



COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR”- SA  
SUCURSALA REGIONALA DE CĂI FERATE IAȘI  
Registrul Comerțului nr. J 22/1488/ 2003, CUI: 15670513  
Piața Gării nr.1, cod poștal 700090, Iași, România  
Tel. 0232 215600; Fax: 0232 215602  
www.cfr.ro, e-mail: srcfiasi@cfr.ro



F4

CONSILIUL TEHNICO - ECONOMIC

Tel/Fax: 0232 410323  
CFR: 0232 215600 int.123088, 123160

Aviz nr. 399  
din 03.10.2022

1. Documentația:PUZ „Construire magazin Penny cu magazin produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticală, reclame luminoase pe fațadă și în parcare, stâlp publicitar, împrejmuire teren, bransamente la utilități și organizare de șantier, Botoșani, județul Botoșani” – proiect nr. 2/2022

2. Faza de avizare: Plan Urbanistic Zonal + Regulament Local de Urbanism aferent - proiect nr.02/2022

3. Proiectant general: SC SARD PROIECT SRL Cluj Napoca;

4. Beneficiar: REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMÂNIA SRL  
tel: 0726 343 134 - împuternicit – Bogdan Crihan

Planul Urbanistic Zonal este instrumentul de planificare urbană și de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, asigurând corelarea programelor de dezvoltare urbană a zonei cu Planul Urbanistic General.

Obiectul PUZ constă în analizarea situației existente și a potențialului de dezvoltare urbanistică a zonei studiate și formularea propunerilor de organizare funcțională și tehnică, urmărindu-se dezvoltarea zonei comerciale din aria studiată prin realizarea și stabilirea condițiilor de amplasare a unui imobil cu funcțiunea de magazin tip Penny și magazin produse din carne și brânzeturi.

#### **Vecinătăți zonă studiată:**

Amplasamentul/terenul reglementat prin PUZ este situat în intravilanul municipiului Botoșani, județul Botoșani, în partea centrală a orașului Botoșani și are următoarele vecinătăți:

- la nord – est –imobil proprietate privată C.F.R.
- la nord – vest –imobil proprietate privată
- la sud – vest- str. Aprodul Purice
- la sud – est – str. Uzinei

#### **Zonificarea funcțională, reglementări:**

Terenul cu nr. cadastral 51921, reglementat prin PUZ, are o suprafață de 4.500 mp, este situat în intravilanul municipiului Botoșani, str. Uzinei nr. 1, este proprietatea REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMÂNIA SRL, cu drept de servitute pietonală și auto asupra imobilelor cu NC 54922 și NC 51917 (conform Certificatului de Urbanism nr. 246 din 11.04.2022, Extraselor de Carte Funciară nr. 51921 Botoșani, eliberat la cererea nr. 13624 din 16.02.2022, nr. 51917 Botoșani, eliberat la cererea nr. 25693 din 23.03.2022 și nr. 51922 Botoșani, eliberat la cererea nr. 25694 din 23.03.2022, a Contractului de Vânzare cu Încheiere de Autentificare nr. 10591 din 18.12.2009).

Terenul studiat prin PUZ se află în UTR nr.51 – parcelă situată parțial în IS- Zonă pentru instituții și servicii publice de interes general și parțial CCF – căi de comunicație feroviară și construcții aferente; zonă centrală a municipiului – Centrul secundar Gară-Popăuți. În realitate după

suprapunerea planurilor se poate constata că terenul este încadrat în totalitate în UTR Isc – Zona pentru instituții și servicii publice de interes general/construcții comerciale.

Pe terenul reglementat prin PUZ se propune construirea unui super-market tip PENNY cu magazin produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticală, reclame luminoase pe fațadă și în parcare, stâlp publicitar, împrejmuire teren, bransamente la utilități.

Zona studiată prezintă rețele edilitare, respectiv rețele de canalizare, de alimentare cu apă, gaz, energie electrică. Alimentarea cu apă rece a obiectivului propus se va realiza prin racordare la rețeaua stradală de alimentare cu apă rece, existentă. În interiorul amplasamentului studiat, cât și în vecinătatea acestuia nu au fost identificate zone de protecție sanitară sau captări de apă pentru alimentare. Canalizarea apelor uzate menajere se va realiza prin racordarea la rețeaua stradală de canalizare, existentă. Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin bransare la rețeaua de distribuție energie electrică, existentă. Depozitarea deșeurilor industriale și menajere rezultate din activitatea zilnică se va realiza în zone special amenajate.

