

BENEFICIAR

AVIZAT
PRESEDINTE CTE
DIRECTOR
Ing. Sorin Valerian MIHAILESCU

DOCUMENT DE AVIZARE

Obiectul avizării:	<i>PUZ - «Construire locuinte si functiuni complementare, dotari si servicii publice-str. Depozitului, nr. 9 si nr. 13, Municipiul Buzau, jud. Buzau», in zona de protectie a căii ferate simple neelectrificate Buzau-Nehoiasu, interval de circulatie Buzau-Buzau Nord, zona km CF 6+553-6+672, pe partea dreapta.</i>
Solicitant:	PRIMARIA MUNICIPIULUI BUZAU
Beneficiar:	PRIMARIA MUNICIPIULUI BUZAU
Faza de avizare:	Aviz PUZ
Elaborator :	S.C. ABAGIU GLOBAL SERVICES S.R.L. Bucuresti

I. DATE GENERALE

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUZAU a solicitat, prin cererea înregistrată la Sucursala Regională CF Galați sub nr. 700/1986/29.04.2021, eliberarea Aviz CFR pentru: *PUZ - «Construire locuinte si functiuni complementare, dotari si servicii publice-str. Depozitului, nr. 9 si nr. 13, Municipiul Buzau, jud. Buzau», in zona de protectie a căii ferate simple neelectrificate Buzau-Nehoiasu, interval de circulatie Buzau-Buzau Nord, zona km CF 6+573-6+672, pe partea dreapta.*

II. CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

- Documentatie tehnica si planurile aferente pentru PUZ ;
- Certificat de urbanism nr. 190/21.04.2021 - emis de Primăria Municipiului Buzau;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 159570/19.11.2019 (CF nr. 62889 Buzau) ;
- Certificat de inregistrare fiscala-Seria A, Nr. 0453408, emis de A.N.A.F. ;
- Reglementari din Regulamentul Local de Urbanism (RLU).

III. CERINȚE CUPRINSE ÎN DOCUMENTAȚIA DE AVIZ

a) *Obiectivul lucrării*

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea *PUZ - «Construire locuinte si functiuni complementare, dotari si servicii publice-str. Depozitului, nr. 9 si nr. 13, Municipiul Buzau, jud. Buzau»,* propus a fi realizat în intravilanul de nord-vest al Municipiului Buzau, jud. Buzau.

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) reglementeaza la nivel spatial si functional zona adiacenta a limitei de nord-vest a intravilanului Municipiului Buzau, jud. Buzau, în proximitatea cartierului Simileasca, prin reconversia si refunctionalizarea terenurilor vacante si neutilizate existente în acest areal si transformarea acestora într-o zona cu locuinte individuale/semicolective insiruite, dotari/echipamente de interes public municipal si amenajarea zonelor verzi, precum si reconfigurarea circulatiilor existente/propunerea unor noi strazi de incinta.

Suprafata zonei de studiu P.U.Z. este de 9.724 mp, iar suprafata reglementata prin P.U.Z. este de 3.983 mp.

Conform planului "Reactualizarea P.U.G.-Municipiul Buzau", aprobat prin H.C.L. nr. 239/2009, terenul studiat se afla în intravilanul Municipiului Buzau si este situat în unitatea teritoriala de referinta-UTR 17, în zona functionala ID-Zona unitati industriale si depozite.

P.U.Z.-ul are caracter de reglementare specifica detaliata si se elibereaza pentru aprofundarea prevederilor reactualizate din P.U.G.-Mun. Buzau, corelate cu conditionarile din Certificatul de urbanism nr. 190/21.04.2021 emis de catre Primăria Municipiului Buzau.

Folosinta actuala a terenului care a generat PUZ este „curti constructii”, iar destinatia terenului, aflat în UTR. NR. 17-stabilita prin D.U.A.T., este: Zona ID-zona unitatilor industriale si depozitare.

Principalele elemente ale temei program sunt:

- reconversia si refunctionalizarea terenurilor existente vacante si neutilizate;
- crearea oportunitatilor pentru noi zone de recreere, loisir si agrement;
- facilitarea unei accesibilitati sporite si usoare a zonei P.U.Z. cu orasul (Mun. Buzau).

b) *Stadiul actual al dezvoltării urbanistice*

Incadrarea în teritoriul localitatii

Terenul supus studiului în cadrul PUZ, în suprafata de 9.724 mp, este adiacent limitei intravilanului de nord-vest a Municipiului Buzau, învecinându-se cu calea ferata si zona de terenuri agricole din extravilan-în partea de vest, si cu fosta platforma industrială chimica Buzau-pe partea de sud si est.

