



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; 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:	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
Nr. proiect:	2423.09.1
Amplasament:	TIMISOARA, CALEA ARADULUI nr.56/A si 58, JUD. TIMIS
Data:	22 iunie 2022
Beneficiar:	MOEMAX PROPERTIES s.r.l.
Proiectant general:	SUBCONTROL s.r.l.
Specialist RUR:	Arh. Dipl. Daniel Johannes Tellman Burileanu



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; 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
Condiții de amplasare.....	5
Caracteristicile parcelelor:.....	5
Amplasare față de aliniament:	6
Amplasare față de limitele laterale și posterioare:	6
Circulații și accese:.....	6
Staționarea autovehiculelor	6
Necesarul de parcaje:.....	6
Aspectul exterior al clădirilor:	6
Condiții de echipare edilitară – Permisuni și interdicții:	7
Evacuarea deșeurilor:	8
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; 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 elaborării:

- 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; 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.

si are la baza prevederile cuprinse in studiile si documentatiile de urbanism avizate si aprobate care au tangenta cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- 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 = 10%

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

H maxim = 25m.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; 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 planșa 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.

Condiții de amplasare

Caracteristicile parcelelor:



SUBCONTROL s.r.l.

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



- Parcela construibilă va întruni următoarele condiții:
- să aibă acces direct din sensul giratoriu de acces pe platforma comercială;
- Se admite comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea se vor menține și respecta reglementările prezentului regulament.

Amplasare față de aliniament:

- Amplasarea construcției se va face în retragere față de aliniament, conform planșei anexa U03 – „Reglementari Urbanistice”.

Amplasare față de limitele laterale și posterioare:

- Retragera minimă obligatorie a clădirii față de limitele laterale ale parcelei se va face conform planșei anexa nr. U05 – „Reglementari urbanistice”;
- Pe limita de proprietate comună cu Auchan România s.a. se acceptă amplasarea pe limita de proprietate a construcțiilor.

Circulații și accese:

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestor.; Accesul se va realiza din drumul național DN69, conform planșei anexa U04 - “REGLEMENTARI URBANISTICE”.
- Se va respecta precizările din Avizul prealabil nr. DT2022-001005/ 15.05.2022 emis de Comisia de circulație din cadrul P.M.Timisoara;
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelei se recomandă utilizarea de stratificări permeabile;

Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei pe o platformă destinată parcarii.
- Mijloacele de transport al marfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, ci în interiorul incintei.

Necesarul de parcaje:

Asigurarea necesarului de parcaje pentru autoturisme va fi calculat conform legislației în vigoare, cu respectarea avizului Comisiei de Circulație.

Înălțimea maximă admisă:

- Înălțimea maximă nu va depăși 25,00m, respectiv un regim de înălțime de 2S+ P+ 4E.

Aspectul exterior al clădirilor:

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și așezări urbane existente.



SUBCONTROL s.r.l.

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



- 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.
-

Conditii 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 construcțiilor care prin dimensiuni și distante presupun lucrări de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice de realizare în zona, este interzisă.
- Apa potabilă: orice construcție nouă trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și aibă asigurată necesarul din sursă proprie.
- Canalizarea menajeră: racordarea la rețeaua de canalizare publică este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă.
- Canalizarea pluvială: amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua colectoră a acestora; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuar pentru a se evita producerea ghetii.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Orice intervenție la nivelul invelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar.
- Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- În zona verde de aliniament sunt permise amplasarea de instalații și echipamente edilitare, post de transformare, etc..
- În afara zonei de implantare construcției se acceptă amplasarea de echipamente edilitare, subterane și supraterane.
- Echiparea edilitară se va realiza conform cheltuielilor cuprinse în Planul de Acțiune aferent PUZ.
- 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 incintă/ subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;



SUBCONTROL s.r.l.

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



Evacuarea deșeurilor:

- Fiecare unitate va dispune de un spatiu interior parcelei destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

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 noua va fi de minimum 10%.
- Utilizări admise (obligatorii pe intreg 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, amenajari pentru accese auto si pietonale, post de transformare, echipamente tehnico-edilitare, infrastructură edilitară cu trasee și racorduri, etc.
- Utilizări interzise (obligatorii pe intreg teritoriul care face obiectul PUZ):
Sunt interzise amplasarea construcțiilor permanente și temporare, aruncarea și depozitarea deșeurilor în zonele verzi.



SUBCONTROL s.r.l.

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



Împrejmuiri:

- Imprejmuirile 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