

DOCUMENT DE AVIZARE

PRESEDINTE CTE

DIRECTOR

Gabriel OPREA

Obiectul avizării:	„Plan Urbanistic Zonal – Construire hale industriale de producție, depozitare bere și clădire administrativă”, în zona căii ferate simple, neelectrificată Buzău - Nehoiașu, stația Buzău Nord, de la km CF 6+069 la km CF 6+653 pe partea dreaptă a căii.
Solicitant:	S.C. URSUS BREWERIES S.A.
Faza de avizare:	Aviz PUZ
Beneficiar:	S.C. URSUS BREWERIES S.A.
Elaborator :	S.C.ACTIV – SERVICR S.R.L

I. DATE GENERALE

Subsemnatul Ianculescu Cristian Vasile reprezentant al S.C. URSUS BREWERIES S.A a solicitat prin cererea înregistrată la Sucursala Regională CF Galați sub nr.700/ 2017 /13.04.2023, eliberarea Avizului CFR pentru realizarea obiectivului de investitie: **„Plan Urbanistic Zonal – Construire hale industriale de productie, depozitare bere si cladire administrativă”** în zona căii ferate simple, neelectrificată Buzău - Nehoiașu, stația Buzău Nord, de la km CF 6+069 la km CF 6+653 pe partea dreaptă a căii.

II. CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

- Memoriu Tehnic ;
- Certificat de urbanism nr. 99/01.03.2023, eliberat de Primăria Municipiului Buzau ;
- Planuri de situații și de încadrare în zonă ;
- Plan de situație vizat de Serviciul Cadastru al S.R.C.F. Galați.

III. SOLUȚIILE/CERINȚELE CUPRINSE ÎN DOCUMENTAȚIA DE AVIZ

a) Obiectivul lucrării

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.

Beneficiarul a inițiat elaborarea planului urbanistic zonal pe terenul situat în intravilanul municipiului Buzău, în vederea realizării unor hale industriale de producție depozitare bere și clădire administrativă. Zona studiată detine posibilități multiple de dezvoltare socio – economică oferite de poziția în cadrul municipiului Buzău.

Suprafața de teren proprietatea beneficiarului ce a generat PUZ este de 66.444,00 mp, este situat în intravilanul municipiului Buzău și este proprietatea S.C. URSUS BREWERIES S.A. În imediata apropiere a terenului care a generat PUZ – ul există incinta actuală a S.C. URSUS BREWERIES S.A. Conectarea celor două incinte se va realiza printr-o estacadă pentru transportul utilităților și materiilor prime, ce va traversa supratean str. Cpt. Purcherea Laurențiu.

Zona studiată face parte din unitatea teritorială de referință UTR 17 si UTR 16 conform PUG. municipiul Buzau zona cu mari perspective de dezvoltare prin initiative private.

Terenul ce a generat PUZ are urmatoarele vecinatati:

- la nord - canal /dig dezafectat;
- la sud proprietate privată – (nr.cadastral 73267);
- la est proprietate privată a mun. Buzău (nr.cadastral 73367) și strada Cpt. Purcherea Laurentiu (nr.cadastral 57911);
- la vest proprietate privată Mateescu Verginia Petria (nr.cadastral 19284).

Zona studiată P.U.Z conform anexei certificatului de urbanism nr.369 din 02.08.2022, are o suprafata de 150.000 mp.

Dezvoltarea zonei presupune, în prima etapă construirea unor hale industriale de productie, depozitare și a unei clădiri administrative. În prezent terenul nu este utilizat. Beneficiarul își desfășoară activitatea în imediata apropiere a perimetrului studiat, deținând în zonă mai multe terenuri.

Propuneri de dezvoltare urbanistică PUG

Pentru zona de studiu situată în UTR 16 si UTR 17, conform RLU și PUG Buzău, destinația stabilită prin certificatul de urbanism este:

- zona pentru gospodărie comunală;
- zona pentru unități industriale și depozitare;
- zona pentru instituții publice și servicii de interes general;
- zona de căi ferate

În imediata apropiere a zonei studiate există linia de cale ferată simplă Buzău -Nehoiașu .

b) Amplasamentul lucrării: Terenul se afla în intravilanul municipiului Buzău. aliniat la Strada Cpt.

