

AVIZAT

PRESEDINTE CTE

DIRECTOR

Ing. Sorin Valerian MIHAILESCU



DOCUMENT DE AVIZARE

Obiectul avizării:	PUZ - «Construire centru de servicii recreative în Municipiul Buzau, jud. Buzau», în zona de protecție a căii ferate duble electrificate Bucuresti-Suceava-Vicsani, interval de circulație Ulmeni-Buzau, zona km CF 124+024-124+309, pe partea stanga.
Solicitant:	S.C. FRANCISC IMPORT EXPORT S.R.L. Buzau
Faza de avizare:	Aviz PUZ
Beneficiar:	S.C. FRANCISC IMPORT EXPORT S.R.L. Buzau
Elaborator :	S.C. PORTIC NCH REAL VISION S.R.L. Buzau

I. DATE GENERALE

S.C. FRANCISC IMPORT EXPORT S.R.L. Buzau, prin administrator Meteleauca Francisc Florian, a solicitat, prin cererea înregistrată la Sucursala Regională CF Galați sub nr. 700/2988/05.07.2021, eliberarea Aviz CFR pentru: **PUZ - «Construire centru de servicii recreative în Municipiul Buzau, jud. Buzau», în zona de protecție a căii ferate duble electrificate Bucuresti-Suceava-Vicsani, interval de circulație Ulmeni-Buzau, zona km CF 124+024-124+309, pe partea stanga.**

II. CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

- Documentație tehnică și planurile aferente pentru PUZ;
- Contract de vânzare-cumpărare nr. 1973/12.06.2019;
- Certificat de urbanism nr. 145/06.03.2020 - emis de Primaria Municipiului Buzau;
- Avizul de oportunitate nr. 2/18.02.2020 - emis de Primaria Municipiului Buzau;
- Reglementări din Regulamentul Local de Urbanism (RLU).

III. CERINȚE CUPRINSE ÎN DOCUMENTAȚIA DE AVIZ

a) Obiectivul lucrării

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea **PUZ - «Construire centru de servicii recreative în Municipiul Buzau, jud. Buzau»**, propus a fi realizat pe un teren, în suprafața totală de 15.302 mp, situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Buzau, T 42, P 738, proprietatea S.C. FRANCISC IMPORT EXPORT S.R.L. Buzau și a lui PADINEANU IONEL.

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unor sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

P.U.Z.-ul are caracter de reglementare specifică detaliată și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor reactualizate din P.U.G.-Mun. Buzau, corelate cu condițiile din Certificatul de urbanism nr. 145/06.03.2020 - emis de Primaria Municipiului Buzau.

Solicitarile temei program:

Intenția beneficiarilor PUZ este de a dezvolta activități economice în domeniile: instituții-servicii și unități industriale-depozitare, pentru construirea următoarelor obiective:

- Centru de servicii recreative (alimentație publică și unitate cazare), pe parcelă în suprafața de 6826 mp (NC 69381), proprietar S.C. FRANCISC IMPORT EXPORT S.R.L. Buzau;
- Spațiu depozitare legume/fructe, spațiu administrativ, pe parcelă în suprafața de 7148 mp (NC 69380), proprietar Padineanu Ionel;
- Zona verde, scuaruri, recreere, pe parcelele în suprafața de 2x664 mp=1328 mp (NC 69378 și NC 69377), nereglementată prin PUG în vigoare, proprietari S.C. FRANCISC IMPORT EXPORT S.R.L. Buzau și, respectiv, Padineanu Ionel.

Suprafața totală a parcelelor ce fac obiectul PUZ este de 1,53 ha iar zona studiată în PUZ este de 6,15 ha (conform CU nr. 145/06.03.2020).

Imobilele vor fi edificate pe terenurile (aflate în proprietatea beneficiarilor), situate în intravilanul Mun. Buzau, Tarla 42, Parcela 738, jud. Buzau, respectiv în Zona destinată instituțiilor publice și serviciilor de interes general, în care se va elabora PUZ (IS2)-conform PUG în vigoare.

În fapt, realizarea investiției constă în construire:

- Centru de servicii recreative;
- Spațiu depozitare legume/fructe;
- Spațiu administrativ;
- Platforme depozitare;
- Platforme carosabile, pietonale, parcuri auto;
- Banda decelerare/accelerare pentru acces în incinta investiției;

- Doua foraje pentru apa necesara investitiei;
- Doua fose septice;
- Spatii verzi intre aleile de acces si limitele de proprietate in vederea atenuarii zgomotului si pentru amplificarea impactului vizual;
- Zona verde, scuaruri, recreere (SV)- in PUZ reprezinta zona verde-zona de protectie si a caii ferate.

