

**Către Primăria Municipiului Timișoara
În atenția Biroul de Dezvoltare Urbană și Avizare PUZ/PUD,**

Ca urmare a celor semnalate la întâlnirea cu proiectantul din data de 20.08.2019, orele 14:00-15:00, sediul P.M.T. - cam. 213, et. 2, privind documentația Plan Urbanistic Zonal – ZONA SERVICII, SERVICII TURISTICE, EVENIMENTE ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ – cu adresa Timișoara, Calea Torontalului, beneficiari RUSU Dorica și STANCU Samuel răspundem astfel:

1. *Sunt împotriva sălii de evenimente, regimului de înălțime – din cauza intimității.*

Sala de evenimente nu va avea ca funcțiune sală de nunți, botezuri. Funcțiunile permise pentru sala de evenimente sunt următoarele: sală mulți-funcțională, sală de conferințe, expoziție, evenimente culturale, în cadrul complexului va funcționa și un restaurant programul spațiilor se va desfășura în timpul zilei 8:00- 23:00, funcțiunile sunt alese astfel încât să nu deranjeze fonic vecinătățile.

În cadrul documentației de autorizație de construire, se vor lua măsuri de protecție fonică, pentru reducerea zgomotului creat în incintă, se vor folosi pereți fonoizolanți pentru clădire, precum și panouri fono-absorbante la nivelul împrejurării. De asemenea prin Avizul de Oportunitate nr. 25 din 18.06.2019 s-a impus izolarea fonică a sălii de evenimente, așadar nu se vor aduce prejudicii locuitorilor din zonă.

În ceea ce privește regimul maxim de înălțime permis în P.U.G. aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 131/2017 – UTR 18 – Zonă propusă de locuințe cu max. 2 familii și funcțiuni complementare, regim de înălțime maxim P+2E, precizăm că acesta nu mai este în vigoare. Proiectul propus se încadrează în prevederile noului PUG etapa 3 – fiind în zona UM3// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic – permițându-se un regim de înălțime de (1-3S) + P + 8E. Precizăm faptul că elaborarea PUZ-ului a fost făcută astfel încât compatibilitatea funcțiilor să fie armonizată cu viitorul PUG. În acest mod trecerea de la vechiul PUG la cel nou va fi una mai fluidă.

Terenul studiat se află situat de-a lungul unei artere principale de circulație, respectiv Calea Torontalului. Pe întreaga porțiune a Căii Torontalului s-au propus prin documentații anterioare, construcții cu un regim de înălțime de minim S+P+8E+Er. Astfel prin soluția propusă, se asigură o tranziție graduală între regimul de construire înalt și locuințele cu regim redus de înălțime. Totodată spre zona de locuințe s-a optat pentru un regim de înălțime mai mic, respectiv (S)+P+4E în același timp optându-se pentru o retragere față de vecinătăți de ½ din înălțimea construcției ceea ce diminuează impactul vizual al noii construcții raportată la locuințele existente.

2. *Sala de evenimente înseamnă poluare fonică, aglomerație, privare de intimitate a locuitorilor caselor din jur. Clădirea în sine nu respectă regimul de înălțime din zonă de maxim P+2E+M prevăzut în PUG.*

Sala de evenimente nu va avea ca funcțiune sală de nunți, botezuri. Funcțiunile permise pentru sala de evenimente sunt următoarele: sală mulți-funcțională, sală de conferințe, expoziție, evenimente culturale, în cadrul complexului va funcționa și un restaurant programul spațiilor se va desfășura în timpul zilei 8:00- 23:00, funcțiunile sunt alese astfel

încat să nu deranjeze fonic vecinătățile.

În cadrul documentației de autorizație de construire, se vor lua măsuri de protecție fonice, pentru reducerea zgomotului creat în incintă, se vor folosi pereți fonoizolanți pentru clădire, precum și panouri fono-absorbante la nivelul împrejurii. De asemenea prin Avizul de Oportunitate nr. 25 din 18.06.2019 s-a impus izolarea fonică a sălii de evenimente, așadar nu se vor aduce prejudicii locuitorilor din zonă.

În ceea ce privește regimul maxim de înălțime permis în P.U.G. aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 131/2017 – UTR 18 – Zonă propusă de locuințe cu max. 2 familii și funcțiuni complementare, regim de înălțime maxim P+2E, precizăm că acesta nu mai este în vigoare. Proiectul propus se încadrează în prevederile noului PUG etapa 3 – fiind în zona UM3// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic – permițându-se un regim de înălțime de (1-3S) + P + 8E. Precizăm faptul că elaborarea PUZ-ului a fost făcută astfel încat compatibilitatea funcțiunilor să fie armonizată cu viitorul PUG. În acest mod trecerea de la vechiul PUG la cel nou va fi una mai fluidă.

Terenul studiat se află situat de-a lungul unei artere principale de circulație, respectiv Calea Torontalului. Pe întreaga porțiune a Căii Torontalului s-au propus prin documentații anterioare, construcții cu un regim de înălțime de minim S+P+8E+Er. Astfel prin soluția propusă, se asigură o tranziție graduală între regimul de construire înalt și locuințele cu regim redus de înălțime. Totodată spre zona de locuințe s-a optat pentru un regim de înălțime mai mic, respectiv (S)+P+4E în același timp optându-se pentru o retragere față de vecinătăți de ½ din înălțimea construcției ceea ce diminuează impactul vizual al noii construcții raportată la locuințele existente.

