



---

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BISTRIȚA - NĂSĂUD**

---

**DECIZIE**

**Nr. 451 din 26 IUNIE 2023**

**KAUFLAND ROMÂNIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ**, cu sediul în municipiul București, Sector 2, str. Barbu Văcărescu, nr. 120 - 144, privind prima versiune a planului: „*Elaborare Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii hipermarket Kaufland, construcții anexă, amenajări exterioare, amplasare elemente publicitare, sistematizare teren și operațiuni cadastrale*”, propus a fi amplasat în *municipiul Bistrița, str. Drumul Cetății, nr. 1A, județul Bistrița-Năsăud*, solicitare înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bistrița-Năsăud cu nr. 7036/26.05.2023, cu ultima completare sub nr. 7792/15.06.2023, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BISTRIȚA-NĂSĂUD,**

- urmare a consultării titularului planului, a autorității de sănătate publică și a autorităților interesate de efectele implementării planului în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din 14.06.2023,
- în urma parcurgerii etapei de încadrare conform HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- în conformitate cu prevederile art. 5, alin. 3, litera a) și a Anexei 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- urmare a informării publicului prin anunțuri repetate și în lipsa oricărui comentariu din partea publicului,

**decide:**

**Planul „Elaborare Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii hipermarket Kaufland, construcții anexă, amenajări exterioare, amplasare elemente publicitare, sistematizare teren și operațiuni cadastrale”,** propus a fi amplasat în municipiul Bistrița, str. Drumul Cetății, nr. 1A, județul Bistrița-Năsăud,

**titular: KAUFLAND ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ,** municipiul București, Sector 2, str. Barbu Văcărescu, nr. 120 - 144,

**nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată și se adoptă fără aviz de mediu.**

Planul Urbanistic Zonal se elaborează pentru analizarea posibilității schimbării regulamentului de urbanism pentru o parcelă cu suprafața de 19067 m<sup>2</sup>, conform CF 76110 și 76111, situată în intravilanul municipiului Bistrița, UTR 26, zona mixtă M2, formată din instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive nepoluante și locuințe cu înălțime maximă P+4 niveluri, în vederea schimbării destinației și încadrării în zona destinată comerțului și serviciilor - **IS2 – subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip complex comercial.**

Investiția propusă a se realiza pe amplasamentul studiat este construirea unui centru comercial - hipermarket Kaufland, care va cuprinde:

➤ **Clădire hipermarket Kaufland (P+1E<sub>parțial</sub>),** care se compune din 3 zone funcționale:

- Zona galeriei comerciale destinată chiriașilor / birouri administrative / toalete, având regimul de înălțime P+1E<sub>parțial</sub>;

- Zona de desfacere / comerț, având regimul de înălțime P (parter înalt);

- Zona de andocare, depozitare și pregătire marfă, având regimul de înălțime P, amplasată în directă legătură cu zona de desfacere.

➤ **Construcții anexe,** marea majoritate prefabricate, cu rol de deservire a clădirii principale:

- Bazin suprateran rezervă incendiu;

- Container prefabricat fast-food "Imbiss";

- Terasă acoperită clienți (structură metalică), amplasată în zona containerului fast-food;

- Adăposturi cărucioare cumpărături, amplasate adiacent circulațiilor pietonale și/sau auto;

- Post transformare, prefabricat, în anvelopă metalică și grup electrogen carcasat, amplasate pe platforme tehnice cu fundații din beton armat;

- Boxă de reciclare pentru ambalaje (tip PET, sticlă și doze aluminiu) - structură container metalic prefabricat;

- Elemente publicitare și de signalistică.

➤ **Amenajări exterioare:**

- 231 locuri de parcare amenajate în incintă (rezultând un loc de parcare la 26 mp suprafață desfașurată), cu îmbrăcăminte dale carosabile, prefabricate din beton, model pătrat sau dreptunghiular; sunt prevăzute locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități (10), locuri de parcare speciale pentru "mama și copilul" (8) și trei locuri de parcare pentru încărcare mașini electrice;

- Alei carosabile cu îmbrăcăminte asfalt;

- Alei pietonale+trotuare cu îmbrăcăminte dale pietonale, prefabricate din beton, model pătrat sau dreptunghiular;

- Spații verzi amenajate cu gazon, arbuști și arbori talie medie, între spațiile de parcare și perimetral terenului, inclusiv plantație 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, bănci smart pentru însoțitori, zona parcare biciclete.