Prin tema program se solicita reglementarea terenurilor aferente parcelelor studiate in prezent PUZ, identificate cu numerele cadastrale de mai sus, incadrate in categoria de folosinta IS2-Zona destinata institutiilor publice si de interes general, in care se va elabora PUZ, in vederea indeplinirii conditiilor specifice de constructibilitate necesare dezvoltarii urbanistice propuse.

Obiective conexe cu functiuni complementare aferente obiectivelor principale :

- alei/platforme carosabile in incinta, parcaje subterane/supraterane ; alei pietonale ;
- platforme dotate cu pubele pentru evacuarea deseurilor menajere/alte tipuri de deseuri in functie de specificul fiecarui obiectiv ;
- spatii de joaca pentru copii/spatii de odihna si recreere ;
- utilitati-retele de incinta pentru alimentarea cu apa, energie electrica, colectare ape uzate, etc.

Funcitiunile propuse sunt compatibile cu functiunea dominanta (IS)- institutii publice si servicii, cu subzona (ID)-zona pentru unitati industriale si depozite.

Obiectul PUZ

Parcelele care fac obiectul PUZ sunt identificate cu numere cadastrale distincte si proprietari persoane fizice sau juridice, dupa cum urmeaza:

- NC 69381, NC 69378-proprietar S.C. FRANCISC IMPORT EXPORT S.R.L. Buzau;
- NC 69380, NC 69377-proprietar Padineanu Ionel.

Suprafata zona studziata in cadrul PUZ, S=6,15 ha, din care:

Suprafata parcelelor ce au generat PUZ, S=1,53 ha.

Obiectivele documentatiei PUZ

- zonificare functionala; enuntarea disfunctionalitatilor, a prioritatilor;
- elaborarea Regulamentului Local de Urbanism privind prescriptii si conditii de construire;
- stabilirea amplasamentelor ce prezinta conditii de autorizare a constructiilor.

Problematica PUZ

- schimbarea destinatiei terenului din **IS2**-zona institutii publice si servicii de interes general in care se va elabora PUZ in **IS**-zona constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar bancare; asistenta sociala (NC 69381=6826 mp), **functiune principala IS si secundara ID**-zona constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar bancare; asistenta sociala+zona unitati industriale si depozite (NC 69380=7148 mp). Pentru parcelele ce fac parte din SV-zona verde, scuaruri, recreere (NC 69378=664 mp, NC 69377=664 mp) se vor emite prescriptii, reglementari in relatie cu functiunile noi propuse.
- reglementare specifica detaliata, corelarea dezvoltarii urbanistice cu prevederile PUG (documentatia propune incadrarea parcelelor studiate in zona cu institutii publice si servicii (functiune principala) si unitati industriale si depozite (functiune secundara); in urma analizei extinse in zona de influenta a drumului national se constata existenta unor functiuni diverse, cu activitati in curs de desfasurare: spatiu comercial-reprezentanta auto, benzinarie; in vecinatatea imediata a parcelelor studiate, terenul este liber de constructii.

Prevederile din regulamentul aferent PUZ-ului vor fi preluate in cadrul regulamentulului aferent PUG-ului mun. Buzau, care vor deveni odata cu aprobarea lor, acte de autoritate pentru administratia publica locala.

b) Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice

Incadrarea in teritoriul localitatii

Zona studziata in PUZ este configurata in teritoriul sud-vestic al intravilanului Mun. Buzau, la aliniamentul drumului public local.

Relationarea zonei cu localitatea, servirea cu institutii de interes general

Accesibilitate: prin drum public DN 2B-E85. Prin caile de circulatie rutiera existente la nivelul orasului sunt accesibile institutii de interes general apartinand Mun. Buzau, sau localitatilor situate in jud. Buzau.

Ocuparea terenurilor (fond construit existent)

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studziata

Funciunea dominanta- **IS2**- Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, in care se va elabora PUZ (conf. PUG in vigoare).

Modul de ocupare a terenurilor din zona studziata:

- **IS2** - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, in care se va elabora PUZ;
- **SV**- Zona verde, scuaruri recreere (in documentatie aceasta incadrare a parcelelor reprezinta zone de protectie a caii ferate si a canalului de irigatii/desecare);
- **Apa** – Canal irigatii/desecare.