La intersecția dintre Calea Torontalului și strada Grigore Alexandrescu se va realiza un nucleu de circulație – ce este generator de zgomot. Proiectul nostru reprezintă un spațiu tampon între zona de circulație și zona de locuințe, având rol de diminuare a zgomotului nou creat pentru zona de locuințe.

3. Poluare vizuală, poluare sonoră; deprecierea valorii clădirilor din vecinătate; primează necesitatea de intimitate.

În ceea ce privește poluarea vizuală, menționăm că acest fapt este subiectiv, deoarece în etapa de PUZ, când partea de arhitectură – etapa DTAC nu este realizată, nu se poate justifica că o clădire poate polua vizual sau nu. În ceea ce privește poluarea sonoră am menționat mai sus faptul că funcțiunile propuse nu sunt generatoare de poluare sonoră și totodată în etapa DTAC se vor lua măsurile necesare antipoluare sonoră conform legislației în vigoare.

În ceea ce privește deprecierea clădirilor din vecinătate menționăm că acest fapt nu este posibil, construcțiile propuse sunt amplasate la distanțe suficient de mari pentru a nu afecta clădirile din vecinătate.

Referitor la necesitatea de intimitate, în proiect la faza DTAC se va realiza o împrejmuire din panouri fono-absorbante, astfel intimitatea vecinilor nu va fi prejudiciată.

4. Regim de înălțime impropriu specificului zonei, lezează intimitatea locatarilor, aspect neunitar. Solicităm luarea unor măsuri pentru evitarea poluării fonice cauzată de sala de evenimente (gard înalt care izolează optic).

În ceea ce privește regimul maxim de înălțime permis în P.U.G. aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 131/2017 – UTR 18 – Zonă propusă de locuințe cu max. 2 familii și funcțiuni complementare, regim de înălțime maxim P+2E, precizăm că acesta nu mai este în vigoare. Proiectul propus se încadrează în prevederile noului PUG etapa 3 – fiind în zona UM3//

Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic – permițându-se un regim de înălțime de (1-3S) + P + 8E. Precizăm faptul că elaborarea PUZ-ului a fost făcută astfel încât compatibilitatea funcțiilor să fie armonizată cu viitorul PUG. În acest mod trecerea de la vechiul PUG la cel nou va fi una mai fluidă.

Terenul studiat se află situat de-a lungul unei artere principale de circulație, respectiv Calea Torontalului. Pe întreaga porțiune a Căii Torontalului s-au propus prin documentații anterioare, construcții cu un regim de înălțime de minim S+P+8E+Er. Astfel prin soluția propusă, se asigură o tranziție graduală între regimul de construire înalt și locuințele cu regim redus de înălțime. Totodată spre zona de locuințe s-a optat pentru un regim de înălțime mai mic, respectiv (S)+P+4E în același timp optându-se pentru o retragere față de vecinătăți de ½ din înălțimea construcției ceea ce diminuează impactul vizual al noii construcții raportată la locuințele existente.

5. Pentru Hotel, am dori să nu fie terase deschise spre curțile vecinilor.

Planul urbanistic zonal este un proiect care are un caracter de reglementare specifică detaliată a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate (acoperind toate funcțiile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, etc). Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată (PUZ-ul reprezintă o fază premergătoare realizării investițiilor, prevederile acestuia realizându-se etapizat în timp, în funcție de fondurile disponibile). Astfel, prin prezenta documentație nu se poate reglementa dacă vor fi terase deschise spre curțile vecine, aceasta se poate decide doar la faza D.T.A.C., când se va realiza volumetria clădirii. Cu toate acestea vom preciza în Regulamentul Local de Urbanism ca în cazul în care se va opta pentru terase deschise față de curțile vecinilor, acestea să aibă elemente verticale de protecție vizuală sau vegetație, astfel încât să nu fie încălcată intimitatea curților locuințelor din vecinătate.

6. Creșterea traficului generează o creștere a poluării aerului în zona rezidențială și zgomot. Terenul se poate valorifica, așa cum este prevăzut și în P.U.G..

Creșterea traficului în zonă este generat în principal de modernizarea Căii Torontalului. În cadrul proiectului nostru s-au propus zone verzi față de locuințele, tocmai pentru protejarea zonei de locuințe, iar locurile de parcare vor fi amplasate preponderent la subsol.

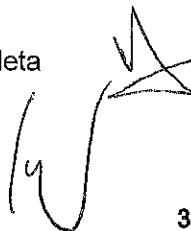
Totodată prin Avizul de Oportunitate nr. 25 din 18.06.2019 ne-a fost impusă respectarea servituților înscrise în *Propuneri preliminare ce vor fi supuse spre avizare - etapa a 3-a de elaborare PUG Timisoara – aprobate prin HCL nr. 428/ 30.07.2013.*

Astfel, la intersecția dintre Calea Torontalului și strada Grigore Alexandrescu se va realiza un nucleu de circulație – ce este generator de zgomot. Proiectul nostru reprezintă un spațiu tampon între zona de circulație și zona de locuințe, având rol de diminuare a zgomotului nou creat pentru zona de locuințe.

s.c. Arhitekt Studio A s.r.l.

Întocmit: Arh. Căpraru Roxana-Nicoleta

Verificat: Arh. Ionașiu Adrian-Florin



3



TEL. 0747 039 095