



DIVIZIA TEHNICĂ
Serviciul Tehnic
Nr.3/6/1/472/10.03.2025
Aviz Nr. 32 – ALG – 2025

Tel/Fax:0256226603, CFR :133081; 133082

Către S.C. T&O PRODCOM S.R.L.

Spre știință : DIVIZIA LINII

DIVIZIA INSTALAȚII

SERVICIUL CADASTRU ȘI EXPROPRIERI

SECȚIA L5 DEVA

SECȚIA CT4 DEVA

SUCURSALA DE TELECOMUNICAȚII TIMIȘOARA

Consiliul Tehnico-Economic al Sucursalei Regionale CF Timișoara în ședința de avizări din data de **10 MARTIE 2025** a analizat solicitarea înaintată de **S.C. T&O PRODCOM S.R.L.**, referatul nr. 3/6/2/119/2025 al Serviciului Cadastru și Exproprieri și procesul verbal nr. 3/3/12/1003/2025 încheiat în 17.02.2025 de către comisia tehnică a Sucursalei Regionale CF Timișoara, pentru **”Elaborare P.U.Z.: Subzonă comercială generată de investiția spații comerciale, CF nr. 60969, 76511, 76808, 66230 Hunedoara.”** conform C.U. nr. 195 din **05.08.2024** și au fost constatate următoarele:

Prezentul P.U.Z. nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare investițiilor și are caracter de reglementare specifică detaliată și tratează următoarele categorii generale de probleme:

- zonificarea funcțională a terenurilor;
- indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.)
- organizarea urbanistic – arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- reglementări specifice detaliate- permisiuni și restricții, incluse în R.L.U.

Terenul pe care va fi realizată investiția propusă se află situat în vecinătatea liniei CF 213 Simeria - Hunedoara, Stația CF Hunedoara, pe partea stângă între km. 15+444 și km. 15+523m pe o lungime de 79m la o distanță minimă de 27,1m față de linia 1, ultima linie publică a stației Hunedoara, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR și parțial pe zona de protecție CFR.

Centru Comercial 2 (cu platforma deșeuiri) se va amplasa pe partea stângă a liniei CF 213 Simeria - Hunedoara, Stația CF Hunedoara, între km. 15+449 și km. 15+502 la o distanță minimă de 28m, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR și total pe zona de protecție CFR.

Centru Comercial 1 se va amplasa pe partea stângă a liniei CF 213 Simeria - Hunedoara, Stația CF Hunedoara, între km. 15+502 și km. 15+522,5 la o distanță minimă de 34m, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR și total pe zona de protecție CFR.

Accesul la parcelă se face din str. Bulevardul Traian (stradă existentă) în afara zonei de protecție CFR., conform referat nr. 3/6/2/119/2025 al Serviciului Cadastru și Exproprieri.

În zona amplasamentului nu există rețele de **cabluri și instalații CFR**, conform procesului verbal nr. 3/3/12/1003/2025.

Linia 213 Simeria - Hunedoara, Linia 4 – directă din Stația Hunedoara este linie de cale ferată electrificată, șină de cale ferată este tip 49 și traversele de beton T13, investiția nu afectează elementele infrastructurii feroviare publice existente -linii CF, instalații, traverse etc, iar linia CFR 213 Simeria-Hunedoara este închisă traficului feroviar pentru o perioadă necunoscută. Linia 1 este prima linie a stației Hunedoara, situată pe partea stângă a sensului de mers, Simeria- Hunedoara, Linia 213.

Limitele zonei cadastrale CFR ale liniei **213 Simeria - Hunedoara**, sunt reprezentate pe Planul de situație, U-02, din proiectul cu nr. 01/2024 din cadrul documentației **"Elaborare P.U.Z.: Subzonă comercială generată de investiția spații comerciale, CF nr. 60969, 76511, 76808, 66230 Hunedoara."** conform C.U. nr. 195 din 05.08.2024 ", întocmit de RUGESCU + RUGESCU ARHITECȚI ASOCIAȚI SRL, vizat de Serviciul Cadastru și Exproprieri.