Caracteristici zona IS2- Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, in care se va elabora PUZ (conf. PUG in vigoare).

Aceasta zona apartine tipului de constructii administrative, constructii comerciale, alte categorii de institutii publice sau servicii, constructii financiar-bancare, asistenta sociala. Nu se admit constructii care au activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Conform reglementarilor aferente prezentului PUG, in vederea reglementarii zonei IS2 se vor elabora PUZ-uri cu functiune principala IS si secundara ID.

Calitatea fondului construit-in zona studiata nu sunt prezente constructii. In vecinatatea zonei studiate, de cealalta parte a drumului de acces, este prezent fond construit nou, cu arhitectura contemporana.

Relationari intre functiuni

Vecinatatile zonei studiate:

- spre N-E-NC 6604-proprietate privata-teren liber de constructii;
- spre S-V-NC 62393-proprietate privata-teren liber de constructii;
- spre N-Drum public de acces (DN 2B-E 85);
- spre S- Calea ferata Ploiesti-Buzau.

Funciunea (de institutii si servicii) dominanta prevazuta pentru zona prin PUG, presupune existenta unui mixt functional ce constituie premiza pentru dezvoltarea unitara a fondului nou construit si permite dezvoltarea unor functiuni noi. In situatia actualizarii PUG al Mun. Buzau, intreaga zona studiata poate fi transformata in zona cu functiune principala IS si secundara ID.

Suprafetele parcelelor studiate si dimensiunile acestora asigura conditiile de construibilitate specifice functiunilor propuse.

Drumul public este situat la limita parcelelor, configurat pe toata lungimea la aliniament. Ampriza drumului permite racordarea accesului la parcele.

Echiparea edilitara

In zona studiata nu sunt retele edilitare pentru alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale sau canalizare.

Pentru realizarea in prima etapa a investitiilor propuse prin prezentul PUZ se propun bransamente individuale la energie electrica, foraje de apa, fose ecologice si centrale pentru asigurat confortul termic in spatiile interioare si pentru incalzirea apei menajere.

Necesitati si optiuni

Dorinta unanima a autoritatilor locale si a populatiei orasului, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea zonei, sunt:

- dezvoltarea zonei din punct de vedere urbanistic si functional, initiata de investitori privati, este incadrata in prioritatile de dezvoltare locala;
- fondul construit va respecta arhitectura urbana specifica zonei functionale propuse;
- prin realizarea functiunilor propuse de initiatori se va sprijini dezvoltarea economica a zonei, prin atragerea unui numar semnificativ de utilizatori;
- este remarcabila atractivitatea privind investitiile in domeniul institutiilor si serviciilor prin infiintarea sediilor de companii, a zonelor de agrement, a spatiilor de depozitare; prezenta documentatie propune reglementarea terenurilor din zona periferica a Mun. Buzau.

c) Propuneri de dezvoltare urbanistica

Prevederi ale PUG

Relatiile zonei studiate cu localitatea si in special cu zonele vecine:

- Mun. Buzau este definita ca localitate urbana urbana, alcatuita din zone distincte organizate in unitati administrativ-teritoriale; prin strategia de dezvoltare se doreste pastrarea si dezvoltarea specificului urban predominant.
- Conform CU nr. 145/06.03.2020 emis de primaria Buzau, in temeiul reglementarilor urbanistice prin PUG in vigoare, amplasamentul studiat in PUZ este incadrat in UTR 29, zona IS2 (Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, in care se va elabora PUZ). Aceasta functiune constituie premiza pentru dezvoltare unitara a fondului nou construit si permite reglementarea functiunilor propuse (IS-zona constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii de institutii publice sau servicii, constructii financiar bancare; asistenta sociala si IS functiune principala, cu subzona secundara ID-zona pentru unitati industriale si depozite). Se recomanda ca la actualizarea PUG intreaga zona sa fie reglementata conform prevederilor PUZ propus.
- Prin interventiile urbanistice initiale, secondate de masuri privind aplicarea prevederilor legislative din domeniul urbanismului si al realizarii constructiilor, nu vor fi create conditii de afectare a vecinatatilor.
- Suprafata si dimensiunile parcelelor ce au generat PUZ asigura conditii de respectare a vecinatatilor corelat cu norme sanitare si de securitate la incendiu privind mediul de viata si cu prevederile Codului civil.
- Drumul public este situat la limita parcelelor, configurat pe toata lungimea la aliniament. Ampriza drumului permite racordarea accesului la parcele.

