



DOCUMENT DE AVIZARE

Obiectul avizării:	Plan Urbanistic Zonal – „CONSTRUIRE SPATII DE PRODUCTIE SI CIMITIR, STR. RACHITEI NR. 92, T.23, P 141 – 142, PEPINIERA BUZAU”
Solicitant:	S.C. URBIS SERV. S.R.L - Buzau
Beneficiari:	S.C. URBIS SERV. S.R.L. - Buzau
Faza de avizare:	Aviz PUZ
Elaborator :	BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM „RAL CONCEPT” S.R.L.

I. DATE GENERALE

Obiectul lucrării îl constituie „ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE SPATII DE PRODUCTIE SI CIMITIR, STR. RACHITEI NR. 92, T.23, P 141 – 142, PEPINIERA BUZAU”.

Lucrarea are ca beneficiar S.C. URBIS SERV. S.R.L. BUZAU. Terenul care a generat Planul Urbanistic Zonal apartine domeniului public al UAT Municipiul Buzau si a fost dat in folosinta gratuita si temporara Societatii Comerciale URBIS SERV S.R.L., conform HCLM nr.206 din 2005, fiind utilizat ca pepiniera pentru mentinerea si improspatarea spatiilor verzi din municipiu. El este compus din patru parcele cadastrale din care doua se afla in intravilan si doua in extravilan. Cele patru parcele cadastrale sunt inregistrate conform plansei nr. 2 astfel: nc.66784 si 66785 aflate in intravilan si nc. 70831 si 67550 aflate in extravilan.

Folosinta actuala din cadastru este: pentru suprafetele intravilane - constructii, arabil si pasune, iar pentru suprafete din extravilan, arabil.

II. CERINTE CUPRINSE IN DOCUMENTATIE DE AVIZ

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal este stabilirea reglementarilor specifice teritoriului P.U.Z. prin: grade de protectie, restrictii si permisivitati de interventie si categorii de interventii incurajate de autoritatile locale in scopul sustinerii interesului public, care sa orienteze dezvoltarea urbanistica a teritoriului P.U.Z. si pregatirea procesului de investitii compatibile ce caracterul general al zonei.

Pentru această etapă se propune modificarea limitei intravilanului in zona studiata, stabilirea functiunilor terenurilor nou aparute, reparcelarea zonei studiate conform functiunilor nou aparute si stabilirea unui regulament local de urbanism aferent. In acest sens terenul aferent parcelei cu nc. 67550 in suprafata de 5060 m² este scos din extravilan pentru a fi amenajat un cimitir in zona, iar terenul aferent parcelei nc. 66785 in suprafata de 1619 m² din intravilan isi schimba destinatia actuala.

Principalele elemente ale temei program sunt :

- Introducerea unei suprafete de 5060 m² avand n.c. 67550 in intravilan, in vederea dezvoltarii unor investitii necesare activitatii curente si a sarcinilor sporite care apar. Pe aceasta suprafata va fi amenajat un cimitir de zona;
- Schimbarea destinatiei actuale a terenului cu n.c. 66785. In prezent functioneaza un padoc pentru cainii;
- Modificarea limitei intravilanului in zona studiata, stabilirea functiunilor terenurilor nou introduse in intravilan , reparcelare zonei studiate si stabilirea unui regulament local de urbanism aferent.
- Amplasarea unor constructii destinate functiunilor complementare: capela, administratie, turnul clopotnitei, vestiar, WC, spatii tehnice, etc;;
- Asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei într-o varianta de echipare centralizată.

