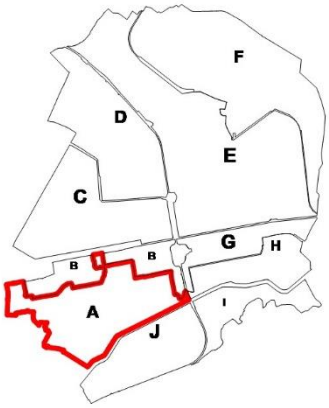
ANEXA 01

Mega Unitate Teritorială de Referință – MUTR "A"



MUTR A este format pe vatra veche a localității Ghiroda.	
Suprafață MUTR :	323 ha
Delimitări și vecinătăți:	
Nord:	MUTR B, UAT Timișoara
Est:	MUTR B, MUTR H
Sud:	MUTR J
Vest :	UAT Timișoara

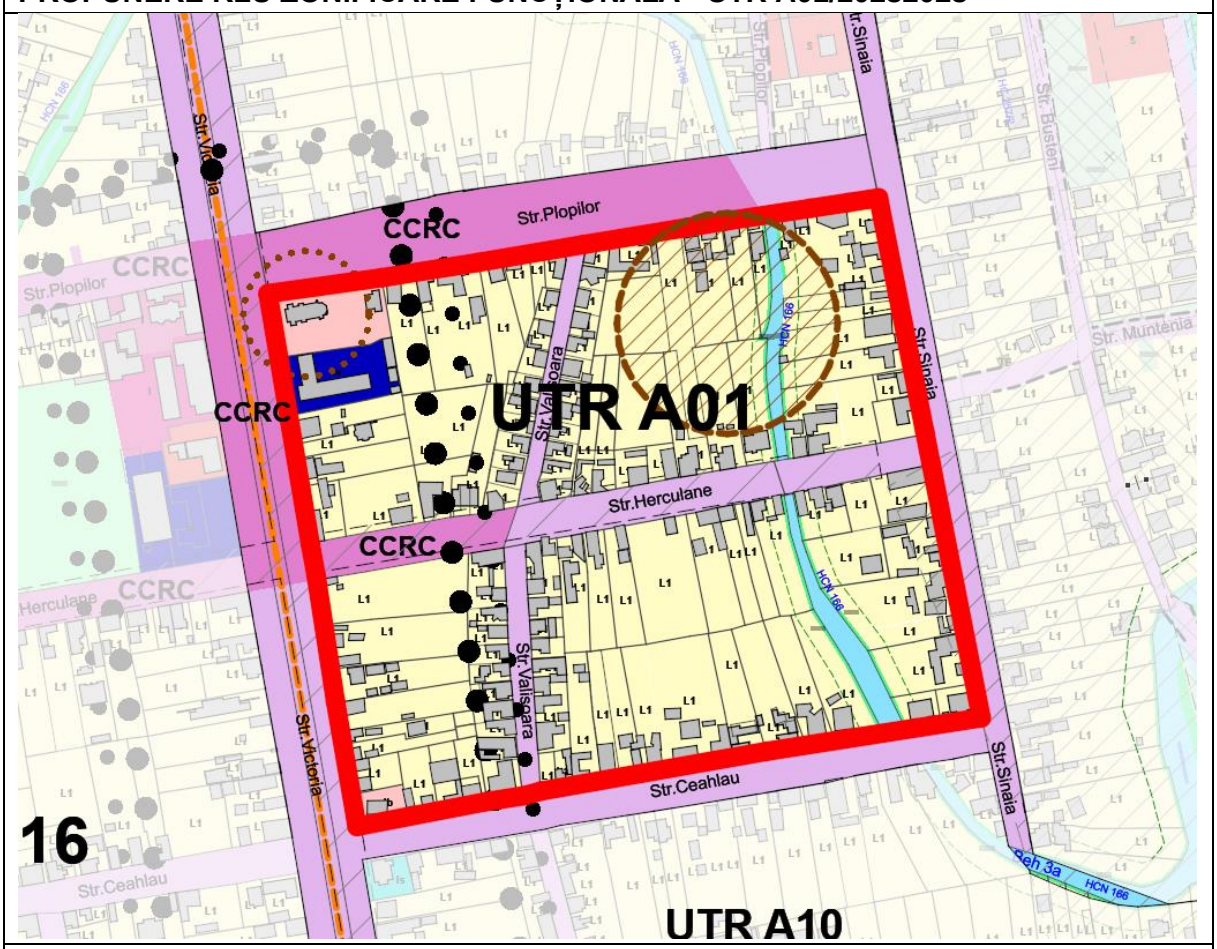
UTR-uri componente – situația propusă

UTR	*Suprafață*	*Funcțiune predominantă*
UTR A01	133467	Locuire cu regim mic de inaltime
UTR A02	460867	Locuire cu regim mic de inaltime
UTR A03	145525	Parcuri/Agrement/Sport/Culoar Ecologic
UTR A04	147214	Locuire cu regim mic de inaltime
UTR A05	505329	Locuire cu regim mic de inaltime
UTR A06	288991	Locuire cu regim mic de inaltime
UTR A07	105046	Locuire cu regim mediu de inaltime
UTR A08	41067	Locuire cu regim mic de inaltime
UTR A09	170274	Locuire cu regim mic de inaltime
UTR A10	74156	Locuire cu regim mic de inaltime
UTR A11	86803	Locuire cu regim mic de inaltime
UTR A12	119859	Locuire cu regim mic de inaltime
UTR A13	351208	Locuire cu regim mic de inaltime
UTR A14	216244	Locuire cu regim mediu de inaltime
UTR A15	101077	Locuire cu regim mediu de inaltime
UTR A16	348067	Locuire cu regim mic de inaltime

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 A01

PROPUNERE RLU ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UTR A01/20232023



Delimitare UTR

orientare	*limită*	*UTR învecinat*
Nord	Str. Plopilor	UTR A09
Est	Str. Sinaia	UTR A02
Sud	Str. Ceahlau	UTR A10
Vest	Str. Victoria	UTR A16

Disfuncționalități

cod	*descriere*
EC02	Insuficiente spatii verzi publice, locuri de joaca si terenuri de sport in intregul MUTR
SC03	Lipsa bazin de inot in MUTR

Fișă propuneri urbanistice

Funcțiune predominantă:	L1 Locuire cu regim mic de înălțime
Caracterul zonei:	UTR A01 este parte din vechea vatră a satului, cuprinzând principalele funcțiuni social-culturale (instituție publică de învățământ, clădiri de cult – biserică ortodoxă, biserică catolică). Parcelele dinspre str. Victoria vor fi incluse în Zona Centrală MUTR A, pentru păstrarea caracterului zonei și valorificarea

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

	elementelor acestuia. Orice intervenții în Zona Centrală se vor face consultând și fișa aferentă acesteia. UTR A01 constă din 4 cvartale, preponderent ocupate de locuințe cu regim mic de înălțime (L1), individuale/unifamiliale și semicolective cu max. 2 unități locative. Încă se păstrează clădiri din vechea vatră a satului, case în regim parter, cu acoperiș în 4 ape și acces lateral atât pe parcelă, cât și în locuință. Alte clădiri au fost supraînălțate sau înlocuite cu totul în ultimii ani. Zona are o densitate a populației relativ mică. Străzile principale care penetrează și delimitează cvartalele au profil lat, cu zone verzi generoase care despart aliniamentele de carosabil. Trama stradală este regulată (carteziană), cu excepția str. Vălișoara.
Suprafață UTR:	13.3 ha
Densitate (apartamente / ha)	20-30
POT/UTR estimat:	25%
Regim de înălțime predominant:	S+P+1E+1M/1ER / H max. cornisa 7 m, H maxim conf. aviz AACR
Funcțiuni/utilizări permise:	L1 Locuire cu regim mic de înălțime
	I Institutii Publice Cult
	I Institutii Publice Invatamant
	TE Tehnico-Edilitare
	SVP Spatii Verzi/Agrement/Sport
Operațiune propusă:	Conservare a caracterului
	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 sit arheolologic cartat, pana la obtinerea avizului de la institutia abilitata
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	
- Strada Victoria (tronson Plopilor-Herculane), str.Plopilor, si str.Herculane (tronson Victoria-Valisoara) au caracter de zona centrala CCRc - Str. Victoria (cat. III, profil 40m), colectează circulația de pe străzile care delimitează și sunt cuprinse în UTR A01 - Piste velo în cadrul profilelor stradale (vezi coduri profile) pe Str. Victoria, Str. Herculane, Str. Sinaia, Str. Ceahlău - Se prevede o retea de transport in comun pe strazile Victoria si Plopilor, cu stații în colțul NV si NE al UTR - In cazul unei densificari a cvartalurilor, fundăturile nu pot depăși 50m lungime și vor avea obligatoriu zonă de întoarcere	

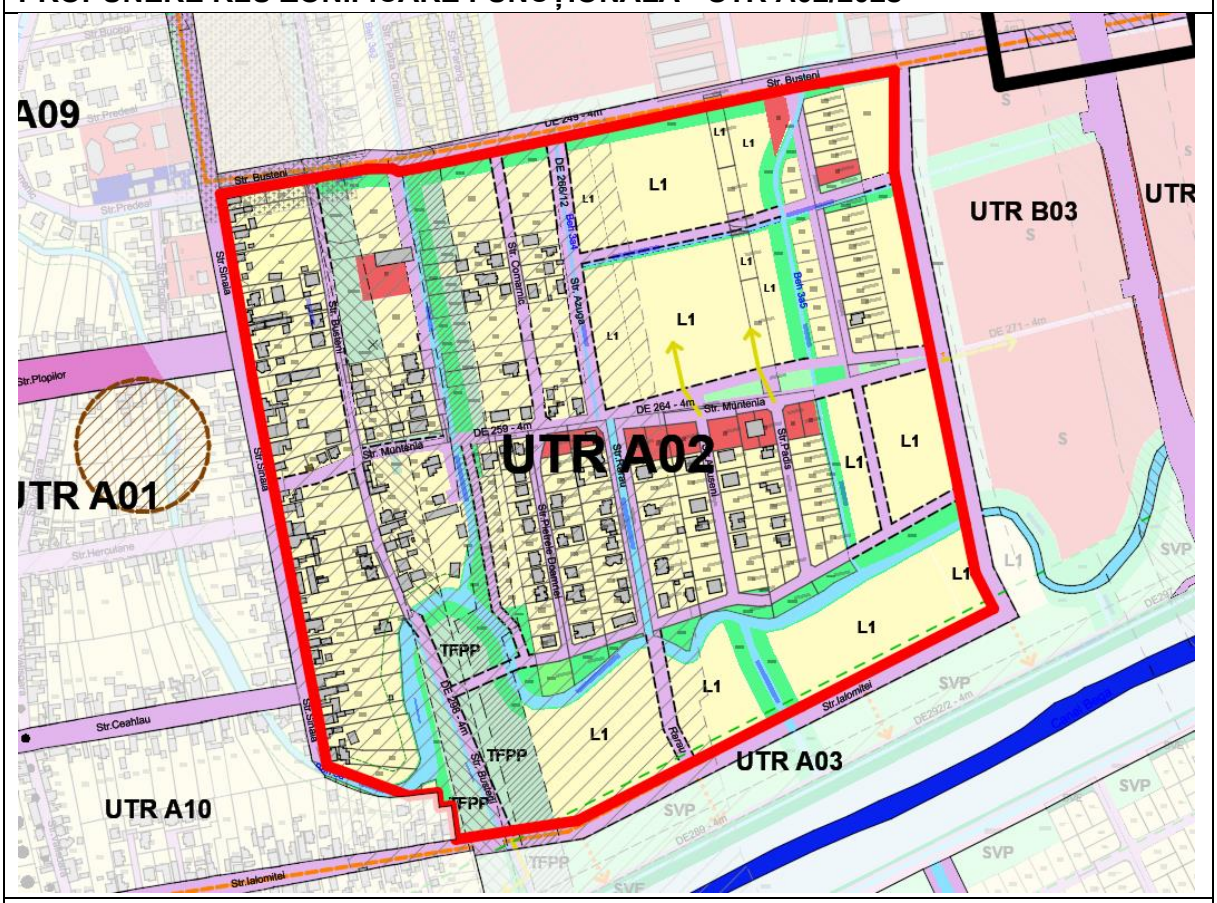
SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

INFRASTRUCTURĂ ECOLOGICĂ
- Se vor prevedea zone verzi compacte: min. 26 mp/cap de locuitor, in cazul acestui UTR calculate la nivelul MUTR A - Se vor prevedea perdele verzi SVV de min.2m de ambele părți ale canalului HCN 166, canal care colectează și canalul secundar de sub Str. Vălișoara. Cei 2m vor fi neîngrădiți pentru a permite lucrările de întreținere ale canalului - In interiorul cvartalelor, zonele verzi se vor grupa dealungul HCN sau in vecinatatea functiunilor publice.
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, iar in acest caz spatiul va fi organizat la nivel de MUTR A. - Piațetă publică/ spațiu public comunitar: pe strazile CCRc, 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 A01 - 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 calibrarea 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 A02

PROPUNERE RLU ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UTR A02/2023



Delimitare UTR

orientare	*limită*	*UTR învecinat*
Nord	Str. Bușteni	UTR B02
Est	Stradă propusă cat. III, profil 20m	UTR B03
Sud	Prelungirea str. Ialomiței	UTR A03
Vest	Str. Sinaia	UTR A01

Disfuncționalități

cod	*descriere*
EC02	Spații verzi publice, locuri de joacă și terenuri de sport insuficiente
EC10	Lipsa conectivitate între canale
SC01	Institutii de invatamant insuficiente sau in afara zonei de deservire
SC03	Lipsa bazinde înot sau in afara zonei de deservire

Fișă propuneri urbanistice

Funcțiune predominantă:	L1 Locuire cu regim mic de înălțime
Caracterul zonei:	UTR A02 are caracter rezidențial, cu locuințe în regim mic de înălțime (L1), individuale/unifamiliale și semicolective cu maxim 2 unități locative. Majoritatea clădirilor existente sunt izolate pe parcelă, cu aliniament uniform. Acestea au, de regulă, acoperiș de țiglă în 2 sau 4 ape.