Dezvoltarea echiparii edilitare:

- Optiunea administratiei publice locale consta in sprijinirea initiativei private, asigurand masuri strategice privind activitatea in zona prin aplicarea de proiecte de dezvoltare a echiparii edilitare in prezent si in perspectiva.
- Prin proiectele de investitii pentru UAT Buzau, care includ si zona studiata, se prevad:
 - Extinderea retelei stradale de apa, canalizare, gaze naturale, energie electrica;
 - Reglementarea intersectiilor drumului public principal DN 2B-E85 aflat in intravilanul localitatii cu accesese propuse pentru amplasamentele studiate;

- Extinderea rețelei stradale de captare a apelor pluviale.

Modernizarea circulației

Prezentul PUZ stabilește măsuri pentru asigurarea accesului carosabil direct între parcele și drumul public avându-se în vedere fluenta circulației în zonă, astfel: asigurare acces la drumul public prin realizarea unei benzi de decelerare/accelerare, din care să se realizeze accesul la circulațiile carosabile aferente fiecărei parcele, prin corelare cu profilul transversal al drumului existent.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări reglementate se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Zonificare funcțională

Unități funcționale ce fac obiectul PUZ:

- parcele delimitate cadastral (NC 69381, NC 69378, NC 69380, NC 69377)

Funcțiune dominantă stabilită prin PUG la nivelul zonei din care fac parte parcelele studiate:

- **IS2**- zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, în care se va elabora PUZ.
- **SV**- zonă verde, scuaruri, recreere.

Principalele categorii de intervenții urbanistice propuse:

- schimbarea destinației terenului din **IS2**- zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, în care se va elabora PUZ, în **IS**- zonă construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare; asistență socială; (funcțiune principală), subzonă **ID**- zonă pentru unități industriale și depozite.
- reglementare specifică detaliată, corelarea dezvoltării urbanistice cu prevederile PUG.

Zone/subzone funcționale, destinația terenurilor – reglementări

- **IS** - zonă construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare; asistență socială (NC 69381);
- subzonă **ID** - zonă pentru unități industriale și depozite (NC 69380).

Scopul documentației PUZ:

- schimbarea funcțiunii „**IS2**- zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, în care se va elabora PUZ”, stabilită prin PUG asupra terenului aferent parcelelor studiate, în funcțiune principală **IS**- zonă construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare; asistență socială; și secundară **ID**- zonă pentru unități industriale și depozite;
- reglementare terenuri pentru înscriere în condiții legale de construibilitate pentru funcțiuni noi propuse; delimitare zone cu condiții de construibilitate;
- instituire restricții privind norme de igienă și sănătate publică.

Intervenții privind ocuparea terenurilor-instituire restricții, condiționari

Condiționari privind limitele edificabilului, retrageri și distanțe minime ce vor fi asigurate față de proprietățile vecine:

- 7,70 m între limita edificabilului și limita de proprietate pentru asigurare drum acces;
- 10,00 m între ferestre și platforma de colectare a deșeurilor menajere;
- 10,00 m zonă de protecție în jurul forajului (interdicție definitivă de construire);
- 100,00 m din axul căii ferate (autorizația de construire se poate emite cu avizul CNCF „CFR” SA);
- 3,00 m zonă de protecție canal irigației/desecare (interdicție de construire);
- 50,00 m de la limita suprafeței carosabile existente-zonă de protecție a drumului național, european (interdicție de construire);
- 1,50 m față de edificabil-teren rezervat extinderii rețelelor edilitare.

Bilanțul teritorial în parcelele care au generat PUZ este:

NC	Zone funcționale	Existent		Propus	
		Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
	IS2 -zonă pt. instituții publice și servicii de interes general în care se va elabora PUZ	6826,00 mp	100%	0,00 mp	0%
69381	IS -zonă construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare; asistență socială	0,00 mp	0%	6826,00 mp	100%
69378	<u>SV-zonă verde, scuaruri, recreere</u>	664,00 mp	100%	664,00 mp	100%
	IS2 -zonă pt. instituții publice și servicii de interes general în care se va elabora PUZ	7148,00 mp	100%	0,00 mp	0%
69380	IS+ID -zonă construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare; asistență socială+ <u>zonă unități industriale și depozite</u>	0,00 mp	0%	7148,00 mp	100%
69377	<u>SV-zonă verde, scuaruri, recreere</u>	664,00 mp	100%	664,00 mp	100%
	TOTAL TEREN	15302,00 mp	100%	15302,00 mp	100%

Regimul de inaltime

Conform PUG in vigoare regimul de inaltime nu este reglementat. Prin PUZ-ul propus, cladirile principale vor avea regimul de inaltime parter (P) si parter+3etaje (P+3E).

