

Primaria Municipiului Timisoara

Timisoara 2021 Capitală Europeană a Culturii

Ghișeul : 0

S-a înregistrat cu numărul : **CS2019-000116** din **14.11.2019**

Corespondență fax

Am preluat de la NEGRULESCU CODRUTA

Cu adresa: Timișoara, Str.

Total 3 file

Termen de rezolvare: 14.12.2019

Termen direcție: 29.11.2019

Obs. OBSERVATII PRIVIND PUZ MIXED USE

Răspuns prin poștă sau ridică personal

Timișoara, la 14.11.2019

Inspector,

Silvia Stefanescu

Problema rezolvată Favorabil / Nefavorabil

Timișoara, la

Am primit,

Cod FO-24-01, ver.4

dat

ICO
am

Punct de vedere exprimat în cadrul dezbaterii publice privind Planului Urbanistic Zonal "Mixed-Use - Zona centrala - Construire clădiri cu funcțiuni mixte: locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar - bancare, comerciale (terțiare), culturale, de turism, servicii (terțiare), parcaj colectiv public și privat", Bd. Mihai Eminescu nr. 2, bd. C.D. Loga nr. 3, Timișoara

Rolul unui PUZ este reglementarea clară a modului de construire pentru viitoarele edificii. Documentația discutată astăzi nu reușește să explice clar și fără echivoc cum se va construi în acest loc. Regulamentul este formulat în termeni vagi.

Unul dintre cele mai neclare lucruri este **modalitatea de ocupare a terenului**. La capitolul „amplasament” se menționează doar câteva aspecte legate de retragerile de la aliniament. Nimic despre tipologia amprentei de mobilare a parcelei. În parateză fie spus, esența frumuseții acestui oraș rezidă, printre altele, exact din combinația dintre ordinea amplasării pe teren și complexitatea subtil diferențiată a fațadelor clădirilor.

La fața locului se găsesc două edificii care au fost amplasate, împreună cu vecinul lor apropiat Liceul Emanuil Ungurianu (la care proiectul aproape că nu face nicio referire), după criterii clare, lipsite de orice ambiguitate. Cele trei clădiri au o axă de simetrie comună și la extremități brațe ce definesc alveole spațiale la nivelul terenului. Tipologiile de ocupare ale cvartalului sunt sub formă de U, T, H sau E. În mod particular, situl în discuție își revendică apartenența și la zona formată din vile și grădini a cartierului de pe bdul C. D. Loga.

Aceasta este gramatica sitului și ar fi putut fi continuată: curți alveolare, alinieri la cornișele vecine și grădini la nivelul terenului.

Iată, în schimb ce stipulează Regulamentul de urbanism al documentației discutate despre amplasarea clădirilor în interiorul parcelei:

„ART.22. Amplasarea in interiorul parcelei

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta:

(a) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

(2) Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă se recomandă a se face cu respectarea unei distanțe de minim 2/3 din înălțimii clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.”

În schimb, ni se propune subordonarea edificiilor vechi prin amputarea acoperișurilor și suprapunerea peste clădirile existente a unor corpuri de clădiri care în simulările 3D par a fi niște bare amorfe cu câte 8 nivele (P+6+Er înseamnă în fapt 8 nivele).

Mai mult, citind Regulamentul de Urbanism propus care cuprinde articole liber interpretabile de amplasare a clădirilor, se poate construi liniștit un monobloc pe 80% din teren, lăsând suprafața aferentă procentului de 20% neconstruit să fie revendicată de intrări și ieșiri din parcajul subteran, retrageri ambigue față de limitele de proprietate și o mică piațetă

O altă abordare inadecvată este cea legată de **POT-ul de 80%** alocat terenului. D.p.v. urbanistic acest procent mare este caracteristic zonei Cetate intra-muros, iar situl studiat face parte din țesutul extra-muros cu procente de ocupare a terenului net inferioare. Desigur, este dreptul proprietarului să

solicite o eficientizare maximală a investiției sale, dar este datorică proiectantului și a administrației orașului să gestioneze și negocieze această pretenție de interes privat cât mai benefic pentru dezvoltarea pe termen lung a orașului. Odată aprobată o dezvoltare cu POT 80% în acest cartier, se deschide cale liberă unor densificări în tot arealul cartierului Loga, care a fost fragilizat puternic în anii din urmă.

Propunerea pentru înălțimea cornișei face recurs printre altele la **cornișa de 23, 5 m** a blocului din Piața Victoriei și nu la vecinul cel mai apropiat, Primăria Timișoara. Tot astfel, într-un viitor probabil apropiat, odată acceptat acest regim de înălțime, cei care vor construi/ extinde/supraetaja pe Bdul C. D. Loga vor invoca drept referință cornișa de 23,5m a noului vecin, transferându-se astfel o gravă anomalie țesutului învecinat cu noua propunere.

Întrebare adresată domnului arhitect –șef, Ciurariu Sorin:

Cunoașteți faptul că H.C. L. Timișoara, nr. 5/28.01.1997 cu anexele sale în care este definit și cvartalul în discuție precizează:

“Autorizarea executării construcțiilor, prin care conformarea, volumetria și aspectul exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, **este interzisă**”

Întrebare adresată domnului arhitect Ionescu Claudiu, elaboratorul documentației PUZ- Mixed –Use:

De ce menționați un hmax utilaje la cota de 36 m (plansa U09. Mobilare Urbana)? Nu cunoașteți faptul că aceste utilaje și echipamente pot fi înglobate într-un nivel tehnic? Știți că aceste utilaje ar putea deveni capăt de perspectivă de pe Podul Mihai Viteazu sau dinspre zona cu Muzeul Huniade, ele fiind amplasate la o înălțime mai mare decât coama celui mai înalt corp al Primăriei? Regulamentul PUZ-ului ar trebui să stipuleze clar interdicția amplasării echipamentelor și utilajelor tehnice la vedere și obligativitatea includerii acestora într-un nivel tehnic.

Negrulescu Codruța – arhitect, membru OAR și membru RUR