

DOCUMENT DE AVIZARE

Obiectul avizării:	„P.U.D. + D.T.A.C. – Desființare parțială corp C2 și construire hală producție”, în zona de protecție a liniei de cale ferată simplă, neinteroperabilă Buzău - Nehoiașu, stația Buzău Nord, km CF 7+200– 7+600, pe partea dreaptă.
Solicitant:	S.C. TRIPOL SISTEM CONSTRUCT S.R.L
Beneficiari:	S.C. TRIPOL SISTEM CONSTRUCT S.R.L
Faza de avizare:	Aviz PUD+DTAC
Elaborator :	SIGNUM S.R.L - Buzău

I. DATE GENERALE

S.C. TRIPOL SISTEM CONSTRUCT S.R.L. a solicitat prin cererea înregistrată la Sucursala Regională CF Galați sub nr. 700/809/20.02.2026, eliberarea Avizului CFR pentru: „P.U.D. + D.T.A.C. – Desființare parțială corp C2 și construire hală producție”, în zona de protecție a liniei de cale ferată simplă, neinteroperabilă Buzău - Nehoiașu, stația Buzău Nord, km CF 7+200– 7+600, pe partea dreaptă.

II. CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

- Documentație tehnică pentru P.U.D. și planurile aferente;
- Certificat de urbanism nr.335/15.07.2025 emis de Primăria municipiului Buzău;
- Contract de vânzare cumpărare autentificat cu nr.1680/08.10.2024;
- Extras de Carte Funciară pentru informare nr.75791/13.02.2026;
- Plan de încadarare în teritoriu și plan reglementări urbane mobilare urbană;
- Plan cadastral (extras) vizat de Serviciul Cadastru și Exproprieri al S.R.C.F. Galați.

a) *Situația existentă:*

Zona studiată este una constituită din foste unități industriale și de servicii care au fost dezmembrate în timp, cu construcții industriale și de depozitare având în general suprafețe și volume relativ mari, cu regim de înălțime P, P+2E și funcțiune industrială, depozitare, birouri, etc.

Terenul care a generat prezenta documentație este ocupat parțial de construcții cu destinație industrială:

- construcție pod rulant 50 t = 3870 m<sup>2</sup>;
- baracă metalică materiale de construcții = 300 m<sup>2</sup>

Pentru proprietatea care a generat PUD – ul indicatorii urbanistici existenți sunt:

PUD existent = 26%,  
CUT existent = 0,26  
Regim de înălțime = P

Terenul ce a generat prezenta documentație în suprafață de 16.447 m<sup>2</sup> este amplasat în intravilanul municipiului Buzău, str. Transilvaniei nr 425 bis, având categoria de folosință de curți construcții. Terenul este amplasat în UTR 17, cuprinzând zona ID – Zona Unități Industriale și Depozite.

*Vecinătăți:*

- la nord – proprietăți nr.cad.73223 și 72164;
- la sud – cale ferată Buzău - Nehoiașu;
- la est – proprietăți nr. cadastral 63301, 64603, 69049, str. Valea Buzăului, 69503;
- la vest – teren proprietate nr. Cadastral 73233

b) *Situația propusă:*

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea unor reglementări integrate care să fundamenteze amplasarea obiectivului și care să reorienteze dezvoltarea urbanistică a zonei, deblocarea și pregătirea procesului de investiții în zonă în acord cu opțiunea beneficiarului.

Se vor stabili obiectivele, prioritățile în funcție de reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- stabilirea imaginii spațial configurative a obiectivului propus în relație cu zona și vecinătățile;
- stabilirea distanțelor față de limitele vecinătăților;
- integrarea în sistemul local de circulație cu asigurarea accesurilor pietonale și auto precum și studierea parcării în incintă;
- posibilitatea asigurării utilităților pentru funcționarea obiectivului propus și a racordării și branșării la acestea.

Prin tema program se solicită construirea unei hale metalice de producție ce va adăposti spații dedicate unor activități productive și spații complementare (birouri, vestiare, grupuri sanitare).

Retragerile față de limitele de proprietate vor fi: la limita nordică – 3,00 m, estică 10,00 m, vestică – 3,00. Zona de teren din partea de sud a proprietății rezultată în urma dezafectării unei căi ferate uzinale cu lățimea cuprinsă între 5-10 m se va amenaja cu spațiu verde.

Construcția propusă, cu funcțiune industrială se va amplasa în partea centrală a lotului, în imediata vecinătate a corpului C2 ce se va deființa parțial. Modul de amplasare a imobilului ce va fi construit permite accesul autospecialelor ISU în caz de incendiu. Accesul pentru autospecialele ISU se poate face din str. Valea Buzăului din partea de est a proprietății.

