

# STUDIOARCA

20.10.2020

Către: **Primăria Timișoara**

În atenția: **Direcția de Urbanism**

Referitor la: **Documentația ” P.U.Z. Locuințe colective și funcțiuni complementare”,  
Timișoara, Calea Bogdăneștilor nr. 20-20/a.**

Documentația ”P.U.Z. Locuințe colective și funcțiuni complementare”, Timișoara, Calea Bogdăneștilor nr. 20-20/a, beneficiar TREI DION PIZZA SRL, se află în Etapa a 2-a de informare și consultare a publicului. În cadrul acestei etape, s-a organizat în data de 30.09.2020, prin intermediul platformei online ZOOM, timp de 45 de minute, o dezbatere publică pe marginea acestei documentații de urbanism.

În desfășurarea discuțiilor, participanții nu au avut acces la materialul propus de către noi care cuprindea explicații și răspunsuri la întrebările și observațiile vecinilor, adresate pe parcursul etapei anterioare de consultare a populației, în pofida faptului că acest material se afla publicat pe site-ul primăriei. Lipsa unui suport concret în baza căruia să poată fi purtat un dialog a îngreunat înțelegerea explicațiilor noastre.

În cadrul discuției au fost exprimate îndoieli asupra următoarelor aspecte ale propunerii: funcțiuni, coeficient de utilizare a terenului (CUT), procent de spații verzi, locuri de parcare, însorire și regim de înălțime.

Din acest motiv vă înaintăm un nou material grafic ce cuprinde, pe lângă planșele depuse anterior, câteva planșe noi care sperăm să aducă claritate în dezbateră propunerii noastre.

În continuare vom aborda fiecare dintre subiectele menționate mai sus.

# STUDIOARCA

## 1. Descrierea clădirii propuse

Prin soluția de mobilare prezentată, se propune o clădire rezidențială, cu un spațiu cu altă destinație la parter și cu un maxim de 13 apartamente la nivelurile superioare. Clădirea are o siluetă fragmentată pe registre horizontale pentru a răspunde contextului divers în care este amplasată și pentru a oferi mai multe niveluri de percepție și raportare.

Astfel, primele patru niveluri (parter și trei etaje) constituie un volum de bază, fragmentat la rândul lui în volumul parterului, un alt volum al etajului 1 și un volum ce cuprinde etajele 2 și 3. Volumele sunt decalate pentru a genera cornișe intermediare ce se raportează la clădirile din zonă și spații exterioare - terase la nivelurile 1 și 2. Nivelurile volumului de bază au suprafețe cuprinse între 210 mp și 245 mp, adică acoperă între 28% și 32% din teren. Parterul cuprinde un S.A.D. de aproximativ 150 mp și un spațiu de acces la nucleul circulațiilor verticale. Etajele 1, 2 și 3 conțin fiecare câte două apartamente. Ca variantă, la etajul 1, în locul celor două apartamente este posibilă amenajarea unui spațiu pentru co-working care să deservească rezidenții clădirii.

De la etajul 4 până la etajul 10, nivelurile se restrâng ajungând la o suprafață de maxim 155 mp/nivel (20% din suprafața terenului). Fiecare din cele șapte etaje conține câte un singur apartament, cu acces direct din lift și casa de scară. Toate aceste etaje sunt grupate într-un singur volum, așezat și el decalat pe volumul de bază. Datorită decalajului și restrângerii suprafeței, peste etajul 3 se formează o terasă generoasă, care va deservea un spațiu pentru fitness rezervat rezidenților clădirii.

Soluția aleasă pentru conformarea clădirii provine atât din "observarea" contextului construit cât și din ambiția de a crea locuințe la un standard ridicat aproape de centrul orașului.

## 2. Coeficientul de utilizare al terenului - CUT

Prin Legea 350 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, reactualizată, este definit Certificatul de Urbanism și sunt stabilite elementele cuprinse de acesta (art. 31). Conform legii, la secțiunea *Regim Tehnic*, prin Certificatul de Urbanism vor fi precizați, printre altele, indicii urbanistici - procent de ocupare al terenului (P.O.T.) și coeficient de utilizare al terenului (C.U.T.) - în conformitate cu Regulamentul Local de Urbanism aferent documentației de

# STUDIOARCA

urbanism aprobate, în vigoare.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 1005 din 25.03.2019, la secțiunea Regim tehnic, este precizat doar unul din cei doi indici urbanistici, P.O.T. și C.U.T., respectiv "P.O.T. maxim 40%", conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 și prelungit prin H.C.L. nr. 619/2018. Coeficientul de utilizare al terenului, C.U.T., nu este specificat deoarece pentru terenul studiat nu s-a stabilit și aprobat un C.U.T. prin R.L.U. aferent P.U.G.

Legea 350, la art. 32 alin. (7), limitează depășirea coeficientului de utilizare al terenului, C.U.T. aprobat inițial, printr-o nouă reglementare urbanistică, la 20%.

Prin urmare, nu ne putem raporta la un coeficient de utilizare al terenului aprobat inițial, dar ne putem raporta la coeficienții de utilizare ai parcelelor învecinate. Dintre cele două parcele învecinate, Bogdăneștilor 22 (C.U.T. 2,46) și Suceava 9 (C.U.T. 1,9), ne vom raporta la cea cu condiții de amplasare similare, adică cea situată pe Calea Bogdăneștilor, o arteră majoră cu un prospect de 36-39 m. Depășirea cu 20% al C.U.T.-ului de 2,46 conduce la un C.U.T. de 2,95.

Prin proiectul nostru, am propus un C.U.T. maxim de 2,9 iar propunerea de mobilare se încadrează în C.U.T. de 2,6. Datorită poziționării speciale, parcelă de colț, în frontul Căii Bogdăneștilor, considerăm absolut justificată depășirea cu 0,14 (5,7%) a CUT-ului parcelei învecinate de pe Calea Bogdăneștilor nr. 22.

Deoarece propunerea de C.U.T. max. 2,9 a fost anterioară soluției de mobilare, propunem limitarea C.U.T.-ului la 2,6 (planșa de Reglementări urbanistice anexată).

### **3. Asigurarea numărului de parcări necesare funcționării clădirii propuse**

Prin Certificatul de Urbanism nr. 1005 din 25.03.2019 se solicită să fie asigurate locuri de parcare în incintă.

Clădirea propusă va gazdui maxim 13 apartamente și un S.A.D. cu suprafața de circa 150 mp. Necesarul de locuri de parcare pentru cele 13 apartamente, este de 13 x 1,15, adică 15 locuri de parcare. Necesarul de locuri de parcare pentru spațiul cu altă destinație propus la parterul clădirii este de 3 locuri de

parcare. În total, sunt necesare 18 locuri de parcare.

Prin propunerea noastră sunt prevăzute cele 18 locuri de parcare astfel: 14 locuri de parcare în subsolul clădirii (planșa 20/25 din materialul de prezentare anexat) și 4 locuri de parcare la nivelul terenului (planșa 21/25 din materialul de prezentare anexat). Suplimentar față de cele 18 locuri de parcare mai sunt prevăzute încă 6 locuri realizate prin utilizarea elevatoarelor pentru parcaje.

Pentru calculul necesarului locurilor de parcare s-au luat în considerare atât prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 16/2018, Anexa 2 - Norme locale privind determinarea numărului locurilor de parcare cât și cele ale Regulamentului General de Urbanism.

Conform celor expuse mai sus, consideram că prin propunerea noastră sunt respectate toate prevederile legale privind asigurarea locurilor de parcare necesare.

Datorită îngrijorărilor exprimate la faza de consultare a populației privind aglomerarea cu autovehicule a străzii Suceava și luând în considerare perspectiva de refacere a prospectului Căii Bogdăneștilor în viitorul apropiat, am considerat ca oportună mutarea accesului auto propus de pe strada Suceava pe Calea Bogdăneștilor.

Pe parcursul avizării documentației P.U.Z. va fi obligatorie obținerea avizului Comisiei de Circulație, demers în care se vor avea în vedere toate cele menționate mai sus.

#### **4. Asigurarea zonelor verzi**

Prin Avizul de oportunitate nr. 59/07.11.2019 se impune respectarea unui procent minim de 20% din suprafața terenului ce trebuie alocat zonelor verzi. Procentul alocat zonelor verzi, conform planșelor de reglementări și mobilare propuse (planșa de Reglementări urbanistice A03, planșa Posibilități de mobilare A04 și planșa 21/25 din materialul de prezentare - anexate), va fi de minim 30% din suprafața totală a terenului.

Considerăm că prin asigurarea procentului de 30% ne încadrăm în toate prevederile legale și că asigurarea spațiilor verzi nu este un subiect de îngrijorare.

## 5. Asigurarea dreptului la însorire

În conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică (OMS 119/2014), prin proiecte trebuie respectate normele specifice de igienă și sănătate. Prevederile se referă atât la asigurarea condițiilor pentru clădirile propuse cât și pentru cele existente pe parcelele învecinate.

“Art. 3 (OMS 119/2014)

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum o oră și jumătate, la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de însorire care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.”

Deoarece propunerea noastră se încadrează în situația la care face referire alin. (2), am realizat un studiu de însorire, prezentat în materialul propus ca răspuns la observațiile din cadrul etapei de consultare a populației (planșa 25/25 din materialul de prezentare anexat).

Din planul de situație se poate observa că singura fațadă a unei clădiri existente, învecinate, care conține ferestre ale încăperilor de locuit și care poate fi afectată în conformitate cu alin. (3), este fațada sud-estică a clădirii de pe Calea Bogdăneștilor nr. 22. Din studiul de însorire rezultă un impact minimal pe care clădirea propusă îl are asupra acestei fațade sub aspectul umbririi. Această fațadă va fi umbrită parțial, la solstițiul de iarnă, în intervalul orar 8:13 - 11:30 (planșa anexă 5/5) fiind asigurată însorirea în acord cu prevederile alin. (1).

Fațadele sud-estică și nord-vestică ale clădirii de pe strada Suceava nr. 9 nu sunt afectate de umbrirea volumului clădirii propuse iar fațada de sud a aceleiași clădiri nu conține ferestre ale încăperilor de locuit (alin. (3)).

În concluzie, propunerea noastră nu aduce prejudicii asupra dreptului la însorire al clădirilor învecinate.

## 6. Regimul de înălțime

Am lăsat pentru final singurul aspect al propunerii noastre care, aparent, este ieșit din uzualul abordării arhitecturale a zonei.

Totuși, la o privire mai amplă asupra cvartalului extins, delimitat de Calea Bogdăneștilor, Bulevardul Cetății, strada Gh. Iazăr și Calea Circumvalațiunii, se observă o tendință evidentă și firească de înălțare a clădirilor adiacente acestor căi majore de circulație în timp ce în interior scara clădirilor este sensibil mai mică (planșa anexă 3/5). Chiar și restrângând observația doar la fronturile din zona parcelei noastre se poate observa tendința de înălțare a construcțiilor amplasate pe parcele adiacente căilor majore de circulație - străzi cu prospecte largi. Majoritatea construcțiilor sunt cu un nivel de înălțime mediu, de P+3/4E, iar unele dintre cele mai noi depășesc acest nivel: - C. Bogdăneștilor 22 (P+4/5E), C. Bogdăneștilor 12 (P+5E), Bulevardul Cetății 10 (P+6E) - (planșa anexă 4/5).

În acest context, în care parcela noastră are un front generos pe Calea Bogdăneștilor, fiind și o parcelă de colț, coroborând și cu propunerea ca volumul înalt, ce depășește media clădirilor învecinate, să fie restrâns la o amprentă de 20% din suprațata terenului, considerăm ca silueta propusă are toate șansele să se integreze în contextul locului și să aducă un plus la nivel de calitate a locuirii în zonă.

Eventuala îngrijorare cum că propunerea ar putea constitui un precedent periculos pentru dezvoltarea ulterioară a cvartalului este exclusă deoarece condițiile contextului în care se află parcela noastră nu se mai regăsesc către interiorul cvartalului.

În sprijinul demersului nostru am făcut un exercițiu de comparare a soluției propuse cu una care nu excede prin nici un parametru (POT, CUT, Regim de înălțime) clădirile învecinate (planșa anexă 2/5). Din această comparație rezultă că soluția propusă este net superioară atât în relația cu clădirile învecinate, din perspectiva însoririi, învecinării și cea a spațiului generat, cât și prin prisma facilitării condițiilor pentru crearea unor locuințe cu un standard ridicat în acest cvartal.

STUDIO ARCA / arh. Radu Golumba