



---

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

---

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

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

Ca urmare a notificării adresate de : **LEON GOURMET SRL**, cu sediul în comuna Borș, sat Sântion, nr. 343/C, județul Bihor, privind planul ”*Obținere avize și întocmire PLAN URBANISTIC ZONAL - pentru parcelare teren pentru construire hale depozitare, producție nepoluantă, centru logistic*”, propus a fi amplasat în comuna Borș, sat Sântion, nr. cad. 65448, județul Bihor, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor cu nr. 416 din data de 11.01.2024, respectiv a completărilor cu nr. ....  
din data de .....01.2024, 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 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare

**Agenția pentru Protecția Mediului Bihor:**

- Ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul Comitetului Special Constituit din data de 23.01.2024, organizată la sediul Agenția pentru Protecția Mediului Bihor,
- În urma parcurgerii etapei de încadrare conform HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- În conformitate cu prevederile art. 5, alin. 3 și a Anexei 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- A informării publicului prin anunțuri repetate și în lipsa oricărui comentariu din partea publicului,

**decide că:**

Planul ”*Obținere avize și întocmire PLAN URBANISTIC ZONAL - pentru parcelare teren pentru construire hale depozitare, producție nepoluantă, centru logistic*”, propus a fi amplasat în comuna Borș, sat Sântion, nr. cad. 65448, județul Bihor, titular: **LEON GOURMET SRL**, **nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**



Motivele care au stat la baza luării deciziei etapei de încadrare sunt următoarele:

***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*

Obiectul lucrării de față îl constituie prezentarea unui plan director și de control al dezvoltării pentru zona studiată, situată în Comuna Bors, Nr. Cad. 65448 - intravilan, în scopul parcelării și reglementării terenului în vederea construirii de Hale pentru depozitare, producție nepoluantă și centru logistic. Această intervenție a fost inițiată de beneficiar.

Planul urbanistic zonal stabilește condițiile de amplasare și funcțiunile pentru care se permite autorizarea de construire, condițiile de densitate acceptate, condițiile estetice, de circulație și de mediu.

Prezentul studiu s-a realizat pentru o suprafață de teren de 10900 mp, aflat în proprietatea lui S.C. LEON GOURMET SRL.

Folosința actuală a terenului: teren intravilan având categoria de folosință actuală arabil.

Regimul tehnic: Parcelele se află în intravilanul localității Santion, în partea de nord, în UTR25-Is.25a/1, subzona de industrie și depozite nepoluante propuse, pe baza de PUZ- interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

Conform Certificatului de urbanism nr. 127 din 04.07.2023, emis de Primăria Comunei Bors în vederea realizării obiectivului este necesară realizarea unei documentații de tip Plan urbanistic zonal în baza unui aviz prealabil de oportunitate emis de structura responsabilă cu urbanismul.

Terenul studiat se află situat în intravilanul comunei Bors.

Terenul se află în partea de Nord a localității Santion, într-o zonă pentru industrie și depozitare nepoluante. Terenul se află la Nord de parcul industrial Bors.

Deși parcela este marginită spre Vest de un drum public identificat cu Nr. Cad.:64754 acesta se suprapune cu traseul magistralei de gaze naturale, fapt ce duce la imposibilitatea utilizării lui pentru acces la parcelele noi create.

Terenul are următoarele vecinătăți:

-la nord –Cale ferată;

-la est - Subzona pentru Industrie și depozite proprietate privată;

-la vest - Drum Public nemodernizat.;

-la sud - Drum Public nemodernizat .



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR**

B-dul. Dacia nr. 25/A, Oradea, Cod 410464

E-mail: [office@apmbh.anpm.ro](mailto:office@apmbh.anpm.ro); Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

Din punct de vedere al echipării edilitare, parcela nu dispune de rețele de utilități (apă, canal și curent electric).

Utilitățile se ragasesc la Sud de terenul studiat în parcul industrial Bors.

**Cele mai apropiate locuințe față de terenul studiat se află situate la o distanță de 260 m spre Est, locuințe din localitatea Bors.**

## **CIRCULATIA**

Accesul în comuna se realizează pe drumul European E60 dinspre Oradea sau dinspre frontiera de stat și pe drumul DJ 190 drum care face legătura cu cartierul Episcopia din Municipiul Oradea.

