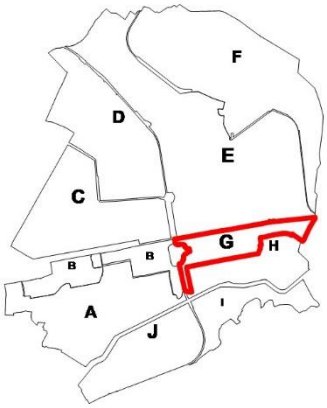
ANEXA 07

Mega Unitate Teritorială de Referință – MUTR "G"



MUTR G este zona aferentă drumului DN6(E70) pe segmentul DNCT și limita estică a UAT Ghiroda.

Suprafață MUTR :	115 ha
Delimitări și vecinătăți:	
Nord:	UAT Ghiroda
Est:	UAT Remetea Mare
Sud:	MUTR E
Vest :	MUTR E

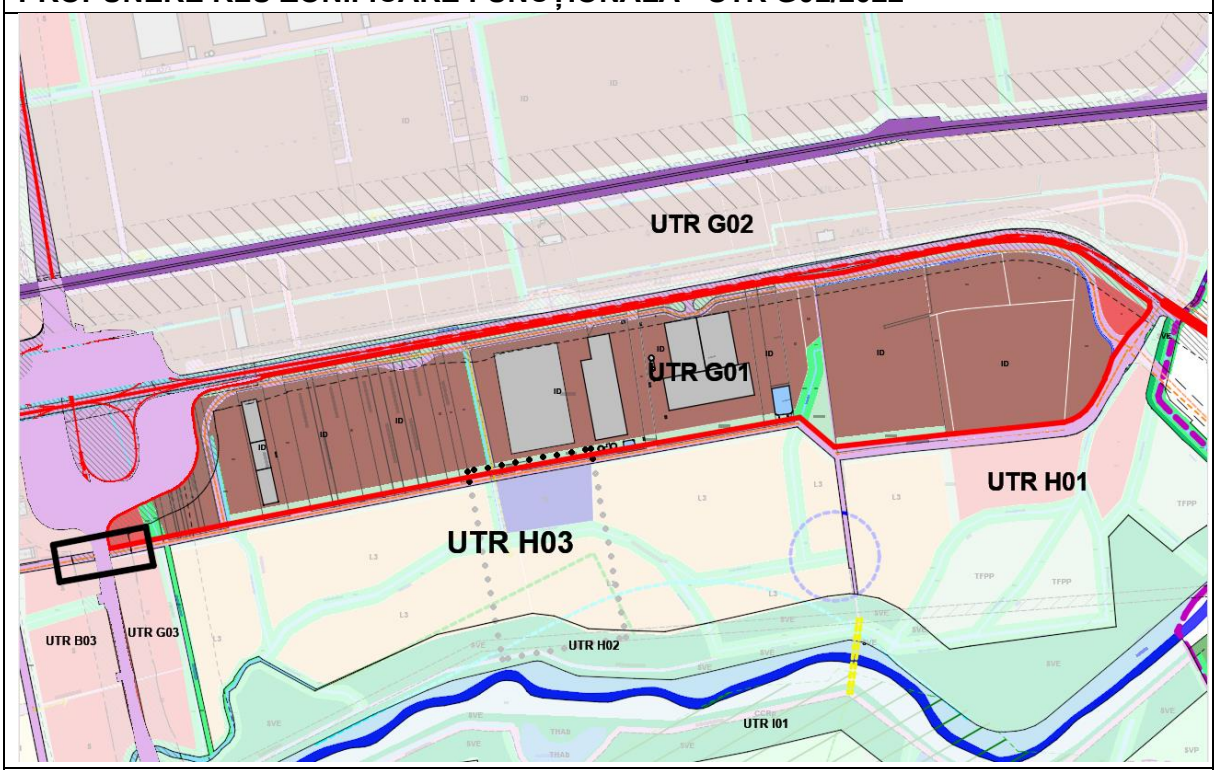
UTR-uri componente – situația propusă

UTR	*suprafață*	*Funcțiune predominantă*
UTR G01	725032	Zona Unitati Industriale/Depozitare
UTR G02	637926	Zona Unitati Industriale/Depozitare
UTR G03	57171	Zona Servicii

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

UTR G01

PROPUNERE RLU ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UTR G01/2022



Delimitare UTR

orientare	*limită*	*UTR învecinat*
Nord	DN6	UTR G02
Est	Zonă industrială UTR H01, canal desecare HC275	UTR H01
Sud	DE 238, DE 241, DE 243	UTR H03
Vest	Drum colector aferent DNCT, DNCT	UTR B02

Disfuncționalități

cod	*descriere*
EC02	Insuficiente spații verzi publice, locuri de joaca si terenuri de sport in localitatea Ghiroda
EC10	Lipsa de conectivitate intre canale
RM02	Zgomot cauzat de DNCT
RM03	Zgomot cauzat de E70
RM04	Lipsa continuatate DNCT

Fișă propuneri urbanistice

Funcțiune predominantă:	ID Zonă unități industriale și depozitare
Caracterul zonei:	Caracterul UTR G01 este unul industrial, cu spații și hale industriale de producție, depozitare, echipamente tehnico-edilitare etc., ca urmare a unei operațiuni de extindere a UAT Ghiroda și conturare a unui areal industrial al comunei, compuse din mai multe UTR. În zona DNCT și a drumului colector, la limita sa vestică, are o zonă de servicii.

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

	UTR G01 este foarte bine conectat, având legătură directă cu DN6 și DNCT. Pe de altă parte, această proximitate afectează UTRG01 din punct de vedere al poluării fonice. În acest sens, se propune o fâșie de 12m de perdele de protecție (TFPP) între DN6 și drumul colector aflat de-a lungul acestuia. O fâșie TFPP de 20m se propune și de-a lungul limitei sudice a UTR, pentru a realiza separarea dintre funcțiuni incompatibile, în UTR vecin (H03) fiind zone rezidențiale.
Suprafață UTR:	45.3 ha
POT/UTR estimat:	70%
Regim de înălțime:	S+P+5E, H max. cornișă 45m, H maxim conf. aviz AACR
Funcțiuni/utilizări permise:	ID Unități Industriale și Depozitare
	S Servicii
	TFPP Perdele Protecție
	SVV Perdele Verzi – protectie HCN
	SVP Spații Verzi/ Agrement/ Sport
	TE Tehnico-Edilitare
Funcțiuni/utilizări interzise:	Conform RLU
Operațiune propusă:	Extindere
	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:	Conform aviz AACR
	Zona de protecție DNCT
	Zona de protecție DN6
	Zona pasaj DNCT Sud-Est-Drum de exploatare DE246 până la solutionarea și detalierea tehnica
	Zona de protecție LEA
	Zona de protecție Cimitir
	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

- Circulația rutieră din UTR G01 este colectată de DN6, cat.I, profil 18m (și, în primul rând, de drumul colector care merge de-a lungul acestuia, cat. III, profil 15m), precum și de DE 238, DE 241, DE 243 care delimitează UTR G01 la sud, formând o stradă de cat.III, profil 20m.
- Se va soluționa și detalia tehnic intersecția dintre DE 243/DE246 și DNCT.
- Piste velo vor fi amplasate în profilul celor două drumuri colectoare de cat. III (profile 15 și 20m), precum și în lățimea perdelelor verzi SVV care bordează canalele de desecare, în acest caz, pistele vor fi din materiale permeabile, ecologice. Canalul HC275 va fi obligatoriu prevăzut cu pistă velo, care se va continua pe drumul local cat. IV, profil 4m, conform planșei de reglementări

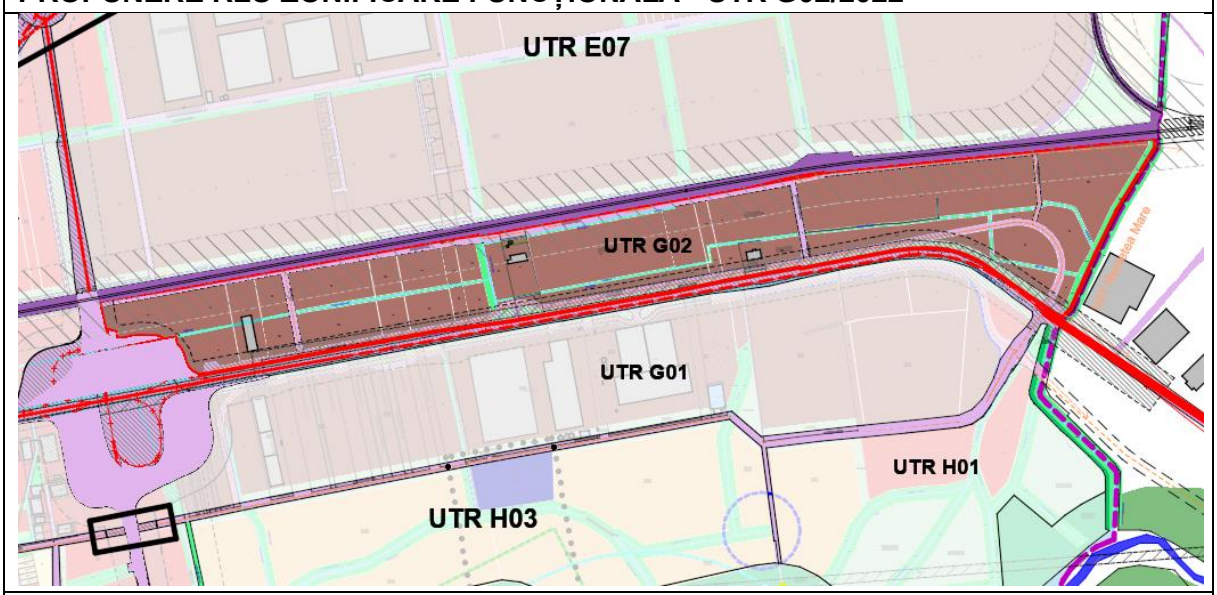
SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

- Linii de transport în comun vor fi prevăzute pe ambele drumuri colectoare care delimitează UTR G01, cu o stație la jumătatea UTR pe latura nordică, și 3 stații pe latura sudică, conform planșei de Infrastructură de Mobilitate. - Fundături: nu pot depăși 50m lungime și vor avea obligatoriu zonă de întoarcere
INFRASTRUCTURĂ ECOLOGICĂ
- Canalele de desecare vor avea prevăzute, conform planșei de reglementări, perdele verzi SVV și obligatoriu minim 2m de-o parte și de alta a canalului care vor fi accesibili, neîngrădiți, pentru a permite întreținerea acestuia, precum și posibilitatea amplasării unor trasee velo și pietonale din materiale naturale, permeabile. - Se va prevedea o fâșie de perdele de protecție de 12m lățime spre DN6, pentru a proteja construcțiile de poluarea fonică generată de circulație. - Se va prevedea o fâșie de perdele de protecție de 20m lățime spre UTR H03, pentru a proteja zonele rezidențiale de zona industrială. - Se va căuta asigurarea conectivității între canalele HCN
INFRASTRUCTURĂ SOCIAL-CULTURALE
- Terenuri de sport: se prevede 1/ UTR - Până la dezvoltarea zonelor industriale/ de producție / de depozitare, terenurile pot funcționa ca zone SVP Zone verzi, agrement, sport pentru activități sportive și/sau de agrement desfășurate în cadru natural
INFRASTRUCTURĂ EDILITARĂ
- Se propune extinderea rețelelor de utilități ale comunei – se vor asigura suprafețe destinate infrastructurii tehnico-edilitare - Se vor respecta condițiile avizatorului privind restricțiile și interdicțiile aferente zonei de protecție al infrastructurii sistemului de transport gaze naturale (magistrale) - Se vor respecta condițiile avizatorului privind restricțiile și interdicțiile aferente zonei de protecție al infrastructurii sistemului de transport energie electrică

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 G02

PROPUNERE RLU ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UTR G02/2022



Delimitare UTR

orientare	*limită*	*UTR învecinat*
Nord	DF 163 (Timișoara-Lugoj)	UTR E07
Est	Limita UAT	Limita UAT
Sud	DN6	UTR G01
Vest	DNCT	UTR B01

Disfuncționalități

cod	*descriere*
EC02	Insuficiente spații verzi publice, locuri de joaca si terenuri de sport in localitatea Ghiroda
RM02	Zgomot cauzat de DNCT
EM03	Zgomot cauzat de E70
RM06	Zgomot generat de calea ferata

Fișă propuneri urbanistice

Funcțiune predominantă:	ID Zonă unități industriale și depozitare
Caracterul zonei:	Caracterul UTR G02 este unul industrial, cu spații și hale industriale de producție, depozitare, echipamente tehnico-edilitare etc., ca urmare a unei operațiuni de extindere a UAT Ghiroda și conturare a unui areal industrial al comunei, compuse din mai multe UTR. UTR G02 este foarte bine conectat, având legătură directă cu DN6 și DNCT. Pe de altă parte, această proximitate afectează UTR G02 din punct de vedere al poluării fonice. În acest sens, se propune o fâșie de 6-12m de perdele de protecție (TFPP) între DN6 și drumul colector aflat de-a lungul acestuia, conform planșei de reglementări.
Suprafață UTR:	64.6 ha
POT/UTR estimat:	70%
Regim de înălțime:	S+P+5E, H max. cornișă 45m, H maxim conf. aviz AACR

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

Funcțiuni/utilizări permise:	ID Unități Industriale și Depozitare
	S Servicii
	SVV Perdele Verzi – protectie HCN
	TFPP Perdele Protecție
	SVP Spatii Verzi/ Agrement/ Sport
	TE Tehnico-Edilitare
Funcțiuni/utilizări interzise:	Conform RLU
Operațiune propusă:	Extindere
	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:	Conform aviz AACR
	Zona de protecție DNCT
	Zona de protecție DN6
	Zona de protecție Cale Ferată
	Zona de protecție LEA
	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

- Circulația rutieră din UTR G02 este colectată de DN6, cat.I, profil 18m (și, în primul rând, de drumul colector care merge de-a lungul acestuia, cat. III, profil 16m), precum și de DE 231 (cat.III, profil 16m), DE 227 și DE 428 (cat. III, profil 16m), DE 424 (cat. III, profil 16m).
- Piste velo vor fi amplasate în profilul drumurilor colectoare de cat. III enumerate mai sus. Adițional, după caz, piste velo pot fi incluse în lățimea perdelelor verzi SVV care bordează canalele de desecare. În acest caz, pistele vor fi din materiale permeabile, ecologice.
- Drumul DE 227 (cat. IV, profil 12m), care trece sub DNCT, va avea prevăzută pistă velo în profil, pentru a face posibilă legătura pe bicicletă între MUTR G și MUTR B.
- Linii de transport în comun vor fi prevăzute pe drumul colector al DN6, care delimitează UTR G02 la sud, cu o stație la jumătatea UTR și una către capătul vestic, conform planșei de Infrastructură de Mobilitate.
- Fundături: nu pot depăși 50m lungime și vor avea obligatoriu zonă de întoarcere

INFRASTRUCTURĂ ECOLOGICĂ

- Canalele de desecare ce străbat UTR G02 pe direcție est-vest vor avea prevăzute, conform planșei de reglementări, perdele verzi SVV de minim 2m de-o parte și de alta a canalului care vor fi accesibili, neîngrădiți, pentru a permite întreținerea acestuia
- Canalul de desecare HC 430 va fi prevăzut cu perdea de protecție SVV de 15m lățime pe cel puțin o parte, conform planșei de Infrastructură Ecologică.
- Se va prevedea o fâșie de perdele de protecție de 6-12m lățime spre DN6, pentru a proteja construcțiile de poluarea fonică generată de circulație.
- Se va căuta asigurarea conectivității între canalele HCN

INFRASTRUCTURĂ SOCIAL-CULTURALE

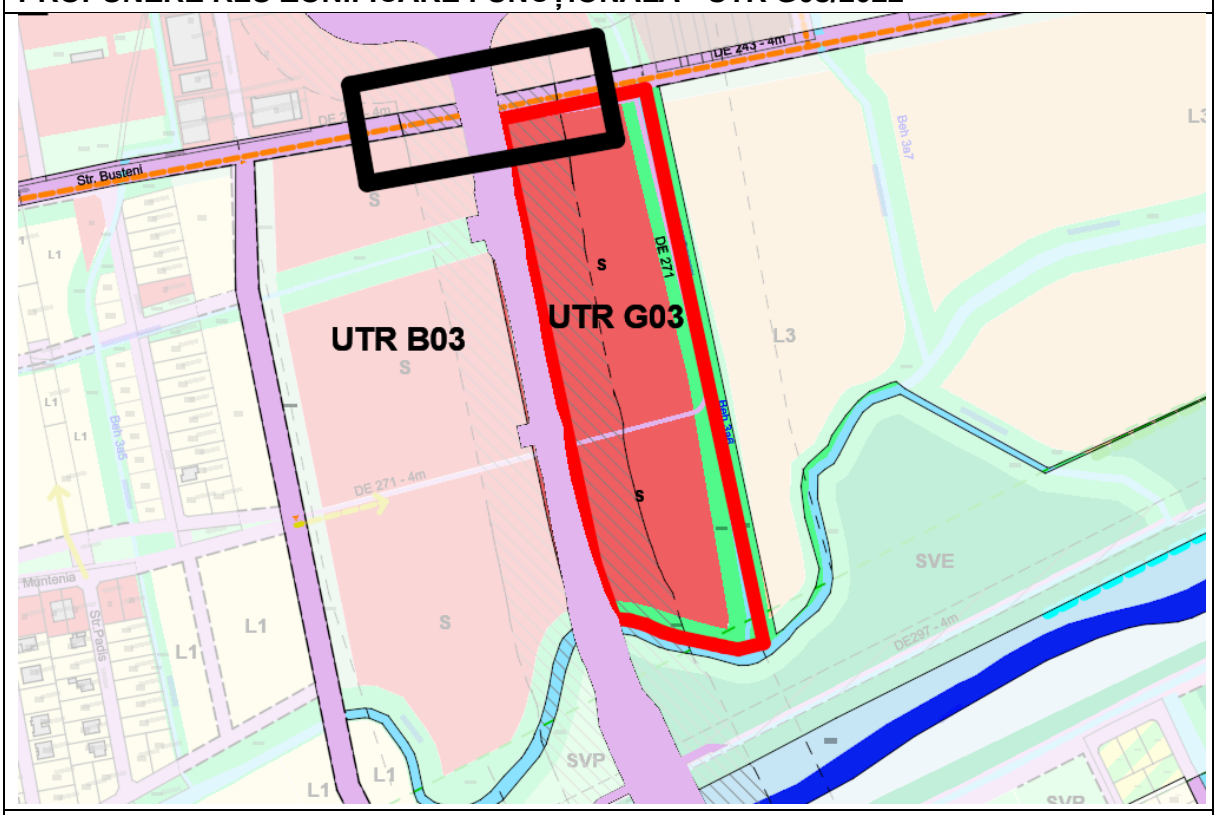
SUBCONTROL
PROJECT MANAGEMENT
STR. FC RIPENSIA 7A TIMISOARA, RO | TEL: +40 356 101 124, +40 3556 101 125 | E-MAIL: SECRETARIAT@SUBCONTROL.RO | WEB: WWW.SUBCONTROL.RO

- Terenuri de sport: se prevede 1/ UTR - Până la dezvoltarea zonelor industriale/ de producție / de depozitare, terenurile pot funcționa ca zone SVP Zone verzi, agrement, sport pentru activități sportive și/sau de agrement desfășurate în cadru natural
INFRASTRUCTURĂ EDILITARĂ
- - Se propune extinderea rețelelor de utilități ale comunei – se vor asigura suprafețe destinate infrastructurii tehnico-edilitare - - Se vor respecta condițiile avizatorului privind restricțiile și interdicțiile aferente zonei de protecție al infrastructurii sistemului de transport gaze naturale (magistrale) - - Se vor respecta condițiile avizatorului privind restricțiile și interdicțiile aferente zonei de protecție al infrastructurii sistemului de transport energie electrică

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 G03

PROPUNERE RLU ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UTR G03/2022



Delimitare UTR

orientare	*limită*	*UTR învecinat*
Nord	DE 246 (prelungire Str. Bușteni)	UTR G01
Est	HCN 271, HCN 243	UTR H03
Sud	HCN 277	UTR H02
Vest	DNCT Sud	UTR 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
EC12	Zona inundabila in mod controlat
EC11	Lipsa perdelelor verzi de-a lungul canalelor
RM04	Lipsa continuatate DNCT

Fișă propuneri urbanistice

Funcțiune predominantă:	S Zona Servicii
Caracterul zonei:	UTR G03 are caracterul unui front de servicii, cuprins între căi de comunicație rutieră importante -DNCT Sud-Est și stradă propusă cat.III, profil 20m (prelungirea Str. Bușteni), fiind deci foarte bine conectat. UTR G03 este dedicat activităților economice de tip terțiar, serviciilor publice și a construcțiilor tehnico-edilitare. UTR G03 va fi supus unei operațiuni de extindere a localității Ghiroda.

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

	Apropierea sa de UTR H03, cu caracter rezidențial, impune necesitatea implementării unor zone verzi către acesta (perdelele verzi SVV, de-a lungul HC 244), pentru a separa funcțiunile incompatibile.
Suprafață UTR:	5.7 ha
POT/UTR estimat:	40%
Regim de înălțime:	S)/(D)+P+3E+1M/1Er, H max. la cornișa superioară de 15 m, H maxim conf. aviz AACR
Funcțiuni/utilizări permise:	S Servicii
	SVV Perdele Verzi – protectie HCN
	SVP Zone Verzi/Agrement/Sport
	TE Tehnico-Edilitare
Funcțiuni/utilizări interzise:	Conform RLU
Operațiune propusă:	Extindere
	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:	Conform aviz AACR
	Zona de protecție DNCT Sud-Est
	Zona pasaj DNCT Sud-Est-Drum de exploatare DE246 până la solutionarea și detalierea tehnica
	Zona pasaj DNCT Sud-Est – Canal Bega până la solutionarea și detalierea tehnica
	Zona de protecție Culoar Ecologic
	Zona de protecție Cimitir
	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

- Principala stradă care colectează circulația din cadrul UTR G03 este prelungirea Str. Bușteni (cat. III, profil 20m),
- Piste velo în cadrul perdelelor verzi de-a lungul HCN, precum și în profilul DE 271 (cat. IV, profil 4m)
- Principala disfuncționalitate la nivelul infrastructurii de mobilitate rămâne lipsa de continuitate a DNCT, până la finalizarea acestuia.
- Fundături: nu pot depăși 50m lungime și vor avea obligatoriu zonă de întoarcere
-

INFRASTRUCTURĂ ECOLOGICĂ

- Canalul HC 244 va avea prevăzute, conform planșei de reglementări, perdele verzi SVV de 15m lățime pe fiecare parte, 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.

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

- Se va căuta asigurarea conectivității între canalele HCN - UTR G03 are terenuri mlăștinoase și se află într-o zonă cu risc de inundabilitate. În acest sens, se vor respecta prevederile RLU privind procentul de suprafețe permeabile și de sol natural, și se vor lua măsuri de prevenție a inundațiilor (amplasând poldere sau alte zone verzi inundabile unde este posibil, prin menținerea constantă a canalelor de desecare care parcurg UTR G03 și alte măsuri conform Strategiei Infrastructurii Ecologice, pentru a asigura zone inundabile în mod controlat).
INFRASTRUCTURĂ SOCIAL-CULTURALE
- Terenuri de sport: se prevede 1/ UTR
INFRASTRUCTURĂ EDILITARĂ
- - Se propune extinderea rețelelor de utilități ale comunei – se vor asigura suprafețe destinate infrastructurii tehnico-edilitare - - Se vor respecta condițiile avizatorului privind restricțiile și interdicțiile aferente zonei de protecție al infrastructurii sistemului de transport gaze naturale (magistrale) - - Se vor respecta condițiile avizatorului privind restricțiile și interdicțiile aferente zonei de protecție al infrastructurii sistemului de transport energie electrică

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