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

	Pentru parcelele rămase neconstruite se va ține cont de aliniamentele existente ale străzilor de pe care acestea fac parte. Se va prelua modul de dispunere al locuințelor, păstrând caracterul relativ uniform al cartierului. Există un șir de parcele cu funcțiuni de servicii, aliniate pe frontul sudic al Str. Muntenia. UTR A02 este traversat de diferite canale de desecare pe direcția nord-sud, care vor fi încadrate de perdele verzi SVV, conform planșei de reglementări.
Suprafață UTR:	46.7 ha
Densitate (apartamente / ha)	20-30
POT/UTR estimat:	25%
Regim de înălțime predominant:	S+P+1E+1M/1ER / H max. cornișă 7 m, H maxim conf. aviz AACR
Funcțiuni/utilizări permise:	L1 Locuire cu regim mic de înălțime
	S Servicii
	SVV Perdele Verzi – protectie HCN
	TFPP Perdele Protectie
	SVP Zone Verzi/Agrement/Sport
	TE Tehnico Edilitare
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:	Protecție culoar ecologic Canal Bega
	Zona de protecție a HCN-urilor
	Zona de protecție retele de gaz
	Zona de protecție retele de curent electric
	Zona de protectie cimitire
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	
- Prelugireatr. Ialomiței (cat. III) și str. Bușteni (cat. III) colectează circulația de pe străzile interioare ale UTR A02 - Strada propusă (cat. III) care delimitează UTR-ul la est, profil 20m, va fi inchiderea inelului de circulatie al UTR-ului - Cele trei strazi, Busteni, strada noua din est si prelungirea str.Ialomitei vor avea retea de transport public, cu statii peStr. Bușteni (la intersecția cu Str. Azuga, la intersecția cu strada propusă pe direcția N-S), pe strada propusă (la jumătatea ei, la intersecția cu Str. Munteniei), si str. Ialomiței. - Piste velo în cadrul profilelor stradale (vezi coduri profile) pe Str. Sinaia. Str. Bușteni si Muntenia	

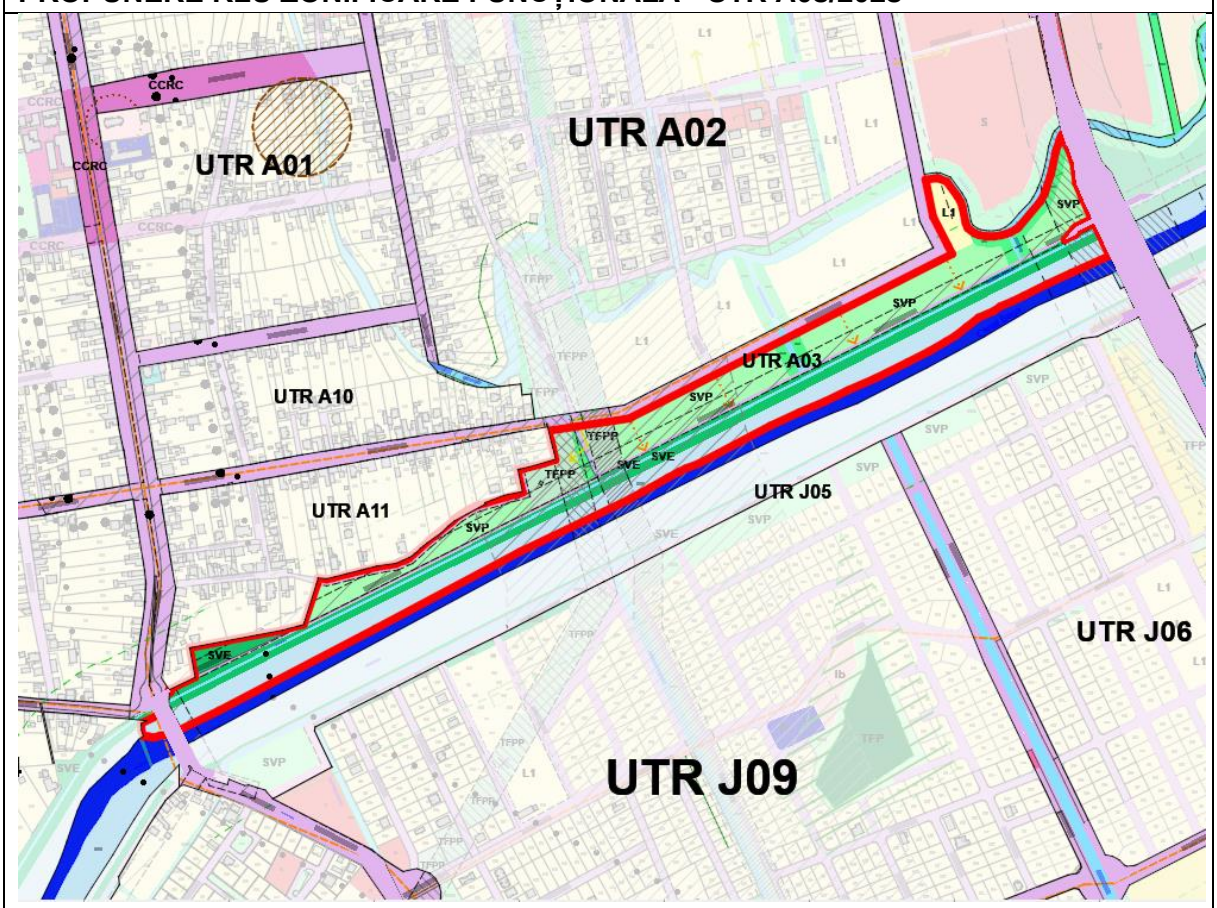
SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

- Fundături propuse in cazul densificarilor ulterioare ale cvartalelor nu pot depăși 50m lungime și vor avea obligatoriu zonă de întoarcere
INFRASTRUCTURĂ ECOLOGICĂ
-Se vor prevedea zone verzi compacte: min. 26mp/cap de locuitor/ UTR.
- Canalul ANIF colector HCN 277, cu canalele subordonate vor avea prevăzute perdele verzi SVV de 2, 7 sau 15m, conform planșei de reglementări. - Se propune relocarea HCN260 dealungul drumului propus.
INFRASTRUCTURĂ SOCIAL-CULTURALĂ
- 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 A02 - 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 corelarea rețelelor de utilități ale comunei cu densitatea propusa in PUG – se vor asigura suprafețe destinate infrastructurii tehnico-edilitare calibrate astfel încât să asigure toate utilitățile pentru construcțiile existente și cele propuse prin operațiunile de completare/ fiecare UTR.

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 A03

PROPUNERE RLU ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UTR A03/2023



Delimitare UTR

orientare	*limită*	*UTR învecinat*
Nord-Est	Centura de Sud-Est (CC9207)	UTR H02
Sud-Est	Canal Bega	UTR J05
Sud-Vest	Str. Victoria	UTR A04, A12
Nord-Vest	Prelungirea strazii Ialomita	UTR A11, A02, B03

Disfuncționalități

cod	*descriere*
EC02	Insuficiente spații 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
SC01	Lipsa accesibilitate la Bega

Fișă propuneri urbanistice

Funcțiune predominantă:	SVE Coridor Ecologic (Canal Bega)

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:	UTR A03 se află de-a lungul Canalului Bega și constă din diferite tipuri de zone verzi destinate agrementului, sportului și mobilității alternative (pietonale, velo), constituind in acelasi timp o rețea de spații verzi pentru animale, păsări și insecte. Are un caracter de zonă ecologică, în general lipsită de construcții (cu excepția celor menționate în RLU la utilizări permise, din materiale ecologice, integrate în peisajul zonei), predominant verde, cu vegetație specifică în zonele SVE (inclusiv stufăriș, sălcii etc.). Se propune menținerea acestui caracter de zonă ecologică, cu funcțiuni de agrement, sport, zone verzi amenajate etc. Accesul pe dig (zona SVE) este public, accesibil nelimitat pietonilor.
Suprafață UTR:	14.1 ha
Densitate (apartamente / ha)	0
POT/UTR estimat:	5%
Regim de înălțime predominant:	Predominant lipsit de construcții – eventuale construcții max. P
Funcțiuni/utilizări permise:	SVE Coridor Ecologic (Canal Bega)
	SVV Perdele Verzi – protectie HCN
	SVP Zone Verzi/Agrement/Sport
	TE Tehnico Edilitare
Funcțiuni/utilizări interzise:	Conform RLU
Operațiune propusă:	Protecția mediului
	Modificarea reglementării 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 culoar ecologic Canal Bega
	Zona de protecție a HCN
	Zona de protecție retele de gaz
	Zona de protecție rutieră
	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

- Piste velo dealungul coridorului ecoligic Bega, , pe profilul DE298-DE289-DE292-DE297
- Stații de transport în comun: două pe Str. Ialomița
- Accese pietonale si veloc de pe prelungirea strazii Ialomita spre coridorul ecologic Bega, conform plansei de Reglementari

INFRASTRUCTURĂ ECOLOGICĂ

- Coridor Ecologic major pe cursul Canalului Bega

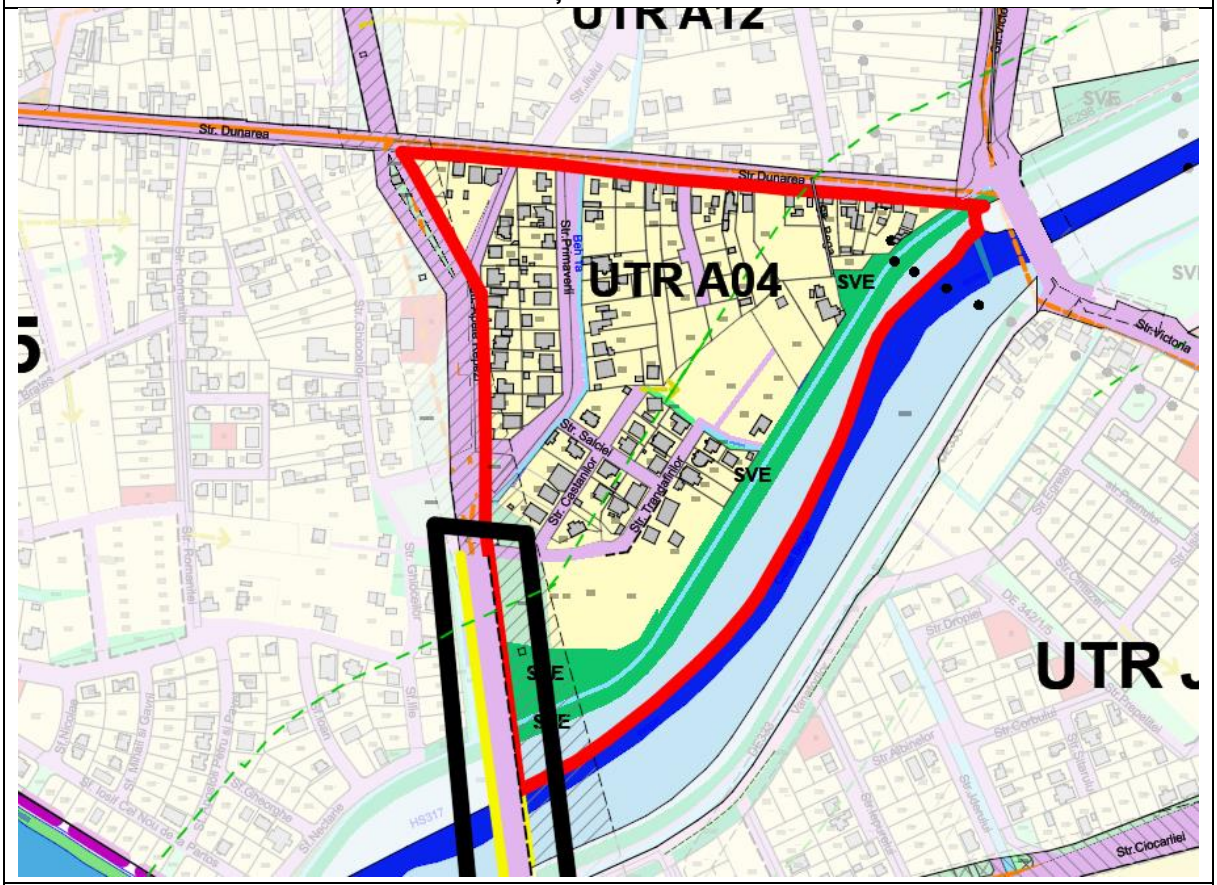
SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

- Perdele verzi de-a lungul HCN, câte 15m lățime pe fiecare parte
INFRASTRUCTURĂ SOCIAL-CULTURALĂ
- Coridorul ecologic constă din spații verzi neîngrădite cu acces public nelimitat - Sunt premise construcții anexe activităților de agrement pe apă, cu condiția realizării acestora din materiale ecologice și integrarea arhitecturii acestora în peisaj - 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 (în UTR-urile proxime, în acest caz) și beneficia de facilitățile respective.
INFRASTRUCTURĂ EDILITARĂ
- Este obligatorie adaptarea infrastructurii de utilități la necesarul impus de functiunile prevazute in UTR– se asigură suprafețe destinate infrastructurii tehnico-edilitare - Se respectă condițiile avizatorului privind restricțiile și interdicțiile aferente zonei de protecție al infrastructurii sistemului de transport gaze naturale (magistrale) - Se respectă condițiile avizatorului privind restricțiile și interdicțiile aferente zonei de protecție al infrastructurii sistemului de transport energie electrică - Elementele aferente infrastructurii tehnico-edilitare sunt premise doar cu condiţia să fie amplasate în subteran

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 A04

PROPUNERE RLU ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UTR A04/2023



Delimitare UTR

orientare	*limită*	*UTR învecinat*
Nord	Str. Dunarea	UTR A12
Sud-Est	Canal Bega	UTR J04
Vest	str. Apele Repezi, linie aeriana curent electric	UTR A05

Disfuncționalități

cod	*descriere*
EC02	Insuficiente spații verzi publice, locuri de joaca si terenuri de sport in localitatea Ghiroda
EC03	Zone cu risc de inundabilitate sau mlastinoase
EC10	Lipsa de conectivitate intre canale
EC12	Zona inundabila in mod controlat
SC01	Institutii de invatamant insuficiente sau in afara zonei de deservire
SC03	Lipsa terenurilor de sport

Fișă propuneri urbanistice

Funcțiune predominantă:	L1 Locuire cu regim mic de înălțime
Caracterul zonei:	UTR A04 are caracter rezidențial, cu locuințe în regim mic de înălțime (L1), individuale/unifamiliale și semicolective cu maxim

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

	2 unități locative. Majoritatea clădirilor existente sunt izolate pe parcelă, cu aliniament uniform. Acestea au, de regulă, acoperiș de țiglă în 2 sau 4 ape. Pentru parcelele rămase neconstruite se va ține cont de aliniamentele existente ale străzilor de pe care acestea fac parte. Se va prelua modul de dispunere al locuințelor, păstrând caracterul relativ uniform al cartierului. UTR A04 este traversat de rețea majoră de curent electric (LEA) în partea sa vestică, de aceea se impune păstrarea unei zone de protecție a rețelei de curent electric, prin perdele de protecție tip TFPP cu vegetație exclusiv joasă. Traseul LEA va fi secundat de traseul Inelului 5 propus, care va fi si principala cale de comunicatie rutiera din UTR. Densitatea zonei este relativ mică. Latura sudică constă din zone SVE – Coridor ecologic Bega, care va avea un caracter verde, natural, peisager și ecologic, lipsit de construcții și deschis doar circulației pietonale și velo (pe stratificație permeabilă, din materiale ecologice). UTR-ul se invecineaza si cu viitorul nou pod peste Bega al Inelului 5 de circulatie.
Suprafață UTR:	14.7 ha
Densitate (apartamente / ha)	20-30
POT/UTR estimat:	25%
Regim de înălțime predominant:	P+1E+1M(1ER) / H max. cornisa 8 m, H maxim conf. aviz AACR
Funcțiuni/utilizări permise:	L1 Locuire cu regim mic de înălțime
	SVV Perdele Verzi – protectie HCN
	TFPP Perdele Protectie
	SVE Culoare Ecologice (Canal Bega)
	TE Tehnico Edilitar
	SVP Spații Verzi/ Agrement/ Parcuri
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 culoar ecologic Canal Bega
	Zona de protecție retele de curent electric
	Zona de protecție a HCN
	Zonă pasaj inelul 4 cu calea ferată și Calea Lugojului, până la soluționarea tehnică.
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	

