



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



GHIRODA

Plan Urbanistic General

Punct de Vedere

Referitor la documentația privind Planul Urbanistic Zonal pentru “**Dezvoltare zona rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice**”, din Giarmata Vii, UTR D15, având ca inițiator pe AMBALAJE BIO BANAT srl, precizăm în calitate de elaborator al Planului Urbanistic General al comunei Ghiroda- aflat în avizare, ca aceasta este în principiu în conformitate cu prevederile directoare propuse, cu următoarele mențiuni:

- Aleea Überland are prevăzut pe acest sector un profil de 20m, măsurați de la parcelele existente pe cealaltă parte a drumului.
- Zona verde compactă se va grupa către canalul HC63; Beh4a8, pe o fâșie de minim 15m, măsurați de la marginea parcelei. Fâșia va fi neîngrădită.
- Zona vizată are prevăzută funcțiunea L1 – Zonă pentru locuințe – regim mic de înălțime până la P+1E+1M/1Er, din care spicuim următoarele caracteristici:

Utilizare funcțională

Utilizări admise:

(15) Se permite amplasarea de construcții destinate locuirii individuale/unifamiliale și anexele acestora, cu o unitate locativă (apartament) pe parcelă, și echipării tehnico-edilitare aferente locuinței

Utilizări cu condiții și/sau utilizări temporare:

- (16) Locuințe semi colective tip cuplat sau duplex, cu condiția să aibă maxim 2 unități locative (apartamente) și profilul străzii este de minim 12m.
- (17) Servicii de interes și cu acces public, cu respectarea următoarelor condiții:
- De proximitate, cu acces public;
 - Să nu producă poluare fonică, chimică sau olfactivă și să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - Primirea acordului vecinilor de pe parcele direct afectate.
- (18) Instituții de învățământ - creșe, grădinițe, after-school, școală de vară - publice sau private - cu următoarele condiții:
- Amplasarea acestora conform strategiei infrastructurii social-culturale;
 - Respectarea tuturor normativelor privind proiectarea și exploatarea construcțiilor de acest tip.
- (19) Activități agricole noi (sere, agricultură, legumicultură, livezi, solarii, viticultură, pepiniere) ca funcțiune temporară, cu condiția să respecte aliniamentul stradal/ să fie aliniate la clădirile vecine către stradă.
- (20) Servicii profesionale sau manufacturiere, cu următoarele condiții:
- Să nu producă poluare fonică, chimică sau olfactivă și să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - Să fie amplasate cu acces către străzile de categorie I, II sau III;
 - Primirea acordului vecinilor de pe parcele direct afectate.
- (21) Lucrările de terasament sunt posibile doar cu condiția de a fi legate și corelate cu cota terenului sistematizat și cotele infrastructurilor publice.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



Condiții de amplasare

Orientarea față de punctele cardinale

- (28) Orientarea construcțiilor va fi cea care rezultă din geometria parcelarului existent.
- (29) La autorizarea executării construcțiilor, se va avea în vedere obligativitatea asigurării duratei minime de însorire conform normelor sanitare. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc, cu excepția clădirilor cu calcan comun sau înșiruite.
- (30) La orientarea clădirii se va avea în vedere și ca aceasta va fi alimentată probabil și cu energie solară, care trebuie să contribuie eficient la consum.

Amplasarea față de aliniament

- (31) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea aliniamentelor existente la drumurile publice sau retragere de la aliniament de 5m.
- (38) În cazul retragerii față de limita laterală și dacă morfologia zonei nu impune altfel, construcțiile cu vedere directă spre o parcelă de locuit, se vor retrage cu cel puțin ½ din înălțimea la cornișă a clădirii propuse, dar nu mai puțin de 3m.

Circulații, accese, staționări

- (47) Staționarea autovehiculelor **se va organiza în interiorul parcelei**, însă nu pe limite laterale sau posterioare de parcelă. În cazul în care autovehiculele staționează adiacent limitelor laterale sau posterioare de parcelă, între acestea și limitele propriu-zise se va păstra o distanță de min. 60cm de spațiu nepavat/neasfaltat), unde se va planta gard viu.
- (48) Necesari de parcaje:
- Locuințe individuale - min. 2 loc de parcare/ unitate locativă, dispuse la o distanță de minim 60cm de spațiu nepavat/neasfaltat față de vecini, spațiu prevăzut cu gard viu (chiar dacă acesta va dubla o împrejmuire).
 - Servicii de interes public- min. 2 locuri de parcare;
 - Instituții de învățământ- creșe, grădinițe, after-school, școală de vară - publice sau private- vor fi prevăzute cu zonă de oprire strict pentru urcarea/coborârea copilului (*kiss & go*)
- (49) Electromobilitate:
- În cazul clădirilor nerezidențiale care au mai mult de 10 locuri de parcare, este obligatorie instalarea a cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura incastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute, pentru a permite instalarea, într-o etapă ulterioară, a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice.