Se propun următorii indici de ocupare a terenului pentru parcela studiată:

- POT maxim = 50%;
- CUT maxim = 0,50;
- H maxim propus = 10,00 m (la cornișă);
- Regim de înălțime: P;
- Suprafață spații verzi: min 10%

Accesul la obiective se va realiza prin racordarea la căile de comunicație publice a unor crosabile și pietonale de incintă (interne) ce vor servi ca accese.

În vederea asigurării unor condiții de trafic conforme cu normele în vigoare, traseul circulațiilor carosabile și pietonale care se va face accesul la amplasamentul studiat vor fi reabilitate prin asfaltare și/sau pavare cu dalaj.

Accesul în perimetrul se realizează din strada Aprodu Purice și din strada Uzinei printr-o servitute de trecere instituită pe CF-urile CF 51917, și CF 51922. Se va realiza un acces auto secundar dinspre strada Aprodu Purice pentru parcelele cu CCF-urile 51920, respectiv 62005, între magazinul propus și limita vestică de proprietate.

#### **Amplasarea față de aliniament:**

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilită prin certificatul de urbanism.

#### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, conform Codului Civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

#### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

Se vor respecta normele de amplasare și funcționare prevăzute în legislația de specialitate de la data autorizării lucrărilor de construire, în funcție de specificul funcțiunilor pe care le vor avea clădirile amplasate pe aceeași parcelă. Distanțele minime acceptate sunt de minim 6,00 m.

S-a întocmit documentația PUZ - „*Construire magazin Penny cu magazin produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticală, reclame luminoase pe fațadă și în parcare, stâlp publicitar, împrejmuire teren, bransamente la utilități și organizare de șantier, Botoșani, județul Botoșani*”, - proiect nr. 2/2022- proiectant general: SC SARD PROIECT SRL Cluj Napoca, pe teren cu suprafața de 4.500 mp, situat în intravilanul municipiului Botoșani, str. Uzinei nr. 1, proprietatea REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMÂNIA SRL, cu drept de servitute pietonală și auto asupra imobilelor cu NC 51922 și NC 51917 (conform Certificatului de Urbanism nr. 246 din 11.04.2022, Extraselor de Carte Funciară nr. 51921 Botoșani, eliberat la cererea nr. 13624 din 16.02.2022, nr. 51917 Botoșani, eliberat la cererea nr. 25693 din 23.03.2022 și nr. 51922 Botoșani, eliberat la cererea nr. 25694 din 23.03.2022, a Contractului de Vânzare cu Încheiere de Autentificare nr. 10591 din 18.12.2009).



Pentru analizarea condițiilor privind realizarea obiectivului s-a întrunit comisia la teren cu personalul de specialitate CFR și s-a încheiat procesul verbal nr. 375/20.09.2022. În conformitate cu acesta și cu documentația PUZ analizată, s-au constatat următoarele:

- terenul beneficiarului reglementat prin PUZ este situat parțial în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare publice a liniei CF 509 Verști – Botoșani, stația CF Botoșani, pe partea dreaptă CF în sens kilometric, de la km CF 44+351 la km CF 44+503 ai liniei CF kilometrate Verști – Botoșani, distanțe măsurate din axa liniei CF publică 1C din stația CF Botoșani (linia CF 1 directă), conform extrasului de plan de situație vizat cu ștampila Serviciului Tehnic de Evidență Cadastru – Sucursala Regionala CF Iași;

- terenul beneficiarului este situat în zona stației CF Botoșni, pe partea dreaptă CF la distanța de 6,70 m la km 44+351, respectiv 41,59 m la km 44+503, distanțe măsurate din axa liniei CF publică 1C din stația CF Botoșani (linia CF 1 directă); terenul beneficiarului nu se suprapune peste zona C.F.R. și este amplsat parțial în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare publice;

- limita zonei cadastrale CFR pentru amplasamentul aferent PUZ, pe partea dreaptă CF, în sens creștere kilometrică este pe limita beneficiarului de 6,70 m la km 44+351, respectiv 41,59 m la km 44+503 m ai liniei CF Verști – Botoșani, distanțe măsurate față de axa liniei publice CF din stația CF Botoșani, linia CF publică cea mai apropiată de amplasamentul analizat, conform extrasului de plan de situație vizat cu ștampila Serviciului Tehnic de Evidență Cadastru – Sucursala Regionala CF Iași; terenul C.F.R. pe latura nordică este teren domeniul public al statului român, administrat de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii, concesionat C.N.C.F. „CFR” S.A. intabulat în cartea funciară nr.54816 Botoșani; terenul C.F.R. pe latura vestică este pe limita terenului beneficiarului și este teren domeniul privat al C.N.C.F. „CFR” S.A. intabulat în cartea funciară nr. 62005 Botoșani. Menționăm că pe această carte funciară are sediul Districtul L3 Botoșani, iar pâna la data prezenta accesul auto din strada Aprodu Purice se realiza pe parcela beneficiarului cu nr.cadastral 51921 Botoșani. **La faza DTAC beneficiarul va avea în vedere acordarea pentru CN CFR SA – Sucursala Regională CF Iași dreptului de servitute de trecere (cu notarea și intabularea acestuia în CF 51921 Botoșani), printr-un acord notarial.**

- conform planșei U02, pe parcela cu nr. cadastral 51921, sunt 4 construcții-anexe care urmează să fie demolate. De asemeni, pe parcela cu nr. cadastral 51922 există o construcție care se propune a fi demolată;

- în zona amplasamentului aferent PUZ, linia CF 509 Verești – Botoșani este linie publică, interoperabilă, simplă stația Botoșani, neelectrificată, necentralizată, în aliniament, terasamentul iniei publice este la nivelul terenului de bază;

- în zona amplasamentului aferent PUZ nu sunt cabluri SCB sau cabluri și instalații TC;

- în zona amplasamentului aferent PUZ nu sunt necesare măsuri suplimentare pentru protejarea cablurilor EA/ELF;

*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 siguranța 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 supraterane, 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 supraterane / Ordonanța de Urgență nr.12 din 7 iulie 1998, actualizată.*

*Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Pentru zonele de protecție a infrastructurii publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate, potrivit*

reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului / Ordonanța de Urgență nr.12 din 7 iulie 1998, actualizată.

Față de cele menționate anterior și în conformitate cu O.M.T.I.C 2031/2020 și Dispoziția Directorului General al CNCF CFR SA nr. 79/31.03.2022, Consiliul Tehnico – Economic al Sucursalei Regionalei CF Iași emite prezentul **aviz CFR favorabil** pentru documentația PUZ „Construire magazin Penny cu magazin produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticală, reclame luminoase pe fațadă și în parcare, stâlp publicitar, împrejmuire teren, bransamente la utilități și organizare de șantier, Botoșani, județul Botoșani”, proiectant general SC SARD PROIECT SRL Cluj Napoca.

Lucrările de construire prevăzute în PUZ, vor face obiectul unui alt aviz, la solicitarea beneficiarului, după obținerea avizărilor și aprobărilor conform reglementărilor legale pentru faza PUZ și cu intabularea dreptului de servitute notat în CF 51921 în favoarea SRCF Iași.

Se interzice efectuarea oricăror lucrări care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului sau ar modifica echilibrul freatic.

Proiectarea și execuția obiectivelor propuse prin PUZ se face de către unități autorizate, conform Legii 10/1995.

Construirea obiectivelor propuse prin PUZ în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice, conform Ordinului Ministrului Transporturilor nr.2031/2020, se face numai după emiterea **avizului CFR** pentru începerea lucrărilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare, de către Sucursala Regionala CF Iași, în baza documentației PUZ aprobată și DTAC întocmită de unități autorizate, conform legislației în vigoare.

Prezentul aviz CFR pentru documentația PUZ „Construire magazin Penny cu magazin produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticală, reclame luminoase pe fațadă și în parcare, stâlp publicitar, împrejmuire teren, bransamente la utilități și organizare de șantier, Botoșani, județul Botoșani”, proiectant general SC SARD PROIECT SRL Cluj Napoca, este valabil pe perioada valabilității Certificatului de Urbanism nr. 246 din 11.04.2022, emis în acest scop, cu posibilitate de prelungire o singură dată, cu cel mult 12 luni, în aceleași condiții, cu plata tarifului aferent, conform reglementărilor CFR.

Președinte CTE

Director

Ing.Sorin Alexandru Trandafirescu



Șef Divizie Tehnică

Ing. Valentin Dan Ropotă

Secretar CTE

Șef Serviciu OTN

Ing. Liliana Prohozescu

Nr.ex.2

Elaborator: Ing. Mădălina Lupu