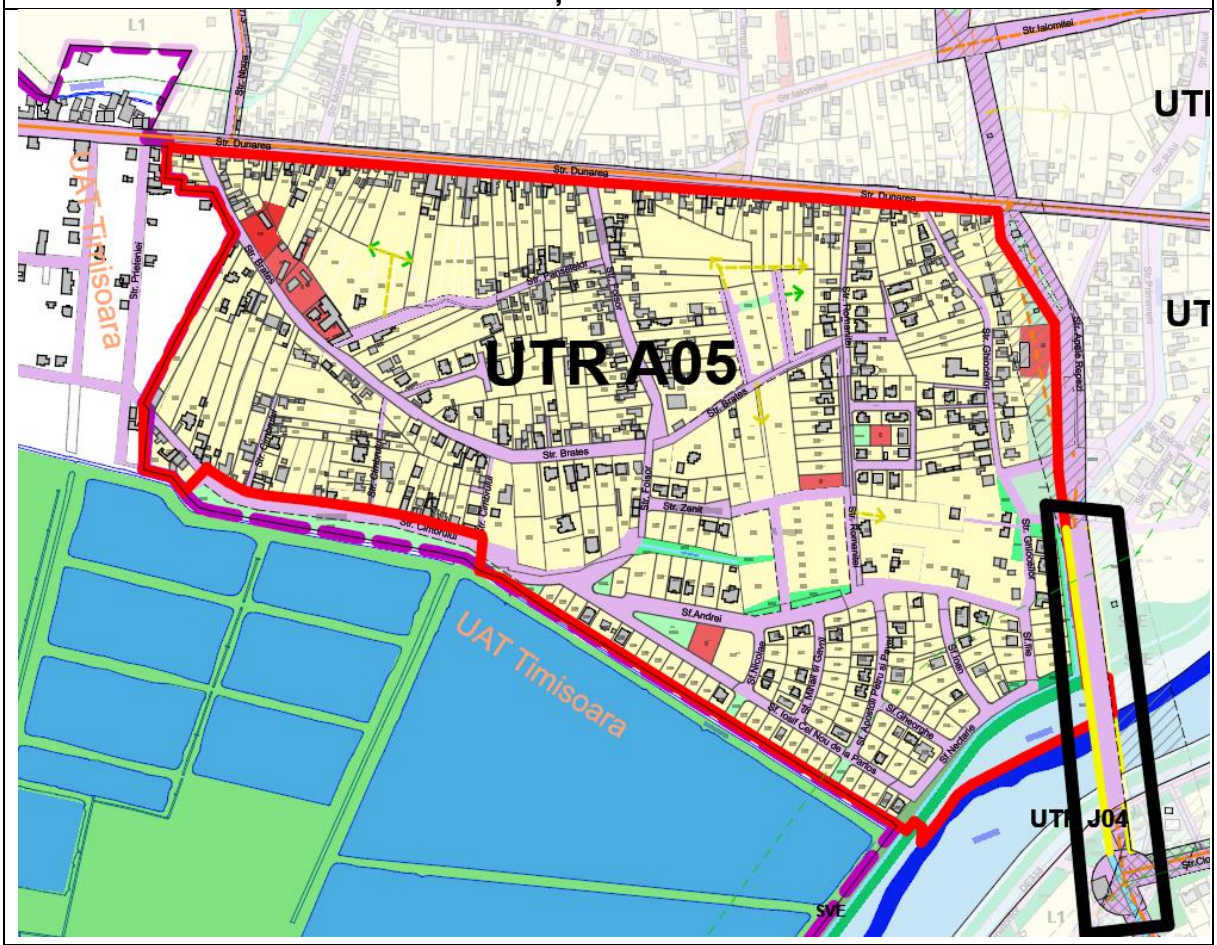
SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

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
- Străzile principale care colectează circulația sunt Str. Dunărea (cat.II, profil 15m) și Inelul 5 (cat. II, profil 30m propus). - Piste velo în cadrul perdelei verzi de-a lungul coridorului ecologic Bega - Piste velo în cadrul profilelor stradale (vezi coduri profile) ale Str. Dunărea - Stații de transport în comun: Str. Dunărea (la ambele capete nordice ale UTR A04), intersecția Inel 5 cu Str. Primăverii - Se are în vedere detalierea și studiul legăturii propuse peste canalul Bega cu MUTR J - Fundături: nu pot depăși 50m lungime și vor avea obligatoriu zonă de întoarcere
INFRASTRUCTURĂ ECOLOGICĂ
- Zone verzi compacte: min. 26 mp/cap de locuitori / UTR
- Zona SVE de-a lungul Canalului Bega, corridor ecologic, cu caracter natural, peisager și de agreement pronunțat - UTR A04 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 unde este posibil, prin menținerea constantă a canalului Beh 1a care parcurge UTR A04 și alte măsuri conform Strategiei Infrastructurii Ecologice, pentru a asigura zone inundabile în mod controlat). - Se va căuta asigurarea conectivității între canalele HCN.
INFRASTRUCTURĂ SOCIAL-CULTURALĂ
- 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 A04 - Locuințele trebuie să respecte distanța de max. 500m față de o școală - 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 A05

PROPUNERE RLU ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UTR A05/2023



Delimitare UTR

orientare	*limită*	*UTR învecinat*
Nord	Str. Dunarea	UTR A13
Est	Inelul 5	UTR A04
Sud-Est	Canal Bega	UTR J04
Sud-Vest	Limită UAT Ghiroda – UAT Timișoara	
Vest	Limită UAT Ghiroda - UAT Timișoara	

Disfuncționalități

cod	*descriere*
EC02	Insuficiente spații verzi publice, locuri de joaca si terenuri de sport in localitatea Ghiroda
EC03	Zone cu risc de inundabilitate sau mlastinoase
EC12	Zona inundabila in mod controlat
SC01	Institutii de invatamant insuficiente sau in afara zonei de deservire
SC03	Lipsa bazin de inot sau in afara zonei de deservire

Fișă propuneri urbanistice

Funcțiune predominantă:	L1 Locuire cu regim mic de înălțime

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:	UTR A05 are un caracter predominant rezidențial, format din locuințe individuale/unifamiliale și semicolective cu max. 2 apartamente, în regim mic de înălțime (L1), cu câteva zone izolate de servicii. Clădirile sunt, în marea lor majoritate, dispuse izolat pe parcelă, în regim P sau P+1, cu acoperiș de țiglă în 2 sau 4 ape. UTR A05 este traversat de rețea majoră de curent electric (LEA) în partea sa estică, de aceea se impune păstrarea unei zone de protecție a rețelei de curent electric, prin perdele de protecție tip TFPP cu vegetație exclusiv joasă. LEA va fi secondata de traseul Inelului 5. Densitatea zonei este relativ mică, iar trama stradală este neregulată. UTR-ul de invecineaza si cu viitorul pod peste Bega al Inelului 5
Suprafață UTR:	49.7 ha
Densitate (apartamente / ha)	20-30
POT/UTR estimat:	25%
Regim de înălțime predominant:	P+1E+1M(1ER) / H max. cornisa 8 m, H maxim conf. aviz AACR
Funcțiuni/utilizări permise:	L1 Locuire cu regim mic de înălțime
	S Servicii
	I Institutii Invatamant
	SVV Perdele Verzi – protectie HCN
	SVE Coridor Ecologic (Canal Bega)
	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 culoar ecologic Canal Bega
	Zona de protecție retele de curent electric
	Zona de protecție a HCN
	Zonă pasaj iInelul 5 cu Bega, până la soluționarea tehnică.
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	
- Piste velo în cadrul perdelei verzi de-a lungul coridorului ecologic Bega - Piste velo în cadrul profilelor stradale (vezi coduri profile) Str. Dunărea, str.Cimbrului, str. Sf.Andrei, str.Sf.Ilie	

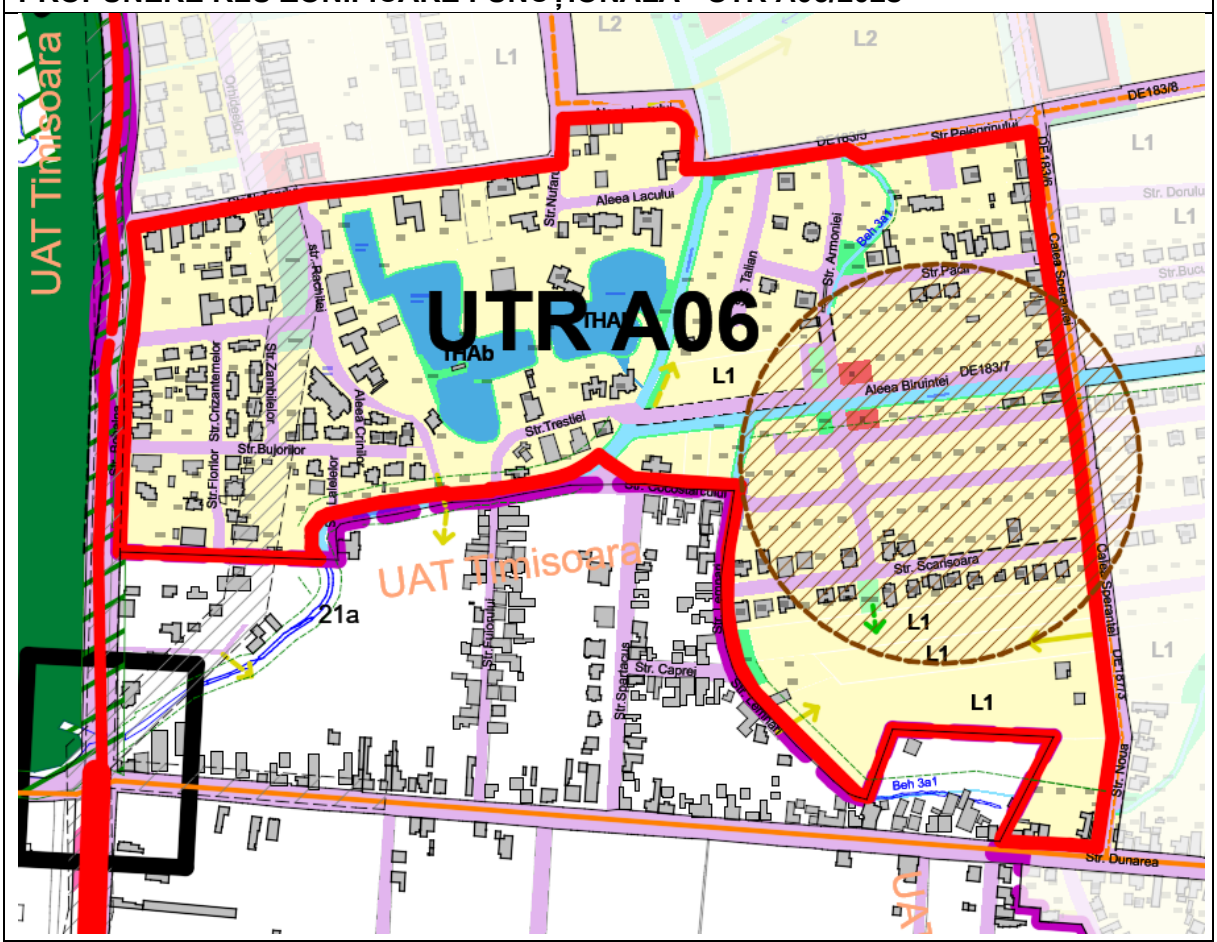
SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

- Principalele străzi care colectează circulația din UTR A05 sunt Str. Apele Repezi (cat.II, profil 30m) și Str. Dunărea (cat.II, profil 18m) - Fundături: nu pot depăși 50m lungime și vor avea obligatoriu zonă de întoarcere
INFRASTRUCTURĂ ECOLOGICĂ
- Zone verzi compacte: min. 26 mp/cap de locuitori / UTR - Perdele verzi SVV de-a lungul canalelor HCN - Zone verzi SVP (parcuri, zone dedicate activităților sportive în aer liber și/sau cadru natural, grădini comunitare etc.)
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 A05 - 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 A06

PROPUNERE RLU ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UTR A06/2023



Delimitare UTR

orientare	*limită*	*UTR învecinat*
Nord	Str. Nufarului, Aleea Lacului, str. Pelegrinului	UTR A07, B04
Est	Str. Calea Sperantei, str. Noua	UTR A13, A14
Sud	Limita UAT Ghiroda – UAT Timișoara	
Vest	Str. Bobalna, limita UAT Ghiroda – UAT Timișoara	

Disfuncționalități

cod	*descriere*
RM05	Inelul 4 al Timisoarei/ str.Bobalna este incomplet
EC02	Insuficiente spații verzi publice, locuri de joaca si terenuri de sport in localitatea Ghiroda
EC08	Lipsa acces public la zonele cu apa
SC01	Institutii de invatamant in afara zonei de deservire
	Retea stradala incompleta sau neadecvata
	Accesibilitate la infrastructura ecologica deficitara

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:	L1 Locuire cu regim mic de înălțime
Caracterul zonei:	UTR A06 constă din mai multe cvartale cu funcțiune preponderent rezidențială. Locuințele sunt în regim mic de înălțime (L1), de tip individual sau unifamiliale și semicolective, cu max. 2 apartamente. Există câteva construcții care depășesc regimul de înălțime maxim permis, fiind disfuncționalități la nivelul cartierului și a atmosferei acestuia. Majoritatea construcțiilor au acoperiș din țiglă în 2 sau 4 ape, cu câteva excepții cu învelitoare tip terasă. Trama stradală este de 2 tipuri: neregulată, generată de parcelele care înconjoară cele două bălți din centrul UTR A06, și regulată, în zonele periferice ale UTR-ului, către Str. Bobâlna și UTR A13 și UTR A14.
Suprafață UTR:	28.8 ha
Densitate (apartamente / ha)	20-30
POT/UTR estimat:	25%
Regim de înălțime predominant:	P+1E+1M(1ER) / H max. cornisa 7 m, H maxim conf. aviz AACR
Funcțiuni/utilizări permise:	L1 Locuire cu regim mic de înălțime
	S Servicii
	SVV Perdele Verzi – protectie HCN
	SVP Parcuri/Agrement/Sport/Protectie
	TE Tehnico Edilitare
	I Institutii Publice Învățământ - Grădiniță
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 a HCN
	Zona de protecție retele de curent electric
	Zona sit arheolologic cartat, pana la obtinerea avizului de la institutia abilitata
	Zona de protectie padure

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 A06 sunt Str. Bobâlna (cat. II-partial in UAT Timișoara), Str. Pelegrinului (cat. III, 16m) si Calea Speranței (cat.III, 16m)
- Piste velo în cadrul profilului stradal al Căii Speranței, Lacului si Pelegrinului (vezi coduri profile)

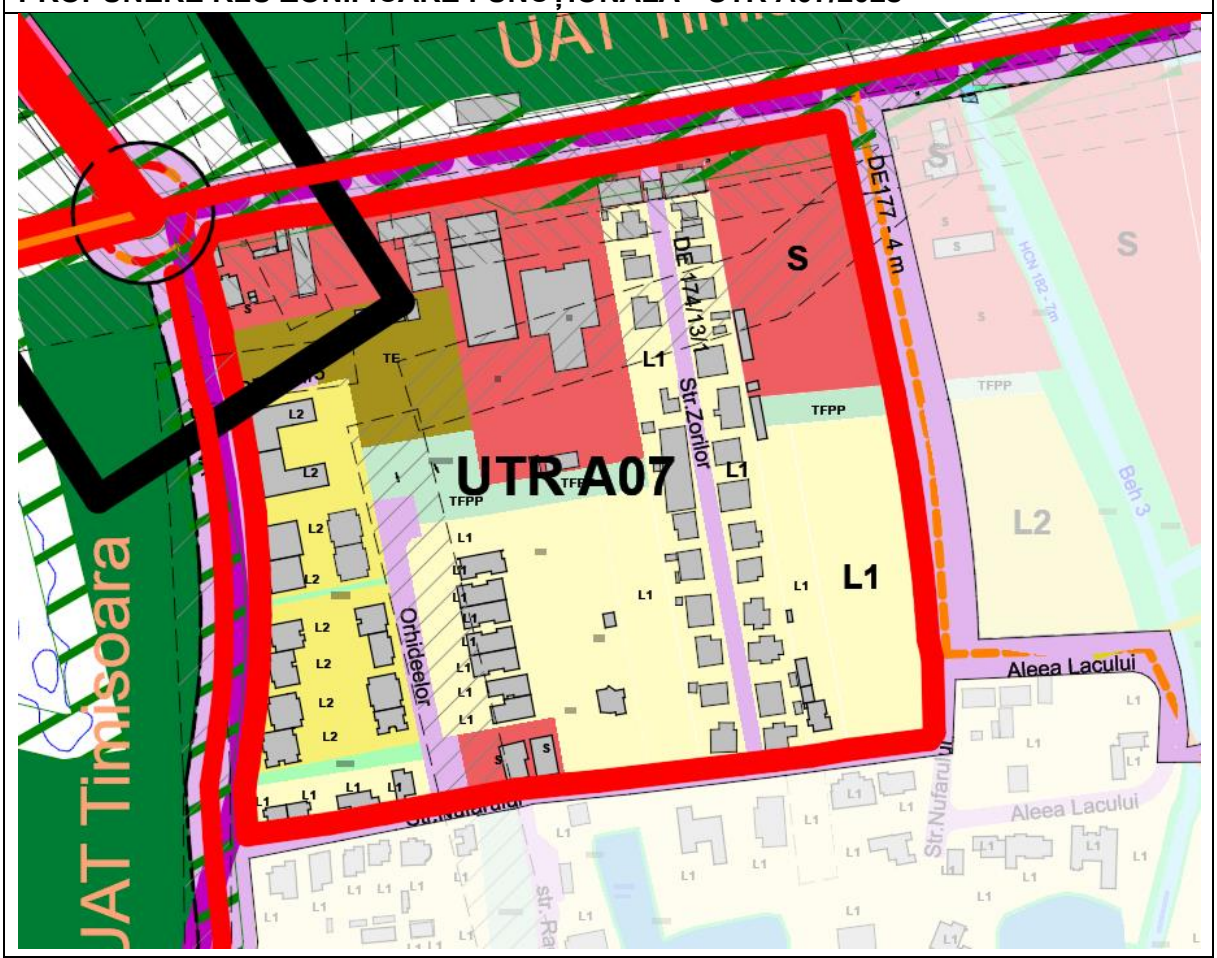
SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

