



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: PHCL2025-000661

RAPORT DE SPECIALITATE

aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire imobil S+P+3E cu funcțiune mixtă (mai multe apartamente si S.A.D.)”, str. Silistra, C.F. 441796, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre, cu nr. TMI2025-045010/20.10.20256, al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire imobil S+P+3E cu funcțiune mixtă (mai multe apartamente si S.A.D.)”, str. Silistra, C.F. 441796, Timișoara, prin care se propune realizarea amplasării unui imobil de locuire colectiva cu SAD.

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 înregistrată cu nr. MTM2025-042900/07.10.2025, privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire imobil S+P+3E cu funcțiune mixtă (mai multe apartamente si S.A.D.)”, str. Silistra, C.F. 441796, Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. CU2024-000114 din 12.02.2024, respectiv prevederile Deciziei etapei de încadrare nr. 77 din 19.06.2025 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș , prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu, respectiv prevederile Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 236/2024.

Ținând cont de Avizul Arhitectului Sef nr. 51/18.09.2025;

*Documentația Plan Urbanistic de Detaliu „Construire imobil S+P+3E cu funcțiune mixtă (mai multe apartamente si S.A.D.)”, str. Silistra, C.F. 441796, Timișoara, initiator: MICLEA IMOB VEST S.R.L., proiectant S.C. Atelier CAAD S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Dragoș BOCAN pentru categoria: D,E, proiect nr. 434/2024, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 24.07.2025, cu ocazia demarării Etapei 1 – etapa pregătitoare PUD, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/04.06.2020, în perioada **24.07.2025-13.08.2025**.*

Au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului, cu privire la documentatia PUD “Construire imobil pentru locuințe în regim de înălțime S+P+3E cu mai multe apartamente și SAD”, str. SILISTRA nr. 57,



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

CF. 441796, Timișoara, beneficiar MICLEA IMOB VEST S.R.L., proiectant SC ATELIER CAAD SRL. Acestea au fost transmise proiectantului spre elaborarea unui răspuns. Proiectantul a depus la sediul Primăriei Municipiului Timișoara răspunsul la sugestiile și obiecțiile din partea publicului, înregistrat cu nr. MTM2025-035138/18.08.2025, răspuns transmis cetățenilor.

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 de Detaliu "Construire imobil pentru locuințe în regim de înălțime S+P+3E cu mai multe apartamente și SAD", str. SILISTRA nr. 57, CF. 441796, Timișoara, se încadrează în Etapa 2 - etapa aprobării PUD (cap. 8.3.2., art. 79 din HCL nr. 140/2011, respectiv HCL nr.218/2020), implicarea și consultarea publicului în aceasta etapa, se va face 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 de Detaliu "Construire imobil pentru locuințe în regim de înălțime S+P+3E cu mai multe apartamente și SAD", str. SILISTRA nr. 57, CF. 441796, Timișoara.

Planul Urbanistic de Detaliu "Construire imobil pentru locuințe în regim de înălțime S+P+3E cu mai multe apartamente și SAD", str. SILISTRA nr. 57, CF. 441796, Timișoara, este elaborat de proiectant S.C. ATELIER CAAD S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Dragoș BOCAN pentru categoria: D,E, proiect nr. 434/2024, la cererea initiatorului MICLEA IMOB VEST S.R.L.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu "Construire imobil pentru locuințe în regim de înălțime S+P+3E cu mai multe apartamente și SAD", str. SILISTRA nr. 57, CF. 441796, 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.D. terenul din cvartalul delimitat la nord de str. Silistra, la vest de str. Constantin cel Mare, la sud str. Sfinții Apostoli Petru și Pavel și la est de str. Holdelor.

Se reglementează terenul intravilan situat pe str. SILISTRA nr. 57, delimitat: la est: domeniu public și o parcelă proprietate privată fără construcții, la nord: imobil cu locuințe colective, la vest: baterii de garaje existente, la sud: parcelă cu baterii de garaje existente conform planșei nr. U02 – „Reglementări urbanistice”, anexă la prezentul aviz, și are ca proprietar pe MICLEA IMOB VEST S.R.L.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu "Construire imobil pentru locuințe în regim de înălțime S+P+3E cu mai multe apartamente și SAD", str. SILISTRA nr. 57, CF. 441796, Timișoara, se propune realizarea amplasării unui imobil de locuire colectivă cu SAD.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 51/18.09.2025:

Categoria funcțională propusă: Construire imobil S+P+3E cu funcțiune mixtă (mai multe apartamente și S.A.D.)