Dezvoltarea echiparii edilitare

- *Alimentarea cu apa:*

In conditiile de dezvoltare urbanistica vor fi desfasurate lucrari de racordare pentru noii consumatori la reseaua publica existenta de alimentare cu apa. In prezent, pentru dezvoltarea investitiilor pe parcelele studiate se propun foraje individuale.

- *Canalizarea:*

In conditiile de dezvoltare urbanistica vor fi desfasurate lucrari de racordare pentru noii consumatori la reseaua publica existenta de canalizare. In prezent, pentru dezvoltarea investitiilor pe parcelele studiate se propun fose vidanjabile.

- *Alimentarea cu energie electrica:*

Asigurarea necesarului de consum electric se va realize prin racord la reseaua publica existent in zona.

- *Telecomunicatii:* nu este cazul.

- *Incalzirea:*

Sistem de incalzire-sistem individual (centrala termica proprie sau sisteme de ventilare/climatizare, cu recuperare de caldura). Tipul de combustibil-solid, energie electrica, energie solara.

- *Alimentarea cu gaze naturale:*

In conditiile de dezvoltare urbanistica vor fi desfasurate lucrari de racordare pentru noii consumatori la reseaua publica existenta de gaze naturale.

- *Gospodarire deseuri:*

Se va amenaja platforma betonata in incinta pentru amplasare europubele. Adiacent acestei platforme va fi prevazuta alimentare cu apa in vederea igienizarii europubelelor.

d) Concluzii-masuri in continuare

Zona studiata in prezentul PUZ este incadrata prin PUG in intravilanul Mun. Buzau, in zona cu destinatie IS2-zona pentru institutii publice si servicii de interes general, in care se va elabora PUZ.

Proiectul initiat de investitor se incadreaza in prevederile PUG avand in vedere:

- utilizarea terenurilor in acord cu functiunile compatibile cu zona IS dominanta si subzone ID la nivelul arealului studiat-cladirile propuse se incadreaza in categoria celor de importanta normala, cu functii obisnuite, cu activitate nepoluanta;
- amplasarea constructiilor la aliniament-corelat cu profilul strazii si cu conditiile de trafic actual si de perspectiva;
- aspectul architectural, volumetria-respectarea specificului urban;
- modul de ocupare a terenului-incadrare in indicatorii urbanistici prevazuti in PUG pentru zonele IS si ID.

Categorii principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare propus:

- schimbarea destinatiei terenului din **IS2**- zona pentru institutii publice si servicii de interes general, in care se va elabora PUZ, in **IS**- zona constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii de institutii publice sau servicii, constructii financiar bancare; asistenta sociala, subzona **ID**- zona pentru unitati industriale si depozite.
- reglementare specifica detaliata, corelarea dezvoltarii urbanistice cu prevederile PUG.

Prioritati de interventie:

- reglementare teren incadrat prin PUG in categoria „zona pentru institutii publice si servicii de interes general, in care se va elabora PUZ” pentru inscrierea in conditii legale de construibilitate pentru functiuni noi;
- delimitare zone cu conditii de construibilitate, instituire restrictii.

Autorizarea proiectelor in vederea construirii se va face numai in urma aprobarii PUZ, cu respectarea prevederilor, restrictiilor, conditiilor cuprinse in avizele emise pe domenii cat si a prevederilor legislative in vigoare in domeniul constructiilor.

Aspecte de ordin economic si social generate prin implementarea proiectului propus:

- prin dezvoltarea fondului construit si prin extinderea retelelor edilitare existente se va contribui print taxe si impozite la bugetul local al orasului;
- prin realizarea valorii adaugate dupa implementarea proiectului se va contribui suplimentar la constituirea bugetului local al orasului;
- se vor crea conditii pentru atragerea investitorilor catre aceasta zona a orasului.