- Fundături: nu pot depăși 50m lungime și vor avea obligatoriu zonă de întoarcere
INFRASTRUCTURĂ ECOLOGICĂ
- Zone verzi compacte: min. 26 mp/cap de locuitori / UTR - Canalul colector HCN 186, cu canalele subordonate, vor avea prevăzute, conform planșei de reglementări, perdele verzi SVV de 15m lățime (de-o parte și de alta a canalului), din care minim 2m vor fi accesibili, neîngrădiți, pentru a permite întreținerea canalului
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 A06 - 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 A07

PROPUNERE RLU ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UTR A07/2023



Delimitare UTR

orientare	*limită*	*UTR învecinat*
Nord	Drum European E70 Calea Lugojului	
Est	Str. Lacului	UTR B04
Sud	Str. Nufarului	UTR A06
Vest	Str. Bobalna, Limita UAT Ghiroda – UAT Timișoara	

Disfuncționalități

cod	*descriere*
RM03	Zgomot cauzat de Calea Lugojului/ E70
	Lipsa protectie intre functiuni necomplementare
RM05	Inelul 4 al Timisoarei/ str.Bobalna este incomplet
EC02	Insuficiente spații verzi publice, locuri de joaca si terenuri de sport in localitatea Ghiroda
EC09	Lipsa conexiune pietonala / velo protejate intre localitatea Ghiroda si Padurea Verde
SC01	Institutii de invatamant in afara zonei de deservire

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:	L1 Locuire cu regim mic de înălțime
	L2 locuire cu regim mediu de inaltime
Caracterul zonei:	UTR A07 are un caracter mixt, cu varii funcțiuni: preponderent rezidențial în jumătatea sa sudică, preponderent de servicii pe partea nordică. În zona de locuințe colective L2, clădirile sunt de forme variate (lame cu dublu tract, corpuri compacte cu apartamente pe toate laturile, forme tip U care conturează curți), majoritatea cu acoperiș în 2 sau 4 ape, cu pantă mică. Între construcții predomină suprafețele mari de platforme și este necesară asigurarea a min.30% din suprafața fiecărei parcele cu sol permeabil. În zona de locuințe individuale/unifamiliale L1 predomină clădirile 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 Calea Lugojului. De asemenea, zona de servicii și echipamente tehnico-edilitare se va separa prin perdele de protecție de zonele rezidențiale. UTR A07 dispune de o tramă stradală regulată.
Suprafață UTR:	10.4 ha
Densitate (apartamente / ha)	20-30
POT/UTR estimat:	25%
Regim de înălțime predominant:	P+1E+1M(1ER) / H max. cornișă 7 m, H maxim conf. aviz AACR
Funcțiuni/utilizări permise:	L1 Locuire cu regim mic de înălțime
	L2 Locuinte cu regim mediu de inaltime
	S Servicii
	TE Tehnico-Edilitare
	SVP Spatii Verzi/Agrement/Sport
	TFPP Perdele Protectie
	I Institutii Publice Învățământ - Gradiniță
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 retele de curent electric
	Zona de protectie padure
	Zona tampon intre functiuni necomplementare
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	

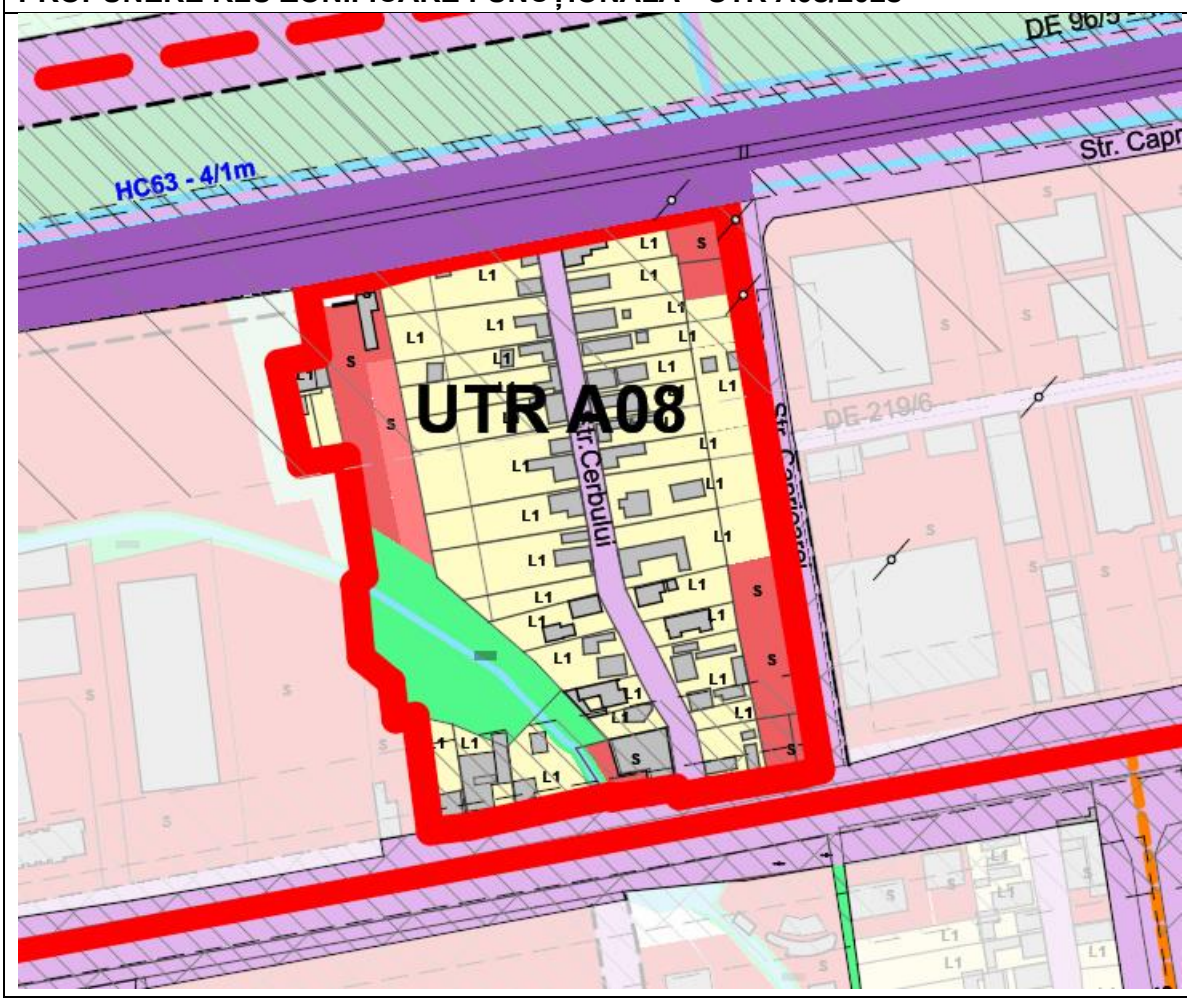
SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

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 A07 sunt Inelul 4/ str.Bobâlna (partial UAT Timișoara, cat. I), Calea Lugojului (cat.I), prelungirea str.Nufarului (cat. III). - Fundături: nu pot depăși 50m lungime și vor avea obligatoriu zonă de întoarcere
INFRASTRUCTURĂ ECOLOGICĂ
- Zone verzi compacte: min. 26 mp/cap de locuitori / UTR - Perdele de protecție care să separe zonele de servicii și echipamente tehnico-edilitare de zonele rezidențiale.
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 A07 - 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 A08

PROPUNERE RLU ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UTR A08/2023



Delimitare UTR

orientare	*limită*	*UTR învecinat*
Nord	Cale ferata	UTR C06
Est	Str. Caprioarei	UTR B01
Sud	Calea Lugojului	UTR A16, B06
Vest	Perdea protecție, zonă servicii	UTR B05

Disfuncționalități

cod	*descriere*
RM03	Zgomot cauzat de Calea Lugojului
RM06	Zgomot generat de calea ferata
	Lipsa protectie intre functiuni necomplementare
	Conectivitate cu corpul principal al Ghirodei
EC02	Insuficiente spații verzi publice, locuri de joaca si terenuri de sport in localitatea Ghiroda
SC01	Institutii de invatamant in afara zonei de deservire

Fișă propuneri urbanistice

Funcțiune predominantă:	L1 Locuire cu regim mic de înălțime

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:	Zonă cu caracter rezidențial, cu locuințe de tip unifamilial/individual și semicolectiv cu maxim 2 unități locative, în regim mic de înălțime (L1), amplasate izolat pe parcelă, de regulă cu acoperiș de țiglă în 2-4 ape, cartierul având un aspect uniform similar cu străzi de aceeași categorie din vatra veche a satului. Totusi A08 este taiat de corpul Ghirodei prin Calea Lugojului si se regaseste intr-o fasie izolata intre bulevard si calea ferata, marginit de MUTR B care are un caracter preponderent de servicii. Laturile est-vest ale UTR A08 sunt bordate majoritar cu zone de servicii, iar colțul sud-estic este de parcele dedicate locuirii de tip L1 este separat de restul UTR de un canal HCN și perdelele verzi aferente.
Suprafață UTR:	4.1 ha
Densitate (apartamente / ha)	20-30
POT/UTR estimat:	25%
Regim de înălțime predominant:	P+1E+1M(1ER) / H max. cornișă 7 m, H maxim conf. aviz AACR
Funcțiuni/utilizări permise:	L1 Locuire cu regim mic de înălțime
	SVV Perdele Verzi – protectie HCN
	TE Tehnico Edilitare
	SVP Spații Verzi/ Agrement/ Sport
	I Instituții Publice Învățământ
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 E70
	Zona de protecție a căii ferate
	Zona de protecție a HCN
	Zona de protectie retele de curent electric
	Zona tampon intre functiuni necomplementare
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 stradă care colectează circulația din cadrul UTR A08 este Calea Lugojului (E70), de categoria I, profil 42m. - Piste velo dealungul Caii Lugojului - Fundături: nu pot depăși 50m lungime și vor avea obligatoriu zonă de întoarcere	
INFRASTRUCTURĂ ECOLOGICĂ	
- Zone verzi compacte: min. 26 mp/cap de locuitori / UTR	

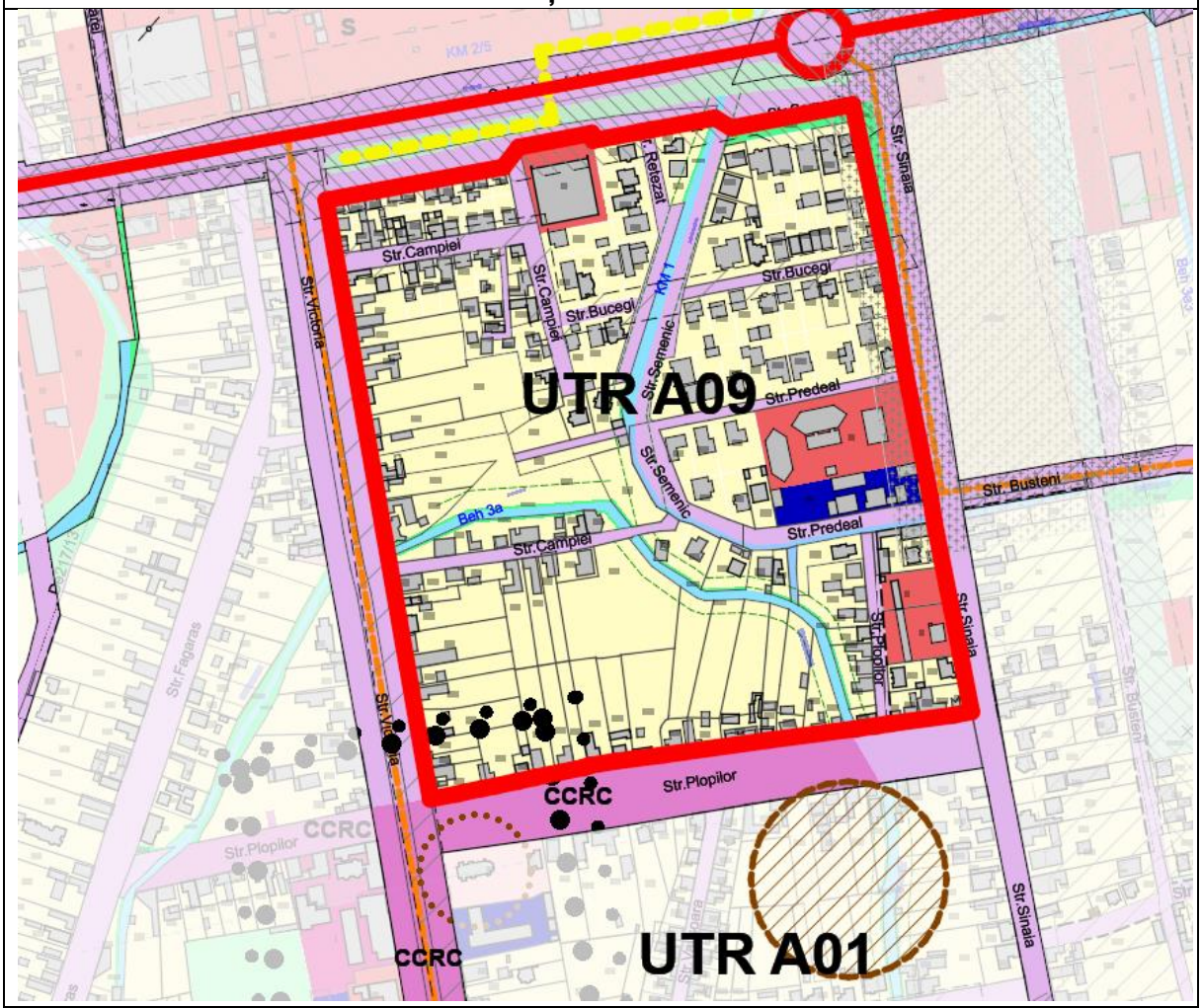
SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

- Canalul colector HC 171 va avea prevăzute, conform planșei de reglementări, perdele verzi SVV de minim 15m lățime (pe fiecare parte a canalului), din care minim 2m vor fi accesibili, neîngrădiți, pentru a permite întreținerea canalului
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 A08 - 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 A09

PROPUNERE RLU ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UTR A09/2023



Delimitare UTR

orientare	*limită*	*UTR învecinat*
Nord	Drum European E70 Calea Lugojului	UTR B01
Est	Str. Sinaia	UTR B02, A02
Sud	Str. Plopilor	UTR A01
Vest	Str. Victoria	UTR A16

