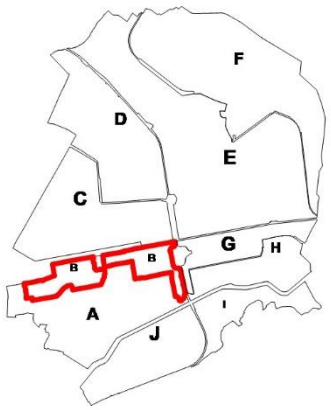
ANEXA 02

Mega Unitate Teritorială de Referință – MUTR "B"



MUTR B este zona aferentă drumului DN6(E70) pe segmentul dintre UAT Timișoara și DNCT.	
Suprafață MUTR :	128 ha
Delimitări și vecinătăți:	
Nord:	MUTR C, UAT Timișoara
Est:	MUTR G, MUTR H
Sud:	MUTR A
Vest :	MUTR A, UAT Timișoara

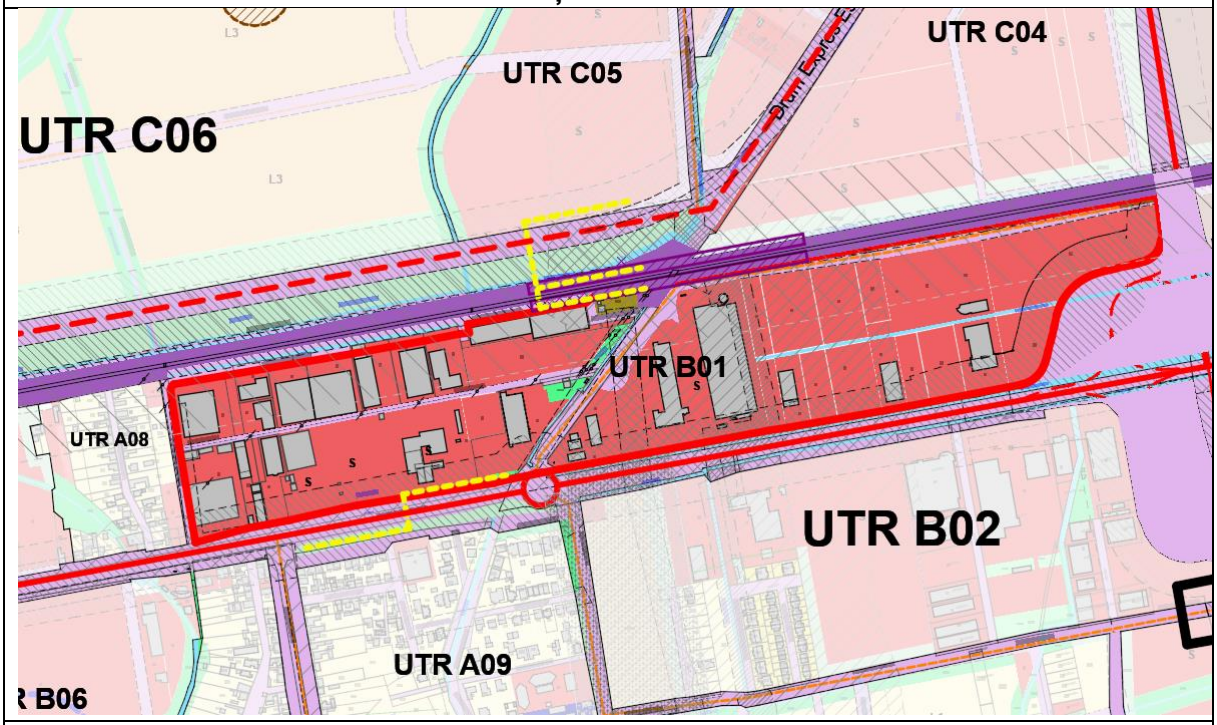
UTR-uri componente – situația propusă

UTR	*suprafață*	*Funcțiune predominantă*
UTR B01	296337	Zona Servicii
UTR B02	248259	Zona Servicii
UTR B03	100900	Zona Servicii
UTR B04	323217	Zona Servicii
UTR B05	192051	Zona Servicii
UTR B06	118896	Zona Servicii

SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

UTR B01

PROPUNERE RLU ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UTR B01/2023



Delimitare UTR

orientare	*limită*	*UTR învecinat*
Nord	Cale ferata	UTR C06, C05, C04
Est	DNCT Sud-Est	UTR G02
Sud	Calea Lugojului	UTR B02, A09, A16
Vest	Str. Caprioarei	UTR A08

Disfuncționalități

cod	*descriere*
RM09	Dublarea liniei de cale ferata
EC02	Insuficiente spatiil verzi publice, locuri de joaca si terenuri de sport in localitatea Ghiroda
	Retea de mobilitate incompleta
	Lipsa accesibilitate parcele dinspre calea ferata.
	Inchiderea trecerii la nivel peste calea ferata.
	Gara/ statie de tren inadecvata, inaccesibila si deficitara in deservirea Ghirodei
EC10	Lipsa de conectivitate intre canale

Fișă propuneri urbanistice

Funcțiune predominantă:	S Servicii
Caracterul zonei:	UTR B01 are caracterul unui front de servicii, cuprins între căi de comunicație majore (Calea Lugojului – E70) și calea ferată. Zona este dedicată activităților economice de tip terțiar, serviciilor publice și a construcțiilor tehnico-edilitare UTR B01 va fi supus unei operațiuni de completare a acestui front. UTR B01 este împărțit în două de str.Aeroportului, pe care urmeaza sa fie inchisa trecerea la nivel a caii ferate, și este

SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

	vizat de numeroase zone de protecție ale diferitelor căi de comunicație (feroviare, rutiere), fiind o zonă expusă poluării fonice din majoritatea direcțiilor. UTR B01 are o tramă stradală incompleta și constă din 3 cvartale (2 la vest de str.Aeroportului, unul la est).
Suprafață UTR:	30.2 ha
POT/UTR estimat:	40%
Regim de înălțime:	(S)/(D)+P+3E+1M/1Er, H max. la cornișa superioară de 15 m, H maxim conf. aviz AACR
Funcțiuni/utilizări permise:	S Servicii
	TE Tehnico-Edilitare
	SVV Perdele Verzi – protectie HCN
	TFPP Perdele Protectie
	SVP Spații Verzi Parcuri/ Agrement/ Sport/ Protecție
Funcțiuni/utilizări interzise:	Conform RLU
Operațiune propusă:	Completare
	Modificarea reglementarii zonelor si subzonelor se va face doar propunând modificări la nivel de unitate teritorială de referință (UTR). Orice modificare a acestor reglementări se face doar în urma obținerii avizelor de la toate instituțiile competente și în urma consultării cu populația
Interdicție de construire:	Zona de protecție DNCT
	Zona de protecție a căii ferate
	Zona de protectie DN6(E70)
	Zona de protecție a HCN
	Zona pasaj str. Aeroportului-Cale Ferată până la solutionarea și detalierea tehnica
	Zona de protectie retele de curent electric
	Zona de protectie retele de gaz

Pentru realizarea lucrărilor de infrastructură ecologică, social-culturală și edilitară, se vor consulta cerințele din tabelul Scenariu de Dezvoltare, anexat prezentei documentații.
Dimensiunile, numărul și poziția elementelor de infrastructură ecologică, social-culturală și edilitară se vor realiza astfel încât să deservească populația estimată în fiecare UTR/ MUTR. Orice mărire/reducere a populației estimate va duce la actualizarea tabelului de către autoritățile locale și, ca urmare, la actualizarea necesarului de infrastructuri.

