



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MUREȘ

Proiect - DECIZIA DE ÎNCADRARE Nr. 14663 din 19.01.2023

a **Planului Urbanistic Zonal** – care creează cadrul pentru ”**Reglementare teren – Construire centru comercial, accese auto, pietonal, parcare și amplasare totem**”, pe o suprafață totală de 4.544 mp, situată în loc. Sântana de Mureș, f.nr., jud. Mureș.

Titularul planului: **SC SMART ESTATE & LOGISTIC SRL**

Ca urmare a notificării adresate de: **SC SMART ESTATE & LOGISTIC SRL** cu sediul în loc. București, sector 1, Calea Griviței, nr. 139, et. 7, ap. 105, înregistrată la APM Mureș cu nr. 14663 din 07.12.2022, în baza **Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, a **Hotărârii Guvernului nr. 1000/2012** privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia, cu modificările și completările ulterioare, APM Mureș, decide, ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de **17.01.2023** că acest plan **nu se supune evaluării de mediu**. Motivele care au stat la baza deciziei conform Anexei nr.1 din H.G. nr. 1076/2004 sunt următoarele:

1. Caracteristicile Planului Urbanistic Zonal cu privire, în special, la:

a) **Gradul în care planul 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:**

Planul Urbanistic Zonal propune reglementarea urbanistică a terenului în vederea construirii unui complex comercial care să cuprindă: spații pentru desfășurarea de activități comerciale, incluzând spații de birouri, pentru depozitare, pentru manipulare marfă, la care se vor adăuga rețelele de utilități, zonele verzi, spații carosabile și parcările necesare, spații pietonale, și elemente de publicitate (totem, reclame).

Obiectivele / prioritățile Planului Urbanistic Zonal:

- reglementare teren;
- stabilire zonă funcțională: servicii;
- stabilire accese carosabile și pietonale din drum public;
- stabilire acces la utilități (apă, canalizare, electricitate, gaz metan);
- stabilire aliniamente la stradă, laterale, posterioare;
- stabilire înălțimi maxime;
- stabilire regulament de urbanism specific pentru acest teren.

Accesele carosabile și pietonale la teren se vor realiza din str. Principală și din str. Pârâul Mic.

Întrucât accesul actual este în curbura străzii, cu vizibilitate redusă, se propune amenajarea unui sens giratoriu înainte de accesul pe pod. Accesele la teren vor fi realizate astfel încât să corespundă domeniului de activitate al beneficiarului, iar în interiorul parcelei circulațiile (drumuri, parcări, locuri tehnologice de manipulare marfă) vor fi private.

Terenul care face obiectul prezentului plan este situat în intravilanul localității Sântana de Mureș, pe str. Principală, la intersecția cu str. Pârâul Mic, în imediata apropiere a podului care traversează pârâul Voiniceni (cca. 20 m).

Amplasarea clădirilor față de stradă



S-a stabilit un aliniament obligatoriu pe limita de proprietate și un aliniament propus la 5,00 m față de limita de proprietate. Sunt permise retrageri față de aliniamentul propus.

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale, cu o distanță egală cu ½ din înălțimea la streășină, dar nu mai puțin de 3,00m. Sunt permise retrageri față de aliniament.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu ½ din înălțimea la streășină, dar nu mai puțin de 3,00m.

- Planul Urbanistic Zonal creează cadrul pentru proiecte care sunt listate în anexa 2 din Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, pct. 10 Proiecte de infrastructură, lit. b – proiecte de dezvoltare urbană, inclusiv construcția centrelor comerciale și a parcarilor auto publice.

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

Conform PUG Sântana de Mureș actual, terenul aferent PUZ-ului este situat în UTR A - Zonă pentru unități cu caracter agricol.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune schimbarea destinației terenului cu UTR IS - Instituții și servicii, cu un regulament de urbanism corespunzător – **UTR ISz** – Zonă pentru instituții și servicii.