**Bilanț teritorial:**

| Zone funcționale  | Existent PUG                                     |        | Propus PUZ                                     |        |
|---|--|--------|--|--------|
|   | mp   | %      | mp   | %      |
| Suprafața teren care a generat PUZ                                | 19.067 mp  | 100%   | 19.067 mp                                      | 100%   |
| UTR   | M2   |        | IS2  |        |
| Construcții industriale și edilitare – arie construită (din acte) | 3435 mp  | 18.01% | 0  | 0      |
| Spații comerciale – arie construită hipermarket                   | 0  | 0      | 5560 mp  | 29,16% |
| Spații comerciale – arie desfașurată                              | 0  | 0      | 5900 mp  | 0,31   |
| POT   | POT existent = 18.01%<br>POT maxim cf. PUG = 60% |        | POT Propus = 29,16%<br>POT maxim cf. PUG = 70% |        |
| CUT   | CUT existent = 0,19<br>CUT maxim cf. PUG = 1,5   |        | CUT propus = 0,31<br>CUT maxim cf. PUG = 2,1   |        |
| Circulații auto   | -  | -      | 4782 mp  | 25,08% |
| Parcare   |  |        | 3123,60 mp                                     | 16,38% |
| Circulații pietonale  |  |        | 1403 mp  | 7,36%  |
| Platforme betonate  | 9291 mp  | 48,73% | -  | -      |
| Suprafața depozit deșeuri   | 4424,30 mp                                       | 23,21% | -  | -      |
| Spații inierbate natural  | 1916,70 mp                                       | 10,05% | -  | -      |
| Spații verzi amenajate  | -  | -      | 4076,40 mp                                     | 21,38% |
| Loc de joacă amenajat în incintă                                  | -  | -      | 122 mp   | 0,64%  |
| Număr locuri de parcare   | -  | -      | 231  |        |

(Indicatorii urbanistici propuși sunt calculați pentru propunerea de mobilare prezentată. Mobilarea urbanistică propusă este strict cu titlu de propunere, urmând ca la faza de obținere a autorizației de construire să se definitiveze gabaritele imobilelor viitoare cu respectarea prezentului plan urbanistic zonal.)

**Regim de înălțime maxim admis: P+2; înălțimea maximă a clădirii - Hmax. = 12.00 m.**

**Elementele de signalistică pot depăși această înălțime maximă.**

**Amenajare accese rutiere:**

Prin PUZ se propun 2 accese în incintă, amenajate din strada Drumul Cetății, pe latura nord-vestică a amplasamentului: accesul principal pentru autoturisme se va face în proximitatea sensului giratoriu cu strada Subcetate, iar accesul pentru aprovizionare, angajați și secundar pentru clienți se va face tot din strada Drumul Cetății, perpendicular pe axul străzii, la sud de accesul principal.

**Conform Anexei 1 a H.G. nr. 1076/2004 pentru planuri, criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului sunt:**

**I. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la: a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:**

PUZ-ul propus creează un cadru pentru proiecte și pentru activități viitoare și stabilește reglementări urbanistice pentru o zonă limitată la amplasamentul studiat.

Conform Avizului de oportunitate nr. 2 din 24.02.2023, emis de Primăria municipiului Bistrița, se propune schimbarea funcțiunii din **M2** – subzona mixta formată din instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive nepoluante și locuințe cu înălțime maximă P+4 niveluri în **IS2** - subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip complex comercial.

Prin PUZ-ul studiat se propun:

- încadrarea terenului studiat în subzona **IS2** - subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip complex comercial, în vederea amplasării unui centru comercial - hipermarket Kaufland și construcții anexă;
- zonificarea funcțională;
- realizare accese carosabile, pietonale și spații de parcare în incintă;
- modul de utilizare a terenului (POT, CUT, regim de înălțime, regim de aliniere, distanțe de retragere de la aliniament);
- echiparea edilitară a amplasamentului;
- reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri;
- reguli cu privire la păstrarea integrității mediului;

*b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:*

Terenul studiat este amplasat în fosta zona industrială a municipiului Bistrița, în cvartalul format de str. Drumul Cetății, str. Tarpiului, str. Subcetate și str. Zefirului. Această zonă are un aspect eterogen cuprinzând atât clădiri industriale și de depozitare, cât și spații comerciale, perimate fizic și economic, precum și locuințe individuale și colective.