INFRASTRUCTURĂ DE MOBILITATE

- Principala arteră care colectează circulația din cadrul UTR B01 este Calea Lugojului (cat.I)
- Este prevazuta o legatura velo dinspre corpul principal al Ghirodei si gara, cu trecere peste calea ferata si Drumul Expres
- Fundături: nu pot depăși 50m lungime și vor avea obligatoriu zonă de întoarcere
- Calea ferată și E70 produc un nivel ridicat de zgomot, ceea ce poate reprezenta o disfuncționalitate pentru anumite tipuri de funcțiuni din zona de servicii. Această disfuncționalitate se poate remedia prin amenajarea de perdele de protecție către căile de circulație rutieră/feroviară.

INFRASTRUCTURĂ ECOLOGICĂ

- Canalul HCn 219/4 va avea prevăzute perdele verzi SVV, obligatoriu cu 2m accesibili, neîngrădiți, pentru a permite întreținerea și decolmatarea canalului.

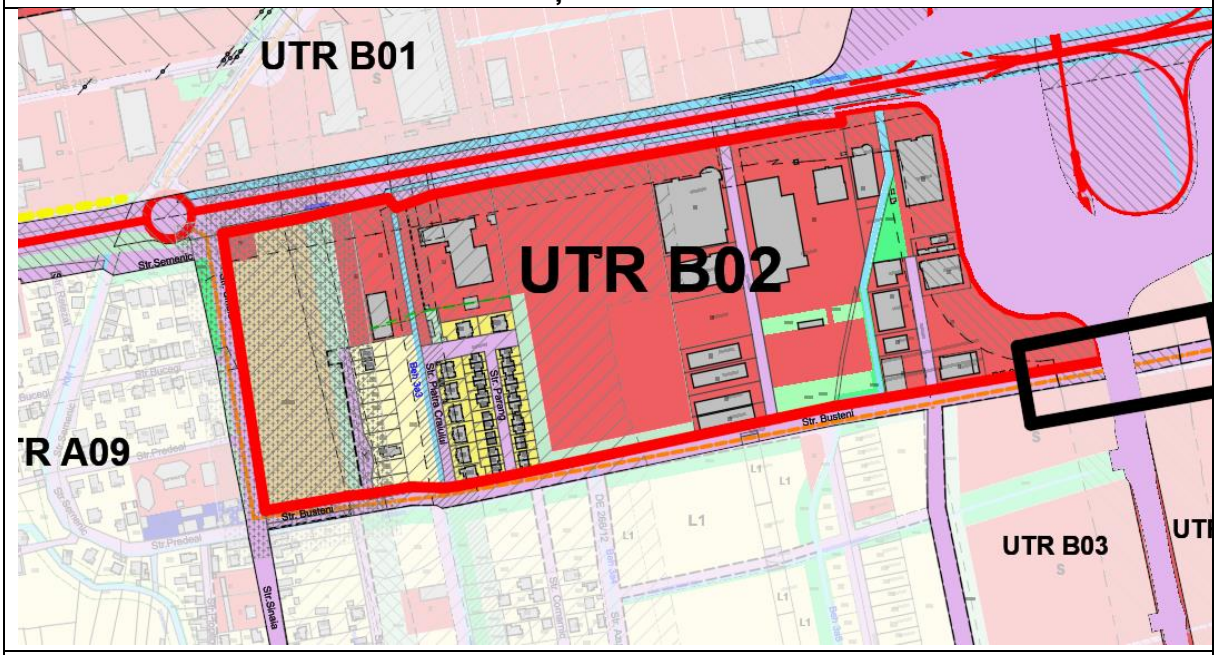
SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

-Se va asigura conectivitatea între canalele din UTR B01 și cele vecine, pentru a realiza o rețea verde-albastră continuă. - UTR B01 prezintă o lipsă de spații verzi. În aces sens, se vor respecta întocmai cerințele din RLU referitoare la procentele necesare de spații verzi (atât cele publice, cât și pe parcele private), precum și cele care menționează număr minim de arbori raportați la suprafața parcelei. - Se recomandă organizarea spațiilor verzi în apropierea zonelor de locuințe din UTR A08 vecin, pentru a funcționa ca un tampon între funcțiunile diferite.
INFRASTRUCTURĂ SOCIAL-CULTURALĂ
- Terenuri de sport: se prevede 1/ UTR
INFRASTRUCTURĂ EDILITARĂ
- Se propune extinderea rețelelor de utilități ale comunei – se vor asigura suprafețe destinate infrastructurii tehnico-edilitare

SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

UTR B02

PROPUNERE RLU ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UTR B02/2023



Delimitare UTR

orientare	*limită*	*UTR învecinat*
Nord	Calea Lugojului/ E70	UTR B01
Est	DNCT Sud-Est	UTR G01
Sud	Str. Bușteni	UTR B03, A02
Vest	Str. Sinaia	UTR A09

Disfuncționalități

cod	*descriere*
SC01	Institutii de invatamant insuficiente
SC03	Lipsa terenurilor de sport
RM02	Zgomot cauzat de DNCT
RM03	Zgomot cauzat de E70
RM04	Lipsa continuatate DNCT
	Lipsa departajare si protectie intre functiuni necomplementare.
EC02	Insuficiente spatiil verzi publice, locuri de joaca si terenuri de sport in localitatea Ghiroda
EC10	Lipsa de conectivitate intre canale
	Zone de protectie ale infrastructurilor majore de electricitate si gaz

Fișă propuneri urbanistice

Funcțiune predominantă:	S Servicii
Caracterul zonei:	UTR B02 are un caracter mixt disfuntional, cu varii funcțiuni: rezidențial în partea de sud-vest, cimitir pe latura vestică și preponderent de servicii- tampon pe partea nordică și estică, delimitată de Calea Lugojului și de DNCT Sud-Est. În zona de locuințe colective L2, clădirile au o morfologie uniformă, făcând parte din aceeași dezvoltare, cu învelitoare cu pantă mică, curți private către posteriorul parcelei și parcaje în fața accesului.

SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

	În zona de locuințe individuale/unifamiliale L1 există câteva clădiri izolate pe parcelă, cu acoperiș în 2 sau 4 ape, cu pantă medie. Construcții noi în zonă vor prelua caracterul clădirilor existente, păstrând un caracter uniform al zonei L1 în UTR. Zona nordică, de servicii, va avea fațadele principale orientate către E70.Zona de servicii și echipamente tehnico-edilitare se va separa prin perdele de protecție de zonele rezidențiale. Toate zonele funcționale diferite care conferă caracterul mixt al UTR B02 vor fi configurate astfel încât zonele rezidențiale să fie protejate de către zonele de servicii și cimitir prin perdele de protecție, ca zone verzi tampon între funcțiuni incompatibile. UTR B02 dispune de o tramă stradală regulată.
Suprafață UTR:	24.8 ha
Densitate (apartamente / ha)	20-30 în zonele L1, max. 50 în zone L2
POT/UTR estimat:	40%
Regim de înălțime predominant:	(S)/(D)+P+3E+1M/1Er, H max. cornisa 25la cornișa superioară de 15 m, H maxim conf. aviz AACR (regim valabil pentru zonele predominante de servicii. Pentru zonele de locuințe sau alte funcțiuni, se vor respecta prevederile din RLU aferente zonelor respective)
Funcțiuni/utilizări permise:	S Servicii
	L2 Locuire cu regim mediu de înălțime
	L1 Locuire cu regim mic de înălțime
	TFPP Perdele Protectie
	SVP Zone Verzi/Agrement/Sport
	TE Tehnico Edilitare
Funcțiuni/utilizări interzise:	Conform RLU
Operațiune propusă:	Completare
	Modificarea reglementarii zonelor si subzonelor se va face doar propunând modificări la nivel de unitate teritorială de referință (UTR). Orice modificare a acestor reglementări se face doar în urma obținerii avizelor de la toate instituțiile competente și în urma consultării cu populația
Interdicție de construire:	Zona de protecție DNCT
	Zona pasaj DNCT Sud-Est-Drum de exploatare DE246 până la solutionarea și detalierea tehnică
	Zona de protectie DN6(E70)
	Zona de protectie cimitir
	Zona de protecție retele de gaz
	Zona de protecție retele de curent electric
Pentru realizarea lucrărilor de infrastructură ecologică, social-culturală și edilitară, se vor consulta cerințele din tabelul Scenariu de Dezvoltare, anexat prezentei documentații. Dimensiunile, numărul și poziția elementelor de infrastructură ecologică, social-culturală și edilitară se vor realiza astfel încât să deservească populația estimată în fiecare UTR/ MUTR. Orice mărire/reducere a populației estimate va duce la actualizarea tabelului de către autoritățile locale și, ca urmare, la actualizarea necesarului de infrastructuri.	
INFRASTRUCTURĂ DE MOBILITATE	

SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

- Principalele străzi care colectează circulația din cadrul UTR B02 sunt E70 (cat.I), Str. Bușteni (cat. III, profil 20m), Str. Sinaia (cat. III, profil 18m)
- Piste velo în profilul Str. Bușteni, Str. Sinaia
- Fundături: nu pot depăși 50m lungime și vor avea obligatoriu zonă de întoarcere
- Până la finalizarea DNCT, lipsa continuității acestuia reprezintă o disfuncționalitate majoră la nivelul infrastructurii de mobilitate din întreg UAT
- DNCT și E70 produc un nivel ridicat de zgomot, ceea ce reprezintă o disfuncționalitate pentru orice locuințe din zonă – se va remedia prin perdele de protecție sau prin îndepărtarea zonelor rezidențiale de arterele majore de circulație rutieră. Aceeași soluție poate fi implementată și pentru funcțiunile de servicii care pot amenaja perdele de protecție către căile de circulaie rutieră.

INFRASTRUCTURĂ ECOLOGICĂ

- Zone verzi compacte: min. 26 mp/cap de locuitori / UTR
- Canalul collector Beh 3a3 și toate canalele subordonate vor avea prevăzute, conform planșei de reglementări, perdele verzi SVV de minim 15m lățime (pe fiecare parte a canalului), și obligatoriu minim 2m de-o parte și de alta a canalului care vor fi accesibili, neîngrădiți, pentru a permite întreținerea acestuia, precum și amplasarea unor trasee velo și pietonale din materiale naturale, permeabile
- Se va căuta asigurarea conectivității între canalele HCN
- Separarea zonelor cu caracter diferit ale UTR B02 se va realiza prin perdele de protecție TFPP, care să fie zone tampon între locuințe și funcțiunile incompatibile

INFRASTRUCTURĂ SOCIAL-CULTURALĂ

- Locuințele trebuie să respecte distanța de max. 500m față de o școală
- Se vor prevedea minim 40mp locuri de joacă pentru copii/ UTR
- Piațetă publică/ spațiu public comunitar: se prevede una/ UTR, pentru coagularea vieții sociale a comunității
- Terenuri de sport: se prevede 1/ UTR
- O sală de sport și un bazin de înot se asigură la nivel de MUTR A+B. Aceste funcțiuni socio-culturale pot fi integrate într-un complex școlar și vor fi obligatoriu cu acces public.
- Grădiniță: se va asigura 1/UTR, la atingerea unui număr de 2000 loc în UTR B02
- Pentru dimensionarea și echiparea corectă a facilităților social-culturale din UTR, se vor respecta întocmai prevederile Strategiei Social-Culturale atașate prezentei documentații, ținându-se cont și de numărul curent și previzionat al populației care va locui în zonă și beneficia de facilitățile respective.