Cu aceste constatări, Consiliul Tehnico-Economic al Sucursalei Regionale CF Timișoara este

DE ACORD

cu eliberarea **acord C.F.R. și aviz C.F.R.** pentru documentația **"Elaborare P.U.Z.: Subzonă comercială generată de investiția spații comerciale, CF nr. 60969, 76511, 76808, 66230 Hunedoara."** conform C.U. nr. 195 din 05.08.2024, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Beneficiarul va respecta prevederile nr. 107/2022 de modificare și completare a O.U.G. nr.12/1998, privind transportul pe căile ferate române și reorganizare SNCFR aprobată cu Legea nr. 89/1999, prin care se stabilește că, în limita a 20.00m, măsurați de o parte și de alta a axului căii ferate publice este constituită **zona de siguranță a infrastructurii feroviare cu restricțiile aferente**, necesară 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 protecția mediului. În situația în care în zona de siguranță CFR sunt terenuri proprietate privată, CFR poate iniția, exproprierea pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.
2. Se va respecta cu strictețe zona cadastrală CFR și zona de siguranță CFR. Se interzice încălcarea (ocuparea) terenului din zona cadastrală CFR.
3. În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice se pot amplasa construcții doar cu acordul deținătorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei cadastrale CFR, a zonei de siguranță și zonei de protecție a căii ferate, după caz.
4. În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice:
 - a. nu se vor amplasa depozite de deșeuri, gropi de gunoi menajer, gropi adânci ce acumulează ape meteorologice, incinte industriale și depozite cu pericol de incendiu, explozie, poluare a mediului, a solului și a pânzei freatice și nu se vor menține organizări de șantier abandonate, cu utilaje degradate, construcții degradate, instalații care ar afecta linia de cale ferată și circulația feroviară;
 - b. nu se vor depozita materiale și nu se vor înființa plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - c. nu se vor utiliza indicatoare și lumini de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
 - d. nu se vor efectua lucrări care prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren.
 - e. nu se admit înființări de treceri la nivel;
5. Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a căii ferate (fâșie de 100m la stânga și la dreapta axului căii ferate) nu este recomandată, de aceea se recomandă ca amplasarea

clădirilor de locuit să fie cât mai departe de calea ferată, pe cât posibil. Această amplasare presupune ca zona de dărmături din jurul clădirilor, în cazul catastrofal, de prăbușire a construcțiilor, nu se va suprapune peste zona de siguranță a căii ferate, care obligatoriu nu trebuie să fie afectată.

6. La faza de proiectare D.T.A.C., D.T.O.E., D.T.A.D, pentru obținerea Autorizației de construire/demolare, se va solicita aviz SRCF privind construcțiile de orice fel din zona de protecție a căii ferate publice:
 - drumurile proiectate pentru asigurarea accesului în zonă;
