



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

---

Proiect:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE MAGAZIN MOBILA, SPATII DE DEPOZITARE, ANEXE TEHNICE, TOTEM PUBLICITAR, PLATFORME BETONATE, PARCAJE, AMENAJARE ACCESE, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER SI BRANSAMENTE</b>
Nr. proiect:	<b>2423.09.1</b>
Amplasament:	<b>TIMISOARA, CALEA ARADULUI nr.56/A si 58, JUD. TIMIS</b>
Data:	<b>Februarie 2022</b>
Beneficiar:	<b>MOEMAX PROPERTIES s.r.l.</b>
Proiectant general:	<b>SUBCONTROL s.r.l.</b>
Specialist RUR:	<b>Arh. Dipl. Daniel Johannes Tellman Burileanu</b>



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



## CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM :

---

DISPOZIȚII GENERALE.....	3
Rolul RLU .....	3
Baza legală a elaborării:.....	3
Domeniul de aplicare .....	4
Zonificare funcțională.....	4
Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului .....	4
Caracterul zonei.....	5
Servituții de utilitate publică: .....	5
Utilizare funcțională: .....	5
Utilizări admise:.....	5
Utilizări interzise:.....	5
Reguli privind condițiile de amplasare, și modul de ocupare a terenurilor:.....	5
Caracteristicile parcelelor:.....	5
Reguli cu privire la retrageri față de aliniament stradal:.....	6
Reguli cu privire la retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: .....	6
Reguli cu privire la circulații și asigurarea acceselor: .....	6
Staționarea autovehiculelor .....	6
Necesarul de parcaje:.....	6
Aspectul exterior al clădirilor: .....	6
Reguli de echipare edilitară – Permisuni și interdicții:.....	7
Evacuarea deșeurilor: .....	8
Reguli privind zone verzi și plantate:.....	8
Împrejmuiri:.....	9
Indici de ocupare și utilizare a terenului: .....	9
Procentul maxim de ocupare a terenului:.....	9
Coeficientul de utilizare maxim a terenului: .....	9



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

---

## DISPOZIȚII GENERALE

### Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism - RLU – este parte integranta din Planul Urbanistic Zonal, cu rolul de a detalia in forma scrisa reglementarile acestuia.

Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restrictii, sunt obligatorii pe intreg teritoriul aferent planului Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament este elaborat in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situatia specifica a zonei incluse in studiu.

Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism, devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, odata cu aprobarea lor, in baza carora se pot elibera Certificate de Urbanism si Autorizatii de Construire.

Prezentul regulament este structurat astfel:

- Prescriptii generale la nivelul zonei studiate
- Prescriptii specifice la nivelul zonelor functionale

Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai in conditiile in care modificarile nu contravin reglementarilor propuse la nivel functional pentru zona studziata si numai cu acordul beneficiarului si al proiectantului general. De asemenea, completarea prezentului regulament se poate face doar cu acordul beneficiarului si al proiectantului general.

### Baza legală a elaborarii:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea Locuintei nr. 114/1996, actualizata;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr.994/2018 pentru modificarea si completarea Ordinului Ministrului Sanatatii nr.119/2014;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



- Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Hotararea C.J.Timis nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Ordinul MLPAT 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare si continutul cadru al documentelor.
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin H.C.L. numarul 157/28.05.2002 si prelungit prin H.C.L. numarul 105/ 27.03.2012;

### **Domeniul de aplicare**

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se refera la proiectarea si realizarea constructiilor ce vor fi amplasate pe suprafata de teren aflata in intravilanul Municipiului Timisoara, drumul national DN69-Calea Aradului, jud. Timis, elaborat pe imobilele in suprafata totala de 24.428mp, curti constructii, identificat prin C.F. nr. 403623, 405770, 438476, 438817, 438818, 438819, proprietar Moemax Properties s.r.l..

Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.-ului.

Zonificarea functionala propusa prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiilor si functiunea dominanta a zonei si este prezentata in plansa anexa nr. U04 - "Reglementari urbanistice". Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

### **Zonificare functională**

#### ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE DE TIP COMERCIAL

### **Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului**

In cazul prezentului regulament, P.O.T. si C.U.T. se stabilesc astfel:

P.O.T. = max. 60%

C.U.T. = max. 1.50

Zone verzi = 20%

Regim de inaltime maxim = 2S+ P+ 4E

H maxim cornişă = 20m / H maxim atic = 20m / H maxim coamă = 25m



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



## **ZONA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP COMERCIAL**

### **Caracterul zonei**

Zona dedicata activitatilor comerciale de tip "retail", cash & carry, mall, showroom, de mari dimensiuni, organizate in cladiri dedicate, unele de tip "big box".