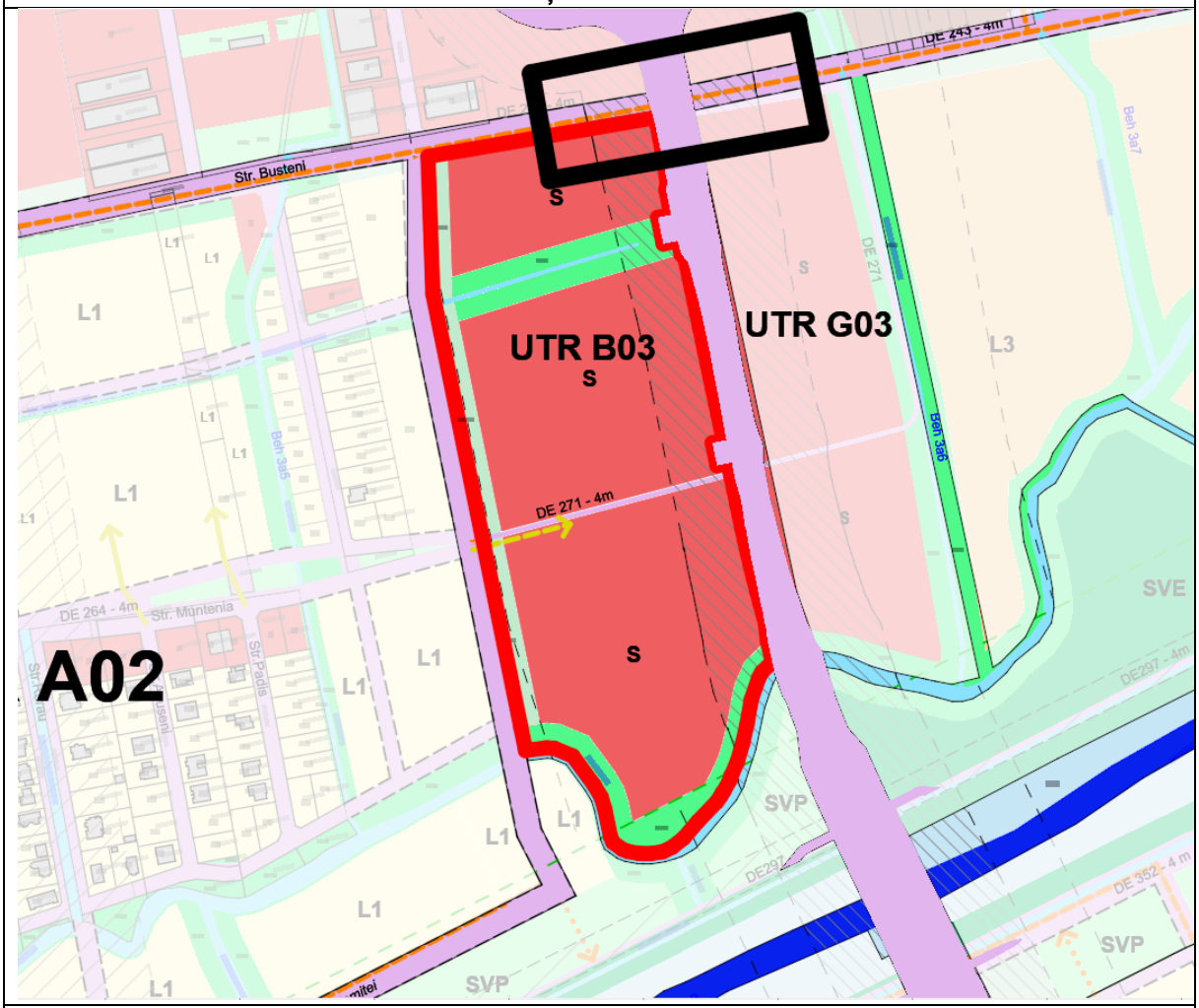
INFRASTRUCTURĂ EDILITARĂ

- Se propune extinderea rețelelor de utilități ale comunei – se vor asigura suprafețe destinate infrastructurii tehnico-edilitare

SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

UTR B03

PROPUNERE RLU ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UTR B03/2023



Delimitare UTR

orientare	*limită*	*UTR învecinat*
Nord	Drum de exploatare DE246 (prelungire Str. Bușteni)	UTR B02
Est	DNCT Sud-Est	UTR G03
Sud	Canal de desecare HCN277 și perdele verzi aferente	UTR A03
Vest	Stradă nouă cat. III, profil 20m	UTR A02

Disfuncționalități

cod	*descriere*
RM04	Lipsa continuatate DNCT
EC02	Insuficiente spatiil verzi publice, locuri de joaca si terenuri de sport in localitatea Ghiroda
EC03	Zone cu risc de inundabilitate sau mlastinoase
EC11	Lipsa perdelelor verzi de-a lungul canalelor
EC12	Zona inundabila in mod controlat
	Lipsa protectie intre functiunile necomplementare

Fișă propuneri urbanistice

SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

Funcțiune predominantă:	S Servicii
Caracterul zonei:	UTR B03 are caracterul unui front de servicii- tampon, cuprins între căi de comunicație rutieră importante -DNCT Sud-Est și stradă propusă cat.III, profil 20m, care va funcționa ca un inel pentru zona centrală MUTR A. UTR B03 este dedicat activităților economice de tip terțiar, serviciilor publice și a construcțiilor tehnico-edilitare. UTR B03 va fi supus unei operațiuni de completare a acestui front. Apropierea sa de UTR A02, cu caracter rezidențial, impune necesitatea implementării unor perdele de protecție către acesta, pentru a separa funcțiunile incompatibile. De asemenea, UTR B03 va avea rețeaua de canale de desecare prevăzute cu perdele verzi, conectate la restul infrastructurii ecologice din teritoriu. Spre UTR A02 se prevede o perdea verde de protectie intre functiunile necomplementare
Suprafață UTR:	10 ha
POT/UTR estimat:	40%
Regim de înălțime predominant:	(S)/(D)+P+3E+1M/1Er, H max. la cornișa superioară de 15 m, H maxim conf. aviz AACR
Funcțiuni/utilizări permise:	S Servicii
	SVV Perdele Verzi – protectie HCN
	TFPP Perdele Protectie
	SVP Spatii Verzi /Agrement /Sport
	TE Tehnico Edilitare
Funcțiuni/utilizări interzise:	Conform RLU
Operațiune propusă:	Extindere
	Modificarea reglementarii zonelor si subzonelor se va face doar propunând modificări la nivel de unitate teritorială de referință (UTR). Orice modificare a acestor reglementări se face doar în urma obținerii avizelor de la toate instituțiile competente și în urma consultării cu populația
Interdicție de construire:	Zona de protecție DNCT Sud-Est
	Zona pasaj DNCT Sud-Est-Drum de exploatare DE246 până la solutionarea și detalierea tehnica
	Zona de protecție a HCN
	Zona pasaj DNCT Sud-Est peste Canal Bega până la solutionarea și detalierea tehnica
Pentru realizarea lucrărilor de infrastructură ecologică, social-culturală și edilitară, se vor consulta cerințele din tabelul Scenariu de Dezvoltare, anexat prezentei documentații. Dimensiunile, numărul și poziția elementelor de infrastructură ecologică, social-culturală și edilitară se vor realiza astfel încât să deservească populația estimată în fiecare UTR/ MUTR. Orice mărire/reducere a populației estimate va duce la actualizarea tabelului de către autoritățile locale și, ca urmare, la actualizarea necesarului de infrastructuri.	
INFRASTRUCTURĂ DE MOBILITATE	
- Principalele străzi care colectează circulația din cadrul UTR B03 sunt Str. Bușteni (cat. III, profil 20m), strada nou propusă de cat.III, profil 20m (care va funcționa ca un inel pentru	