Terenul este amplasat în vecinătatea unei zone rezidențiale în curs de dezvoltare, într-o zonă cu potențial de dezvoltare în viitor, datorată infrastructurii existente, supusă reconversiei funcționale și accesului facil printr-o arteră importantă a municipiului Bistrița pe direcția est-vest – strada Drumul Cetății.

Terenul are următoarele vecinătăți: Nord-Est – proprietăți private, Nord-Vest – strada Drumul Cetății, Sud-Est – Direcția Județeană pentru Accize și Operațiuni Vamale Bistrița, Sud-Vest – Regia Autonomă de Drumuri și Poduri.

Conform Certificatului de urbanism nr. 1901 din 24.10.2022, emis de Primăria municipiului Bistrița:

- terenul și construcțiile existente sunt situate în intravilanul municipiului Bistrița și sunt proprietate privată conform extras CF, notându-se antecontractul de vânzare-cumpărare încheiat între S.C. REMATINVEST S.R.L., în calitate de promitent vânzător, și KAUF LAND ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ, în calitate de promitentă cumpărătoare, cu termen de finalizare a actului în formă autentică, data de 16.05.2024; terenul nu se află în zonă de protecție a monumentelor istorice instituită prin PUG. Imobilul este afectat de zona de protecție a DN 17C, traseu suprapus peste Drumul Cetății,

- categoria de folosință: “curți-construcții”, folosința actuală: construcții industriale și edilitare.

În prezent pe teren sunt 7 construcții existente înscrise în CF: 2 linii ferate uzinale, o clădire cu destinația corp administrativ, două hale, o casă poartă și pod bascul și cabină - care urmează a fi desființate (desființarea construcțiilor face obiectul unui alt proiect).

- categoria de folosință propusă prin PUZ: subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip complex comercial **IS2**;

- conform documentației depusă, PUZ-ul propus respectă condițiile din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Bistrița și Avizul de oportunitate nr. 22 din 21.12.2022,

emis de Primăria municipiului Bistrița, cu privire la parcelarea terenurilor, amplasarea și retragerea construcțiilor, asigurarea acceselor și parcărilor, echiparea tehnico-edilitară, asigurarea de spații verzi ș.a.;

- proiectul propus nu conduce la posibilitatea apariției de efecte semnificative asupra mediului și nu influențează alte planuri și programe;

- prin P.U.Z. -ul propus se va asigura corelarea prevederilor privind accesul rutier la amplasament cu proiectul „Coridor de mobilitate Calea Clujului - Drumul Cetății”, prevăzut în Planul de Mobilitate Urbană Bistrița 2021-2027 pentru zona studiată, ca și intervenție majoră asupra rețelei stradale;

- amplasamentul nu este situat în zonă de arie naturală protejată, în zonă de protecție specială sau în arie în care standardele de calitate ale mediului, stabilite de legislație, au fost depășite;

- terenul studiat nu este expus riscurilor naturale (fenomene de instabilitate, inundabilitate).

*c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:*

- PUZ-ul prevede o suprafață de spații verzi amenajate de 4076,40 m<sup>2</sup>, respectiv 21,38 % din suprafața terenului studiat; prin Avizul de oportunitate nr. 22 din 21.12.2022, emis de Primăria municipiului Bistrița, se impun spații verzi cu rol decorativ minim 15-20% din suprafața terenului;

*d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:*

Lucrările de rețele edilitare (apa, canalizarea menajera și pluvială, curentul electric) vor fi proiectate conform normelor în vigoare.

- factorul de mediu apă: alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Bistrița, iar evacuarea apelor uzate menajere în rețeaua de canalizare a municipiului Bistrița, rețele existente existente în zonă; apele pluviale colectate de pe platformele betonate, parcaje auto și circulații auto vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi cu decantor înainte de evacuarea în rețeaua de canalizare.

- factorul de mediu aer: principalele surse de poluare a aerului sunt traficul auto, însă efectele posibile asupra aerului vor fi punctuale, de scurtă durată și numai în perioada de realizare a proiectului.

Încălzirea se va realiza printr-un sistem de pompe de căldură integrat cu sistemul de răcire și refrigerare aferent vitrinelor frigorifice ale hipermarketului, procesul de recuperare a căldurii fiind întrebuințat pentru contribuție la asigurarea încălzirii spațiilor.

În cadrul proiectului, a fost realizat un studiu de trafic de firma S.C. VEXILLUM SRL Satu Mare, concluziile au fost următoarele:

”Se apreciază faptul că implementarea obiectivului de investiție propus va aduce după sine modificări în general limitate ale condițiilor de circulație în aria de studiu, față de scenariul de referință.