### **Servituții de utilitate publică:**

Servitutile impuse de necesitatea realizarii unor obiective de utilitate publica sau alte restrictii necesare bunei functionari a zonei reglementate in prezenta documentatie, sunt evidentiata in plansa anexa nr. U05 – „Obiective de utilitate publica”.

### **Utilizare funcțională:**

#### **Utilizări admise:**

- Comert de tip supermarket, hypermarket etc, cu produse alimentare si nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate in cladiri de tip "big box" cu ADC mai mare de 1000mp.
- Comert si servicii organizate in sistem "mall".
- Reprezentante comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosinta indelungata si furnizarea serviciilor aferente (intretinere, revizie, service, garantii etc).

#### **Utilizări interzise:**

- Orice alte utilizari decat cele mentionate mai sus. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin P.U.Z..
- Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Orice actiune generatoare de noxe de orice tip – gaze, lichide, solide – care au caracter de concentratori de vapori) - pentru asigurarea vizibilitatii.
- Imprejmuiri de orice fel cu exceptia situatiilor prevazute de lege.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatiul public.
- Constructii provizorii de orice natura.
- Instalatii / utilaje exterioare, montate pe fatadele imobilelor.
- Garaje in cladiri provizorii sau permanente independente amplasate in interiorul parcelelor.

## **Reguli privind condițiile de amplasare, și modul de ocupare a terenurilor:**

### **Caracteristicile parcelelor:**

- Parcela construibila va intruni urmatoarele conditii:
  - sa aiba acces direct din sensul giratoriu de acces pe platforma comerciala;



## SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



- Se admite comasarea cu parcele invecinate pentru extinderea activitatilor existente, caz in care acestea se vor mentine si respecta reglementarile prezentului regulament.

### Reguli cu privire la retrageri față de aliniament stradal:

- Amplasarea constructiei se va face in retragere fata de aliniament, conform plansei anexa U03 – „Reglementari Urbanistice”. Față de Calea Aradului retragere pentru construcțiile supraterrane de 25 metri, iar pentru construcțiile subterane 9 metri.

### Reguli cu privire la retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

- Retragera minima obligatorie a cladirii fata de limitele laterale ale parcelei se va face conform planșa anexa nr. U05 – „Reglementari urbanistice”;
- Pe limita de proprietate comuna cu Auchan Romania s.a. se accepta amplasarea pe limita de proprietate a constructiilor.

### Reguli cu privire la circulații și asigurarea acceselor:

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora;
- Accesul se va realiza din drumul national DN69, conform plansei anexa U03 - “REGLEMENTARI URBANISTICE” si a precizarilor Directiei Tehnice din cadrul P.M.Timisoara;
- Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabile din interiorul parcelei se recomanda utilizarea de stratificari permeabile;

### Staționarea autovehiculelor

- Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei pe o platforma destinata parcarii.
- Mijloacele de transport al marfurilor, vehiculele de orice alt tip decat autoturismele vor stationa exclusiv in afara spatiului public, ci in interiorul incintei.

### Necesarul de parcaje:

Asigurarea necesarului de parcaje pentru autoturisme va fi calculat conform legislatiei in vigoare, cu respectarea avizului Comisiei de Circulatie.

### Înălțimea maximă admisă:

- Înaltimile maxime nu vor depăși:
  - 20,00m la Atic
  - 20,00m la Cornișă
  - 25,00m la Coamă

### Regimul de înălțime:

- Regimul de înălțime maxim admis este de 2S+ P+ 4E, respectiv 2 Subsol + Parter + 4 Etaje supraterrane.