Deși parcela este marginită spre Vest de un drum public identificat cu Nr. Cad.:64754 acesta se suprapune cu traseul magistralei de gaze naturale, fapt ce duce la imposibilitatea utilizării lui pentru acces la parcelele noi create.

Folosința actuală a terenului: alte și arabil în intravilan.

Asigurarea cu spații verzi

Spațiul verde este prezent sub forma unor plantații de aliniament aferente circulației publice respectiv spațiile plantate din interiorul parcelei.

**Terenul este în proprietate privată LEON GOURMET SRL, conform Certificatului de urbanism nr. 127 din data de 04.07.2023, emis de Primăria Comunei Bors, respectiv extrasurilor de Carte Funciară 65448 Bors,.**

**Suprafața totală a terenului este de 10.900 mp,**

Conform PUG în vigoare, zona este situată în intravilan, în vederea amplasării unor construcții este necesară reglementarea terenului.

Modernizarea circulației

Se propune realizarea accesului prin crearea unui drum public situat la o distanță de minim 6,00 m față de traseul magistralei de gaze naturale, drum public ce va face legătura cu drumul situat la Sud (Nr. Cad.: 64754) traseu ce nu se suprapune cu traseul magistralei de gaze naturale.

În acest sens terenul identificat cu nr. cad.: 62448 se va trece în domeniul public al comunei Bors în vederea realizării unui drum de acces la parcela studiată.

Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Noul obiectiv de investiții necesită elaborarea unui plan urbanistic de rang inferior (PUZ) în vederea parcelării și reglementării terenului.

Prin prezenta documentație se urmărește parcelarea, reglementarea terenului, crearea unui drum nou de acces, cel existent fiind afectat de zona de siguranță a magistralei de gaze naturale și asigurarea de utilități la parcelele noi create.



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR**

B-dul. Dacia nr. 25/A, Oradea, Cod 410464

E-mail: [office@apmbh.anpm.ro](mailto:office@apmbh.anpm.ro); Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

## Utilizari Admise:

Funcțiuni industriale și de depozitare

Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

Pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului se propune parcelarea și reglementarea terenului din punct de vedere urbanistic a parcelei în vederea construirii de hale pentru depozitare, producție nepoluantă și centru logistic.

## Reglementari:

- Parcelare teren în 6 Loturi;
- 3 Loturi Construibile:
  - Lot 1 = 3.614 mp;
  - Lot 2 = 2.915 mp;
  - Lot 3 = 2690 mp;
- 2 Loturi pentru cai de circulație:
  - Lot 4 - Pentru Drum Modernizare Drum Public = 39.00 mp;
  - Lot 5 - Pentru Crearea unui drum privat cu profil de 7,00 m = 1.302 mp ;
- 1 Lot cu interdicție de construire:
  - Lot 6 - afectat de rețeaua magistrală de gaze naturale = 341mp;
- Front minim 15.00 m;
- Retrageri VEST- 20.00 m față de rețea gaz; (7,00 m față de drum privat);
- Retrageri EST- 4,00 m;
- Retrageri NORD - 4,00 m;
- Retrageri SUD - 4.00 m;
- Pentru amplasarea clădirilor la o distanță mai mică de 4,00 m față de limitele de proprietate se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la amplasarea construcțiilor, vederi spre vecinii învecinate sau scurgerea apelor pluviale.
- Parcaje: Conform HG 525;



### **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR**

B-dul. Dacia nr. 25/A, Oradea, Cod 410464

E-mail: [office@apmbh.anpm.ro](mailto:office@apmbh.anpm.ro); Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

- Regim de inaltime S(D)+P+1E+M;
- Utilizari premise propuse: Industrie, depozitare si productie nepoluanta;
- POT MAXIM PROPUS = 50 %
- CUT MAXIM PROPUS = 1.5

- - Spatii verzi – minim 20 % din suprafata lotului;

- **BILANT TERITORIAL**

BILANT TERITORIAL				
Suprafete teren	Existent		Propus	
	Ha	%	Ha	%
Total zona studiata din care:	1.09	100 %	1.09	100 %
Zona pentru industrie si depozitare	1.09	100.00 %	0.92	84.40 %
Drum Privat	0.00	0.00%	0.17	15.60 %

**Echipe edilitară**

Alimentarea cu energie electrica:

Energia electrica necesara pentru desfasurarea activitatii este furnizata ELECTRICA SA, prin racordarea la rețeaua existenta in zona.

Alimentarea cu apa:

Alimentarea cu apa se va realiza prin bransament la rețeaua de apa existenta in zona.

Evacuarea apelor menajere:

Evacuarea apelor menajere se va realiza prin racord la un rezervor vidanjabil etans propus a fi amplasat pe fiecare parcela destinata construirii, solutie tehnica adoptata pana la extinderea rețelei de canalizare in zona studiata.

Extinderea si racordarea la rețelele de utilități se va face pe cheltuiala beneficiarului.

**Alimentare cu apă: se propun lucrări de bransament la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă.**

**Alimentare cu energie electrică: se propune asigurarea necesarului de consum electric prin bransament la rețeaua existenta.**

**Alimentare cu căldură: se propun sisteme de încălzire proprii pe gaz și/sau curent, inclusiv prin folosirea energiei solare;**



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR**

B-dul. Dacia nr. 25/A, Oradea, Cod 410464

E-mail: [office@apmbh.anpm.ro](mailto:office@apmbh.anpm.ro); Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

**Gospodărie comunală: se propun amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor;**

**Deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu legislația în vigoare. Contracte cu firma de salubritate.**

Se va asigura transportul controlat al deșeurilor pe baza contractului cu firma de salubritate.

Investitia va consta în:

Parcelare si reglementare teren din punct de vedere urbanistic in vederea construirii de hale pentru depozitare, productie nepoluanta si centru logistic

Cedarea unei fasii de teren in vederea dezvoltarii profilului stradal la un profil de 9.00 m pentru drumul public cu nr. cad.: 62446 si cedarea unei suprafete de teren de 1300 mp identificate cu Nr. cad.: 62448 in domeniul public in vederea realizarii accesului la parcela.

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

Planul se încadrează în Planul Urbanistic General al Comunei Borș.

Folosință actuală a terenului este arabil în intravilanul satului Sântion, conform Certificatului de urbanism nr. 127 din data de 04.07.2023, emis de Primăria Comunei Borș, destinația fiind industrie și depozite nepoluante,

Conform PUG Sântion UTR 25 - Is 25a/1 - subzonă de industrie și depozite nepoluante propuse – interdicții construcții sub 50 m ax de conducta de gaz (TRANSGAZ MEDIAS) și 120 m de ax linie CF.

Intervenție în zona liberă pentru construcții unități industriale și depozite nepoluante, interdicții construcții până la elaborare documentație PUD sau PUZ.

Pentru toate clădirile se impune o distanță minimă obligatorie față de limita parcelei egală cu H/2, dar nu mai puțin de 4 m, dacă se învecinează cu zonă de locuit, atunci se majorează la 6 m. Spații verzi și aliniamentelencu rol de protecție trebuie să fie minim 20 % din suprafață terenului. Orice construcție trebuie să fie racordată șa rețeaua publică de distribuție a apei potabile, energiei electrice și a canalizării. În cazul în care nu există echipare centralizată, fiecare incintă trebuie să-și rezolve aceste necesități în funcție de profilul lor. POT maxim = 50%, CUT maxim = 1,5.

Terenul are acces din drumul public cu lățimea de aproximativ 4 m.

Din punct de vedere regional și județean planul se încadrează în Strategia de dezvoltare durabilă a județului Bihor pentru perioada 2021-2027.

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

Planul s-a impus ca o necesitate de dezvoltare a zonei, din punct de vedere socio-economic, cu respectarea principiilor dezvoltării durabile, cu un impact cât mai redus asupra factorilor de mediu.

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

Prin implementarea planului se vor respecta prevederile legale astfel încât impactul asupra factorilor de mediu să fie unul redus.



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR**

B-dul. Dacia nr. 25/A, Oradea, Cod 410464

E-mail: [office@apmbh.anpm.ro](mailto:office@apmbh.anpm.ro); Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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



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

Planul respectă prevederile legislației naționale și comunitare de mediu.

Planul a avut în vedere prevederile legislației de mediu în vigoare, respectiv:

✓ HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;

✓ Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

✓ **OUG 92/2021 privind gestiunea deșeurilor**, aprobată prin Legea nr. 17/2023, cu modificările și completările ulterioare.

✓ Directiva Parlamentului European și a Consiliului 2001/42/EC privind evaluarea anumitor planuri și programe asupra mediului:

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

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

Planul nu are efecte semnificative negative asupra factorilor de mediu, cu condiția respectării legislației în vigoare și a caracteristicilor tehnice ale planului.

b) *natura cumulativă a efectelor;*

Prin suprafața pe care se va implementa, precum și prin etapizarea derulării investiției în timp, impactul cumulativ va fi unul redus.

c) *natura transfrontieră a efectelor;* - Nu este cazul.

d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);* Se va respecta legislația în vigoare.

Planul deține notificarea privind asistența de specialitate de sănătate publică nr. **.../II.A/.....01.2024**, emisă de Direcția de Sănătate Publică Bihor, conform căreia documentația pentru obiectivul de investiții „**PUZ - pentru parcelare teren pentru construire hale depozitare, producție nepoluantă, centru logistic**”, propus a fi amplasat în comuna Borș, sat Sântion, nr. cad. 65448, județul Bihor, aparținând de **LEON GOURMET SRL**, corespunde normelor igienico - sanitare prevăzute de legislația în vigoare

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

Planul se implementează în comuna Borș, sat Sântion, nr. cad. 65448, pe terenul cu suprafață totală de 10.900 mp, conform Certificatului de urbanism nr. 127 din data de 04.07.2023, emis de Primăria Comunei Borș.

Terenul luat în discuție se află în Amenajarea Criș Repede Mal Drept aval Oradea - cod amenajare 711, **descărcare cu evacuare gravitațională**, aflată în administrarea ANIF - Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Bihor.

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, în situația respectării caracteristicilor tehnice ale planului.

(iii) *folosirea terenului în mod intensiv;* - Nu este cazul.



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR**

B-dul. Dacia nr. 25/A, Oradea, Cod 410464

E-mail: [office@apmbh.anpm.ro](mailto:office@apmbh.anpm.ro); Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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

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

Terenul studiat este amplasat în afara ariilor naturale protejate și a siturilor Natura 2000.

#### **Obligațiile titularului:**

✓ Titularul are obligația de a menține și de a nu periclita starea de conservare favorabilă a speciilor și habitatelor naturale și de a asigura integritatea rețelei ecologice Natura 2000.

✓ Respectarea legislației de mediu în vigoare.

✓ Respectarea **OUG 92/2021 privind gestiunea deșeurilor**, aprobată prin Legea nr. 17/2023, cu modificările și completările ulterioare.

✓ Respectarea Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

✓ Respectarea avizelor/acordurilor solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 127 din data de 04.07.2023, emis de Primăria Comunei Borș.

✓ Respectarea avizului de oportunitate nr. .... din .....10.2023, emis de Primăria Comunei Sânmartin.

✓ Respectarea avizului tehnic A.N.I.F. pentru PUZ nr. .... din .....01.2024, emis de Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Bihor.

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

✓ Anunțuri publice pentru declanșarea etapei de încadrarea a planului, publicate în cotidianul "JURNAL BIHOREAN" din datele de **29.12.2023 și 03.01.2024**.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul Agenția pentru Protecția Mediului Bihor în data de **25.01.2024**, împreună cu Draftul deciziei.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul "....." din data de ..... **01.2024**

✓ Documentația depusă a fost accesibilă publicului spre consultare pe toată durata derulării procedurii, la sediul Agenția pentru Protecția Mediului Bihor.

Prezenta decizie poate face obiectul unei acțiuni în justiție în baza Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificări și completări ulterioare.

***Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului revine titularului activității.***

**Prezenta decizie este valabilă pe toată durata implementării planului.**

Prezenta decizie se poate utiliza numai în vederea adoptării planului de către autoritatea administrației publice competente.

Pentru obținerea autorizației de construire se va urma procedura de reglementare conform **Legii nr. 292 din 3 decembrie 2018** privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

**Director executiv**



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR**

B-dul. Dacia nr. 25/A, Oradea, Cod 410464

E-mail: [office@apmbh.anpm.ro](mailto:office@apmbh.anpm.ro); Tel. 0259/444.590; Fax. 0259/406.588

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



Şef serviciu Avize, Acorduri, Autorizații  
Ing. Timea **MARE**

Întocmit  
Ing. **MAGYAR** Brigita

2ex /6. pag.