Disfuncționalități

cod	*descriere*
RM03	Zgomot cauzat de E70
EC02	Insuficiente spații verzi publice, locuri de joaca si terenuri de sport in localitatea Ghiroda
EC10	Lipsa de conectivitate intre canale
SC01	Institutii de invatamant publice in afara zonei de deservire
SC03	Lipsa bazin de inot
	Lipsa protectie fata de Calea Lugojului

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

Fișă propuneri urbanistice	
Funcțiune predominantă:	L1 Locuire cu regim mic de înălțime
Caracterul zonei:	UTR A09 este parte din vechea vatră a satului, aflată pe strada principală a acestuia – Str. Victoria. Parcelele din colțul sud-vestic al UTR A09, dinspre str. Victoria și Str. Plopilor, vor fi incluse în Zona Centrală MUTR A, pentru păstrarea caracterului zonei și valorificarea elementelor acestuia. Orice intervenții în Zona Centrală se vor face consultând și fișa aferentă acesteia. UTR A09 constă din mai multe cvartale, preponderent ocupate de locuințe cu regim mic de înălțime (L1), individuale/unifamiliale și semicolective cu max. 2 unități locative. Încă se păstrează clădiri din vechea vatră a satului, case în regim parter, cu acoperiș în 4 ape și acces lateral atât pe parcelă, cât și în locuință. Alte clădiri au fost supraînălțate sau înlocuite cu totul în ultimii ani, introducând fome noi în cartier. Construcțiile noi se găsesc preponderent în partea estică a UTR A09 (la est de Str. Câmpiei și Str. Semenic), jumătatea vestică a UTR-ului rămânând cea mai fidelă vechiului aspect al vatrei satului. Zona are o densitate a populației relativ mică. Zone de servicii se regăsesc către Calea Lugojului ș Str. Sinaia Străzile care penetrează cvartalele au profil îngust, însă UTR A09 este delimitat de străzi majore sau cu profil larg – Calea Lugojului (cat. I, profil 42m), Str. Victoria (cat.II, profil 40m), Str. Plopilor (cat. IV, însă cu profil larg, de 42m) și Str. Sinaia (cat. IV, profil 18m).
Suprafață UTR:	17.0 ha
Densitate (apartamente / ha)	20-30
POT/UTR estimat:	25%
Regim de înălțime predominant:	P+1E+1M(1ER) / H max. cornisa 8 m, H maxim conf. aviz AACR
Funcțiuni/utilizări permise:	L1 Locuire cu regim mic de înălțime
	S Servicii
	SVV Perdele Verzi – protectie HCN
	TE Tehnico Edilitare
	I Instituții Publice Învățământ - Grădiniță
	SVP Spații Verzi/ Agrement/ Sport
Funcțiuni/utilizări interzise:	Conform RLU
Operațiune propusă:	Conservare a caracterului
	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 E70

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 de protectie cimitir
	Perdelele de protecție a HCN

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 stradă care colectează circulația din cadrul UTR A09 este Calea Lugojului (E70), de categoria I, profil 42m, urmată de Str. Victoria, categ. II, profil 40m și Str. Sinaia (cat. III, profil 18m)
- Piste velo în profilul Str. Plopilor, Str. Victoria, Str. Sinaia
- Fundături: nu pot depăși 50m lungime și vor avea obligatoriu zonă de întoarcere

INFRASTRUCTURĂ ECOLOGICĂ

- Zone verzi compacte: min. 26 mp/cap de locuitori / UTR
- Canalul colector HC Beh 3a și KM1 vor avea prevăzute, conform planșei de reglementări, perdele verzi SVV de minim 15m lățime (pe fiecare parte a canalului), și obligatoriu minim 2m vor fi accesibili, neîngrădiți, pentru a permite întreținerea canalului

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 A09
- 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.

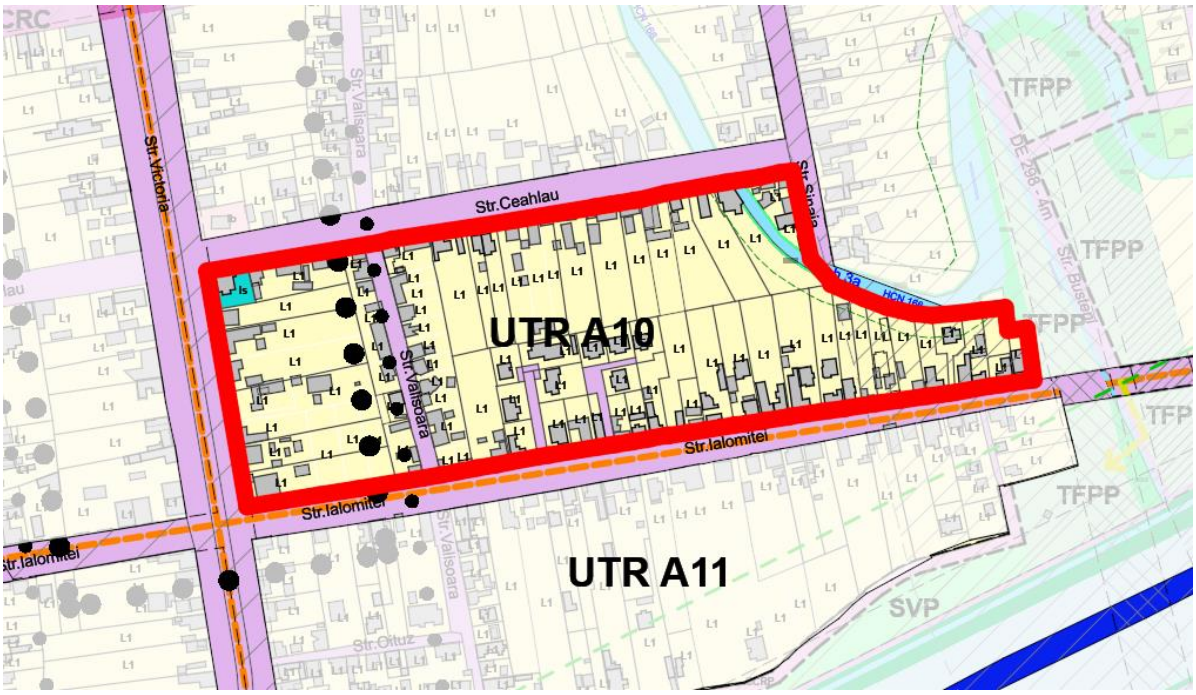
INFRASTRUCTURĂ EDILITARĂ

- 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 A10

PROPUNERE RLU ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UTR A10/2023



Delimitare UTR

orientare	*limită*	*UTR învecinat*
Nord	Str. Ceahlău	UTR A01
Est	Str. Sinaia, canal de desecare HCN 166, perdea protecție Str. Bușteni	UTR A02
Sud	Str. Ialomitei	UTR A11
Vest	Str. Victoria	UTR A16

Disfuncționalități

cod	*descriere*
EC02	Insuficiente spații verzi publice, locuri de joaca si terenuri de sport in localitatea Ghiroda
EC12	Zona inundabila in mod controlat
SC03	Lipsa bazin de inot

Fișă propuneri urbanistice

Funcțiune predominantă:	L1 Locuire cu regim mic de înălțime
Caracterul zonei:	UTR A10 este parte din vechea vatră a satului, aflată pe strada principală a acestuia – Str. Victoria. Parcelele dinspre str. Victoria vor fi incluse în Zona Centrală MUTR A, pentru păstrarea caracterului zonei și valorificarea elementelor acestuia. Orice intervenții în Zona Centrală se vor face consultând și fișa aferentă acesteia.

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 A10 constă din două cvartale, preponderent ocupate de locuințe cu regim mic de înălțime (L1), individuale/unifamiliale și semicolective cu max. 2 unități locative. Încă se păstrează clădiri din vechea vatră a satului, case în regim parter, cu acoperiș în 4 ape, amplasate izolat pe parcelă sau cuplate două câte două. Alte clădiri au fost supraînălțate sau înlocuite cu totul în ultimii ani, introducând fome noi în cartier. Construcțiile noi se găsesc preponderent în partea nordică UTR A10 (front pe Str. Ceahlăul) sau pe străzile înfundate care pornesc de pe Str. Ialomiței, jumătatea vestică a UTR-ului rămânând cea mai fidelă vechiului aspect al vatrei satului. Zona are o densitate a populației relativ mică. Colțul nord-vestic al UTR A10 este ocupat de zonă dedicată instituțiilor publice. UTR A10 este penetrat doar de Str. Vălișoara și de 2 străzi cu fundătură de pe Str. Ialomiței. UTR A10 este delimitat de Str. Victoria (cat.II, profil 40m), Str. Ceahlău (cat. IV, însă cu profil larg, de 23m) și Str. Ialomiței (cat. III, profil 22m).
Suprafață UTR:	7.4 ha
Densitate (apartamente / ha)	20-30
POT/UTR estimat:	25%
Regim de înălțime predominant:	P+1E+1M(1ER) / H max. cornișă 7 m, H maxim conf. aviz AACR
Funcțiuni/utilizări permise:	L1 Locuire cu regim mic de înălțime
	I Institutii Administratie Publică
	SVV Perdele Verzi – protectie HCN
	TE Tehnico Edilitare
	SVP Spații Verzi/ Agrement/ Sport
	I Instituții Publice Învățământ - Grădiniță
Funcțiuni/utilizări interzise:	Conform RLU
Operațiune propusă:	Conservare a caracterului
	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 retele de gaz
	Zona de protecție a HCN
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 A10 sunt Str. Victoria (categ. II, profil 40m) și Str. Ialomiței (cat. III, profil 22m)
- Piste velo în profilul Str. Victoria, Str. Ceahlău, Str. Ialomiței
- Fundături: nu pot depăși 50m lungime și vor avea obligatoriu zonă de întoarcere

INFRASTRUCTURĂ ECOLOGICĂ

- Zone verzi compacte: min. 26 mp/cap de locuitori / UTR
- Canalul colector HC Beh 3a va avea prevăzute, conform planșei de reglementări, perdele verzi SVV de minim 15m lățime (pe fiecare parte a canalului), dar și obligatoriu minim 2m de-o parte și de alta a canalului care vor fi accesibili, neîngrădiți, pentru a permite întreținerea acestuia

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 A10
- 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.

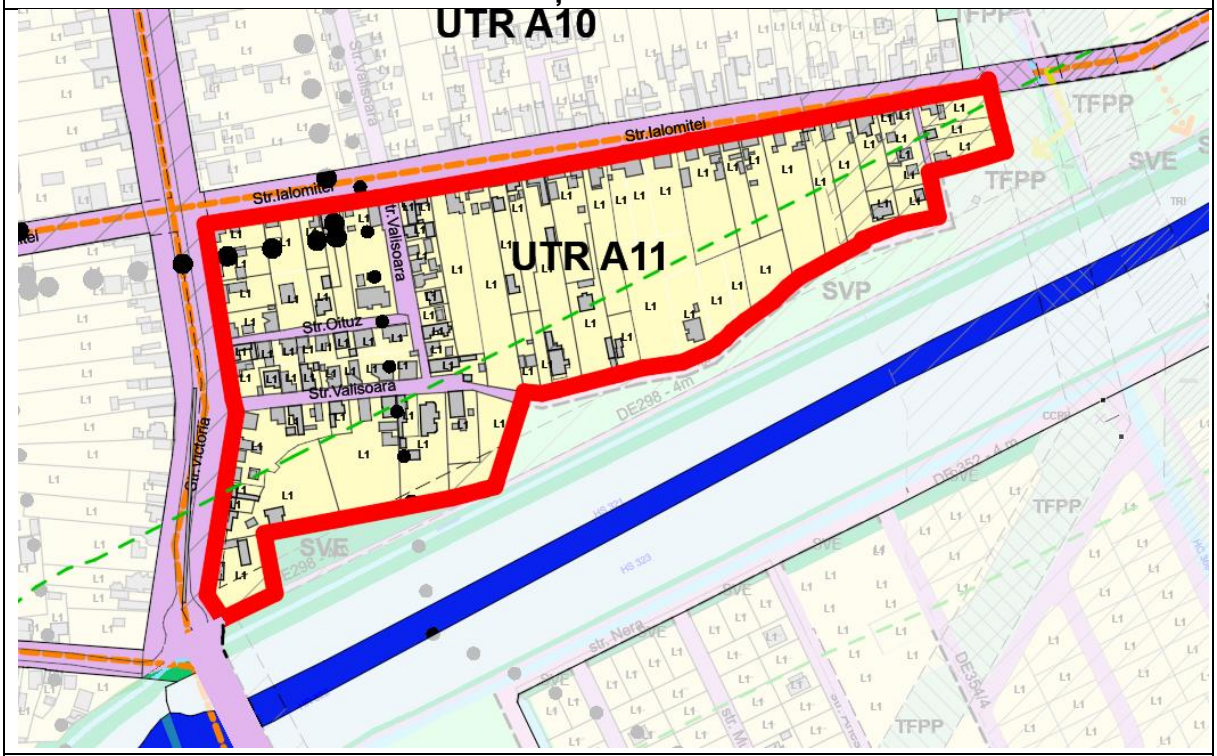
INFRASTRUCTURĂ EDILITARĂ

- 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 A11

PROPUNERE RLU ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UTR A11/2019



Delimitare UTR

orientare	*limită*	*UTR învecinat*
Nord	Str. Ialomitei	UTR A10
Est	Canal de desecare HCN 293	UTR A03
Sud-Est		UTR A03
Vest	Str. Victoria	UTR A12

Disfuncționalități

cod	*descriere*
EC02	Insuficiente spații verzi publice, locuri de joaca si terenuri de sport in localitatea Ghiroda
EC03	Zone cu risc de inundabilitate sau mlastinoase
EC12	Zona inundabila in mod controlat
SC01	Institutii de invatamant insuficiente sau in afara zonei de deservire
SC03	Lipsa bazin de inot

Fișă propuneri urbanistice

Funcțiune predominantă:	L1 Locuire cu regim mic de înălțime
Caracterul zonei:	UTR A11 este parte din vechea vatră a satului, aflată pe strada principală a acestuia – Str. Victoria. Parcelele dinspre str. Victoria, colțul nord-vestic (conform planșei de Reglementări) vor fi incluse în Zona Centrală MUTR A, pentru păstrarea caracterului zonei și valorificarea elementelor

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

	acestuia. Orice intervenții în Zona Centrală se vor face consultând și fișa aferentă acesteia. UTR A11 constă din patru cvartale, aproape integral de locuințe cu regim mic de înălțime (L1), individuale/unifamiliale și semicolective cu max. 2 unități locative. Încă se păstrează clădiri din vechea vatră a satului, case în regim parter, cu acoperiș în 4 ape, amplasate izolat pe parcelă sau cuplate două câte două. Zona are o densitate a populației relativ mică. UTR A11 este penetrat doar de Str. Vălișoara și Str. Oituz. UTR A11 este delimitat de Str. Victoria (cat.II, profil 40m), și Str. Ialomiței (cat. III, profil 22m).
Suprafață UTR:	8.6 ha
Densitate (apartamente / ha)	20-30
POT/UTR estimat:	25%
Regim de înălțime predominant:	P+1E+1M(1ER) / H max. cornisa 8 m, H maxim conf. aviz AACR
Funcțiuni/utilizări permise:	L1 Locuire cu regim mic de înălțime
	S Servicii
	SVE Coridor Ecologic (Canal Bega)
	TE Tehnico Edilitare
	SVP Spații Verzi/ Agrement/ Sport
	I Instituții Publice Învățământ - Grădiniță
Funcțiuni/utilizări interzise:	Conform RLU
Operațiune propusă:	Conservare a caracterului
	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 culoar ecologic Canal Bega
	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	
- Principalele străzi care colectează circulația din cadrul UTR A11 sunt Str. Victoria (categ. II, profil 40m) și Str. Ialomiței (cat. III, profil 22m) - Piste velo vor fi prevăzute în profilul Str. Victoria și Str. Ialomiței - Fundături: nu pot depăși 50m lungime și vor avea obligatoriu zonă de întoarcere	
INFRASTRUCTURĂ ECOLOGICĂ	
- Zone verzi compacte: min. 26 mp/cap de locuitori / UTR - UTR A04 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	