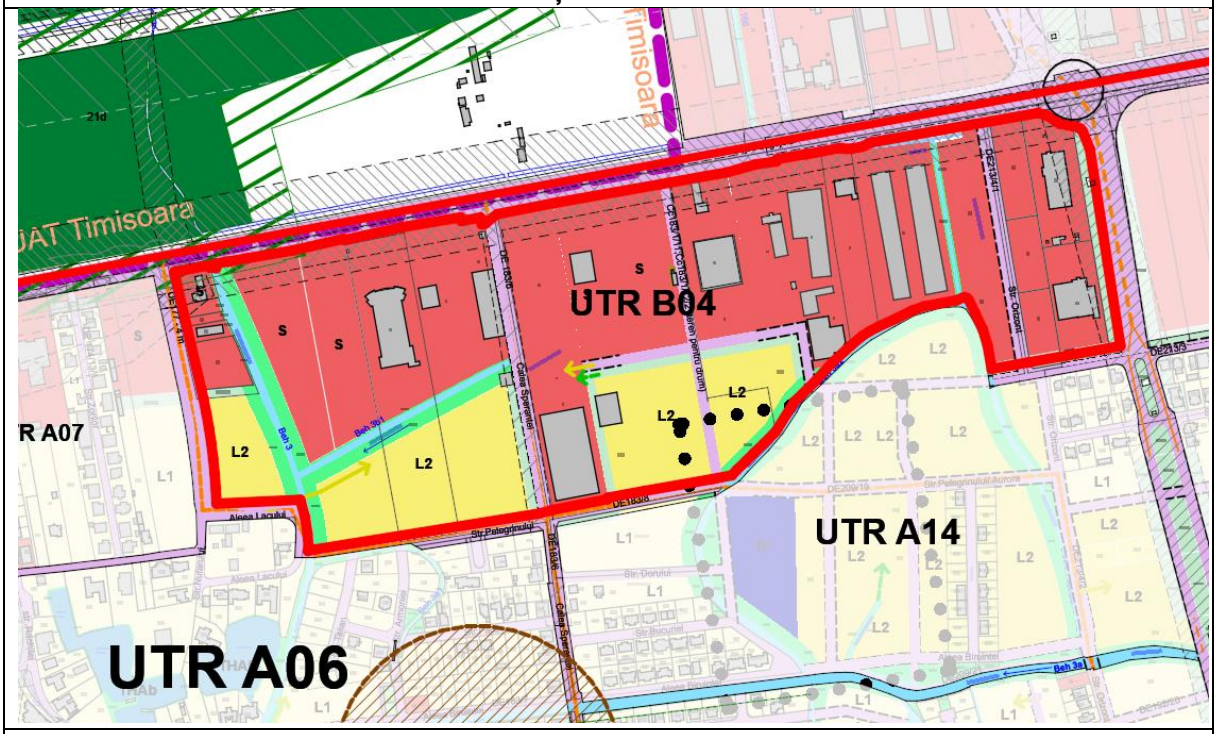
SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

zona centrală MUTR A, alături de Str. Ialomiței, E70 și strada nouă de cat.II cu profil de 30m , aflată de-a lungul rețelei de LEA, la vest de Str. Victoriei) - Piste velo în profilul Str. Bușteni - Principala disfuncționalitate la nivelul infrastructurii de mobilitate rămâne lipsa de continuitate a DNCT, până la finalizarea acestuia. - Fundături: nu pot depăși 50m lungime și vor avea obligatoriu zonă de întoarcere
INFRASTRUCTURĂ ECOLOGICĂ
- Canalul colector HC 277 și toate canalele secundare de pe teritoriul UTR B03 (HC 269, HCN 244 – Beh 3a6) vor avea prevăzute, conform planșei de reglementări, perdele verzi SVV de minim 15m lățime (pe fiecare parte a canalului), și obligatoriu minim 2m de-o parte și de alta a canalului care vor fi accesibili, neîngrădiți, pentru a permite întreținerea acestuia, precum și amplasarea unor trasee velo și pietonale din materiale naturale, permeabile. - Se va căuta asigurarea conectivității între canalele HCN - UTR B03 are terenuri mlăștinoase și se află într-o zonă cu risc de inundabilitate. În acest sens, se vor respecta prevederile RLU privind procentul de suprafețe permeabile și de sol natural, și se vor lua măsuri de prevenție a inundațiilor (amplasând poldere sau alte zone verzi inundabile unde este posibil, prin menținerea constantă a canalelor de desecare care parcurg UTR B03 și alte măsuri conform Strategiei Infrastructurii Ecologice, pentru a asigura zone inundabile în mod controlat). - Se prevede o perdea verde de protectie fata de A02, intre functiunile necomplementare
INFRASTRUCTURĂ SOCIAL-CULTURALĂ
- Terenuri de sport: se prevede 1/ UTR
INFRASTRUCTURĂ EDILITARĂ
- Se propune extinderea rețelelor de utilități ale comunei – se vor asigura suprafețe destinate infrastructurii tehnico-edilitare

SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

UTR B04

PROPUNERE RLU ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UTR B04/2023



Delimitare UTR

orientare	*limită*	*UTR învecinat*
Nord	Calea Lugojului (E70)	UTR B05
Est	Retea majora de curent electric (LEA)	UTR B06
Sud	Drum de exploatare DE213/3 (Str. Carpați) canal de desecare HCN212, HCN210, drum de exploatare DE183/8, str. Pelegrinului (drum de exploatare DE183/5), Aleea Lacului	UTR A14, A06
Vest	Drum de exploatare DE177(Str. Nufărului)	UTR A07

Disfuncționalități

cod	*descriere*
SC01	Institutii de invatamant insuficiente
RM03	Zgomot cauzat de E70
RM08	Lipsa drumuri de legatura
EC02	Insuficiente spatiil verzi publice, locuri de joaca si terenuri de sport in localitatea Ghiroda
	Lipsa protectie intre functiunile necomplementare
EC09	Lipsa conexiune pietonala / velo protejate intre localitatea Ghiroda si Padurea Verde
EC10	Lipsa de conectivitate intre canale
EC11	Lipsa perdelelor verzi de-a lungul canalelor

Fișă propuneri urbanistice

Funcțiune predominantă:	S Servicii

SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

Caracterul zonei:	Completare front servicii la Calea Lugojului (E70), locuinte cu regim mediu de inaltime, culoare verzi dea lungul canalelor, valorificare elemente de constituire a Zonelor Centrale MUTR „B" UTR B04 are un caracter mixt, cu varii funcțiuni: rezidențial în partea de sud, și preponderent de servicii- tampon pe partea nordică, formând un front către DN6 (E70). În zona de locuințe colective L2, zona va fi supusă unui proces de completare și va avea un caracter predominant rezidențial, cu locuințe colective mici și medii, având o densitate crescută față de UTR din vatra veche, similar cu UTR A14. Trama stradală propusă va fi regulată. Zona rezidențială care se va completa în partea sudică din centrul UTR B04 va conlucra cu Zona Centrală 2 a MUTR A, fiind parțial vizată de aceasta. În acest sens, orice dezvoltare în această parte a UTR B04 va studia și situația existentă și reglementările propuse în UTR A14. Se vor studia și fișele de UTR aferente (A14, Zona Centrală 2 MUTR A). Zona nordică, de servicii, va avea fațadele principale orientate către E70, frontul către E70 se va completa în mod coerent. De asemenea, zona de servicii și echipamente tehnico-edilitare se va separa prin perdele de protecție de zonele rezidențiale.
Suprafață UTR:	32.4 ha
POT/UTR estimat:	35-40
Regim de înălțime predominant:	- (S)/(D)+P+3E+1M/1Er, H max. la cornișa superioară de 15 m, H maxim conf. aviz AACR pentru zonele de servicii - (S)/(D)+P+3E+1M/(1ER) / H max. cornișă 14,5m, H maxim conf. aviz AACR pentru zonele L2
Funcțiuni/utilizări permise:	S Servicii
	L2 Locuire cu regim mic de înălțime
	SVV Perdele Verzi – protectie HCN
	TFPP Perdele Protectie
	TE Tehnico-Edilitare
	SVP Zone Verzi/ Agrement/ Sport
Funcțiuni/utilizări interzise:	Conform RLU
Operațiune propusă:	Completare
	Modificarea reglementarii zonelor si subzonelor se va face doar propunând modificări la nivel de unitate teritorială de referință (UTR). Orice modificare a acestor reglementări se face doar în urma obținerii avizelor de la toate instituțiile competente și în urma consultării cu populația
Interdicție de construire:	Zona de protectie DN6(E70)
	Zona de protecție retele de curent electric
	Zona de protecție a HCN
	Zona pasaj drum de legatura propus-DN6/Cale Ferată până la solutionarea și detalierea tehnica
Pentru realizarea lucrărilor de infrastructură ecologică, social-culturală și edilitară, se vor consulta cerințele din tabelul Scenariu de Dezvoltare, anexat prezentei documentații. Dimensiunile, numărul și poziția elementelor de infrastructură ecologică, social-culturală și edilitară se vor realiza astfel încât să deservească populația estimată în fiecare UTR/ MUTR. Orice	

