



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Compartiment Avizare PUD/PUZ

Proiect HCL: PHCL2024-000134

RAPORT DE SPECIALITATE

**aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Funcțiuni mixte - Instituții si servicii, adăpost animale fără stăpân”,
zona Freidorf, CF 455010, Timișoara**

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. PHCL2024-000134 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Funcțiuni mixte - Instituții si servicii, adăpost animale fără stăpân**”, zona Freidorf, CF 455010, Timișoara, prin care se propune amplasarea unei zone reglementate de dotări și servicii pentru adăpost de animale fără stăpân. Funcțiunile necesare acestei destinații de adăpost includ: spații pentru tratarea din punct de vedere medical a animalelor, hrănirea și îngrijirea lor, cabinete medicale, săli de operație și tratament, spații de carantină, bucătărie, depozitare alimente, grupuri sanitare, vestiare, morgă pentru animale (depozitarea cadavrelor de animale și a deșeurilor de origine animală în cameră sau container frigorific) și neutralizarea cadavrelor de animale și a deșeurilor de origine animală (incinerator).

Facem următoarele precizări:

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și strategia de dezvoltare și renovare urbană promovată de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Având în vedere solicitarea domnului VICTOR CĂTĂLIN BIRDA – Șef Serviciu pentru inițiatorul MUNICIPIUL TIMISOARA - COMPARTIMENT PROTECȚIA ANIMALELOR, înregistrată cu nr. UR2024-000550/ 23.02.2024, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Funcțiuni mixte - Instituții si servicii, adăpost animale fără stăpân**”, zona Freidorf, CF 455010, Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 3135/24.10.2022, respectiv prevederile Deciziei de încadrare nr. 201/24.11.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

Ținând cont de Avizului de Oportunitate nr. 25/22.09.2021, respectiv de Avizul Arhitectului Sef nr. 10/20.02.2024;

Documentația Plan Urbanistic Zonal „Funcțiuni mixte - Instituții si servicii, adăpost animale fără stăpân”, zona Freidorf, CF 455010, Timișoara, inițiator MUNICIPIUL TIMISOARA - COMPARTIMENT PROTECȚIA ANIMALELOR, proiectant SC RD SIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.-urb. Răzvan Gabriel M. Negrișanu – pentru categoria DZOE, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Municipiului Timișoara începând cu 11.08.2023, cu ocazia demarării Etapei 2 – etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/08.06.2020; în perioada 11.08.2023 - 06.09.2023, de informare și consultare a populației nu s-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție; la întâlnirea cu proiectantul SC RD SIGN SRL, programată a se organiza în data de 22.08.2023, între orele 12.00 – 13.00, prin platforma online Zoom, nu a participat nici o persoană interesată..

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2023-003191/ 18.09.2023, și se poate începe circuitul legal de avizare;

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/2020 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația Plan Urbanistic Zonal „Funcțiuni mixte - Instituții și servicii, adăpost animale fără stăpân”, zona Freidorf, CF 455010, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 71 din HCL nr. 140/2011, modif. prin HCL nr. 218/2020), în baza Dispoziției Primarului nr. 92/ 15.01.2007 privind aprobarea Procedurii pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației Plan Urbanistic Zonal „**Funcțiuni mixte - Instituții și servicii, adăpost animale fără stăpân**”, zona Freidorf, CF 455010, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „**Funcțiuni mixte - Instituții și servicii, adăpost animale fără stăpân**”, zona Freidorf, CF 455010, Timișoara, este elaborat de proiectant SC RD SIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.- urb. Răzvan Gabriel M. Negrișanu – pentru categoria DzoE, proiect nr. 394/HAM/22, la cererea inițiatorului MUNICIPIUL TIMIȘOARA – SERVICIUL POLITICI MEDIU.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „**Funcțiuni mixte - Instituții și servicii, adăpost animale fără stăpân**”, zona Freidorf, CF 455010, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de inițiator și terenul delimitat astfel: la nord de canal Bega, la est de str. Constantin Silvestri, la sud de calea ferată și vest de str. Wilhelm Tell.

Terenul reglementat în suprafață totală de 20.440 m², situat în partea de sud-vest a Municipiului Timișoara, identificat prin: CF nr. 455010 nr. cad. 455010, nr. top.: A1129, delimitat la nord-vest de terenuri cu CF nr. 438707 (arabil), CF nr. 451619, CF nr. 451413 – pista de biciclete Timișoara - Serbia, la nord-est de teren CF 433963 - arabil, la sud-vest de teren CF 438707, iar la sud de canal HS 1139, este proprietatea Municipiului Timișoara - domeniu privat.

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - teren situat în intravilan, categoria de folosință arabil, UTR 56, parțial zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente și parțial zonă de unități industriale cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, teren situat în proximitatea Canalului Bega, teren afectat de linii feroviare, de servitute de utilitate publică (modernizări de trasee/ deschideri de străzi), de canal și posibil afectat de zona de siguranță magistrală de gaz. Conform Adresei Direcției Județene pentru Cultură Timiș nr. 2625/15.09.2017 - sit arheologic.

În zona studiată, aparținând UTR 56, cu interdicție de construire până la aprobare PUZ, au fost aprobate următoarele documentații de urbanism: PUD ”Modificare și completare Parc Industrial Freidorf” aprobat prin HCL nr. 332/26.07.2005 (regim de înălțime maxim P+4E, POTmax = 70%, CUTmax = 1,5), PUD ”Construcție fabrică - produse de panificație Zona Freidorf” aprobat prin HCL nr. 150/24.04.2007 (regim de înălțime maxim P, POTmax = 40,9%, CUTmax = 0,40).



