

DOCUMENT DE AVIZARE



PRESEDINTE CTE
DIRECTOR
Gabriel OPREA

Obiectul avizării:	„PUZ – Construire sediu S.G.A” în zona de protecție a liniei CF București -Galați, interval de circulație Buzău - Buzău Sud, în zona km CF 129+440 – 129+450 și a liniei CF București -Suceava, interval de circulație Buzău -Boboc, zona km CF 129+578 – 129+700.
Solicitant:	Administrația Bazinală de Apă Buzău-Ialomița
Beneficiari:	Administrația Bazinală de Apa Buzău-Ialomița
Faza de avizare:	Aviz de PUZ
Elaborator :	S.C.URBANISTI .RO CITY PLANNING & DESIGN

I. DATE GENERALE

Administrația Bazinală de Apă Buzău-Ialomița a solicitat, prin cererea înregistrată la Sucursala Regională CF Galați cu nr. 700/4249/06.09.2023, eliberarea avizului CFR, privind lucrarea: „PUZ – Construire sediu S.G.A” , în zona de protecție a liniei CF București -Galați, interval de circulație Buzău - Buzău Sud, în zona km CF 129+440 – 129+450 și a liniei CF București -Suceava, interval de circulație Buzău -Boboc zona km CF 129+578 – 129+700.

II. CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

• Documentație tehnică și planurile aferente pentru PUZ (plan de încadrare în zonă, plan de situație existentă, plan reglementări urbanistice);

- Certificat de urbanism nr. 345/12.07.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău;
- Avizul de oportunitate nr. 02/02.05.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău;
- Extras de Carte Funciară nr.52957 Buzău
- Regulament Local de Urbanism;
- Extras de plan cadastral întocmit de Serviciul T.E.C. al Sucursalei Regionale CF Galați.

III. SOLUȚIILE/CERINȚELE CUPRINSE ÎN DOCUMENTAȚIA DE AVIZ

a) **Obiectivul lucrării :** Se intenționează realizarea obiectivului de investiție: „PUZ – Construire sediu S.G.A” în zona de protecție a liniei CF București -Galați, interval de circulație Buzău - Buzău Sud, în zona km CF 129+440 – 129+450 și a liniei CF București -Suceava, interval de circulație Buzău -Boboc zona km CF 129+578 – 129+700

b) **Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ**

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal este schimbarea funcțiunii pe suprafața generatoare P.U.Z din ID – zona unităților industriale și depozitare în IS – zona pentru instituții și servicii.

Obiectivele generale ale prezentului PUZ pe termen lung sunt:

- Viziunea de dezvoltare este creșterea calității mediului urban prin asigurarea unei mobilități urbane;
- Creșterea accesibilității, a siguranței și securității;
- Creșterea calitatii mediului urban, un mediu sanatos;
- Reabilitarea infrastructurii rutiere, inclusiv piste pentru bicicliști;
- Reabilitarea și modernizarea rețelei rutiere urbane la nivelul Municipiului Buzău.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată – pe termen scurt sunt:

- Reabilitarea și modernizarea rețelei rutiere urbane la nivelul Municipiului Buzău;
- Reabilitarea și amenajarea trotuarelor pentru asigurarea unui trafic pietonal în condiții de siguranță;
- Consolidarea semnalizării rutiere statice orizontale și verticale;
- Plan de organizare a circulației pentru optimizarea acestuia pe rețeaua rutieră urbană a Municipiului Buzău;
- Crearea unor structuri de sprijinire a afacerilor incubator/accelerator de afaceri;
- Reabilitarea zonei industriale pentru a fi transformate în structuri de sprijinire a afacerilor;
- Construirea/extinderea infrastructurii rutiere în interiorul structurilor de afaceri și a drumurilor de acces;
- Construirea/modernizarea/extinderea infrastructurii de utilități;
- Dezvoltarea unor structuri locale de sprijinire a afacerilor în scopul atragerii investitorilor, revigorării și dezvoltării economiei locale;
- Reabilitarea rețelelor de distribuție

Conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr.52957, emis de OCPI Buzău, imobilul cu nr. cadastral 52957 este compus din teren cu suprafața de 10.622, 00 mp, construit cu clădirea C7 hala cu suprafața de 1.840,00 mp. Imobilul se află în domeniul privat al proprietății Administrația Națională Apele Române, Direcția Apelor Buzău-Ialomița și este încadrat în categoria de folosință „curți construcții”.

Terenul care face obiectul PUZ este construit cu clădirea C7 cu regim de înălțime P+1 și cu suprafața de 1840,00 mp astfel încât indicatorii urbanistici sunt POT = 17,32% și CUT=0,17 ADC/mp teren.

Bilanțul teritorial zona de studiu propus este următorul:

Zona IS – (zona instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii) = **10.731 mp**, cuprinde imobilul ce a generat P.U.Z. (NC 52597), iar reglementările urbanistice vor permite realizarea

investiției prin stabilirea retragerilor minime față de limitele de parcelă, reglementarea acceselor auto și pietonale din str. Târgului și reglementarea modului în care se vor realiza amenajările pe parcela: circulațiile pietonale, spații de parcare, spațiile verzi.

Zona ID – (unități industriale și depozitare) = **22.513 mp** – cuprinde imobilele cu NC 58394, 8929, 59333, 59332, 59331.