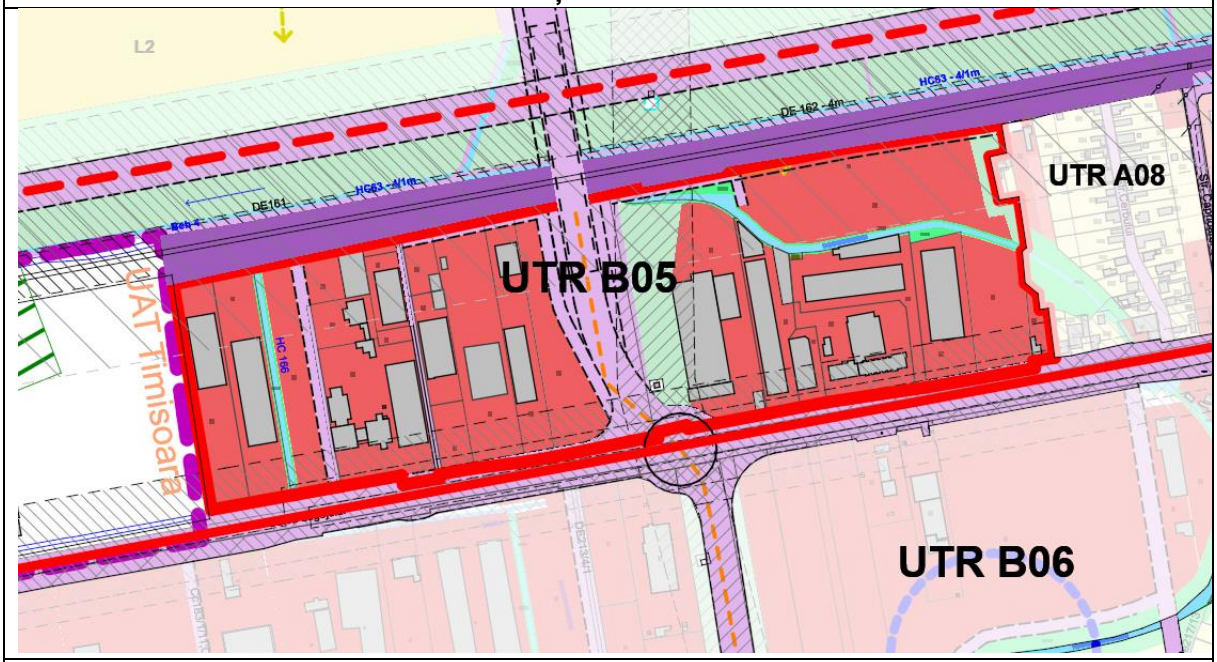
SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

mărire/reducere a populației estimate va duce la actualizarea tabelului de către autoritățile locale și, ca urmare, la actualizarea necesarului de infrastructuri.
INFRASTRUCTURĂ DE MOBILITATE
- Principalele străzi care colectează circulația din cadrul UTR B04 sunt Calea Lugojului (E70, cat. I, profil 42m), inelul 5 care delimitează UTR B04 la est (cat. II, profil 30m), Str. Pelegrinului (cat. III, profil 16m), Str. Nufărului (cat.III, profil 26m), Calea Speranței (cat. III, profil 16m) - Piste velo în cadrul perdelelor verzi de-a lungul HCN, precum și în profilul Căii Speranței, străzii propuse cat.II profil 30m. - Fundături: nu pot depăși 50m lungime și vor avea obligatoriu zonă de întoarcere - UTR B04 se învecinează în colțul nord-vestic cu Pădurea Verde (UAT Timișoara), separat prin DN6 (E70). Lipsa conexiunii pietonale și velo (protejate de traficul intens de pe E70) între localitatea Ghiroda și Pădurea Verde reprezintă o disfuncționalitate majoră privind accesul populației la spații verzi publice - DNCT și E70 produc un nivel ridicat de zgomot, ceea ce reprezintă o disfuncționalitate pentru orice locuințe din zonă – se va remedia prin perdele de protecție sau prin îndepărtarea zonelor rezidențiale de arterele majore de circulație rutieră. Aceeași soluție poate fi implementată și pentru funcțiunile de servicii care pot amenaja perdele de protecție către căile de circulaie rutieră
INFRASTRUCTURĂ ECOLOGICĂ
- Zone verzi compacte: min. 26 mp/cap de locuitori / UTR - Canalul colector HC 210 (Beh 3a2) și toate canalele secundare vor avea prevăzute, conform planșei de reglementări, perdele verzi SVV de minim 15m lățime (pe fiecare parte a canalului), și obligatoriu minim 2m de-o parte și de alta a canalului care vor fi accesibili, neîngrădiți, pentru a permite întreținerea acestuia, precum și amplasarea unor trasee velo și pietonale din materiale naturale, permeabile - - Se va căuta asigurarea conectivității între canalele HCN - Separarea zonelor cu caracter diferit ale UTR B02 se va realiza prin perdele de protecție TFPP, care să fie zone tampon între locuințe și funcțiunile incompatibile. Perdelele de protecție se vor implementa pe parcelele unde se vor dezvolta locuințele.
INFRASTRUCTURĂ SOCIAL-CULTURALĂ
- Locuințele trebuie să respecte distanța de max. 500m față de o școală - Se vor prevedea minim 40mp locuri de joacă pentru copii/ UTR - Piațetă publică/ spațiu public comunitar: se prevede una/ UTR, pentru coagularea vieții sociale a comunității - Terenuri de sport: se prevede 1/ UTR - O sală de sport și un bazin de înot se asigură la nivel de MUTR A+B. Aceste funcțiuni socio-culturale pot fi integrate într-un complex școlar și vor fi obligatoriu cu acces public. - Grădiniță: se va asigura 1/UTR, la atingerea unui număr de 2000 loc în UTR B04 - Pentru dimensionarea și echiparea corectă a facilităților social-culturale din UTR, se vor respecta întocmai prevederile Strategiei Social-Culturale atașate prezentei documentații, ținându-se cont și de numărul curent și previzionat al populației care va locui în zonă și beneficia de facilitățile respective.
INFRASTRUCTURĂ EDILITARĂ
- Se propune extinderea rețelelor de utilități ale comunei – se vor asigura suprafețe destinate infrastructurii tehnico-edilitare

SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

UTR B05

PROPUNERE RLU ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UTR B05/2023



Delimitare UTR

orientare	*limită*	*UTR învecinat*
Nord	Cale ferata	UTR C10, C06
Est	Servicii, canal desecare și perdele verzi aferente	UTR A08
Sud	Drum European E70	UTR B06, B04
Vest	Limită UAT Ghiroda – UAT Timișoara	

Disfuncționalități

cod	*descriere*
RM08	Lipsa drumuri de legatura
EC02	Insuficiente spatiil verzi publice, locuri de joaca si terenuri de sport in localitatea Ghiroda
	Parcele cu functiunea de locuire in zona
	Parcele fara acces la infrastructura

Fișă propuneri urbanistice

Funcțiune predominantă:	S Servicii
Caracterul zonei:	UTR B05 are caracterul unui front de servicii, cuprins între căi de comunicație majore (Calea Lugojului – E70) și calea ferată. Zona este dedicată activităților economice de tip terțiar, serviciilor publice și a construcțiilor tehnico-edilitare. UTR B05 va fi supus unei operațiuni de completare a acestui front. UTR B05 este împărțit în două de inelul 5 și este vizat de numeroase zone de protecție ale diferitelor căi de comunicație (feroviare, rutiere), fiind o zonă expusă poluării fonice din majoritatea direcțiilor.

SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

	UTR B01 are o tramă stradală regulată și constă din mai multe cvartale, organizate pe direcție nord-sud, toate având front către calea ferată și Calea Lugojului.
Suprafață UTR:	19 ha
POT/UTR estimat:	40%
Regim de înălțime predominant:	(S)/(D)+P+3E+1M/1Er, H max. la cornișa superioară de 15 m, H maxim conf. aviz AACR
Funcțiuni/utilizări permise:	S Servicii
	SVV Perdele Verzi – protectie HCN
	TFPP Perdele Protectie
	TE Tehnico-Edilitare
	SVP Zone verzi/Agrement/Sport
Funcțiuni/utilizări interzise:	Conform RLU
Operațiune propusă:	Completare
	Modificarea reglementarii zonelor si subzonelor se va face doar propunând modificări la nivel de unitate teritorială de referință (UTR). Orice modificare a acestor reglementări se face doar în urma obținerii avizelor de la toate instituțiile competente și în urma consultării cu populația
Interdicție de construire:	Zona de protectie DN6(E70)
	Zona de protecție a căii ferate
	Zona pasaj drum de legatura propus-DN6/Cale Ferată până la solutionarea și detalierea tehnica
	Zona de protecție a HCN
	Zona protectie paduri
	Zona de protecție retele de curent electric

Pentru realizarea lucrărilor de infrastructură ecologică, social-culturală și edilitară, se vor consulta cerințele din tabelul Scenariu de Dezvoltare, anexat prezentei documentații.
Dimensiunile, numărul și poziția elementelor de infrastructură ecologică, social-culturală și edilitară se vor realiza astfel încât să deservească populația estimată în fiecare UTR/ MUTR. Orice mărire/reducere a populației estimate va duce la actualizarea tabelului de către autoritățile locale și, ca urmare, la actualizarea necesarului de infrastructuri.

INFRASTRUCTURĂ DE MOBILITATE

- Principala arteră care colectează circulația din cadrul UTR B05 este E70 (cat.I), dar pentru legătura rapidă cu Giarmata Vii și Ghiroda se va colecta de către inelul 5 (cat. II, profil 32m)
- Piste velo vor fi prevăzute pe inelul 5
- Fundături: nu pot depăși 50m lungime și vor avea obligatoriu zonă de întoarcere
- Calea ferată și E70 produc un nivel ridicat de zgomot, ceea ce poate reprezenta o disfuncționalitate pentru anumite tipuri de funcțiuni din zona de servicii. Această disfuncționalitate se poate remedia prin amenajarea de perdele de protecție către căile de circulație rutieră/feroviară.

INFRASTRUCTURĂ ECOLOGICĂ

- Canalul HC 171 va avea prevăzute perdele verzi SVV de minim 15m lățime (pe fiecare parte a canalului), obligatoriu cu 2m accesibili, neîngrădiți, pentru a permite întreținerea și decolmatarea canalului.
- Se va asigura conectivitatea între canalele din UTR B05 și cele vecine, pentru a realiza o rețea verde-albastră continuă.

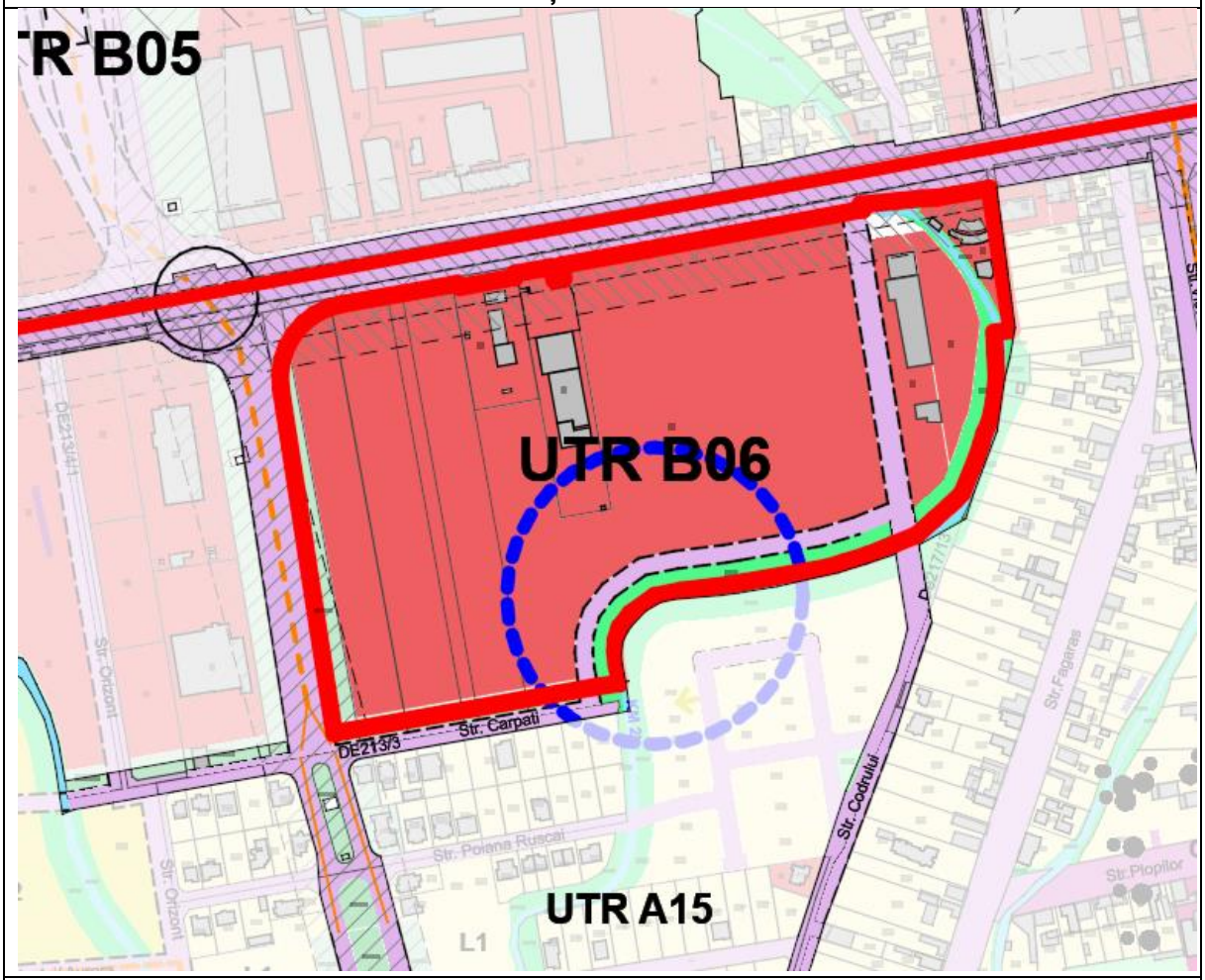
SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