Lucrari de elaborat in perioada urmatoare:

- pe termen mediu este necesara extinderea retelelor edilitare;
- pentru promovarea unei dezvoltari integrate in perspectiva este necesara stabilirea unei strategii de dezvoltare prin adaptare la contextual si oportunitatile prezente privind gradul de atractivitate al zonei si intentiile de dezvoltare a functiunilor noi;
- reglementarea retelei de drumuri din teritoriu, incluzand traseul drumului public de acces, se va face unitary prin documentatii ce vor avea ca obiect distinct studiul de traffic ce va fi conceput avand in vedere o perioada de perspective de 15 ani, se vor stabili obiective de utilitate publica necesar a fi realizate in vederea dezvoltarii unitare si durabile.

IV. AMPLASAMENTUL IMOBILULUI ÎN RAPORT CU CALEA FERATĂ:

Parcellele de teren care au generat PUZ-cele patru loturi, cu o suprafață totală de 15.302 mp, sunt amplasate *parțial* în zona de protecție a căii ferate duble electrificate București-Suceava-Vicsani, interval de circulație Ulmeni-Buzău, zona km CF 124+200-124+290, pe partea stângă, după cum urmează :

- **Parcela identificată cu NC 69377**, S=664 mp (45,00 m x 14,80 m), în zona km CF 124+200-124+235:
 - cu latura apropiată de calea ferată la distanță de 10 m față de ax linie CF-Fir II Ulmeni-Buzău;
 - cu latura îndepărtată de calea ferată la distanță de 25 m față de ax linie CF-Fir II Ulmeni-Buzău;
 - amplasată cu o suprafață de 450 mp în zona de siguranță a căii ferate.
- **Parcela identificată cu NC 69378**, S=664 mp (45,00 m x 14,80 m), în zona km CF 124+235-124+290:
 - cu latura apropiată de calea ferată la distanță de 10 m față de ax linie CF-Fir II Ulmeni-Buzău;
 - cu latura îndepărtată de calea ferată la distanță de 25 m față de ax linie CF-Fir II Ulmeni-Buzău;
 - amplasată cu o suprafață de 450 mp în zona de siguranță a căii ferate.
- **Parcela identificată cu NC 69380**, S=7148 mp, în zona km CF 124+200-124+235:
 - cu latura apropiată de calea ferată la distanță de 32 m față de ax linie CF-Fir II Ulmeni-Buzău;
 - cu latura îndepărtată de calea ferată la distanță cuprinsă între 195 m (km CF124+200) și 187 m (km CF 124+235), față de ax linie CF-Fir II Ulmeni-Buzău;
- **Parcela identificată cu NC 69381**, S=6826 mp, în zona km CF 124+235-124+290:
 - cu latura apropiată de calea ferată la distanță de 32 m față de ax linie CF-Fir II Ulmeni-Buzău;
 - cu latura îndepărtată de calea ferată la distanță cuprinsă între 187 m (km CF124+235) și 180 m (km CF 124+290), față de ax linie CF-Fir II Ulmeni-Buzău;

Construcțiile de pe terenurile care fac obiectul PUZ sunt amplasate după cum urmează:

- **SV-Zona verde, scuaruri, recreere (destinată protecției căii ferate)**, în suprafață de 1328 mp (NC 69377, S=664 mp=45,00 m x 14,80 m, NC 69378, S=664 mp=45,00 m x 14,80 m) la distanță cuprinsă între 9,50 m și 24,30 m (km CF 124+200) și 9,10 și 23,90 m (km CF 124+290), față de ax linie CF-Fir II Ulmeni-Buzău, amplasată parțial în zona de siguranță a căii ferate;
- **Spatii verzi între aleile de acces și limitele de proprietate în vederea atenuării zgomotelor și pentru amplificarea impactului vizual, în suprafață de aprox. 1860 mp**, amplasate la distanță cuprinsă : între 32 m și 100 m (km CF 124+200-124+206), între 32 m și 79 m (km CF 124+206-124+237), față de ax linie CF-Fir II Ulmeni-Buzău, deci în afara zonei de siguranță a căii ferate;
- **Canal irigații/desecare-existent**, domeniu public în suprafață de aprox. 775 mp (90 m x 8,50 m), amplasat la distanță cuprinsă între 24,30 m și 32,80 m (km CF 124+200) și 23,90 m și 32,40 m (km CF 124+290), față de ax linie CF-Fir II Ulmeni-Buzău, deci în afara zonei de siguranță a căii ferate;
- **Platforme carosabile și pietonale**, amplasate:
 - la distanță cuprinsă între 34 m și 100 m (km CF 124+237-124+252), față de ax linie CF-Fir II Ulmeni-Buzău,7, deci în afara zonei de siguranță a căii ferate;
 - la distanță cuprinsă între 34 m și 73 m (km CF 124+252-124+290), față de ax linie CF-Fir II Ulmeni-Buzău, deci în afara zonei de siguranță a căii ferate;
- **Centrul de servicii recreative (o parte din acest edificabil-cea de sud, S=865,60 mp)**, amplasat la distanță cuprinsă între 73 m și 100 m (km CF 124+252-124+284), față de ax linie CF-Fir II Ulmeni-Buzău, deci în afara zonei de siguranță a căii ferate;