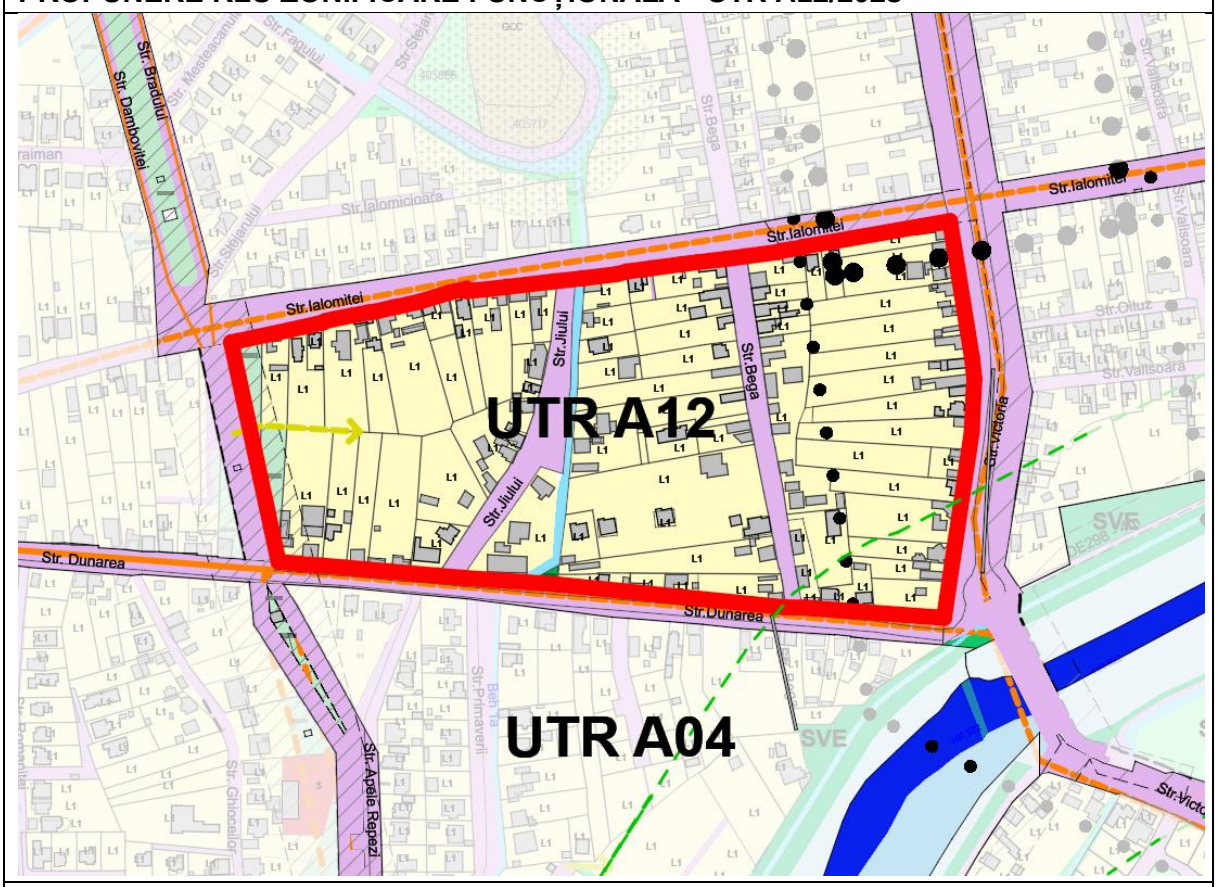
SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

natural, și se vor lua măsuri de prevenție a inundațiilor (amplasând poldere unde este posibil, prin menținerea constantă a canalului Beh 1a care parcurge UTR A04 și alte măsuri conform Strategiei Infrastructurii Ecologice, pentru a asigura zone inundabile în mod controlat). -
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 A11 - 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 A12

PROPUNERE RLU ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UTR A12/2023



Delimitare UTR

orientare	*limită*	*UTR învecinat*
Nord	Str. Ialomitei	UTR A16
Est	Str. Victoria	UTR A11
Sud	Str. Dunarea	UTR A04
Vest	Retea majora curent electric, Inel 5 cat. II, profil 24m	UTR A13

Disfuncționalități

cod	*descriere*
EC02	Insuficiente spații verzi publice, locuri de joaca si terenuri de sport in localitatea Ghiroda
EC03	Zone cu risc de inundabilitate sau mlastinoase
EC12	Zona inundabila in mod controlat
SC01	Institutii de invatamant insuficiente sau in afara zonei de deservire
SC03	Lipsa bazin de inot

Fișă propuneri urbanistice

Funcțiune predominantă:	L1 Locuire cu regim mic de înălțime
Caracterul zonei:	Predominant locuințe cu regim mic de înălțime, păstrare caracter zonă si valorificare elemente de constituire a Zonelor Centrale MUTR „A"

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 A12 este parte din vechea vatră a satului, aflată pe strada principală a acestuia – Str. Victoria. Parcelele dinspre str. Victoria, colțul nord-estic (conform planșei de Reglementări) vor fi incluse în Zona Centrală MUTR A, pentru păstrarea caracterului zonei și valorificarea elementelor acestuia. Orice intervenții în Zona Centrală se vor face consultând și fișa aferentă acesteia. UTR A12 constă din trei cvartale, aproape integral de locuințe cu regim mic de înălțime (L1), individuale/unifamiliale și semicolective cu max. 2 unități locative. Încă se păstrează clădiri din vechea vatră a satului, case în regim parter, cu acoperiș în 4 ape, amplasate izolat pe parcelă. Zona are o densitate a populației relativ mică. UTR A12 este penetrat de Str. Jiul și Str. Bega.
Suprafață UTR:	11.9 ha
Densitate (apartamente / ha)	
POT/UTR estimat:	25%
Regim de înălțime predominant:	P+1E+1M(1ER) / H max. cornișă 7 m, H maxim conf. aviz AACR
Funcțiuni/utilizări permise:	L1 Locuire cu regim mic de înălțime
	TFPP Perdele Protectie
	SVP
	TE Tehnico Edilitar
	I Instituții Publice Învățământ - Grădiniță
Funcțiuni/utilizări interzise:	Conform RLU
Operațiune propusă:	Conservare a caracterului
	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 culoar ecologic Canal Bega
	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	
- Principalele străzi care colectează circulația din cadrul UTR A12 sunt Str. Victoria (categ. II, profil 40m) și Str. Ialomiței (cat. III, profil 22m), la care se adaugă strada propusă la vest, cate. II, profil 40m. - - Piste velo în profilul Str. Victoria, Str. Ialomiței și a străzii propuse la vest - - Fundături: nu pot depăși 50m lungime și vor avea obligatoriu zonă de întoarcere	
INFRASTRUCTURĂ ECOLOGICĂ	
- Zone verzi compacte: min. 26 mp/cap de locuitori / UTR - Canalele HCN vor avea prevăzute perdele verzi SVV de minim 15m lățime (pe fiecare parte a canalului)	

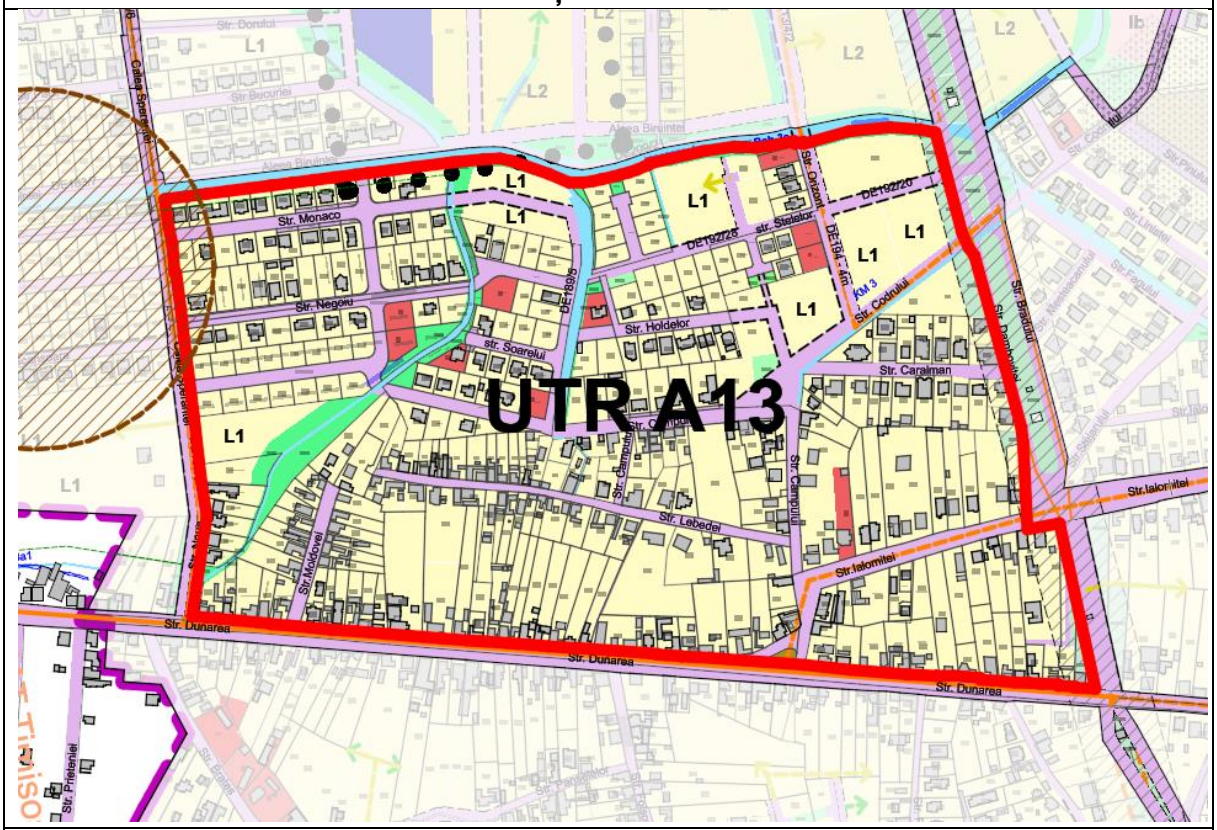
SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

- UTR A12 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 unde este posibil, prin menținerea constantă a canalului HCN care parcurge UTR A12 și alte măsuri conform Strategiei Infrastructurii Ecologice, pentru a asigura zone inundabile în mod controlat).
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 A12 - 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 A13

PROPUNERE RLU ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UTR A13/2023



Delimitare UTR

orientare	*limită*	*UTR învecinat*
Nord	Aleea Biruintei	UTR A14
Est	Str. Dambovitei, Retea majora curent electric	UTR A15, A16, A12
Sud	St. Dunarea	UTR A05
Vest	Str. Noua, Calea Sperantei	UTR A06

Disfuncționalități

cod	*descriere*
EC02	Insuficiente spații verzi publice, locuri de joaca si terenuri de sport in localitatea Ghiroda
EC10	Lipsa de conectivitate intre canale
EC11	Lipsa perdelelor verzi de-a lungul canalelor
SC01	Institutii de invatamant insuficiente sau in afara zonei de deservire
SC03	Lipsa bazin de inot
	Str. Moldovei nu are zona de intoarcere
	Str. Lebedei este subdimensionata si nu are zona de intoarcere

Fișă propuneri urbanistice

Funcțiune predominantă:	L1 Locuire cu regim mic de înălțime
Caracterul zonei:	UTR A13 are un caracter predominant rezidențial, format din locuințe individuale/unifamiliale și semicolective cu max. 2

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

	apartamente, în regim mic de înălțime (L1), cu câteva zone izolate de servicii. Clădirile sunt, în marea lor majoritate, dispuse predominant izolat pe parcelă sau, ocazional, cuplate două câte două, în regim P sau P+1, cu acoperiș de țiglă în 2 sau 4 ape. Cvartalele delimintate de Str. Câmpului și Str. Dunărea păstrează un anume caracter al vatrei satului, restul cvartalelor fiind ocupate în mare parte de construcții noi, având un caracter mai pronunțat periurban. Construcțiile noi, care vor completa UTR A13, se vor adapta caracterului zonei, prelunând caracteristici ale acestuia. Densitatea zonei este relativ mică. Între zonele de locuințe sunt inserate câteva zone de servicii. Se va acorda mare atenție respectării RLU în vederea funcțiunilor permise pe aceste parcele, dată fiind proximitatea locuințelor, si nevoile parcelelor de locuire din proximitate. UTR A13 este delimitat spre est de o rețea majoră de curent electric (LEA), de aceea se impune păstrarea unei zone de protecție a rețelei de curent electric, prin perdele de protecție tip TFPP cu vegetație exclusiv joasă.
Suprafață UTR:	35.1 ha
Densitate (apartamente / ha)	20-30
POT/UTR estimat:	25%
Regim de înălțime predominant:	P+1E+1M(1ER) / H max. cornișă 7mm, H maxim conf. aviz AACR
Funcțiuni/utilizări permise:	L1 Locuire cu regim mic de înălțime
	S Servicii
	TE Tehnico-Edilitare
	SVV Perdele Verzi – protectie HCN
	TFPP Perdele Protectie
	SVP Zone Verzi/Agrement/Sport
	I Instituții Publice Învățământ - Grădiniță
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 sit arheolologic cartat, pana la obtinerea avizului de la institutia abilitata
	Zona de protecție retele de curent electric
	Zona de protecție a HCN
Pentru realizarea lucrărilor de infrastructură ecologică, social-culturală și edilitară, se vor consulta cerințele din tabelul Scenariu de Dezvoltare, anexat prezentei documentații.	