- UTR B05 prezintă o lipsă de spații verzi. În aces sens, se vor respecta întocmai cerințele din RLU referitoare la procentele necesare de spații verzi (atât cele publice, cât și pe parcele private), precum și cele care menționează număr minim de arbori raportați la suprafața parcelei.
INFRASTRUCTURĂ SOCIAL-CULTURALĂ
- Terenuri de sport: se prevede 1/ UTR
INFRASTRUCTURĂ EDILITARĂ
- Se propune extinderea rețelelor de utilități ale comunei – se vor asigura suprafețe destinate infrastructurii tehnico-edilitare

SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

UTR B06

PROPUNERE RLU ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UTR B06/2023



Delimitare UTR

orientare	*limită*	*UTR învecinat*
Nord	DN6(E70)	UTR B05, A08
Est	Canal de desecare HCN 214, drum de exploatare DE217/13	UTR A16
Sud	Str. Carpati	UTR A15
Vest	Retea majora de curent electric, inelul 5	UTR B04

Disfuncționalități

cod	*descriere*
RM03	Zgomot cauzat de Calea Lugojului
RM08	Lipsa drumuri de legatura
EC02	Insuficiente spatii verzi publice, locuri de joaca si terenuri de sport in localitatea Ghiroda

Fișă propuneri urbanistice

Funcțiune predominantă:	S Servicii
Caracterul zonei:	UTR B06 are caracterul unui front tampon de servicii.

SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

	Fațadele principale de-a lungul laturii nordice a UTR B06 vor fi orientate către E70, frontul către E70 se va completa în mod coerent cu construcțiile existente de pe teritoriul UTR B06. De asemenea, zona de servicii și echipamente tehnico-edilitare se va separa prin perdele de protecție de zonele rezidențiale din UTR vecin la sud.
Suprafață UTR:	11.8 ha
POT/UTR estimat:	40%
Regim de înălțime predominant:	(S)/(D)+P+3E+1M/1Er, H max. la cornișa superioară de 15 m, H maxim conf. aviz AACR
Funcțiuni/utilizări permise:	S Servicii
	SVV Perdele Verzi – protectie HCN
	TFPP Perdele Protectie
	TE Tehnico-Edilitare
	SVP Spatii Verzi/ Agrement/ Sport
Funcțiuni/utilizări interzise:	Conform RLU
Operațiune propusă:	Completare
	Modificarea reglementarii zonelor si subzonelor se va face doar propunând modificări la nivel de unitate teritorială de referință (UTR). Orice modificare a acestor reglementări se face doar în urma obținerii avizelor de la toate instituțiile competente și în urma consultării cu populația
Interdicție de construire:	Zona de protectie DN6(E70)
	Zona de protecție retele de curent electric
	Zona de protecție a HCN
	Zona pasaj drum de legatura propus-DN6/Cale Ferată până la solutionarea și detalierea tehnica

Pentru realizarea lucrărilor de infrastructură ecologică, social-culturală și edilitară, se vor consulta cerințele din tabelul Scenariu de Dezvoltare, anexat prezentei documentații.
Dimensiunile, numărul și poziția elementelor de infrastructură ecologică, social-culturală și edilitară se vor realiza astfel încât să deservească populația estimată în fiecare UTR/ MUTR. Orice mărire/reducere a populației estimate va duce la actualizarea tabelului de către autoritățile locale și, ca urmare, la actualizarea necesarului de infrastructuri.

INFRASTRUCTURĂ DE MOBILITATE

-
- Principalele străzi care colectează circulația din cadrul UTR B04 sunt DN6 (E70, cat. I, profil 42m) și inelul 5 care delimitează UTR B06 la vest (cat. II, profil 30m)
- Piste velo în cadrul perdelelor verzi de-a lungul HCN, precum și în profilul inelului 5.
- Fundături: nu pot depăși 50m lungime și vor avea obligatoriu zonă de întoarcere
- E70 produce un nivel ridicat de zgomot, ceea ce poate reprezenta o disfuncționalitate pentru anumite tipuri de funcțiuni din zona de servicii. Această disfuncționalitate se poate remedia prin amenajarea de perdele de protecție către căile de circulație rutieră

INFRASTRUCTURĂ ECOLOGICĂ

- Canalul HCN 214 va avea prevăzute perdele verzi SVV de minim 15m lățime (pe fiecare parte a canalului), obligatoriu cu 2m accesibili, neîngrădiți, pentru a permite întreținerea și decolmatarea canalului.

SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

- Se va asigura conectivitatea între canalele din UTR B06 și cele vecine, pentru a realiza o rețea verde-albastră continuă. - UTR B06 prezintă o lipsă de spații verzi. În aces sens, se vor respecta întocmai cerințele din RLU referitoare la procentele necesare de spații verzi (atât cele publice, cât și pe parcele private), precum și cele care menționează număr minim de arbori raportați la suprafața parcelei. - Separarea zonelor cu caracter de servicii ale UTR B06 de locuințele din UTR A15 vecin se va realiza prin perdele de protecție TFPP, care să fie zone tampon între locuințe și funcțiunile incompatibile. Perdelele de protecție se vor implementa pe parcelele de servicii ale UTR B06. - UTR B06 are terenuri situate la cote mai joase decât terenurile din jur - în zonele joase, în proximitatea canalului de desecare, se pot amenaja zone verzi, cu suprafețe mari de teren permeabil, care să poată fi inundate în mod controlat (poldere)
INFRASTRUCTURĂ SOCIAL-CULTURALĂ
- - Terenuri de sport: se prevede 1/ UTR
INFRASTRUCTURĂ EDILITARĂ
- Se propune extinderea rețelelor de utilități ale comunei – se vor asigura suprafețe destinate infrastructurii tehnico-edilitare

SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO