



## AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MUREȘ

### Proiect DECIZIA DE ÎNCADRARE

Nr. 8663 din 31.10.2023

a **Planului Urbanistic Zonal** - pentru **Reconformare urbanistică a terenului pentru construire centru comercial „Evora Retail Park” - Reghin**, pe o suprafață totală de 33935 mp, situată în loc. Reghin, str. Iernuțeni, nr. 173-173A-175-177-185, județul Mureș.

Titularul planului: **SC EVORA CENTER SRL**

Ca urmare a notificării adresate de: **SC EVORA CENTER SRL** cu sediul în loc. Reghin, str. Mihai Viteazu, nr. 19, jud. Mureș, înregistrată la nr. 8663 din 15.06.2023, 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 **31.10.2023** că acest plan **nu se supune evaluării de mediu**.

Motivele care au stat la baza deciziei conform Anexei nr. 1 din H.G. 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:**

Prin Planul Urbanistic Zonal se are în vedere reconformarea urbanistică a unui teren în suprafață de 33935 mp și încadrarea terenului în UTR „MIS +L”- Funcțiuni mixte de activități economice și locuințe, în vederea construirii unui centru comercial.

Amplasamentul se compune din 2 parcele de teren evidențiate în C.F. nr. 64572/Reghin, cu suprafața de 33.808 mp, parțial construit, și C.F. nr. 64573/Reghin, cu suprafața de 127 mp, construit.

Se are în vedere realizarea pe acest amplasament a unui centru comercial structurat pe 3 zone funcționale:

- zonă pentru comerț alimentar (suprafața estimată 1.650 mp),
- zone pentru comerț nealimentar (suprafața estimată 8.250 mp),
- zonă pentru food court (suprafața estimată 1.800 mp).

Conform R.L.U. aferent P.U.G. Reghin terenurile sunt încadrate în două UTR-uri: „MIS+L” – funcțiuni mixte de activități economice și locuințe și „Li.d.”– locuințe individuale de tip urban în zone de urbanizare.

Amplasamentul studiat se află în zona periferică de sud-est a municipiului, la intrarea în localitate dinspre Târgu Mureș, la intersecția a două artere principale de circulație: DN 15 (Reghin-



Târgu Mureș) și DJ 153 (Reghin-Eremitu-Sovata). Acesta se află pe malul drept al pârâului Mocear, afluent de stânga al râului Mureș.

Zona s-a dezvoltat în principal de-a lungul DN15/ strada Ierņuteni, având un caracter mixt, cu funcțiuni de locuire, servicii și comerț.

Accesul la teren se poate face din ambele artere de circulație (DN15/strada Ierņuteni și DJ153), dispunând de o accesibilitate foarte bună.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți: la nord- proprietăți particulare și un șant/canal necadastrat, la est - șant/canal necadastrat, construcție și calea ferată, la sud - DJ 153 (Reghin-Eremitu-Sovata), iar la vest- strada Ierņuteni (DN15).

În zona circulația se desfășoară pe strada Ierņuteni (DN15 Reghin - Târgu Mureș) care mărginește terenul pe latura de vest și face legătura zonei cu centrul municipiului.

Amplasamentul este traversat de următoarele linii electrice: LEA 110 kV - cu zonă de protecție 2 x 18,5 m și LEA 20 kV - cu zonă de protecție 2 x 15 m, având Avizul de amplasament favorabil condiționat nr. 7030230220487/03.03.2023, emis de Distribuție Energie Electrică România Sucursala Mureș.

Pentru asigurarea accesului auto și pietonal la centrul comercial se propun trei puncte de acces: două accese din DJ 153 și unul din strada Ierņuteni (DN15).

În incintă se vor amenaja circulații auto și pietonale: platforme carosabile, trotuare și locuri de parcare.

Parcările se vor organiza în incintă, pe platforme amenajate la nivelul terenului.

În P.U.G. Reghin este prevăzută o stradă cu ieșire la DJ 153 care face legătura cu strada Kis Zoltan și care trece prin terenul studiat. Se va crea un traseu care respectă reglementările din PUG, paralel cu cele două linii de transport energie electrică (20 kV și 110 kV), în zona de protecție a acestora care este cu interdicție de construire pentru clădiri de orice fel.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- clădirile se vor amplasa retras față de aliniament, la minim 5 m.

- în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate cu minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3 metri.

- se va respecta o retragere față de limita de proprietate posterioară de cel puțin 5 m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Se va pune accent pe amenajarea spațiilor neconstruite ca spații verzi și plantarea de arbori.

**- 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, lit. b) Proiecte de dezvoltare urbană.**

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

PUZ-ul propune încadrarea în UTR „MIS +L”- Funcțiuni mixte de activități economice și locuințe



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MUREȘ**

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

E-mail: [office@apmms.anpm.ro](mailto: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

Terenul este identificat în CF nr. 64572 și CF nr. 64573 Reghin cu suprafața totală de 33935 mp.  
*Indicatorii urbanistici stabiliți prin PUZ:*

P.O.T. max. = 40 %

C.U.T. max. = 2,2

- Înălțime maximă admisă: S/D+P+3+R/M (Hmax=18 m)

### Bilanț teritorial

Nr. Crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Clădiri	337,00	0,99	13148,40	38,75
2.	Carosabile, platforme	0,00	0,00	13148,40	38,75
3.	Spații libere, spații verzi	33598,00	99,01	6574,20	19,40
4.	Drum	0,00	0,00	1064,00	3,10
<b>TOTAL</b>		<b>33935</b>	<b>100</b>	<b>33935</b>	<b>100</b>

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

#### Condiții de echipare edilitară

Zona beneficiază de echipare tehnico-edilitară.

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua de alimentare cu apă a localității.

Apele uzate fecaloid-menajere vor fi colectate prin intermediul rețelei de canalizare menajeră de incintă și vor fi evacuate în canalizarea localității, conform Avizului de gospodărire a apelor nr. 148/20.10.2023, emis de Administrația Națională "APELE ROMÂNE" - Administrația Bazinală de Apă Mureș - Sistemul de Gospodărire a Apelor Mureș.

În imediata vecinătate a amplasamentului nu există rețea publică de canalizare menajeră, ultimul cămin existent se află la cca. 200 m de colțul nordic al amplasamentului.

În zonă, este în curs de implementare proiectul „Extindere canalizare menajeră în municipiul Reghin, județul Mureș”, ale cărui soluții de racordare vor fi preluate.

Apele pluviale convențional curate vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare de incintă și vor fi descărcate în șanțul pluvial al drumului și ulterior în emisar.

Se va asigura posibilitatea de racord în viitor la o eventuală rețea publică de canalizare pluvială.

Apele pluviale potențial impurificate provenite de pe suprafața parcarilor vor fi colectate separat și trecute printr-un separator de uleiuri și hidrocarburi dimensionat corespunzător, după care vor fi dirijate în rețeaua pluvială curată care descarcă în șanțul drumului și ulterior în emisar.

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

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

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

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



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MUREȘ**

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

E-mail: [office@apmms.anpm.ro](mailto: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



APM

3

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):** Amplasamentul este inundabil la apariția pe pârâul Mocear a debitului de calcul cu probabilitatea de depășire Q1%.

În scopul asigurării protecției malurilor cursurilor de apă este obligatorie respectarea zonei de protecție de min. 5 m în lungul cursului de apă (pârâul Mocear), conform prevederilor Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, art. 40, anexa nr. 2 – privind zonele de protecție în lungul cursurilor de apă. Pe această zonă de protecție se interzice amplasarea oricărei construcții definitive (inclusiv împrejmuire).

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 09.06.2023 și din data de 13.06.2023) și informarea publicului asupra deciziei privind etapa de încadrare a planului (apărut în cotidianul “Cuvântul liber” din data de 03.11.2023) 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, Târgu Mureș, jud. Mureș, cod 540253

E-mail: [office@apmms.anpm.ro](mailto: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