

45 /05.05.2026

Către: **PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA**

În atenția: **INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF  
Serviciul Planificare Urbana**

Referitor la: **"Plan Urbanistic Zonal – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI  
COMPLEMENTARE", Calea Bogdanestilor nr. 20-20A**

Prin prezenta vă înaintăm raspunsul proiectantului referitor la observațiile și propunerile publicului transmise Primăriei Municipiului Timisoara (prin doua adrese).

Mentionam ca documentația se afla in Etapa a 2-a de informare și consultare a publicului. In data de 15.04.2026 s-a desfasurat online întâlnirea cu proiectantul în care au fost transmise de asemenea observatii asupra documentatiei.

Adresa din data de 21.04.2026 nu conține aspecte care sa necesite un răspuns din partea proiectantului, practic fiind o adresa prin care emitenții își exprima acordul pentru documentația propusă.

In cea de-a doua adresă, din data de 23.04.2026, sunt menționate mai multe aspecte care necesita a fi analizate si, prin urmare, va transmitem in continuare punctele noastre de vedere. În continuare vom aborda observațiile transmise.

## **Un prim aspect este cel al regimului de înălțime propus**

*“În primul rând, regimul de înălțime propus, de tip S+P+6E, este vădit disproportionat în raport cu caracterul imediat al zonei. Deși documentația justifică intervenția prin existența unui front urban „variat”, această argumentare este una generalizatoare și nu reflectă realitatea de la nivelul vecinătăților directe, unde predomină construcțiile de mică și medie înălțime. Inserarea unui volum de aproximativ 22 de metri într-un astfel de context produce o ruptură evidentă de scară, domină vizual fondul construit existent și alterează coerența urbană a frontului stradal. O dezvoltare responsabilă ar trebui să țină cont de specificul zonei, nu doar de tendințe generale invocate pentru a justifica o densificare excesivă.”*

Conform PUG, cvartalul din care face parte parcela noastră are un front la Calea Bogdăneștilor care este situat în ”Lc - Locuințe colective”. În RLU aferent PUG, la capitolul Locuințe colective, Art. 6 - Înălțimea maximă admisă este menționat *“pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de S+P+6E, fără a depăși cu mai mult de două niveluri regimul de înălțime dominant al zonei.”* Clădirile cuprinse în Lc au un regim de înălțime predominant de P+4E-5E ...la fel și clădirea aflată pe colțul opus al străzii Suceava (Hotel Del Corso - P + 4E).

Analizând contextul urban imediat, clădirea învecinată care ocupă colțul diametral opus al cvartalului are un regim de înălțime de P+6E (Hotel Mercur), iar clădirea învecinată, de pe Calea Bogdanestilor, are un regim de înălțime de P+5E.

În acest context menționăm și că propunerea se înscrie în prevederile Regulamentului general de urbanism - Art. 31 Înălțimea construcțiilor: *“(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.”*

## **Un al doilea aspect este legat de confort, însorire, pierderea intimității**

*“În al doilea rând, impactul asupra confortului locuirii este unul semnificativ și nu poate fi ignorat. Amplasarea unei clădiri de asemenea dimensiuni în imediata vecinătate va conduce inevitabil la reducerea gradului de însorire*

*naturală pentru proprietățile existente, afectând atât confortul termic, cât și calitatea vieții locatarilor. Lumina naturală influențează atât confortul psihologic, cât și consumul energetic al locuințelor. Umbra proiectată de un imobil de asemenea dimensiuni va modifica radical microclimatul curților și al spațiilor locuite, conducând la spații mai reci, mai umede și mai puțin utilizabile. În paralel, pierderea intimității devine o problemă critică: orientarea directă a noilor spații locative către proprietățile existente va crea o relație de vizibilitate intruzivă, incompatibilă cu standardele moderne de locuire. Simplul fapt că o construcție este posibilă din punct de vedere tehnic nu echivalează cu oportunitatea sa din punct de vedere urban și social. Această invadare a sferei private nu poate fi tratată ca un efect colateral minor ci reprezintă o încălcare directă a dreptului la intimitate al locatarilor existenți.”*

Analizând impactul asupra clădirilor din vecinătate subliniem că zona constructibilă propusă este retrasă la 14 m fața de fațada clădirii învecinate de pe Calea Bogdanestilor, iar fatada casei de pe strada Suceava (orientata spre amplasamentul discutat) nu are ferestre ale spațiilor de locuit, acestea fiind orientate către strada și către curtea din spate.

Prin modul de amplasare a liftului auto și a nodului de circulații interioare, în nord-vestul clădirii, s-a urmărit împiedicarea vizibilității spre interiorul cvartalului și orientarea ferestrelor spre Calea Bogdanesti și strada Suceava.

De asemenea, din studiul de însorire prezentat se observa influența minimă asupra însoririi parcelelor vecine.