Prin prezenta documentație se propun următorii indicatori urbanistici (pentru terenul ce a generat P.U.D.):

- POT maxim = 14%;
- CUT maxim = 0,15 %;
- Rh maxim = P+1;
- Înălțimea maximă la cornișă = 8,20 m;
- Înălțimea maximă la coamă = 9,8 m;

*Utilități* : Investiția propusă se va racorda la toate utilitățile din zonă.

**Suprafața totală a terenului care a generat PUD este de 16.447,0 mp.**

În zona studiată se propun (P):

- Zona Circulație carosabilă de incintă - propus 10.650 mp;
- Zona spații verzi - propus 3.500 mp;
- Zona circulații/-propus 2.297 mp.

c) *Afectarea construcțiilor și instalațiilor feroviare*: lucrările executate nu afectează instalațiile și construcțiile feroviare.

#### **IV. AMPLASAMENTUL IMOBILULUI ÎN RAPORT CU CALEA FERATĂ:**

Terenul care a generat P.U.D este amplasat parțial în zona de siguranță și de protecție a liniei de cale ferată simplă, neinteroperabilă Buzău - Nehoiașu, statia Buzău Nord, km CF 7+200– 7+600, pe partea dreaptă, la distanța de 7,4 m (km CF7 +240), 14,4 m (km CF 7+460) și 100 m (km CF 7 +579) față de axul liniei nr. 5, iar Hala propusă se va amplasa la distanța de 165,8 m față de axul liniei 5.

În zona de siguranță pe amplasamentul fostei linii industriale se va amenaja spațiul verde. Accesul auto și pietonal se face din str. Valea Buzăului pe latuara de est a proprietății.

**CABLURI CFR** : nu sunt pe amplasament.

#### **V. SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENULUI, ÎMPREJMUIRII ȘI A CĂII DE ACCES**

Imobilul cu nr. cadastral 75791 este amplasat în intravilanul municipiului Buzău, str Transilvaniei nr 425 bis, având categoria de folosință de curți construcții. Terenul este amplasat în UTR 17 cuprinzând zona ID – Zona Unități Industriale și Depozite.

*Zona cadastrală CFR pe partea dreaptă este cuprinsă între 7,4 m și 14,4 m față de axul liniei nr.5.*

Construcția nu afectează proprietatea căii ferate, se va amplasa în afara zonei de protecție a căii ferate la distanța de 165,8 m față de axul liniei nr.5.

Planul de situație este vizat de Serviciul Cadastru al S.R.C.F. Galați.

#### **VI. ALTE PRECIZĂRI** : nu sunt.

*Consiliul Tehnico –Economic al Sucursalei Regionale CF Galați, întrunit în data de 30.03.2026, analizând în ședința de avizare documentația prezentată, emite:*

#### **AVIZ CFR FAVORABIL**

pentru executarea lucrării:

**„P.U.D.+D.T.A.C. – Desființare parțială corp C2 și construire hală producție”**, în zona de protecție a liniei de cale ferată simplă, neinteroperabilă Buzău - Nehoiașu, statia Buzău Nord km CF 7+200– 7+600, pe partea dreaptă,

cu respectarea condițiilor:

1. Pentru **Desființare parțială corp C2 și construire hală producție” nu este necesar avizul CFR**, aceasta se va amplasa în afara zonei de protecție a căii ferate la distanța de 165,8 m față de axul liniei nr. 5.
2. Se vor respecta limitele zonei cadastrale CFR.
3. Mutarea sau modificarea traseului lucrării, care face obiectul prezentului aviz se va face de către beneficiar numai pe baza unei noi documentații avizate de Sucursala Regionala CF Galați conform Ordinului MTIC nr. 2031/2020 și a Dispoziției Directorului CN CF”CFR”SA nr. 253/19.10.20222. Este interzisă efectuarea pe zona de protecție CFR a altor lucrări decât cele prevăzute în documentația înaintată pentru avizare.
4. Prezentul aviz este valabil pe durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism care însoțește documentația.

5. Prezentul aviz își pierde valabilitatea, beneficiarul fiind obligat să obțină un nou aviz, dacă:
- Certificatul de urbanism care însoțește documentația a expirat și nu a fost obținută Autorizația de construire conform legii.
  - Beneficiarul a adus modificări construcțiilor față de documentația care a făcut obiectul avizului și care nu se mai înscrie în limitele avizului acordat.

*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 de 1.669,35 lei plus TVA.*

ELABORATOR  
Săpunaru Mariana

SECRETAR CTE SRCF  
Mihai Simona

DE ACORD  
ȘEF DIVIZIE TEHNICĂ  
Grecu Valerica

DE ACORD  
ȘEF SERVICIU CADASTRU  
Bors Constantin

Rezultatul votării: unanimitate