- P.O.T. max = 40%
- C.U.T. max = 1,5
- Regim de înălțime max. S+P+3E
- H.max. cornișă pentru = 15m
- H.max. totală = 18m
- Retrageri conform planșa nr. U02 – „Reglementări urbanistice”
- Spații verzi amenajate: min. 40%, conform Deciziei etapei de încadrare nr. 77/19.06.2025 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu. Se vor respecta prevederile Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara aprobat prin HCL 236/2024.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

Se vor respecta prevederile din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare;

Circulații și accesuri: în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2025-001924/23.01.2025, amenajarea în incintă a 15 de locuri de parcare, conform planului de situație anexat;

Servituți: conform P.U.G. Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 127/09.04.2025.

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 cheltuiala beneficiarului.

Se vor respecta condițiile de amplasare conform plansei nr. U02 – "Plan reglementări urbanistice", precum și toate condițiile impuse prin avizele care fac parte integrantă din documentația P.U.D;

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 cu condiția ca toate amenajările rutiere, precum și dotările tehnico – edilitare, necesare pentru deservirea obiectivului se vor efectua pe cheltuiala beneficiarului", conform avizului Comisiei de Circulație nr. TMI2025-001924/23.01.2025 și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției. Necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Anexa 2 aferent PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023, iar parcarile necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela initiatorului.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. 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 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentației P.U.D., aceasta va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilului înregistrat în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Planul Urbanistic de Detaliu "Construire imobil pentru locuințe în regim de înălțime S+P+3E cu mai multe apartamente și SAD", str. SILISTRA nr. 57, CF. 441796, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

Art. 1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu "Construire imobil pentru locuințe în regim de înălțime S+P+3E cu mai multe apartamente și SAD", str. SILISTRA nr. 57, CF. 441796, Timișoara, având ca initiator pe MICLEA IMOB VEST S.R.L., realizat de proiectantul S.C. ATELIER CAAD S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Dragoș BOCAN pentru categoria: D,E, proiect nr. 434/2024, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art. 2. Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 51/18.09.2025:

Categoria funcțională propusă: Construire imobil S+P+3E cu funcțiune mixtă (mai multe apartamente și S.A.D.)

- P.O.T. max = 40%
- C.U.T. max = 1,5
- Regim de înălțime max. S+P+3E



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

- H.max. cornișă pentru = 15m
- H.max. totală = 18m
- Retrageri conform planșa nr. U02 – „Reglementări urbanistice”
- Spații verzi amenajate: min. 40%, conform Deciziei etapei de încadrare nr. 77/19.06.2025 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu. Se vor respecta prevederile Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara aprobat prin HCL 236/2024.

Se vor respecta prevederile din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare;

Circulații și accesuri: în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2025-001924/23.01.2025, amenajarea în incintă a 15 de locuri de parcare, conform planului de situație anexat;

Servituți: conform P.U.G. Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acestora, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 127/09.04.2025.

Art. 3. Prezentul Planul Urbanistic de Detaliu Detaliu ”Construire imobil pentru locuințe în regim de înălțime S+P+3E cu mai multe apartamente și SAD”, str. SILISTRA nr. 57, CF. 441796, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Imobilul reglementat în cadrul documentației, în suprafață de S=822mp, situat în Timișoara str. SILISTRA nr. 57, înscris în extrasul de carte funciara CF nr. 441796 Timișoara, este situat în intravilanul municipiului Timișoara și are ca proprietar pe MICLEA IMOB VEST S.R.L.

Art. 4. Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesurilor din domeniul public și cu condiția ca toate amenajările rutiere, precum și dotările tehnico – edilitare, necesare pentru deservirea obiectivului se vor efectua pe cheltuiala beneficiarului și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției. Necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Anexa 2 aferent PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023, iar parcarile necesare funcțiilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela inițiatorului.

Art. 5. După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentației PUD, hotărârea însoțită de documentație va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea notării în cartea funciara 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.

Art. 6. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu Detaliu ”Construire imobil pentru locuințe în regim de înălțime S+P+3E cu mai multe apartamente și SAD”, str. SILISTRA nr. 57, CF. 441796, Timișoara, inițiator MICLEA IMOB VEST S.R.L., proiectant S.C. ATELIER CAAD S.R.L.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu ”Construire imobil pentru locuințe în regim de înălțime S+P+3E cu mai multe apartamente și SAD”, str. SILISTRA nr. 57, CF. 441796, Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. ATELIER CAAD S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: : Arh. Dragoș BOCAN pentru categoria: D,E, proiect nr. 434/2024, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul consiliului local.