Bilant teritorial existent:

- zona căi de comunicații auto și pietonale, drumuri trotuare, alei, platforme publice – **12.243,01 mp**;
- zona gospodărie comunală – cimitir – **106,040,30 mp**;
- zona unități industriale și depozite - **29.910,99 mp**;
- zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii – **270,23 mp**;
- **zona căii ferate uzinale – 1.535,47 mp**

Bilant teritorial propus:

- zona căi de comunicații auto și pietonale, drumuri trotuare, alei, platforme publice – **12.936,20 mp**;
- zona gospodărie comunală – cimitir – **39.566,91 mp**;
- zona unitati industriale si depozite – Total = **95.948,43 mp din care:**
 - teren ce a generat Puz si este proprietatea beneficiarului – 66.444,00 mp
 - alte proprietati - 29.504,43 mp
- zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii - **270,23 mp**
- **zona caii ferate uzinale - 1.278,23 mp**

Bilant teritorial în incintă

Suprafața de teren aferenta investitiei - Total = **66.444,00 mp** din care:

- suprafața de teren destinată construirii - Total = 36.544,20 mp cuprinde:
 - etapa inițială = 24.601,44 mp
 - ulterioară = 11.942,76 mp
- circulații carosabile și pietonale + teren ce se va ceda în vederea realizării drumului de acces în zonă = 14.824,80 mp;
- spații verzi – procent minimal 20% din suprafața = 15.075,00 mp totala a terenului

Indicatori urbanistici propuși etapa inițială

- P.O.T = 37,03 %
- C.U.T = 0,37

TOTAL= (E=150.000 m P=150.000 mp)

Căi de acces:

Accesul pe terenul deținut de beneficiar se realizează din drumul existent, str.Cpt. Purcherea Laurențiu.

Utilități:

- alimentarea cu apă – pe lângă rețeaua de alimentare cu apă a orașului, în incinta există trei puțuri forate;
- alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua electrică existentă;
- zona studiată PUZ dispune de rețea centralizată de canalizare, evacuarea apelor menajere și pluviale se va realiza în rețeaua municipală, în incintă se va realiza și un bazin de retenție subteran;
- încălzirea spațiilor necesare se va realiza prin intermediul centralelor;
- alimentarea cu gaze naturale - în zona există rețea de alimentare cu gaze naturale – orice racord la această rețea se va realiza conform legislației în vigoare.

IV. AMPLASAMENTUL IMOBILULUI ÎN RAPORT CU CALEA FERATĂ:

Parcela de teren care face obiectul PUZ-lui, cu o suprafață totală de 150.000 mp. este amplasată parțial în zona de protecție a căii ferate Buzău - Nehoiășu, stația Buzău Nord, zona km CF 6+069 – 6+653, pe partea dreaptă în sensul creșterii kilometrajului CF.

La organizarea incintei se va ține cont de zona de siguranță (20 m. din axul căii ferate) și de zona de protecție a infrastructurii feroviare.

V SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENULUI

Terenul pe care se dorește realizarea investiției se află în intravilanul localității Soseaua Nordului, nr.70, Tarlaua 26, Parcela 186, nr.cadastral 72366, județul Buzău, este în domeniul public al S.C. URSUS BREWERIES S.A, iar destinația stabilită prin PUG, aprobat prin HCL nr.52/22.03.2012 este de zonă pentru gospodărie comunală.

VI. ALTE PRECIZĂRI: Nu sunt.

Consiliul Tehnico –Economic al Sucursalei Regionale CF Galați, întrunit în data de 17.05.2023, analizând în ședința de avizare documentația prezentată, emite

AVIZ CFR FAVORABIL

pentru executarea lucrării:

„Plan Urbanistic Zonal – Construire hale industriale de producție, depozitare bere și clădire administrativă” în zona căii ferate simple, neelectrificată Buzău - Nehoiășu, stația Buzău Nord, de la km CF 6+069 la km CF 6+653 ne partea dreaptă a căii

1. Pentru avizarea și autorizarea viitoarelor investiții, beneficiarul va prezenta la S.R.C.F. Galați documentațiile întocmite conform Ordinului MTIC nr. 2031/2020 și a Dispoziției Directorului CNCF"CFR" SA nr.79/2022, cu respectarea condițiilor de amplasare față de calea ferată prevăzute în Regulamentul de urbanism, care este parte integrantă din P.U.G.
2. 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;
3. Conform O.G. nr. 12/1998, art. 29, modificată cu OG nr. 83/2016, se instituie 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.
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 CFR de către Sucursala Regională CF Galați este 1478,51 lei la care se adaugă TVA.

ELABORATOR
SEF SERVICIU OTN
Simona MIHAI

SECRETAR CTE SRCF
Simona MIHAI

DE ACORD
ŞEF DIVIZIE TEHNICA
Viorica GRECU

DE ACORD
SEF SERVICIU CADASTRU
Constantin BORS

Rezultatul votării: **unanimitate**