 - amplasarea construcțiilor;
 - rețele de utilități;
 - dispozitiv/racord LFI;
7. La faza DTAC pentru obținerea avizelor CFR, se va avea în vedere respectarea legislației, actelor normative, ordinelor și instrucțiilor de specialitate în vigoare (O.U.G. 12/1998 cu completările și modificările ulterioare, SR nr. 1244-1/1996, STAS nr. 1244/2-1979, STAS nr. 1948/1-87, SR nr. 1244-3/2014, etc.) și va fi însoțită de:
 - a. H.C.L. de aprobare P.U.Z.;
 - b. extrasul CF al drumului public din care se face accesul la parcelă și/sau Inventarul bunurilor din domeniul public al **Municipiului Hunedoara**, din care să rezulte situația juridică a străzii/drumului la care se realizează accesul proiectat (pentru amplasări de construcții pe zona de protecție CF).
8. Sistemizarea verticală a terenului (inclusiv a rețelei de drumuri din incinta P.U.Z) se va proiecta astfel încât apele pluviale, să nu fie dirijate spre calea ferată, ci colectate și dirijate în afara zonei cadastrale CFR.
9. Se recomandă să se țină seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (să se realizeze o minimă amenajare peisagistică).
10. Pentru amplasamentele propuse de beneficiar în zona de protecție a căii ferate, S.R.C.F. Timișoara nu-și asumă răspunderea, pe toată durata de existență a construcțiilor, pentru eventualele degradări ale acestora determinate de vibrațiile produse de traficul feroviar și nici pentru poluarea fonică, acestea amplasându-se pe propria răspundere a beneficiarului.
11. Conform OMT nr.411/2021 se impune amplasarea (dacă este cazul) de panouri fonoabsorbante de către dezvoltator/beneficiar, proiectate în funcție de sursele de zgomot concurente, relief, cota terenului conform standardelor în vigoare, după elaborarea unui studiu de zgomot cu obținerea avizului din partea autorităților de mediu.
12. Nu vor fi afectate elementele infrastructurii feroviare, se va asigura protecția instalațiilor CF din zona lucrărilor, dacă situația o impune.
13. Se va avea în vedere corelarea reglementărilor privind organizarea rețelei stradale și acceselor tratate în prezenta documentație, cu celelalte documentații de P.U.Z. propuse pe zona de protecție C.F.R. și pentru care s-a emis aviz S.R.C.F..
14. Responsabilitatea pentru exactitatea datelor furnizare, a mențiunilor, a conținutului documentației avizate la S.R.C.F., precum și pentru respectarea întocmai a legislației și normativelor în vigoare revine elaboratorului documentației pentru care s-a emis prezentul aviz.
15. Nerespectarea prevederilor menționate de la pct. 1 – 13, a proiectului nr. 01/2024 cu U-02, vizată de Serviciul Cadastru și Exproprieri, întocmit de întocmit de RUGESCU + RUGESCU ARHITECTI ASOCIAȚI SRL și a referatului Serviciul Cadastru și Exproprieri nr. 3/6/2/119/2025 atrage după sine aplicarea sancțiunilor prevăzute în Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, care pot duce până la întreruperea lucrărilor și obligativitatea demolării/desființării lucrărilor executate.