Zona C – (căi de comunicație și construcții aferente) = **8.029 mp**, cuprinde: subzona de comunicație rutieră și subzone căi de comunicație feroviară care cuprinde imobilul cu NC 56461 proprietate privată AROMET REMAT S.R.L (linie ferată) și suprafața de teren (în preșent necadastrată) situate între imobilul ce a generat P.U.Z și imobilul cu NC 56461.

Zona Gc – (zona gospodărie comunala – cimitir) = **427 mp** cuprinde suprafața de teren cuprinsă în zona de studio PUZ, aferentă cimitirului Sfântu Gheorghe. Prescripțiile zonei Gc privind permisiu

Suprafața totală studiată este de **41.700 mp**.

Suprafața care a generat PUZ este de **10.622 mp**.

Căi de comunicații:

Accesul auto și pietonal în zona de studiu PUZ și pe terenul ce a generat P.U.Z se realizează din strada Târgului cu NC 67233.

Intersecția de căi de comunicație, a fost deființată deoarece linia de cale ferată industrială ce aparține SC AROMET REMAT S.R.L. este parțial desființată (există un acord de principiu dat SRCF Galați pentru disființarea LFI)).

Circulația feroviară

Zona de studiu P.U.Z este marcată pe limita nordică de linia de cale ferată magistrală 500 Buzău - Suceava (interval CF Buzău-Boboc, zona km CF 129+367 – 131+729). Pe latura de vest zona de studiu P.U.Z. se suprapune parțial cu zona de protecție de 100 m aferentă magistralei de cale ferată 702 Buzău-Faurei (interval de circulație Buzău – Buzău Sud, zona km CF 129+440 – 129+450).

Vecinătăți:

Zona de studiu P.U.Z. este în suprafața de 41.700 mp. și este amplasată în intravilanul Municipiului Buzău, în zona de sud-est, având următoarele vecinătăți:

La nord: terenuri NC 66300, NC 61592, NC 59329, NC 59328, NC 39327, NC 18586;

La est: terenuri NC 68729, NC 68730, NC 72048;

La sud: Cimitirul Sfântu Gheorghe;

La vest: terenuri NC 67102, NC 59329, NC 59328, NC 59326, NC 59325

c) Utilități:

În aliniamentul Soseaua Brăilei, în afara zonei studiate prin P.U.Z., se regăsesc rețele publice de alimentare cu apă și canalizare :

- o conductă de canalizare Dn 300 și Dn 500 din beton ;
- o conductă de alimentare cu apă Dn 76 din oțel ;

Se vor stabili reglementări de echipare edilitară privind bransarea obiectivului ce a generat P.U.Z și a viitorilor consumatori la rețeaua de alimentare cu apă ;

- Canalizarea (îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă, extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare – se vor stabili reglementări de echipare edilitară privind bransarea obiectivului ce a generat P.U.Z a viitorilor consumatori la rețeaua de alimentare cu canalizare ;

- alimentarea cu energie electrică pe amplasamentul ce a generat P.U.Z se regăsesc instalații electrice proprietate a DEER S.A Cluj-Napoca – Sucursala Buzău după cum urmează:

- un cablu electric de medie tensiune ce traversează terenul ce a generat P.U.Z la o distanță estimată de 3,50 m la limita estică a terenului;
- un post electric de transformare amplasat pe terenul cu NC 8929;

Împrejmuirea: Nu este cazul.

IV. AMPLASAMENTUL IMOBILULUI ÎN RAPORT CU CALEA FERATĂ:

Parcela de teren care face obiectul PUZ-lui, cu o suprafață totală de 10.622 mp situat în județul Buzău, nr. cadastral 52957 este amplasată în afara zonei de protecție a căii ferate și a zonei cadastrale CFR.

Toate viitoarele construcții vor fi amplasate în afara zonei de protecție a căilor ferate.

V. SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENULUI

Terenul care a generat elaborarea P.U.Z., în suprafață totală de **10,622, mp**, este situat în intravilanul municipiului Buzău și este proprietatea beneficiarului U.A.T Municipiul Buzău conform Certificat de Urbanism nr. 345/12.07.2023.

VI. ALTE PRECIZĂRI: nu sunt.

Consiliul Tehnico –Economic al Sucursalei Regionale CF Galați, întrunit în data de 16.10.2023, analizând în ședința de avizare documentația prezentată, emite

AVIZ CFR FAVORABIL

pentru lucrarea:

„PUZ – Construire sediu S.G.A” în zona de protecție a liniei CF București -Galați, interval de circulație Buzău - Buzău Sud, în zona km CF 129+440 – 129+450 și a liniei CF București -Suceava, interval de circulație Buzău -Boboc, zona km CF 129+578 – 129+700,

curespectarea condiției:

1. În cazul în care beneficiarul dorește să construiască în zona de protecție CFR (100 m de o parte și de alta a căii ferate) va prezenta la S.R.C.F. Galați documentații întocmite conform Ordinului MTIC nr. 2031/2020 si a Dispoziției Directorului CNCF”CFR”SA nr. 253/19.10.2022.

Conform Dispoziției nr. 83 / 09.09.2008 a Directorului General al Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” SA, tariful pentru emiterea acordului CFR de către Sucursala Regională CF Galați este de 1329, 68 lei plus TVA.

ELABORATOR
ȘEF SERVICIU OTN
Mihai Simona

SECRETAR CTE SRCF
Mihai Simona

DE ACORD
ȘEF DIVIZIE TEHNICA
Grecu Viorica

DE ACORD
ȘEF SERVICIU CADASTRU
Bors Constantin

Rezultatul votării: **unanimitate**