



Nr. **UR2020- 007552/26.10.2020**

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Etapa 2 - etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului cu privire la documentația:

PUZ - „LOCUINTE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”;

Amplasament: CALEA BOGDANESTILOR nr. 20-20A, Timisoara;

Beneficiar: TREI DION PIZZA SRL;

Proiectant: STUDIO ARCA SRL.

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul:

Cetățenii au fost invitați să transmită observații referitoare la documentația P.U.Z. disponibilă la Biroul Avizare Conformități PUG/PUD/PUZ și Certificări din cadrul Direcției Generale de Urbanism și afișată pe site-ul www.primariatm.ro, în perioada **08.07.2020 -31.07.2020**.

În acest scop, beneficiarul documentației a amplasat un panou pe parcela prin care a informat despre elaborarea planului urbanistic zonal, iar Direcția Generală de Urbanism, a amplasat 4 panouri (3 panouri pe teritoriul zonei studiate prin P.U.Z. și 1 panou la sediul Primăriei Municipiului Timisoara), conform Anexei 2 din H.C.L. nr. 218/08.06.2020 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, au fost notificați cetățenii ale caror proprietăți sunt direct afectate de propunerile PUZ, prin adrese expediate prin poștă și prin publicarea anunțului pe site-ul www.primariatm.ro.

Proprietari notificați:

- Proprietar imobil :Calea BOGDANESTILOR nr. 6, 8, 10, 14, 16, 21, 21A, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 35, 37, 39, 39A
- ASOCIATIE PROPRIETARI - Calea BOGDANESTILOR nr nr. 6A, 12
- HOTEL DEL CORSO - Calea BOGDANESTILOR nr. 18
- Proprietar imobil str. SUCEAVA nr. 9, 10, 11, 12, 13, 13A, 14, 14A

Consultarea documentației a fost făcută pe site-ul Primăriei municipiului Timisoara www.primariatm.ro în secțiunea Planuri urbanistice/ Planuri urbanistice supuse informării și consultării publicului/2020 în perioada 08.07.2020 -31.07.2020.

La întâlnirea cu proiectantul STUDIO ARCA SRL, organizată în data de 21.07.2020, de la ora 14.00-15.00, prin platforma online Zoom, au fost adresate întrebări proiectantului, respectiv au fost făcute obiecții cu privire la această investiție, din partea persoanelor participante.

La sugestiile din partea publicului cu privire la această investiție, transmise la întâlnirea cu proiectantul, organizată prin platforma online Zoom în data de 21.07.2020, respectiv pe mail-ul dezvoltareurbana@primariatm.ro și prin Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii (camera 12) a Primăriei Municipiului Timișoara, proiectantul documentației Plan Urbanistic Zonal - **”LOCUINTE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**, Calea Bogdanestilor nr. 20-20A Timisoara, a formulat un răspuns prin adresa înregistrată cu nr. UR2020- 009308/10.08.2020.

Conform acestui raspuns au fost explicate anumite probleme sesizate de vecini, astfel:

A. Explicarea conceptului

In desfasurata frontul nordic al Caili Bogdanestilor sunt prezente trei tipologii de cladiri (cu regim de inaltime mic, mediu si mare). Volumul propus rezulta din combinarea acestor trei elemente si glisarea pe orizontala astfel incat volumele de baza se raporteaza la scara cladirilor din proximitate. Volumul mai inalt, prin pozitionarea sa pe coltul intersectiei dintre strada Suceava si Calea Bogdanestilor, creeaza un dialog interesant cu strada si cu blocurile de locuinte P+10 din vecinatate.

Fiecare componenta a siluetei obtinute se adreseaza unui alt nivel de perceptie, de la vecinatatea imediata pana la nivel urban.

B. Relatii cu parcelele invecinate, vizibilitate si insorire

In materialul anexat este prezentata raportarea volumului la contextul urban dar si relationarea cu vecinatatile (volum de baza si volum inalt).

Pentru a limita o relatie vizuala directa cu parcelele invecinate, se propune amplasarea nodului de circulatii verticale si orientarea volumului inalt spre oras (Calea Bogdanestilor si strada Suceava), astfel incat sa obtureze vizibilitatea spre interiorul cvartalului.