16. Condițiile menționate la punctele 1-14 pentru prezenta documentație sunt valabile și pentru actualizarea Planului Urbanistic General al **Municipiului Hunedoara**.
17. Avizul este valabil numai dacă nu sunt modificări privind: amplasamentul, elementele constructive sau/și lucrările care fac obiectul prezentului aviz (în limitele C.U.).
18. Nerespectarea prevederilor menționate de la pct.1- 15 atrage după sine anularea avizului.
19. Nerespectarea celor menționate la pct. 1-16 din prezentul aviz constituie contravenții sau infracțiuni, după caz, ce sunt sancționate conform:
- a. contravențiile, conform „H.G.nr.203 din 12 mai 1994 pentru stabilirea și sancționarea contravențiilor privind transporturile pe căile ferate române”, cu toate modificările ulterioare sau
 - b. infracțiunile, conform „Legii nr. 289 din 11 octombrie 2005 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea fenomenului infracțional în domeniul transportului pe calea ferată”;
20. Prezentul acord CFR și aviz CFR este valabil pe durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism care însoțește documentația.

PREȘEDINTE C.T.E.

Director

Gheorghe ~~LEPSAN~~



SECRETAR C.T.E.

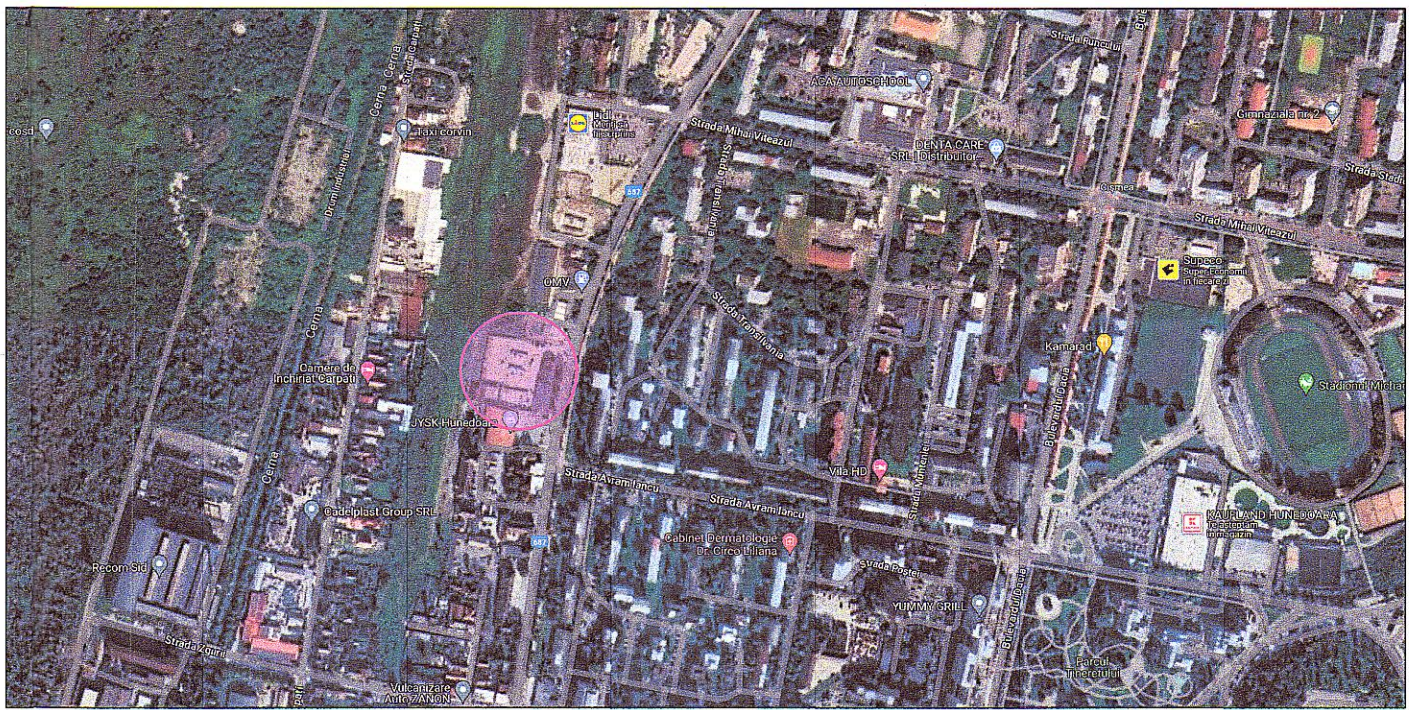
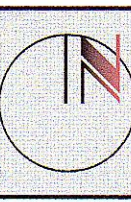
Șef Serviciu Tehnic

Adriana ~~MINULESCU~~

Șef Divizia Tehnică

Ana ~~CAREJA~~

P.U.Z. - SUBZONĂ COMERCIALĂ - SPAȚII COMERCIALE
Municipiul Hunedoara, Județul Hunedoara



NR. CADASTRAL 76511
INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
11	475709.670	336879.492
10	475709.349	336880.954
9	475708.224	336886.730
8	475704.893	336904.131
7	475706.165	336904.414
6	475705.723	336906.864
5	475744.039	336915.028
4	475738.522	336942.101
3	475751.804	336945.471
2	475755.287	336930.050
1	475761.630	336890.296

Suprafata totala masurata = 1.867,00 mp
Suprafata din act = 1.867,00 mp

NR. CADASTRAL 60969
INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
26	475706.876	336945.841
27	475706.963	336945.340
28	475690.061	336943.867
29	475692.329	336942.554
30	475692.265	336941.893
31	475689.179	336947.322
32	475688.437	336949.992
33	475676.404	336949.505
34	475676.155	336949.828
35	475672.674	336949.062
47	475669.892	336953.180
46	475704.358	336959.833
45	475706.469	336948.884
44	475706.296	336948.851