Terenul este identificat prin CF nr. 57167/Sântana de Mureș în suprafață de 3150 mp și CF nr. 57532/Sântana de Mureș în suprafață de 348 mp, situat în intravilanul localității, folosința actuală – curți construcții.

Bilanț teritorial:

Teritoriu aferent	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Domeniu public:	1046	23,02	1046	23,02
a) Circulații carosabile	461	10,14	604	13,29
b) Circulații pietonale	67	1,49	102	2,25
c) Zona verde	-	-	295	6,49
d) Acostamente	518	11,39	45	0,99
Domeniu privat:	3498	76,98	3498	76,98
a) Teren liber neconstruit	2673	58,82	-	-
b) Construcții existente	806	17,69	-	-
c) Spațiu comercial	-	-	1300	28,60
d) Circulații carosabile	-	-	1259	27,61
e) Circulații pietonale	-	-	506	11,13
f) Zona verde	-	-	389	8,57
g) Dotări tehnico edilitare	19	0,47	38	0,94
h) Platformă betonată – depozitare gunoi	-	-	6	0,13
Total zonă studiată	4544	100	4544	100

Modul de utilizare a terenurilor

	UTR IS	Existent	Propus
Procentul de ocupare a terenului (POT)	max. 50 %	25,59%	max. 50%
Coeficient de utilizare a terenului (CUT)	max. 0,8	0,26	max. 1,0
Regim maxim de înălțime			P+1E

c) Relevanța planului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:

Zona beneficiază de echipare tehnico-edilitară. Sursa de alimentare cu apă o constituie sistemul centralizat de alimentare al localității (rețea existentă la limita nord - estică a terenului studiat, pe str. Principală). Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua de canalizare a localității, prin



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MUREȘ

Strada Podeni nr. 10, mun. Târgu Mureș, jud. Mureș, cod 540253

E-mail: office@apmms.anpm.ro; Tel. 0265/314.984, 0265/314.987 Fax. 0265/314.985



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

extindere de la rețeaua existentă (rețea existentă la limita nord - estică a terenului studiat, pe str. Principală).

Se propune ca apele pluviale convențional curate provenite de pe acoperișul clădirii și apa pluvială de pe platformele carosabile să fie trecute printr-un separator de hidrocarburi și conduse într-un bazin de retenție ca și soluție provizorie până la extinderea rețelei de canalizare pluvială în zonă. Apa înmagazinată în bazinul de retenție va fi utilizată pentru irigarea spațiilor verzi.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza de la rețeaua existentă în zonă.

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza de asemenea de la rețeaua existentă în zonă.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în containere și preluate de operatorul de salubritate din zonă.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan: nu este cazul.

e) Relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu: nu este cazul.

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

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: prin măsurile prevăzute nu apare efect permanent asupra mediului.

b) Natura cumulativă a efectelor: nu este cazul.

c) Natura transfrontieră a efectelor: nu este cazul.

d) Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor): nu este cazul

e) Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate): impact redus.

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

i) Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: nu este cazul.

ii) Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: nu este cazul.

iii) Folosirea terenului în mod intensiv: nu este cazul.

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: nu este cazul.

3. În urma apariției anunțului public privind depunerea primei versiuni a PUZ-ului în vederea obținerii avizului de mediu (apărut în cotidianul “Cuvântul liber” din data de 08.12.2022 și din data de 13.12.2022) și informarea publicului asupra deciziei privind etapa de încadrare a planului (apărut în cotidianul “.....” din data de nu s-au înregistrat la A.P.M. Mureș comentarii și propuneri din partea publicului.

Planul urmează să fie supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

4. Titularul planului are obligația conform prevederilor art.15 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 cu modificările și completările ulterioare, de a notifica A.P.M. Mureș dacă intervin elemente noi necunoscute la data emiterii prezentei, precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii prezentei, înainte de realizarea modificării.

5. Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MUREȘ

Strada Podeni nr. 10, mun. Târgu Mureș, jud. Mureș, cod 540253

E-mail: office@apmms.anpm.ro; Tel. 0265/314.984, 0265/314.987 Fax. 0265/314.985



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