Precizam ca este obligatorie respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014, cu modificari si completari ulterioare, in ceea ce priveste asigurarea insoririi atat a locuintelor din cladirea propusa, cat si a locuintelor din cladirile invecinate (art. 3). Este prezentat studiul de insorire unde se poate observa modul in care vor fi afectate parcelele si cladirile invecinate din punct de vedere al asigurarii insoririi acestora.

C. Indici urbanistici, posibilitati de mobilare

Se propune limitarea procentului de ocupare a terenului (POT) la 40% pentru volumul de baza si la 20% pentru volumul mai inalt.

Pentru a intelege mai bine scara cladirii propuse este prezentata in materialul anexat o varianta de mobilare a nivelurilor cladirii (subsol, parter, un nivel al corpului de baza si un nivel al corpului mai inalt). Propunem *limitarea numarului de apartamente la maxim doua apartamente pe nivel pentru volumul de baza si un singur apartament pe nivel pentru volumul inalt*. In varianta de mobilare prezentata sunt maxim 13 apartamente.

D. Circulatii auto si parcare

Cladirea va fi dotata la nivelul subsolului si in exterior, la nivelul terenului, cu parcare pentru locatari (minim un loc de parcare pentru fiecare apartament si un spor de 15%) si pentru functionarea spatiului cu alta destinatie. Toate parcarile necesare se vor organiza pe parcela in discutie.

Pentru a evita o posibila circulatie auto suplimentara pe strada Suceava si luand in considerare refacerea in viitorul apropiat a prospectului Caili Bogdanestilor, se propune acces auto din Calea Bogdanestilor si supunerea acestei solutii alternative spre aprobarea Comisiei de circulatie.

Ca urmare, unii dintre vecinii direct afectati si alte persoane participante la intalnirea cu proiectantul au solicitat o dezbatere publica.

Aceasta dezbatere publica a fost organizata in data de 30.09.2020 de la ora 12.00 prin platforma online Zoom. Datorita timpului limitat la 45 min. de platforma online si a faptului ca publicul nu a reusit sa vizualizeze corect intregul proiect (nu au gasit proiectul afisat pe site-ul PMT) aceasta dezbatere publica nu a reusit sa limpezeasca lucrurile (nu si-a atins scopul dupa cum relatea unul dintre participanti).

Totusi participantii la aceasta intalnire au reusit sa mentioneze care sunt, din punctul lor de vedere, problemele legate de acest proiect:

- Regimul maxim de inaltime propus P+10E, este prea mare;
- Coeficientul de Utilizare al Terenului maxim propus = 2,9, este prea mare;
- Nu este clar in proiect, cum a fost rezolvat accesul auto si cum au fost asigurate locurile de parcare necesare functionarii cladirii;
- Realizarea acestui proiect va genera o aglomerare a circulatiei auto si implicit o lipsa a

locurilor de parcare in zona;

- Umbrirea cladirilor vecine din cauza regimului mare de inaltime propus, explicitarea studiului de insorire;
- Nu este clara rezolvarea problemei zonelor verzi;
- Sa se faca dovada instiintarii tuturor vecinilor direct afectati, despre aceasta investitie.

La observatiile din partea publicului cu privire la aceasta investitie, formulate de acesta la dezbaterile publice, proiectantul documentatiei Plan Urbanistic Zonal - "**LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**", **Calea Bogdanestilor nr. 20-20A Timisoara**, a formulat un raspuns care a fost inregistrat prin adresa cu nr. UR2020- 012257/22.10.2020.

Continutul acestui raspuns este urmatorul:

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 orizontale 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 deservi 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 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 indicii 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 (având C.U.T. = 2,46) și Suceava 9 (având 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 stradal de 36-39 m. Pentru această parcelă depășirea cu 20% a C.U.T.-ului de 2,46 existent, 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, considerăm 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, 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

Singurul aspect al propunerii, 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 propus s-a 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.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile prevăzute de H.C.L. nr. 218/08.06.2020 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului „Etapa 2 – etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului cu privire la documentația Plan Urbanistic Zonal - „LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, CALEA BOGDANESTILOR nr. 20-20A, Timisoara, beneficiar TREI DION PIZZA SRL, proiectant STUDIO ARCA SRL, a fost finalizată și se va putea începe circuitul legal de avizare.

p.Arhitect Sef
Monica Mitrofan

Consilier
Edith Sabău