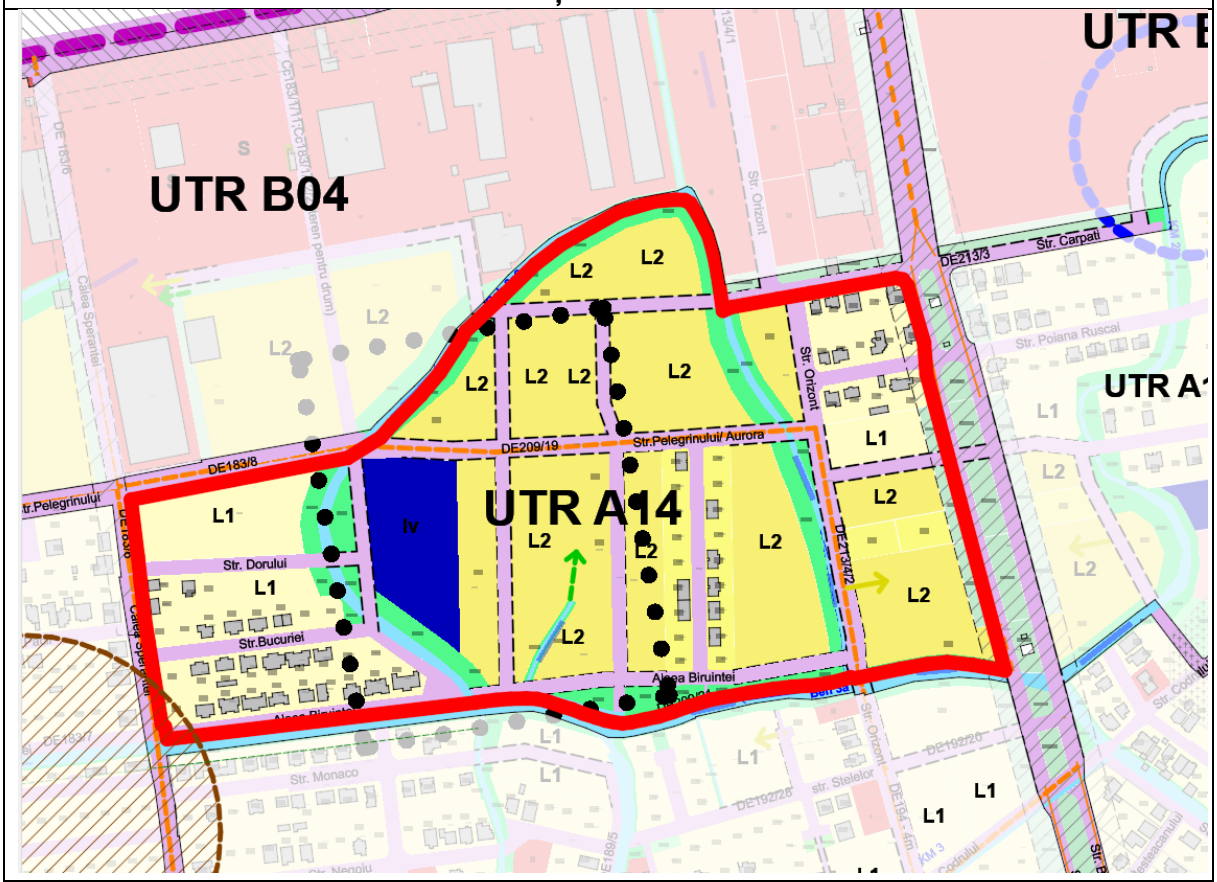
SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

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 A10 sunt Calea Speranței (cat. III, profil 16m), Str. Dunărea (cat. II, profil 18m) și - Piste velo în cadrul perdelei verzi de-a lungul HCN, precum și în profilul Căii Speranței, Str. Dunărea, Str. Ialomiței - Fundături: nu pot depăși 50m lungime și vor avea obligatoriu zonă de întoarcere
INFRASTRUCTURĂ ECOLOGICĂ
- Zone verzi compacte: min. 26 mp/cap de locuitori / UTR - Canalul colector HC 205 (Beh 3a) 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.
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 A13 - 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 A14

PROPUNERE RLU ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UTR A14/2023



Delimitare UTR

orientare	*limită*	*UTR învecinat*
Nord	Str. Pelegrinului, Canal de desecare HCN210, HCN212, Drum de Exploatare DE213/3	UTR B04
Est	Retea majora de curent electric	UTR A15
Sud	Aleea Biruintei	UTR A13
Vest	Calea Sperantei	UTR A06

Disfuncționalități

cod	*descriere*
EC02	Insuficiente spații verzi publice, locuri de joaca si terenuri de sport in localitatea Ghiroda
EC11	Lipsa perdelelor verzi de-a lungul canalelor
	Lipsa protectiei fata de functiunile necomplementare (UTR B04)
SC01	Institutii de invatamant in afara zonei de deservire

Fișă propuneri urbanistice

Funcțiune predominantă:	L2 Locuire cu regim mediu de înălțime
Caracterul zonei:	Zona va fi supusă unui proces de completare și va avea un caracter predominant rezidențial, cu locuințe colective mici și

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

	medii, având o densitate crescută față de UTR-urile din jur. Trama stradală propusă va fi regulată. În interiorul curburii canalului HCN 210 se va prevedea o zonă de învățământ, care să corespundă necesarului de clase de scoala publica pentru copiii din zonă, conform densității si nevoii populației din MUTR A. Canalul de desecare HCn 210 și perdelele verzi care îl mărginesc vor avea un caracter verde, accesibil, atât pentru mentenanța uzuală a canalului de către autorități, cât și pentru public (trasee velo și pietonale din materiale naturale, permeabile) și pentru elevii școlii adiacente (ore în aer liber, contact cu natura în pauze, căi de acces pietonal sigure până la școală etc.) Se impune obligativitatea introducerii pedelelor verzi și pentru toate canalele secundare existente în UTR A14. Perdeaua verde care margineste UTR A14 de UTR B04 va avea si rol de perdea de protectie intre functiunile necomplementare. Prin prezența școlii (ca funcțiune social-culturală care este folosită de comunitate și după finalizarea orelor de curs, prin diferite modalități, conform Strategiei Infrastructurii Social-Culturale) și a zonei rezidențiale de densitate medie, se impune constituirea unei noi Zone Centrale MUTR A.
Suprafață UTR:	21.5 ha
Densitate (apartamente / ha)	Max. 50
POT/UTR estimat:	35%
Regim de înălțime predominant:	S/D+P+3E+1M/(1ER) / H max. cornișă 14,5m, H maxim conf. aviz AACR
Funcțiuni/utilizări permise:	L2 Locuire cu regim mediu de înălțime
	L1 Locuire cu regim mic de înălțime
	I Institutii Publice Invatamant
	TFPP Perdele Protectie
	SVV Perdele Verzi – protectie HCN
	TE Tehnico Edilitare
	SVP Spații 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 sit arheolologic cartat, pana la obtinerea avizului de la institutia abilitata
	Zona de protecție a HCN
	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.	

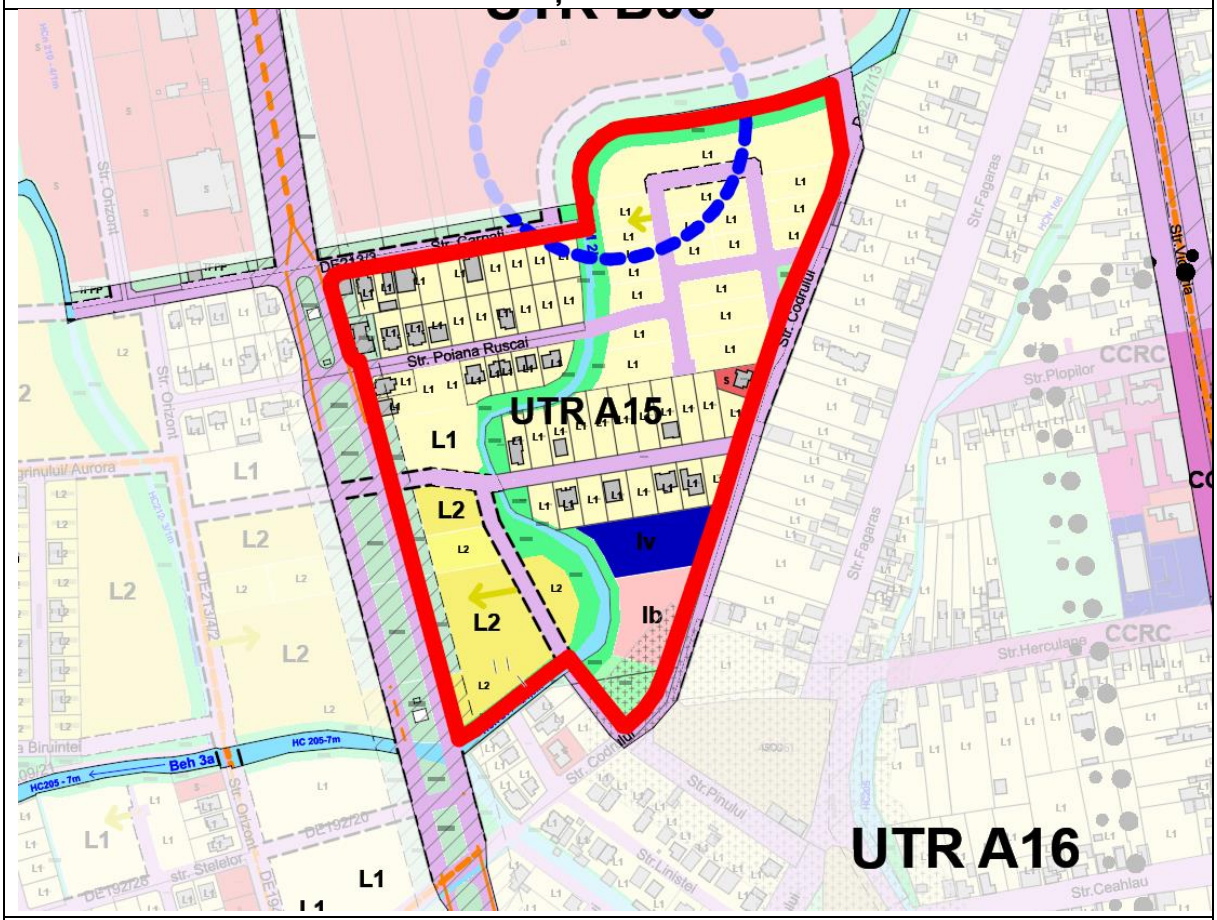
SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

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 A14 sunt Calea Speranței (cat.III, profil 16m), Str. Pelegrinului (cat. III, profil 16m) și Str. Orizont (cat.III, profil 16m). - Piste velo în cadrul perdelelor verzi de-a lungul canalelor HCN, precum și în profilul Căii Speranțe, Str. Pelegrinului. Rețeaua de piste velo va fi elaborată de așa natură încât să se prioritizeze posibilitatea elevilor de a accesa unitatea de învățământ pe piste sigure, separate de trafic intens, mai ales pe trasee velo de-a lungul canalelor, în perdelele verzi SVV. - Linii de transport în comun care deservesc UTR A14 se află pe Str. Dâmbovița, cu stație în dreptul mijlocului laturii estice a UTR A14 - Fundături: nu pot depăși 50m lungime și vor avea obligatoriu zonă de întoarcere
INFRASTRUCTURĂ ECOLOGICĂ
- Zone verzi compacte: min. 26 mp/cap de locuitori / UTR - Canalul colector HC 210 (Beh 3a2) și toate canalele subordonate vor avea prevăzute, conform planșei de reglementări, perdele verzi SVV de minim 15m lățime (pe fiecare parte 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 - Canalul colector Beh 3a/ HC205 isi va extinde perdeaua verde de protectie pana la Aleea Biruintei. Pe DE209/21 se va amenaja o pista velo dealungul canalului.
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 A14 - 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 A15

PROPUNERE RLU ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UTR A15/2023



Delimitare UTR

orientare	*limită*	*UTR învecinat*
Nord	Str. Carpati, canal HCN 214 și perdele verzi aferente	UTR B06
Sud-Est	Str. Codrului	UTR A16
Sud	HCN 214, Str. Codrului	UTR A16
Vest	Retea majora de curent electric, Str. Bradului	UTR A14

Disfuncționalități

cod	*descriere*
EC02	Insuficiente spații verzi publice, locuri de joaca si terenuri de sport in localitatea Ghiroda
	Lipsa protectiei intre functiunile necomplementare (UTR B06)
EC11	Lipsa perdelelor verzi de-a lungul canalelor
SC01	Institutii de invatamant insuficiente
SC03	Lipsa bazin de inot

Fișă propuneri urbanistice

Funcțiune predominantă:	L1 Locuire cu regim mic de înălțime

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:	UTR A15 are un caracter rezidențial, cu o zonă dominantă în regim mic de înălțime (L1, cu locuire individuală/unifamilială sau semicolectivă) și una mai restrânsă de locuințe în regim mediu de înălțime (L2, cu locuințe colective mici și medii). UTR A15 va fi supus unei operațiuni de completare, în parcelele libere preluându-se caracterul construcțiilor existente în vecinătăți, conformat zonificării conform planșei de Reglementări. Majoritatea locuințelor existente sunt în regim de P+1, cu învelitoare în 2 sau 4 ape, dispuse izolat pe parcelă. O excepție se conturează pe Str. Poiana Ruscăi, unde, pe frontul sudic, predomină locuințele cuplate. Trama stradală este regulată, însă UTR A15 este tăiat pe direcție nord-sud de un canal de desecare (HCN 214) cu perdelele verzi aferente, care conferă neregularitate unor parcele. Extremitatea sud-estică a UTR A15 va avea un caracter mai public, constând din zonă de învățământ, zonă dedicată instituțiilor de cult și zonă SVP (verde/agrement/sport), toate adiacente canalului și a perdelelor verzi. Canalul de desecare HCN 214 și perdelele verzi care îl mărginesc vor avea un caracter verde, accesibil, atât pentru mentenanța uzuală a canalului de către autorități, cât și pentru public (trasee velo și pietonale din materiale naturale, permeabile) și pentru elevii școlii adiacente (ore în aer liber, contact cu natura în pauze, căi de acces pietonal sigure până la școală etc.) . Perdeaua verde a HCN 214 va avea si rol de perdea de protectie inspre UTR B06.
Suprafață UTR:	10.1 ha
Densitate (apartamente / ha)	20-30 în zonele L1, max. 50 în zonele L2
POT/UTR estimat:	25%
Regim de înălțime predominant:	P+1E+1M(1ER) / H max. cornișă 7m, H maxim conf. aviz AACR
Funcțiuni/utilizări permise:	L1 Locuire cu regim mic de înălțime
	S Servicii
	SVV Perdele Verzi – protectie HCN
	TFPP Perdele Protectie
	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 acumulare poldere
	Zona de protecție a HCN
	Zona de protecție retele de curent electric

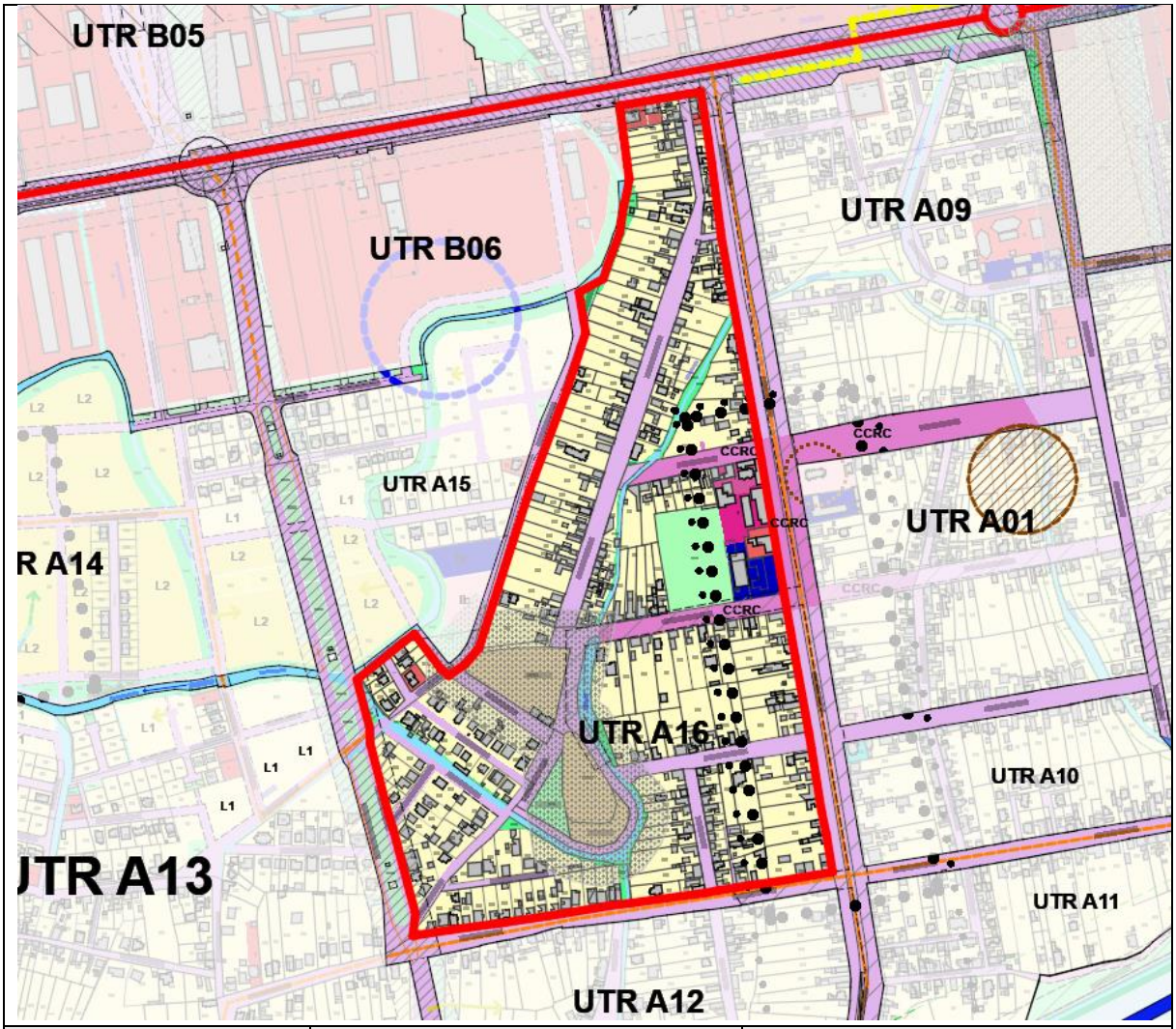
SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