Suprafata totala masurata = 52500 mp
Suprafata din act = 52500 mp

NR. CADASTRAL 66230
INVENTAR DE COORDONATE

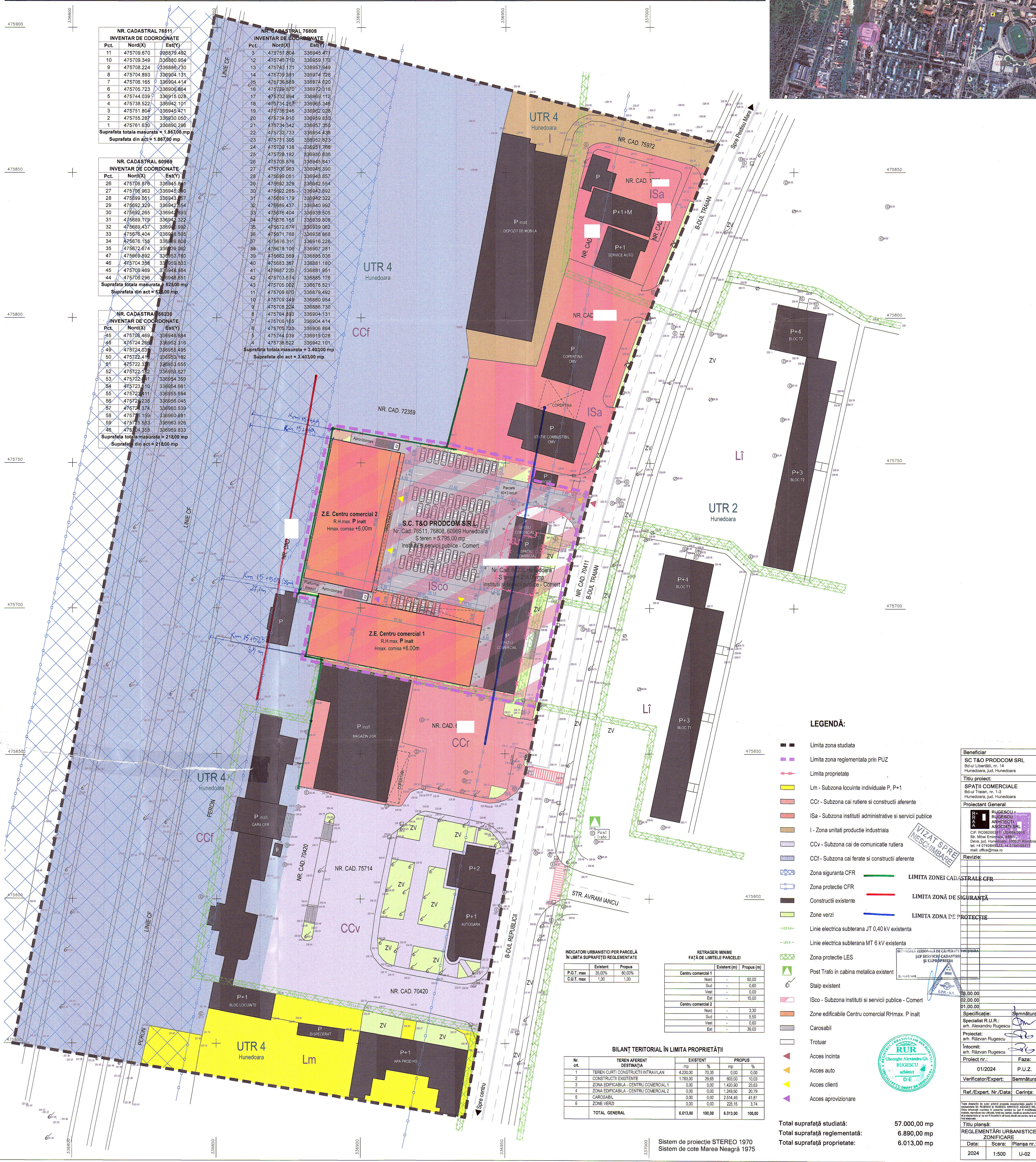
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
45	475706.469	336948.884
46	475724.268	336952.316
49	475724.031	336955.495
50	475722.411	336953.182
51	475722.378	336953.655
52	475722.152	336955.627
53	475722.811	336954.359
54	475723.610	336954.861
55	475723.111	336955.894
56	475723.238	336956.045
57	475724.374	336960.539
58	475718.139	336960.881
59	475725.583	336963.926
46	475704.358	336959.833

Suprafata totala masurata = 21800 mp
Suprafata din act = 21800 mp

NR. CADASTRAL 76808
INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
3	475751.804	336945.471
12	475749.710	336959.173
13	475743.171	336957.949
14	475739.881	336974.728
15	475736.589	336974.020
16	475729.870	336972.316
17	475732.984	336959.112
18	475734.267	336965.348
19	475735.246	336962.028
20	475734.810	336959.830
21	475734.342	336957.359
22	475732.733	336954.438
23	475731.305	336952.823
24	475730.138	336951.788
25	475728.182	336950.838
26	475705.876	336945.841
27	475705.963	336945.340
28	475699.051	336943.867
29	475692.329	336942.554
30	475692.265	336941.893
31	475689.179	336947.322
32	475688.437	336949.992
33	475676.404	336949.505
34	475676.155	336949.828
35	475672.674	336949.062
36	475671.766	336938.969
37	475676.311	336916.228
38	475678.109	336907.281
39	475662.569	336886.036
40	475663.367	336881.180
41	475687.220	336881.951
42	475703.674	336885.176
43	475705.002	336878.521
11	475709.670	336879.492
10	475709.349	336880.954
9	475708.224	336886.730
8	475704.893	336904.131
7	475706.165	336904.414
6	475705.723	336906.864
5	475744.039	336915.028
4	475738.522	336942.101