## **Un al treilea aspect este legat de infrastructura rutiera și sistemul de parcare**

*“Un alt aspect major îl constituie creșterea presiunii asupra infrastructurii rutiere. Calea Bogdăneștilor este deja o arteră intens circulată, iar introducerea unei funcțiuni mixte, cu locuințe colective și spații comerciale, va atrage un număr suplimentar semnificativ de autovehicule. Chiar dacă se propune un singur acces auto și o soluție de parcare prin lift vertical, aceasta nu reprezintă o rezolvare viabilă în practică. Utilizarea unui astfel de sistem implică timp de așteptare, posibilitatea apariției blocajelor și o utilizare intensă a accesului, ceea ce poate duce la formarea de cozi și la perturbarea*

*traficului existent. În lipsa unei infrastructuri adaptate acestui nivel de densitate, proiectul riscă să agraveze semnificativ condițiile de circulație din zonă.*

*Totodată, soluția de parcare propusă, prin sistem mecanizat, ridică serioase probleme de funcționalitate și siguranță. Astfel de sisteme sunt vulnerabile la defecțiuni tehnice, necesită mentenanță constantă și pot deveni rapid nefuncționale. În lipsa unei alternative reale, există riscul ca presiunea parcării să fie transferată în mod abuziv asupra domeniului public, deja insuficient.”*

Clădirea propusă prevede un SAD (spațiu pentru servicii de proximitate, amplasat la parterul imobilului cu posibilitatea de a ocupa și etajul întâi) și un număr de maxim 11 apartamente. Conform prevederilor PUG, aceste funcțiuni presupun asigurarea a 15 locuri de parcare. Sunt prevăzute 3 locuri de parcare la nivelul solului și 12 locuri într-un sistem de parcare amplasat în interiorul imobilului. Acest număr de autovehicule nu poate pune o presiune semnificativă asupra traficului de pe Calea Bogdanestilor, o strada cu profil de 36-39 m, cu câte două benzi de circulație pe sens, tranzitata zilnic de mii de mașini.

Linia de tramvai existentă pe Calea Bogdanestilor are un aport semnificativ la conectarea la sistemul de transport public

Sistemul de parcare, pentru 12 autovehicule, prevăzut în interiorul clădirii, este un sistem omologat, cu o viteză de operare semnificativă. Eventualii timpi de așteptare nu vor afecta domeniul public, fiind prevăzut un spațiu de stocare de minim trei mașini în interiorul parcelei.

## **Un al patrulea aspect, perspectiva ecologică**

*“Din perspectivă ecologică, conform prevederilor OUG n.r 195/2005 privind protecția mediului, principiul precauției și principiul prevenirii trebuie să stea la baza oricărei intervenții urbanistice. În acest sens, orice proiect care poate avea un impact semnificativ asupra mediului trebuie analizat nu doar prin prisma beneficiilor economice, ci și a efectelor cumulative asupra calității aerului, temperaturii urbane și echilibrului ecologic local. Proiectul analizat, prin densitatea și volumul propus, contribuie la intensificarea efectului de insulă de căldură urbană, fără a propune măsuri reale de compensare.*

# ARCA

*Potrivit Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, autoritățile publice au obligația de a asigura și menține un raport adecvat între suprafața construită și cea de spațiu verde, în vederea garantării unui mediu de viață sănătos. Simplul procent de 30% spațiu verde menționat în documentație nu este suficient în sine, în lipsa unei calități reale a acestor spații - respectiv vegetație matură, arbori de talie mare și continuitate ecologică. Spațiile verzi fragmentate, decorative sau amplasate în zone umbrite excesiv nu îndeplinesc funcțiile ecologice esențiale prevăzute de lege. În plus, problema deja existentă a lipsei vegetației de talie mare pe trotuarul nordic al Căii Bogdăneștilor nu este rezolvată prin această intervenție, ci, dimpotrivă, este amplificată prin creșterea densității și a traficului.”*

Soluția de parcare propusă, în care locurile de parcare nu sunt amplasate într-un nivel subteran, ci sunt prevăzute în interiorul clădirii, micșorează semnificativ spațiul destinat locuirii. Implicit se reduce densitatea, iar, din perspectivă ecologică, are un avantaj cert - întregul spațiu verde prevăzut la nivelul solului este de tip “deep green” ceea ce permite plantarea de vegetație de talie mare.

Mentionăm de asemenea ca avizul Agenției naționale pentru mediu și arii protejate, Direcția județeană Timiș este în curs de obținere.

În concluzie, în propunerea noastră am luat în considerare aspectele remarcate în observațiile primite: prin conformarea clădirii și integrarea ei în contextul urban existent, dar și în cel reglementat prin PUG, impactul diminuat asupra parcelelor vecine și asupra mediului.

Cu stimă,

arh. Radu Golumba  
STUDIO ARCA