### Aspectul exterior al clădirilor:



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura cladirilor va exprima caracterul programului si se va subordona nevoii de incadrare in peisajul format de cadrul natural si asezari urbane existente.
- Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Cladirile se vor acoperi cu terase sau acoperisuri cu panta de pana la 10 grade.
- Ca elemente importante in definirea imaginii urbane, vitrinele vor beneficia de un design de buna calitate, adaptat arhitecturii imobilelor. Materialele utilizate vor fi de foarte buna calitate, indiferent ca sunt de tip traditional (lemn).
- Firmele vor fi alcatuite din text / litere si simboluri grafice (nonfigurative - logouri, sigle) independente, montate individual pe fatadele cladirilor.
- Firmele vor fi luminoase / iluminate. E interzisa folosirea in orice fel a luminii intermitente, pulsatorii etc in cadrul firmelor sau vitrinelor.
- 

#### **Reguli de echipare edilitară – Permisuni și interdicții:**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și canalizare.
- Autorizarea constructiilor care prin dimensiuni si distante presupun lucrari de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile tehnice de realizare in zona, este interzisa.
- Apa potabila: orice constructie noua trebuie sa fie racordata la rețeaua publica de distributie a apei potabile.
- Canalizarea menajera: racordarea la rețeaua de canalizare publică este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.
- Canalizarea pluviala: amenajarile pe orice teren trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre rețeaua colectoare a acestora; racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Orice interventie la nivelul invelitorii va rezolva concomitent si scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zapada; burlanele se vor racorda la canalizarea pluviala pe sub trotuar.
- Infrastructura de bransament si contorizare va fi integrata in imprejurimi sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintelor.
- In zona verde de aliniament sunt permise amplasarea de instalatii si echipamente edilitare, post de transformare, etc..
- In afara zonei de implantare constructii se accepta amplasarea de echipamente edilitare, subterane si supraterane.
- Echiparea edilitara se va realiza conform cheltuielilor cuprinse in Planul de Actiune aferent PUZ.



## SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



- Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.
- Toate construcțiile din incintă vor fi racordate subteran la rețele edilitare stradale existente, iar traseele rețelilor se vor realiza subteran; Orice intervenție asupra rețelilor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incinta/ subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;

### Evacuarea deșeurilor:

- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

### Reguli privind zone verzi și plantate:

- Definiție:  
Zonele verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea prezentului Regulament, din totalitatea amenajărilor de pe parcela parcelei, ca suprafețe de gazon, grădini cu flori, plante ornamentale, plantații de arbuști și arbori.
- Procentul de zonă verde amenajat pe parcela nouă va fi de minimum 20%.
- Utilizări admise (obligatorii pe întreg teritoriul care face obiectul PUZ):  
În zona verde și în afara zonei de implantare se pot amplasa alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport și odihnă, elemente publicitare, amenajări pentru accese pietonale, post de transformare, echipamente tehnico-edilitare, infrastructură edilitară cu trasee și racorduri, etc, în limita a 10% din procentul zonelor verzi, definite conform Legii 24/2007.
- Utilizări interzise (obligatorii pe întreg teritoriul care face obiectul PUZ):  
Sunt interzise amplasarea construcțiilor permanente și temporare, aruncarea și depozitarea deșeurilor în zonele verzi.

#### Plantare de arbori:

Pentru parcurile la sol la fiecare 6 locuri de parcare se va planta 1 arbore pe propria parcelă. Nu se iau în calcul parcurile subterane. Pentru alegerea tipului de arbore se va consulta un peisagist dar nu se acceptă arbuști.

#### Condiții de protecția mediului:

Se va păstra zona front stradal către Calea Aradului, ca zonă verde cu lățimea de 9 metri, conform planșei U.04 „Reglementări Urbanistice”. Față de grupul școlar de pe latura sudică a parcelei se va menține o zonă verde cu lățimea de 5 metri, conform planșei U.04 „Reglementări Urbanistice”.



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



### Principii nZeb:

- Se vor respecta prevederile din Legea 372 din 2005 cu privire la performanța energetică a clădirilor.
- Se va considera folosirea diferitelor tehnologii cu consum redus de energie precum, panouri solare, pompe de căldură, și panouri fotovoltaice.
- Pentru amplasarea panourilor fotovoltaice pe acoperiș se va ține cont de planșa U.07 „Coordonare Rețele Edilitare”

### Împrejmuiri:

- Împrejmuirile de orice fel, spre spatiul public, cu exceptia situatiilor prevazute de lege, sunt interzise.
- Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.
- Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

### Indici de ocupare și utilizare a terenului:

#### Procentul maxim de ocupare a terenului:

- POT maxim= 60%.

#### Coeficientul de utilizare maxim a terenului:

- CUT maxim= 1,50

### ÎNTOCMIT:

Specialist RUR:

Arh. Daniel TELLMAN

Proiectant:

Arh. Emilian COJOCARU