Suprafata totala masurata = 3.40300 mp
Suprafata din act = 3.40300 mp



LEGENDĂ:

- Limita zona studiata
- Limita zona reglementata prin PUZ
- Limita proprietate
- Lm - Subzona locuinte individuale P, P+1
- CCr - Subzona cai rutiere si constructii aferente
- ISa - Subzona instituti administrative si servicii publice
- I - Zona unitati productie industriala
- CCv - Subzona cai de comunicatie rutiera
- CCf - Subzona cai ferate si constructii aferente
- Zona siguranta CFR
- Zona protectie CFR
- Constructii existente
- Zone verzi
- Linie electrica subterana JT 0,40 kV existenta
- Linie electrica subterana MT 6 kV existenta
- Zona protectie LES
- Posti Trato in cabina metalica existent
- Stalpi existenti
- ISco - Subzona instituti si servicii publice - Comert
- Zone edificabile Centru comercial RHmax. P inalt
- Carosabil
- Trotuar
- Acces incinta
- Acces auto
- Acces clienti
- Acces aprovizionare

INDICATORI URBANISTICI PER PARCELA
IN LIMITA SUPRAFATEI REGLEMENTATE

	Existenta	Propus
P.O.T. max	35,00%	80,00%
C.U.T. max	1,00	1,00

RETRAGERI MINIME
FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI

	Existenta (m)	Propus (m)
Centru comercial 1		
Nord	-	50,00
Sud	-	0,00
Vest	-	0,00
Est	-	15,00
Centru comercial 2		
Nord	-	3,30
Sud	-	8,50
Vest	-	0,00
Est	-	38,00

BILANȚ TERITORIAL ÎN LIMITA PROPRIETĂȚII

Nr. crt.	TEREN AFERENT DESTINAȚIA	EXISTENT (mp)	PROPUȘ (%)	PROPUȘ (mp)	%
1	TEREN CURȚII CONSTRUCȚII INTRAVILAN	4.230,00	70,35	0,00	0,00
2	CONSTRUCȚII EXISTENTE	1.783,00	29,65	603,00	10,03
3	ZONA EDIFICABILĂ - CENTRU COMERCIAL 1	0,00	0,00	1.420,50	23,63
4	ZONA EDIFICABILĂ - CENTRU COMERCIAL 2	0,00	0,00	1.249,50	20,79
5	CAROSABIL	0,00	0,00	2.514,45	41,81
6	ZONE VERZI	0,00	0,00	225,15	3,74
TOTAL GENERAL		6.013,00	100,00	6.013,00	100,00

Total suprafață studiată: 57.000,00 mp
Total suprafață reglementată: 6.890,00 mp
Total suprafață proprietate: 6.013,00 mp

Beneficiar
SC T&O PROD.COM SRL
Bd-ul Libertatii, nr. 14
Hunedoara, Jud. Hunedoara

Titlu proiect:
SPAȚII COMERCIALE
Bd-ul Traian, nr. 1-3
Hunedoara, Jud. Hunedoara

Proiectant General
RUGESCU
RUGESCU
ARHITECTI
ASOCIATI SRL
CUI: RO36200387/20.06.2015
Str. Mihai Eminescu, 148B5
Deva, Jud. Hunedoara, 330031, România
Tel: +4 0740849222-44 0744129497
mail: office@raa.ro

Revizii:

03.00.00
02.00.00
01.00.00

Specificatie: Semnatura
Specialist R.U.R.:
arh. Alexandru Rugescu

Proiectat:
arh. Razvan Rugescu

Intocmit:
arh. Razvan Rugescu

Proiect nr.: 01/2024
Faza: P.U.Z.

Verificator/Expert: Semnatura

Ref./Expert. Nr./Data: Cerinta:

Titlu planșă:
REGLEMENTĂRI URBANISTICE
ZONIFICARE

Data: 2024
Scara: 1:500
Planșă nr.: U-02