Celelalte construcții, și anume :

- centru de servicii recreative (cealaltă parte din acest edificabil-cea de nord, S=1075,90 mp);
- spațiu depozitare legume/fructe;
- spațiu administrativ;
- platforme de depozitare;
- două foraje pentru apă necesară investiției;
- două fose septice;
- spații verzi între aleile de acces și limitele de proprietate în vederea atenuării zgomotelor și pentru amplificarea impactului vizual-din partea de nord a terenului ;
- bandă decelerare/accelerare pentru acces în incinta investiției;
- alte platforme propuse (depozitare, carosabile și pietonale)

vor fi amplasate în incinta parcelor care au generat PUZ, însă în afara zonei de protecție a infrastructurii feroviare publice de pe partea stângă a căii ferate.

Rezultă ca atât terenul celor patru loturi care au generat PUZ, exceptând o parte din SV-zona verde, scuaruri, recreere (destinată protecției căii ferate), cât și construcțiile din incinta terenului *nu se află în zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice* de pe partea stângă a căii ferate duble electrificate București-Suceava-Vicsani, interval de circulație Ulmeni-Buzău, zona km CF 124+200-124+290.

V. SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENULUI

Cele patru loturi de teren care au generat elaborarea P.U.Z., în suprafață totală de 15.302 mp, sunt proprietate a S.C. FRANCISC IMPORT EXPORT S.R.L. Buzău (loturile identificate cu NC 69378=664,00 mp și NC 69381=6826,00 mp) și a domnului Padineanu Ionel (loturile identificate cu NC 69377=664,00 mp și NC 69380=7148,00 mp). Aceste loturi sunt situate în intravilanul Municipiului Buzău, UTR 29, **Tarla 42, Parcela 738.**

Loturile identificate cu NC 69378 si NC 69381, in suprafata totala de 7490 mp, **destinate construirii centrului de servicii recreative**, sunt proprietate a S.C. FRANCISC IMPORT EXPORT S.R.L. Buzau-solicitantul **Avizului PUZ**, conform contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 1973/12.06.2019 la S.P.N. Visinoiu Elena si Ionita Gheorghe. Aceste loturi, intabulate in CF nr. 69378 si nr. 69381 ale U.A.T. Buzau, sunt situate in intravilanul Municipiului Buzau si sunt destinate construirii: cel in suprafata de 664,00 mp pentru „spatiu verde” (SV) si cel in suprafata de 6826,00 mp pentru „centrul de servicii recreative”.

Zona studiata, de forma unui trapez dreptunghic, in suprafata de 61.493 mp (6,15 ha), se desfasoara pe partea stanga a caii ferate duble electrificate Bucuresti-Suceava-Vicsani, interval de circulatie Ulmeni-Buzau, zona km CF 124+024-124+309, are forma unui trapez dreptunghic cu laturile incidente cu calea ferata dispuse astfel:

- o latura perpendiculara pe calea ferata la km CF 124+024, in lungime de aprox. 238 m, cu capetele situate la distanta cuprinsa intre 6 m si 244 m fata de ax linie CF-Fir II Ulmeni-Buzau;
- o latura perpendiculara pe calea ferata la km CF 124+309, in lungime de aprox. 200 m, cu capetele situate la distanta cuprinsa intre 4 m si 204 m fata de ax linie CF-Fir II Ulmeni-Buzau;
- o latura aprox. paralela cu calea ferata, in zona km CF 124+024-124+309, in lungime de 285 m, cu capetele situate la distanta cuprinsa intre 6 m (km CF 124+024) si 4 m (km CF 214+309), fata de ax linie CF-Fir II Ulmeni-Buzau.

