilor de proiectare și execuție, cu asumarea de către Lidl România a tuturor costurilor aferente;

-utilizarea și intervenția asupra domeniului public în condiții de legalitate;

-clarificarea drepturilor și obligațiilor părților pe parcursul și după finalizarea lucrărilor.

Prin urmare, încheierea convenției reprezintă o condiție esențială pentru demararea și realizarea investiției în termenii asumați, cu respectarea prevederilor legale privind regimul juridic al domeniului public, urbanismul și autorizarea lucrărilor de construcții.

Potrivit art.129 alin.(1) din Codul Administrativ, aprobat prin Ordonanța de urgență a Guvernului României nr.57/2019 prevede: *"Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale", având printre atribuții și administrarea domeniului public și privat al unității administrativ-teritoriale, conform alin.2 lit.c) și asigurarea cadrului necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local, privind dezvoltarea urbană și drumurile publice, conform alin.(7) lit.k) și m). Mai mult, conform alin.(9) lit.a) din același articol, "hotărăște, în condițiile legii, cooperarea sau asocierea cu persoane juridice române sau străine, în vederea finanțării și realizării în comun a unor acțiuni, lucrări, servicii sau proiecte de interes public local."*

În temeiul prevederilor Codului Administrativ, considerăm că sunt îndeplinite condițiile legale pentru ca Proiectul de hotărâre privind aprobarea Convenției de colaborare între Municipiul Bistrița, Lidl România și Dedeman S.R.L. pentru realizarea unui sens giratoriu la intersecția străzilor Sigmirului și Compozitorilor, în forma prezentată de inițiator, să fie supus analizei și dezbaterii Consiliului local al municipiului Bistrița.

**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**Dumitru Matei CINCEA**

**ARHITECT ȘEF,**  
**Monica POP**

**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**Alina IONESCU**