Zonificarea teritoriului : Bilantul teritorial al suprafetei studiate din punct de vedere a ocupării teritoriului este prezentat astfel :

SUPRAFATA ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT/m ²
Zona unitati agricole/pepiniera	16640
Teren arabil (extravilan)	38789
Ape – elesteu, canale	1148
Alei de servire locala- interioare terenului generator PUZ	5000
Zona cadastrala CFR	1105
Zona drumuri publice	4922
Zona productie si depozitare	2196
Total zona studiata	69811

III. SOLUTIA PROPUSA

Bilantul teritoriului propus pentru introducere in intravilan :

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	PROPUS
	m ²	m ²
Subzona servicii si dotari	0	2767
Subzona sere si solarii	0	2962
Subzona cultura arbusti	0	1310
Subzona cultura plante ierboase	0	8977
Subzona productie si depozitare	0	6702
Subzona plantatii de protectie	0	13246
Subzona spatii verzi	0	10274
Subzona cimitir	0	5060
Terenuri destinate inhumarii care se supun legii cimitirelor 102/2019 – distanta de 100 m fata de zona de locuit	0	3914
Terenuri destinate constructiilor aferente serviciilor funerare, care nu se supun legii cimitirelor 102/2019	0	706
Spatii verzi in cimitir	0	440
Subzona padoc caini comunitari	0	1619
Terenuri pentru constructii aferente echiparii edilitare	0	400
Ape – elesteu, canale	1148	1148
Alei de servire locala- interioare terenului generator PUZ	5000	5528+1584
Zona cadastrala CFR	1105	1105
Zona drumuri publice	4922	4922
Zona productie si depozitare	2196	2196
Total teren propus pentru introducere in intravilan		69811

IV. AMPLASAMENTUL IN RAPORT CU CALEA FERATA

Terenul studiat se invecineaza cu statia de cale ferata Buzau Nord zona km CF de la km 6+432 la km 7+046. Zona studiata cuprinde si zona cadastrala CFR. Limita terenul care a generat PUZ este la distanta de 35,00 m fata de cea mai apropiata linie CF. Obiectivele propuse pentru acest PUZ sunt in interiorul celor 69811 mp, deci in afara zonei de siguranta a caii ferate, in afara zonei cadastrale CFR. Accesul se va face printr-un drum paralel cu calea ferata amplasat la 22 m fata de ax. CF. La km 7+023 exista o trecere la nivel cu calea ferata.

Zona cadastrala este cuprinsa intre 6,00 m si 16,00 m de la linia hectometrata.

Planşa nr.3. - „Reglementari urbanistice ” - anexa la PUZ are marcată zona de protecție a căii ferate.

PUZ - ul prezentat cuprinde reguli de amplasare față de calea ferată conform OG 12/1998 si H.G. 525 / 1996.

Consiliul Tehnico –Economic regional întrunit în data de 17.12.2020, analizând documentația prezentată,

AVIZEAZĂ FAVORABIL

”PUZ - Privind Construire spatii de productie si cimitir, str. Rachitei, nr. 92, T23, P141 – 142, Pepiniera Buzau”.

numai cu respectarea următoarelor conditii:

1. Se vor respecta prevederile art. 30 din O.G. nr. 12/1998 cu modificarile ulterioare si cele ale art. 10 din legea nr. 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare, cu privire la avizarea si autorizarea lucrarilor de constructii in zona de protectie a infrastructurii feroviare.
2. Pentru avizarea si autorizarea constructiilor din parcela PUZ, beneficiarul va prezenta la SRCF Galati documentatiile intocmite conform Ordinului MTIC nr.2031/2020 si a Dispozitiei Directorului CNCF”CFR” SA nr.193/2020, cu respectarea conditiilor de amplasare fata de calea ferata prevazute in Regulamnetul de urbanism, care este parte integranta din PUZ.
3. Conform O.G. 12/1998 art 29 modificata cu OG 83/2016 se institue zona de siguranta a caii 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

infrastructura 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 supraterește”.

4. Se va respecta limita zonei cadastrale CFR

Conform Dispoziției nr. 83 a Directorului General al Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” - SA din 09.09.2008, tariful pentru emiterea acordului CFR de către Sucursala Regională CF Galați este de 121,63 lei plus TVA.

SEF DIVIZIE TEHNICA
Viorica **GRECU**

SEF SERVICIU OTN
Simona **MIHAI**

SECRETAR CTE

/SEF SERVICIU TEC
Constantin **BORS**

Rezultat : unanimitate