Zona studiata cuprinde doua loturi care au generat PUZ, în suprafata de 3.983 mp: str. Depozitului nr. 9=1.811 mp si str. Depozitului nr. 13=2.172 mp.

Amplasamentul PUZ se afla în proximitatea cartierului Simileasca aflat la periferia nord-vestica a Buzaului. Desi este un cartier retras de zona centrala a orasului, zona este accesibila prin DN10 Buzau-Brasov si str. Transilvaniei care asigura legatura cu cele doua loturi din zona de studiu-care fac obiectul PUZ, prin str.

Depozitului si str. Capitan Purchasea Laurentiu. Aceste strazi nu sunt asfaltate pe toata lungimea tronsonului, avand imbracaminte asfaltica doar pana la limita zonei de studiu, dupa care devin drumuri de pamant.

Vecinatati zona de studiu P.U.Z.:

- pe latura de NV-str. Depozitului;
- pe latura de NE-Zona industriala si de depozitare apartinand fostei platforme industriale chimica Buzau;
- pe latura de SE-Zona industriala si de depozitare apartinand fostei platforme industriale chimica Buzau;
- pe latura de SV-str. Capitan Purchasea Laurentiu, calea ferata si zona industriala.

Intreaga zona rezidentiala Simileasaca si zonele industriale adiacente necesita:

1. cresterea calitatii locuirii prin proiecte de urbanism coerente care sa controleze calitatea si cantitatea fondului construit si sa structureze zona rezidentiala;
2. reconfigurarea tramei stradale si imbunatatirea acesteia in vederea integrarii cartierului in structura functionala si de circulatii a orasului;
3. asigurarea dotarilor si echipamentelor urbane aferente locuirii si introducerea spatiilor verzi de proximitate, ca parte a spatiului public.

Ocuparea terenurilor (fond construit existent)

Cele doua loturi care fac obiectul PUZ sunt libere de constructii.

Echiparea tehnico-edilitara

Avand in vedere ca vecinatatile zonei de studiu sunt urbanizate, cele doua loturi vor fi racordate la retelele edilitare existente/propuse spre extindere ale Mun. Buzau.

Protectia mediului

Terenul se va supune evaluarii initiale a investitiei si astfel autoritatea competenta pentru protectia mediului va stabili care sunt efectele acesteia asupra mediului. Imobilul va fi (re)racordat la acestea conform avizelor specifice ce vor fi obtinute in faza PUZ.

In cadrul PUZ se iau in considerare necesitatile de protectie a mediului si se propun masuri de prevenire, protectie si imbunatatire, conform normelor in vigoare (plantare zone verzi organizate, conform zonificare PUZ).

Optiuni ale populatiei

Pentru documentatia PUZ vor fi parcurse toate etapele de consultare si implicare a publicului, conform prevederilor Ord. nr. 2701/2010 pentru aprobarea „Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism”-Sectiunea a 3-a.

c) Propuneri de dezvoltare urbanistica

Prevederi ale documentatiilor de urbanism aprobate

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 235/2009, zona ce a generat PUZ, in suprafata masurata de 9.724 mp, este situata in intravilanul Municipiului Buzau, in UTR 17-zona functionala ID: Zona unitati industriale si depozitare.

Conform RLU PUG sunt definite *permisiuni si restrictii* privind actiunile si interventiile ce vizeaza zona de reglementare PUZ:

Permisii: se mentine in general situatia existenta; in unitatile industriale si prestatoare de servicii se pot autoriza lucrari de modernizare, intretinere, reparatii si crestere a confortului utilitar; se pot autoriza lucrari de indepartare a unor anexe sau constructii provizorii din propria incinta in scopul extinderii constructiilor mentinute; se pot autoriza lucrari de modernizare a circulatiei carosabile si pietonale, realizarea unor parcaje, precum si dezvoltarea lucrarilor edilitare publice.

Conditionari si restrictii: nu se vor autoriza lucrari in zona ce pot avea grad ridicat de nocivitate sau prezinta pericol de accidente tehnologice; autorizarea unor constructii noi in cadrul incintelor existente se va face pe baza de PUD; in zona adiacenta caii ferate Buzau-Nehoiasu nu se vor autoriza lucrari decat in baza avizelor de la CNCF „CFR” SA; pentru subzona ID I, ID II din partea sudica a UTR-ului se va construi numai pe baza de avize SC ELECTRICA SA, fiind traversata de retele electrice.

Valorificarea cadrului natural

In cadrul interventiei se vor identifica si proteja in timpul executarii constructiilor arbori importanti existenti si se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase.