Echipele edilitare

- (58) Construcțiile se vor racorda obligatoriu la toate utilitățile asigurate prin rețelele edilitare publice, cu excepția a celei de gaze naturale.
- (59) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel pe domeniul public.
- (60) Fiecare unitate locativă va avea un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere și un spațiu destinat colectării deșeurilor vegetale (compost).
- (61) Apele pluviale colectate de pe acoperișul clădirilor, considerate ape pluviale pure, se vor colectate de către o rețea care va descarcă direct într-un bazin de retenție aflat pe parcela. Apele pluviale colectate de la nivelul platformelor de incinta și a parcarilor, considerate ape pluviale impure, vor fi colectate de o alta rețea, vor trece printr-un separator de nămol și hidrocarburi, apoi vor fi colectate în bazinul de retenție. Din bazinul de retenție de ape pluviale acestea pot fi deversate în canalele ANIF.
- (62) Managementul apelor se va organiza la nivel de UTR

Performanța energetică



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



- (63) Clădirile trebuie să aibă un consum de energie aproape egal cu zero, conform legii privind performanța energetică a clădirilor.
- (64) Este necesară asigurarea a cel puțin 30% din consumul de energie din surse regenerabile.
- (65) În cazul urbanizărilor care propun zone de locuințe, este obligatoriu studiul eficienței unui sistem de încălzire/ventilație/răcire centralizat, în comparație cu unul individual, din punct de vedere al poluării și eficienței energetice.

Spații verzi

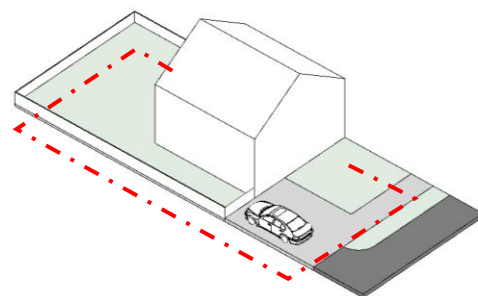
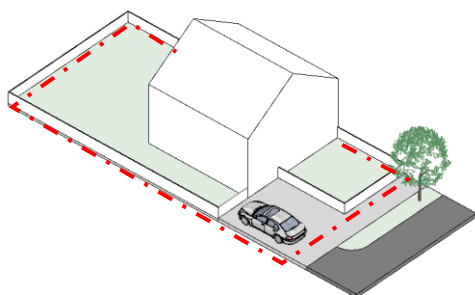
- (66) Spațiile aflate în zona de protecție a drumurilor publice neocupate cu lucrări edilitare vor fi amenajate ca spații verzi. Realizarea de parcaje în aceste zone se recomandă să se facă printr-o diminuare minimă a acestor suprafețe.
- (67) În cadrul noilor parcelări prin PUZ-uri, minim 7% din suprafața totală a terenului va fi spațiu verde public.
- (68) Spațiul verde public se va grupa de-a lungul canalelor de desecare (acolo unde acestea există) sub formă de culoare verzi continue sau spații comunitare. Lățimea minimă a culoarelor verzi este de minim 15m de la limita canalului de desecare, conform planșei *1022 Infrastructura Ecologică*, anexată prezentului regulament.
- (69) Se recomandă ca în fiecare parcelă rezidențială, spațiul dintre aliniament și fațadă, dacă există, să fie amenajat peisajer, ca zonă verde.
- (70) Se vor asigura spații verzi reprezentând minim 40% din suprafața parcelei.
- (71) În cazul în care parcela/parcelele sunt adiacente unor zone SVV, SVE, SVP sau TFPP, este obligatorie gruparea și alăturarea spațiilor verzi ale terenului cu cele ale zonelor SVV, SVE, SVP sau TFPP.
- (72) Se va asigura raportul de 1 arbore la fiecare 200 mp de zonă verde. Se va opta pentru arbori din specii locale și se vor planta la o distanță de minim 1,5m de parcelele vecine.
- (73) Spațiile verzi vor avea minim 1m grosime de strat de pământ vegetal.

Spații libere

- (74) Spațiile libere publice vor fi amenajate la standard urban prin plantare și/sau mobilier urban.
- (75) Spații libere private ce participă la atmosfera publică (se observă din stradă) se recomandă să fie amenajate peisajer sau urban.

Împrejmuiri

- (76) Împrejmuirile vor ține seama de încadrarea în caracterul și/sau aspectul general al cvartalului și zonei, și particular al construcțiilor propuse și vecine, ținând cont de:
- configurație;
 - elementele funcționale;
 - elementele formale ale acestora.
- (77) Împrejmuirile construcțiilor de utilitate publică aflate pe aliniament vor fi transparente sau din gard viu de mică înălțime.
- (78) Nu se vor amplasa împrejmuiri opace spre stradă. Acestea pot avea un soclu opac de 60cm, doar cu condiția ca restul împrejmuirii spre stradă să fie transparentă, și să aibă o înălțime de maxim 2,10m. În cazul construcțiilor cu retragere de la aliniament, se recomandă ca și împrejmuirea dinspre stradă să fie retrasă de la aliniament, în planul fațadei. După caz, se poate opta și pentru o retragere parțială de la aliniament.





SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



(79) Împrejmirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,10m înălțime.

(80) Împrejmirile laterale din beton se vor dubla cu gard viu.

Indici de ocupare și utilizare a terenului

Înălțimea maximă admisă

(83) Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane: S+P+1E+1M/1ER.

(84) Se admite realizarea unui singur nivel de mansardă sau a unui singur nivel de etaj retras.

(85) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă, este de 7m.

Procent maxim de ocupare a terenului

(86) POT maxim = 30%.

Coeficient maxim de utilizare a terenului

(88) CUT maxim = 0,5.

Acest Punct de Vedere este bazat pe documentația PUG aflată în curs de avizare la data emiterii, soluția prevăzută putând suferi modificări.

Data: 19.03.2025

Drd. Arh. Radu D. Radoslav
Șef proiect