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 stradă care colectează circulația din cadrul UTR A15 este parte a inelului 5, care momentan constă din Str. Dâmboviței, Str. Bradului și perdeaua de protecție TFPP dintre ele. Această disfuncționalitate se va soluționa creând o singuă stradă cu profil larg care va avea câte un sens de circulație pe fiecare dintre străzile actuale, în locul celor două străzi cu profil de 12m fiecare. Noua stradă va fi de categoria II. - Piste velo în cadrul perdelei verzi de-a lungul HCN, precum și în profilul străzii de cat. II. - Fundături: nu pot depăși 50m lungime și vor avea obligatoriu zonă de întoarcere	
INFRASTRUCTURĂ ECOLOGICĂ	
- Zone verzi compacte: min. 26 mp/cap de locuitori / UTR - Canalul colector HCN va 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 - Perdeaua verde a HCN 214 va avea si rol de perdea de protectie fata de functiunile din UTR B06 - Se va căuta asigurarea conectivității între canalele HCN - Partea nordică a UTR A15 are elevația joasă și se va folosi ca polder. Zona dedicată polderului va funcționa (în afara perioadei în care va fi inundată) ca zonă verde, de agrement și sport în aer liber.	
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 A15 - 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	

UTR A16

PROPUNERE RLU ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UTR A16/2023

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



orientare	*limită*	*UTR învecinat*
Nord	Drum European E70 Calea Lugojului	UTR A08, B01
Est	Str. Victoria	UTR A09, A01, A10
Sud	Str. Ialomitei	UTR A12
Vest	Str. Bradului	UTR A13
Nord-Vest	Canal de desecare HCN214, Drum de exploatare DE217/13	UTR A15, B06

Disfuncționalități

cod	*descriere*
RM03	Zgomot cauzat de E70
EC02	Insuficiente spații verzi publice, locuri de joaca si terenuri de sport in localitatea Ghiroda
EC11	Lipsa perdelelor verzi de-a lungul canalelor
SC01	Institutii de invatamant insuficiente
SC03	Lipsa bazin de inot

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:	L1 Locuire cu regim mic de înălțime
Caracterul zonei:	UTR A16 este parte din vechea vatră a satului, cuprinzând principalele funcțiuni social-culturale (grădinița, căminul cultural, teren fotbal) și administrative ale UAT (Poșta, Primăria). Parcelele dinspre str. Victoria vor fi incluse în Zona Centrală MUTR A, pentru păstrarea caracterului zonei și valorificarea elementelor acestuia. Orice intervenții în Zona Centrală se vor face consultând și fișa aferentă acesteia. UTR A01 constă din mai multe cvartale, preponderent ocupate de locuințe cu regim mic de înălțime (L1), individuale/unifamiliale și semicolective cu max. 2 unități locative. Încă se păstrează clădiri din vechea vatră a satului, case în regim parter, cu acoperiș în 2 sau 4 ape, amplasate izolat pe parcelă sau cuplate. Alte clădiri au fost supraînălțate sau înlocuite cu totul în ultimii ani. Zona are o densitate a populației relativ mică. Majoritatea parcelelor sunt rectangulare, adânci, pe forma parcelarului vechi al satului. Străzile principale care penetrează și delimitează cvartalele au profil lat, cu zone verzi generoase care despart aliniamentele de carosabil, cum este cazul Str. Victoria, Str. Ceahlău, Str. Ialomiței, Str. Herculane, Str. Plopilor, Str. Făgăraș. Trama stradală este regulată și sunt păstrate profilele tipice ale vatrei satului.
Suprafață UTR:	34.8 ha
Densitate (apartamente / ha)	20-30
POT/UTR estimat:	25%
Regim de înălțime predominant:	P+1E+1M(1ER) / H max. cornișă 7 m, H maxim conf. aviz AACR
Funcțiuni/utilizări permise:	L1 Locuire cu regim mic de înălțime
	S Servicii
	I Institutii Publice Invatamant
	I Institutii Publice Cultura
	I Institutii Publice Administratie Publica
	GCC Cimitire
	TFPP Perdele Protectie
	SVV Perdele Verzi – protectie HCN
	SVP Zone Verzi/Agrement/Sport
Funcțiuni/utilizări interzise:	Conform RLU
Operațiune propusă:	Conservare a caracterului
	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 E70
	Zona de protectie retele de curent electric

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 de protecție a HCN
	Zona de protectie cimitir

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 A10 sunt Str. Victoria (categ. II, profil 40m) și Str. Ialomiței (cat. III, profil 22m), inelul 5 (cat. II)
- Piste velo în cadrul perdelei verzi de-a lungul HCN, precum și în profilul Str. Victoria, Str. Stejarului, Str. Bradului
- Fundături: nu pot depăși 50m lungime și vor avea obligatoriu zonă de întoarcere

INFRASTRUCTURĂ ECOLOGICĂ

- Zone verzi compacte: min. 26 mp/cap de locuitori / UTR
- Canalul colector HC 205 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

INFRASTRUCTURĂ SOCIAL-CULTURALĂ

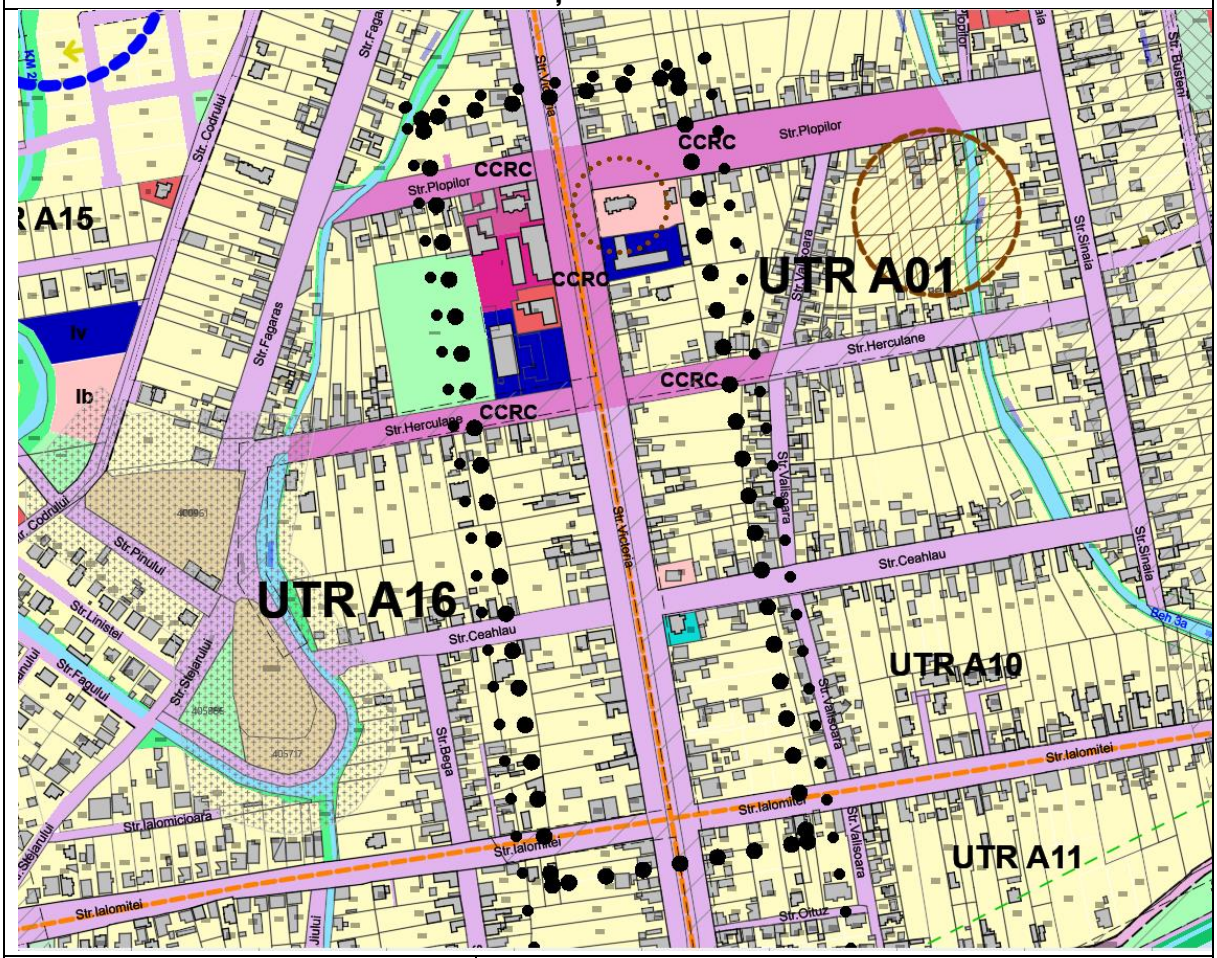
- Locuințele trebuie să respecte distanța de max. 500m față de o școală
- Se vor prevedea minim 40mp locuri de joacă pentru copii/ UTR
- Piațetă publică/ spațiu public comunitar: se prevede una/ UTR, pentru coagularea vieții sociale a comunității
- Terenuri de sport: se prevede 1/ UTR
- O sală de sport 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 A15
- 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

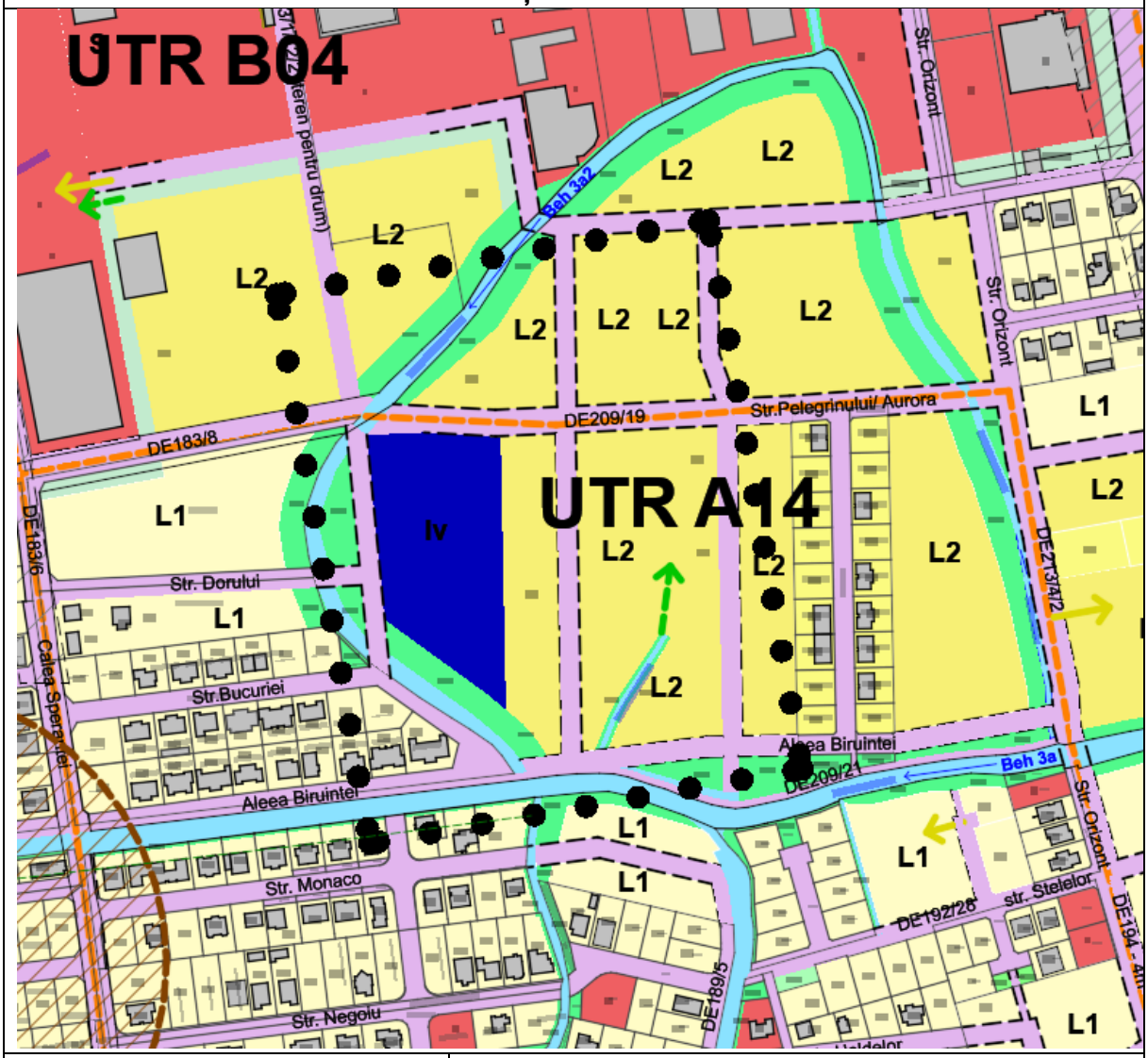
Zona Centrală 1 aferentă MUTR A

PROPUNERE RLU ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – ZONA CENTRALĂ 1 MUTR A	
	
Funcțiune predominantă:	L1 Locuire cu regim mic de înălțime
Caracter	Caracterul ZC 1 MUTR A este unul predominant rezidențial, cu principalele funcțiuni administrative și social-culturale ale comunei (Primărie, poștă, școală, cămin cultural, biserici etc.). Zona cuprinde vechea vatră a satului, cu parcele și clădiri tipice mediului rural din zonă, în regim mic de înălțime, cu învelitoare din 2 sau 4 ape. Trama stradală este regulată (carteziană), cu străzi cu profil lat, carosabilul separat de trotuar prin zone verzi care conțin către drum canale de colectare ale apelor pluviale. Strada Victoria este drum de tip CCRc (căi de comunicație rutieră – centrale) între intersecția cu Str. Plopilor și Str. Herculane (inclusiv intersecțiile), având un caracter de zonă de promenadă, loisir și nu de trafic intens, fiind interzisă circulația rutieră la viteze mari. În acest sens, se vor respecta prevederile zonei CCRc din RLU.
Suprafață Zonă Centrală:	14.3 ha
Densitate (apartamente / ha)	20-30
	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
	Zona centrală 1 este înconjurată de un inel rutier, constând din străzi de cat. II și III care pot prelua circulația de pe Str. Victoria,, evitându-se aglomerarea acesteia cu autovehicule și descărcarea întregii circulații din zonă pe ea.

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 2 aferentă MUTR A

PROPUNERE RLU ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – ZONA CENTRALĂ 2 MUTR A	
	
Funcțiune predominantă:	L2 Locuire cu regim medie de înălțime
Caracter	Caracterul ZC 2 MUTR A este unul predominant rezidențial, însă foarte diferit de cel al Zonei Centrale de pe Str. Victoriei. ZC 2 va consta din construcții noi, în alt caracter și tipic decât cel clasic al vatrei satului, având locuințe colective mici și medii, deci un regim mai mare și altă configurație a construcțiilor. ZC 2 va avea, în preajma infrastructurilor principale (ecologice, de mobilitate și social culturale), o piațetă / un spațiu public comunitar, care va coagula viața socială a comunității. Zona centrală va cuprinde și o zonă dedicată învățământului, adiacentă unui canal de desecare și perdelele verzi aferente acestuia, care vor lega școala de alte spații din cartier prin această rețea verde-albastră și traseele sale pietonale și velo.

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

Densitate (apartamente / ha)	Max. 50
Suprafață Zonă Centrală:	9.4 ha
	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

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