Modernizarea circulatiei

PUZ propune modernizarea circulatiilor existente si configurarea legaturii dintre str. Depozitului si str. Capitan Purchasea Laurentiu, lucrari ce presupun asfaltarea tronsonului ce conecteaza aceste strazi, pe limita de vest a zonei de studiu. Astfel, pentru:

- Str. Depozitului: se mentine prospectul existent de 11,30 m cu reconfigurarea circulatiilor-doua benzi carosabile a cate 3,50 m si trotuar adiacent de o parte si de alta de 2,15 m;
- Str. Capitan Purchasea Laurentiu: prospectul existent de intre 8,40 si 11,30 m se va reconfigura pe toata lungimea la 11,30 m cu doua benzi carosabile a cate 3,50 m si trotuar adiacent de o parte si de alta de 2,15 m;

Zonificarea functionala-Reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici propusi

In interiorul celor doua loturi care fac obiectul PUZ, cu o suprafata totala de 3.983 mp, se propune dezvoltarea de locuinte individuale/secolective, pe o zona rezidentiala cu suprafata de 1.053,53 mp (LOTUL 1- unitatea functionala UF L1a 1), respectiv 979,31 mp (LOTUL 2- unitatea functionala UF L1a 2), avand o suprafata totala destinata functiunii rezidentiale de 2.033 mp. Locuintele individuale/secolective propuse pot fi de tip: individuale, cuplate si insiruite.

Accesul catre aceste locuinte individuale/secolective se va asigura prin alei ocazional carosabile si pietonale, care sunt propuse pe viitor sa se conecteze si sa se asigure legatura intre str. Depozitului si str. Capitan Purchera Laurentiu.

Construciile propuse vor fi orientate catre zona publica propusa, formata din:

- Spatiul verde propus, cu o suprafata de pana la 857 mp, care are rol de protectie fata de liniile de cale ferata si de asigurare a calitatii crescute a locuirii;
- Zona de dotari si echipamente publice cu o suprafata de 345,93 mp cu rol in asigurarea functiunilor complementare locuirii (servicii publice);
- Zona de circulatii, cu o suprafata de 748 mp.

Situatia existenta (E), comparativ cu situatia propusa (P) din punct de vedere al ocuparii teritoriului in cele doua loturi care au generat PUZ (bilant teritorial) se prezinta astfel:

Zone functionale	Existent	Propunere
1. Zona unitati industriale si depozitare (ID):	3.983 mp= 100,00%	-
2. Zona locuinte individuale/secolective (L1a):	-	2.033 mp= 51,04%
3. Zona institutii publice si servicii (IS):	-	346 mp= 8,69%
4. Zona spatii verzi (SV):	-	857 mp= 21,51%
5. Zona circulatiilor (C):	-	748 mp= 18,77%
Total suprafata loturi:	3.983 mp= 100,00%	3.983 mp= 100,00%

Indici urbanistici propusi	POT	CUT	Hmax	RHmax
- Zona locuinte individuale/secolective (L1a):	40%	1,2	9 m	P+2
- Zona institutii publice si servicii (IS):	54%	1,1	9 m	P+1
- Zona spatii verzi (SV):	30%	0,35	9 m	-
- Zona circulatiilor (C):	-	-	-	-

Dezvoltarea echiparii edilitare

- *alimentarea cu apa:* se va prin racord de alimentare cu apa potabila municipal existent/propusa spre extindere;
- *canalizarea apelor uzate menajere:* se va racorda la sistemul centralizat al localitatii;
- *alimentarea cu energie electrica:* se va rezolva prin racord la reseaua existent/propusa spre extindere;
- *incalzirea:* se va realiza cu centrala termica proprie in retea inchisa;
- *canalizarea apelor pluviale:* se va rezolva colectand apele meteorice de pe loturi si de pe cladiri in canal ingropat, conducandu-le spre santurile existente la strada;
- *colectarea deseurilor menajere:* se va realiza in recipiente destinate numai acestui scop si va fi transportat la cel mai apropiat depozit de deseuri menajere amenajat, prin unitati specializate pentru care se va plati regie.

Protectia mediului

Pentru buna functionare a complexului propus si pentru o dezvoltare durabila a zonei sunt o serie de masuri de protectie a mediului care vor trebui respectate. Toate proiectele vor trebui sa faca dovada respectarii principiilor protectiei mediului. Pentru imbunatatirea climatului si pentru protectia constructiilor se vor respecta prevederile din legislatia interna si europeana in vigoare referitoare la impermeabilizarea terenului, gestionarea deseurilor, masuri contra zgomotului, poluarea aerului, poluarea solului, consumul de energie.

Spatii verzi

Se vor realiza spatii verzi pe cel putin 30% din suprafata terenului reglementat prin PUZ. Varietatea esentelor vegetale, alternanata foioase/conifer, preferinta pentru speciile locale contribuie la identitatea peisagistica a teritoriului.

Obiective de utilitate publica

PUZ propune in partea de Nord a zonei rezidentiale o zona functionala IS-zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii (constructii: comerciale, turistice, de cult, pentru invatamant, de sanatate, de alte categorii).

Accese la obiectiv

Accesul catre locuintele individuale/secolective propuse in cele doua loturi care au generat PUZ se poate face din str. Depozitului si din str. Capitan Purchera Laurentiu, prin intermediul unor alei ocazional carosabile si pietonale. Parcarea autoturismelor se va realiza pe lot propriu.

d) Concluzii-masuri in continuare

Prin cele specificate in C.U. emis de Primaria Mun. Buzau se permite ca pe baza unui PUZ, care justifica necesitatea crearii cadrului legal, sa se amenajeze zona pentru functiunile de locuire si servicii/agrement. Elaborarea PUZ s-a realizat in concordant cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobat de MLPAT. In stabilirea categoriilor de interventie, a reglementarilor si restrictiilor impuse s-a tinut cont de incadrarea in PUG-ul aprobat al municipiului, de circulatia si de tipul de proprietate a terenurilor si de optiunea proprietarilor acestora. Dupa aprobarea in Consiliul Local, PUZ-ul va fi cuprins in cadrul PUG-ului la actualizarea acestuia.

IV. AMPLASAMENTUL IMOBILULUI ÎN RAPORT CU CALEA FERATĂ:

Parcelele de teren care fac obiectul PUZ-cele doua loturi, cu o suprafata totala de 3.983 mp, sunt amplasate partial în zona de protecție a căii ferate simple neelectrificate Buzau-Nehoiasu, interval de circulatie Buzau-Buzau Nord, zona km CF 6+553-6+672, pe partea dreapta.

Cele doua loturi de teren, fiecare de forma unui triunghi, se desfasoara, cu laturile lor cele mai apropiate de calea ferata, astfel:

- *Lotul str. Depozitului nr. 13*, cu o latura oblica cu calea ferata, cu lungimea de 85 m, situata la o distanta care scade de la 87 m (km CF 6+573) la 37 m (km CF 6+628) si cu cealalta latura oblica cu calea ferata, cu lungimea de 70 m, situata la o distanta care scade de la 103 m (km CF 6+613) la 37 m (km CF 6+628), fata de ax linia curenta Buzau-Buzau Nord;
- *Lotul str. Depozitului nr. 9*, cu o latura oblica cu calea ferata, cu lungimea de 92 m, situata la o distanta care scade de la 124 m (km CF 6+620) la 43,4 m (km CF 6+648) si cu cealalta latura oblica cu calea ferata, cu lungimea de 70 m, situata la o distanta care creste de la 43,4 m (km CF 6+648) la 113 m (km CF 6+656), fata de ax linia curenta Buzau-Buzau Nord;

Construcțiile de pe terenul care face obiectul PUZ (din zona de protecție a caili ferate) sunt amplasate dupa cum urmeaza:

- *Locuintele individuale/semicolective (subzona L1a)*, cele mai apropiate de calea ferata, se afla la distanta de :
 - 70,3 m (km CF 6+584), fata de ax linia curenta Buzau-Buzau Nord-lotul str. Depozitului nr. 13 ;
 - 82,5 m (km CF 6+653), fata de ax linia curenta Buzau-Buzau Nord-lotul str. Depozitului nr. 9.
- *Spatii comerciale, spatii prestari servicii (zona IS)*, cele mai apropiate de calea ferata, se afla la distanta de :
 - 51,5 m (km CF 6+650), fata de ax linia curenta Buzau-Buzau Nord-lotul str. Depozitului nr. 9.
- *Spatii verzi (zona SV)*, cele mai apropiate de calea ferata, se afla la distanta de:
 - 34 m (km CF 6+648), fata de ax linia curenta Buzau-Buzau Nord-spatiu aflat in zona de studiu, intre cele doua loturi.
- *Drumuri modernizate pe terenul care face obiectul PUZ*
 - str. Capitan Purchasea Laurentiu care se afla la limita de SV a zonei de studiu PUZ. Aceasta strada se desfasoara oblic cu calea ferata pe un traseu care, in zona de protecție a caili ferate, are o lungime de aprox. 135 m. Limita drumului-cea mai apropiata de calea ferata, se afla la distanta care scade de la 100 m (km CF 6+556) la 22 m (km CF 6+648), fata de ax linia curenta Buzau-Buzau Nord;
 - str. Depozitului care se afla la limita de NV a zonei de studiu PUZ. Aceasta strada se desfasoara oblic cu calea ferata pe un traseu care, in zona de protecție a caili ferate, are o lungime de aprox. 85 m. Limita drumului-cea mai apropiata de calea ferata, se afla la distanta care creste de la 22 m (km CF 6+648) la 100 m (km CF 6+672), fata de ax linia curenta Buzau-Buzau Nord;

Rezulta ca atat terenul celor doua loturi care au generat PUZ, cat si construcțiile din incinta *nu se afla in zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice de pe partea dreapta a caili ferate* Buzau-Nehoiasu, interval de circulatie Buzau-Buzau Nord, zona km CF 6+553-6+672.

V. SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENULUI

Cele doua loturi de teren care au generat elaborarea P.U.Z. sunt situate in intravilanul Municipiului Buzau, pe str. Depozitului, ambele fiind proprietate privata a UAT Municipiul Buzau. Ambele loturi au o suprafata totala de 3.983 mp, din care:

- lotul str. Depozitului nr. 9 are 1.811 mp, identificat cu NC 62889 si intabulat in CF nr. 62889 Buzau;
- lotul str. Depozitului nr. 13 are 2.172 mp, identificat cu NC 65358 si intabulat in CF nr. 65358 Buzau.

Limita dinspre calea ferata a zonei studiate se afla la distanta cuprinsa intre 92 m (km CF 6+553)-50 m (km CF 6+573)-36 m (km CF 6+600)-25 (km CF 6+625)-13 m (km CF 6+650)-100 m (km CF 6+672), fata de ax linia curenta Buzau-Buzau Nord.

Limita zonei cadastrale CFR de pe partea dreapta a caili ferate neelectrificate Buzau-Nehoiasu, interval de circulatie Buzau-Buzau Nord, in zona km CF 6+556-6+672, se afla la distanta cuprinsa intre 5,3 m (km CF 6+553)-6,1 m (km CF 6+573)-6,5 m (km CF 6+600)-7,2 (km CF 6+625)-6,8 m (km CF 6+650)-6,4 m (km CF 6+672), fata de ax linia curenta Buzau-Buzau Nord.

Prin urmare parcelele de teren care au generat PUZ (3.983 mp) cat si zona studiata (9.724 mp care includ si suprafata parcelelor care au generat PUZ) se afla in afara zonei cadastrale CFR.

Planul cadastral (extras) este vizat de Serviciul Tehnic Evidenta Cadastru al SRCF Galati.

VI. ALTE PRECIZĂRI : nu sunt

Consiliul Tehnico - Economic al Sucursalei Regionale CF Galați, întrunit în data de 07.06.2021, analizând în ședința de avizare documentația prezentată, emite:

AVIZ FAVORABIL

pentru executarea lucrării:

PUZ - «Construire locuințe și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice-str. Depozitului, nr. 9 și nr. 13, Municipiul Buzău, jud. Buzău», în zona de protecție a căii ferate simple neelectrificate Buzău-Nehoiăsu, interval de circulație Buzău-Buzău Nord, zona km CF 6+553-6+672, pe partea dreaptă, cu următoarele condiții:

1. Se vor respecta prevederile art. 30 din O.G. nr. 12/1998, cu modificările ulterioare, și cele ale art. 10 din Legea nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la avizarea și autorizarea lucrărilor de construcții în zona de protecție a infrastructurii feroviare;
2. Conform O.G. nr. 12/1998, art. 29, modificată cu OG nr. 83/2016, se institue zona de siguranță a căii ferate astfel: „Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. **În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterrane**, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice este interzisă închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterrane.
3. Pentru avizarea și autorizarea construcțiilor din parcela PUZ, beneficiarul va prezenta la SRCF Galați documentațiile întocmite conform Ordinului MTIC nr. 2031/05.11.2020 și a Dispoziției Directorului General al CNCF ”CFR” SA nr. 193/24.11.2020, cu respectarea condițiilor de amplasare față de calea ferată prevăzute în Regulamentul de urbanism, care este parte integrantă din prezentul PUZ.
4. Se vor respecta limitele zonei cadastrale CFR.

ELABORATOR
Sef BIROU AVIZE CFR
Dumitru NEDELCU



SECRETAR CTE SRCF
Simona MIHAI



DE ACORD
SEF DIVIZIE TEHNICA
Viorica GRECU



DE ACORD
SEF SERVICIU CADASTRU
Constantin BORS



Rezultatul votării: **unanimitate**