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, aprobat prin HCL 457/2023, terenurile se încadrează în intravilanul localității, zonă de urbanizare activități economice, industrie, depozitare, logistică.

Prin Planul Urbanistic Zonal „**Funcțiuni mixte - Instituții și servicii, adăpost animale fără stăpân**”, zona Freidorf, CF 455010, Timișoara, se propune amplasarea unei zone reglementate de dotări și servicii pentru adăpost de animale fără stăpân. Funcțiunile necesare acestei destinații de adăpost includ: spații pentru tratarea din punct de vedere medical a animalelor, hrănirea și îngrijirea lor, cabinete medicale, săli de operație și tratament, spații de carantină, bucătărie, depozitare alimente, grupuri sanitare, vestiare, morgă pentru animale (depozitarea cadavrelor de animale și a deșeurilor de origine animală în cameră sau container frigorific) și neutralizarea cadavrelor de animale și a deșeurilor de origine animală (incinerator).

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 10/20.02.2024, sunt următorii:

- POT maxim = 70%, CUTmax = 1,4; CUT max = 0,10 – pentru zona de spații verzi;
- pentru zona de dotări și servicii: regim de înălțime maxim S+P+1E; Hmax = 12,00 m;
- pentru zona de spații verzi: regim de înălțime maxim P; Hmax = 4,00 m;
- Spații verzi amenajate minim 20.00% din suprafața totală a terenului - conform Deciziei etapei de încadrare nr. 201/24.11.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș; conform prevederilor **art. 18 alin (7) din Legea nr. 24/2007, rep., privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților**: „(...) se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde”;
- Se va respecta limita maximă de implementare a **construcțiilor, prevăzută în planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice - zonificare”**;
- Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;
- În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitudine de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public.
- **Circulații și accese:** accesul auto și pietonal se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2023-018496/21.09.2023; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu art. 33 și Anexa 5 din HG nr. 525/1996 și în conformitate cu Anexa 2 aferentă PUG aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023, în concordanță cu funcțiunea propusă;
- **Servituți:** conform PUG Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023;
- **Echipare tehnico-edilitară:** pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 162/20.03.2023.

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, care se vor realiza pe cheltuiela beneficiarului.

Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat cu nr. UR2023-002938/14.07.2023.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al M.L.P.A.T. (M.T.C.T.).

Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic a acesteia, în conformitate cu art. 38, alin. 1⁴) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentatiei PUZ și RLU aferent, aceasta va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Planul Urbanistic Zonal **"Funcțiuni mixte – Instituții și servicii, adăpost animale fără stăpân"**, zona Freidorf, CF 455010, Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic Zonal **"Funcțiuni mixte – Instituții și servicii, adăpost animale fără stăpân"**, zona Freidorf, CF 455010, Timișoara, realizat de proiectantul SC RD SIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.-urb. Răzvan Gabriel M. Negrișanu – pentru categoria D_{zoE}, proiect nr. 394/HAM/22, la cererea inițiatorului MUNICIPIUL TIMIȘOARA – SERVICIUL POLITICI MEDIU.

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizului Arhitectului Șef cu nr. cu nr. 10/20.02.2024:**

- POT maxim = 70%, CUT_{max} = 1,4; CUT_{max} = 0,10 – pentru zona de spații verzi;
- pentru zona de dotări și servicii: regim de înălțime maxim S+P+1E; H_{max} = 12,00 m;
- pentru zona de spații verzi: regim de înălțime maxim P; H_{max} = 4,00 m;
- Spații verzi amenajate minim 20.00% din suprafața totală a terenului - conform Deciziei etapei de încadrare nr. 201/24.11.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș; conform prevederilor **art. 18 alin (7) din Legea nr. 24/2007, rep., privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților**: „(...) se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde”;
- Se va respecta limita maximă de implementare a **construcțiilor, prevăzută în planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice - zonificare”**
- Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;
- În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public.
- **Circulații și accese:** accesul auto și pietonal se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2023-018496/21.09.2023; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu art. 33 și Anexa 5 din HG nr. 525/1996 și în conformitate cu Anexa 2 aferentă PUG aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023, în concordanță cu funcțiunea propusă;
- **Servituți:** conform PUG Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023;
- **Echipare tehnico-edilitară:** pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 162/20.03.2023.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal **"Funcțiuni mixte – Instituții și servicii, adăpost animale fără stăpân"**, zona Freidorf, CF 455010, Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în suprafață totală de 20.440 m², situat în partea de sud-vest a Municipiului Timișoara, identificat prin: CF nr. 455010 nr. cad. 455010, nr. top.: A1129, delimitat la nord-vest de terenuri cu CF nr. 438707 (arabil), CF nr. 451619, CF nr. 451413 – pista de biciclete Timișoara - Serbia, la nord-est de



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

teren CF 433963 - arabil, la sud-vest de teren CF 438707, iar la sud de canal HS 1139, **este proprietatea Municipiului Timișoara - domeniu privat.**

4. Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat cu nr. UR2023-002938/14.07.2023.

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice precum și ale altor instituții avizatoare, care se vor realiza pe cheltuiala inițiatorului.

5. După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentației PUZ și RLU aferent, hotărârea însoțită de documentație va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea notării în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice, în conformitate cu art. 29, alin. 2[^]1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

6. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal **"Funcțiuni mixte – Instituții și servicii, adăpost animale fără stăpân"**, zona Freidorf, CF 455010, Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciez că, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **"Funcțiuni mixte – Instituții și servicii, adăpost animale fără stăpân"**, zona Freidorf, CF 455010, Timișoara, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul consiliului local.