Limita zonei cadastrale CFR de pe partea stanga a caii ferate duble electrificate Bucuresti-Suceava-Vicsani, interval de circulatie Ulmeni-Buzau, in zona km CF 124+024-124+309, se afla la distanta de 10,3 m (km CF 124+024)-9,5 m (km CF 124+100)-9,3 m (km CF 124+200)-9,1 m (km CF 124+309), fata de ax linie CF-Fir II Ulmeni-Buzau.

Prin urmare:

- Parcelele de teren care au generat PUZ, in suprafata totala de 15.302 mp, aflate in zona km CF 124+200-124+290, pe partea stanga, la distanta minima de 10 m fata de ax linie CF-Fir II Ulmeni-Buzau, *sunt situate in afara zonei cadastrale CFR;*

- Din zona studiata, in suprafata de 61.493 mp (din care face parte terenul care a generat P.U.Z. in suprafata de 15.302 mp), *o suprafata de 1.065 mp constituie teren public CFR. Aceasta suprafata este evidentiata de Serviciul Tehnic Evidenta Cadastru al SRCF Galati in extrasul de plan cadastral; ea nu este afectata de parcela de teren care a generat PUZ-ul solicitat.*

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

VI. ALTE PRECIZĂRI :

6.1. Conform O.G. nr. 12/1998, art. 29, modificata cu OG nr. 83/2016, se prevede:

- in zona de siguranta a caii ferate nu este permisa construirea; asa cum este prevazut in documentatia de aviz se va amenaja un spatiu verde (SV-zona verde, scuaruri, recreere) destinat si protectiei caii ferate;
- in zona de protectie a caii ferate autorizatiile de construire se emit numai cu avizul CNCF „CFR” SA.

6.2. Prezentul aviz PUZ se emite numai initiatorului/beneficiarului S.C. FRANCISC IMPORT EXPORT S.R.L. Buzau.

Pentru domnul Padineanu Ionel se va emite un alt aviz PUZ in urma unei solicitari distincte a acestuia insotita de documentatia tehnica **PUZ-„Construire spatii de depozitare legume/fructe si spatiu administrativ in Municipiul Buzau, jud. Buzau”**, constructii care vor fi edificate pe terenurile situate in intravilanul Mun. Buzau, Tarla 42, Parcela 738, jud. Buzau.

Consiliul Tehnico - Economic al Sucursalei Regionale CF Galați, întrunit în data de 22.07.2021, analizând în ședința de avizare documentația prezentată, emite:

AVIZ FAVORABIL

pentru executarea lucrarii:

PUZ - «Construire centru de servicii recreative in Municipiul Buzau, jud. Buzau», în zona de protecție a căii ferate duble electrificate Bucuresti-Suceava-Vicsani, interval de circulatie Ulmeni-Buzau, zona km CF 124+024-124+309, pe partea stanga, cu următoarele condiții:

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. Conform O.G. nr. 12/1998, art. 29, modificata cu OG nr. 83/2016, se instituie 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 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.

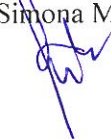
3. Pentru avizarea și autorizarea construcțiilor din parcela PUZ, beneficiarul va prezenta la SRCF Galați documentațiile întocmite conform Ordinului MTIC nr. 2031/05.11.2020 și a Dispoziției Directorului General al CNCF "CFR" SA nr. 193/24.11.2020, cu respectarea condițiilor de amplasare față de calea ferată prevăzute în Regulamentul de urbanism, care este parte integrantă din prezentul PUZ.
4. Se vor respecta limitele zonei cadastrale CFR.

Conform Dispoziției nr. 83/09.09.2008 a Directorului General al Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” SA, tariful pentru emiterea Avizului PUZ de către Sucursala Regională CF Galați este 1.151,50 lei la care se adaugă TVA.

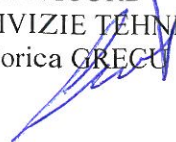
ELABORATOR
Sef BIROU AVIZE CFR
Dumitru NEDELCU



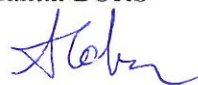
SECRETAR CTE SRCF
Simona MIHAI



DE ACORD
ŞEF DIVIZIE TEHNICA
Viorica GRECU



DE ACORD
ŞEF SERVICIU CADASTRU
Constantin BORS



Rezultatul votării: **unanimitate**