Aportul de trafic datorat investiției propuse este estimat la:

• + 2,7 % la traficul zilnic de autoturisme;

• + 0,4 % la traficul zilnic de autovehicule articulate.

Prin implementarea proiectului se estimează degradarea nesemnificativă a condițiilor de circulație în cadrul zonei de studiu, față de scenariul S-0 ”fără proiect”.

Se estimează că parametri de trafic pe Drumul Cetății și str. Subcetate vor fi afectați în mod limitat de obiectivul propus.

Se apreciază că obiectivul de investiție propus va afecta în mod nesemnificativ gradele de utilizare ale capacităților de circulație pentru străzile și intersecția studiate.”

Pentru planul propus DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ BISTRIȚA-NĂSĂUD a emis Notificarea nr. 249/27.12.2022.

- factorul de mediu sol: se vor respecta măsurile necesare privind gestionarea deșeurilor rezultate în perioada de executare a lucrărilor, precum și a deșeurilor rezultate/colectate în perioada de operare a obiectivului (dotarea cu numărul de recipiente necesari, colectarea pe categorii de deșeuri, ca și ridicarea lor ritmică);

*e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de ex. planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor):*

- planul va respecta la implementare legislația națională și comunitară de mediu în vigoare.

**II. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:**

*a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:*

- În condițiile în care implementarea se va face cu respectarea legislației de mediu în vigoare, nu se identifică efecte negative asupra factorilor de mediu.

*b) natura cumulativă a efectelor:*

- P.U.Z.-ul nu generează efecte negative asupra altor planuri și programe.

*c) natura transfrontieră a efectelor:*

- Nu este cazul.

*d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);*

- DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ BISTRIȚA-NĂSĂUD a emis Notificarea nr. 249/27.12.2022, cu mențiunea că planul este în conformitate cu legislația în vigoare privind normele de igienă și sănătate publică;

- Nu există risc pentru sănătatea umană sau pentru mediu. Ținând cont de specificul zonei, nu există emisii de noxe peste normele admise.

*e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):*

- Efectele generate de plan sunt de mică amploare raportate la suprafața studiată.

*f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*

*(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;*

*(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;*

*(iii) folosirea terenului în mod intensiv;*

- În urma amenajărilor propuse, procentul de ocupare al terenului va fi de 29,16% ( $POT_{Propus}$ ), iar coeficientul de ocupare al terenului de 0,31 ( $CUT_{Propus}$ ).

*g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional:*

- Nu există efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

**Obligațiile titularului:**

➤ Respectarea legislației de mediu în vigoare.

➤ Titularul are obligația de a supune procedurii de adoptare planul și orice modificare a acestuia, numai în forma avizată de autoritatea competentă de protecția mediului.

➤ Respectarea legislației din domeniul gestionării deșeurilor atât în faza de construire, cât și în faza de funcționare.

➤ Se va notifica APM Bistrița-Năsăud în situația în care intervin modificări de fond ale datelor care au stat la baza emiterii prezentei decizii.

### **Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:**

- Anunțuri publice privind depunerea notificării publicate de către titular în ziarul Răsunetul, edițiile din 26.05.2023 și 30.05.2023;
- Anunț public privind depunerea notificării apărut pe site-ul APM Bistrița-Năsăud la data de 26.05.2023.
- Anunț public privind decizia inițială a etapei de încadrare publicat pe site-ul APM Bistrița-Năsăud în data de 15.06.2023;
- Anunț public privind decizia inițială a etapei de încadrare publicat de către titular în ziarul Răsunetul, ediția din 15.06.2023.

**Prezenta decizie este valabilă pe toată durata implementării planului, dacă nu intervin modificări ale acestuia.**

**Pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor prevăzute se va urma procedura de reglementare conform Legii 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.**

**Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 445/2009 și ale Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.**

DIRECTOR EXECUTIV,

biolog-chimist Sever Ioan ROMAN



ȘEF SERVICIU

AVIZE, ACORDURI, AUTORIZAȚII,

ing. Marinela Suci

ÎNTOCMIT,

chim. Georgeta-Iușan



**AGENZIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BISTRITĂ - NĂSĂUD**

Adresa: strada Parcului nr. 20, Bistrița, cod 420035, jud. Bistrița-Năsăud

E-mail: [office@apmbn.anpm.ro](mailto:office@apmbn.anpm.ro); Tel.0263 224 064; Fax 0263 223 709

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

