

VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
afereent PUZ
UTR 10* - IS - Zona de institutii publice si servicii

I. DISPOZITII GENERALE

01. Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism reprezinta o colectie de reglementari la nivelul UTR care are ca scop enuntarea principiilor urbanistice dupa care se va dezvolta o zona, un areal sau un amplasament.

Regulamentul cuprinde si detaliaza prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul de utilizare a terenurilor, conditii de construire si amplasare a constructiilor, dimensionare a volumelor construite, amenajare a spatiilor libere si construite si echipare a parcelelor si obiectelor de constructie cu retele edilitare.

02. Baza legala a elaborarii

Prezenta documentatie se intocmeste in baza AVIZULUI DE OPORTUNITATE nr. 8 din 03.10.2022 – emis de Primaria mun. Suceava in conformitate cu prevederile Legii 350/201 privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

Avizul de oportunitate sus-mentionat are la baza Certificatul de Urbanism nr. 516 din 28.04.2022 emis in scopul: **Elaborare Plan Urbanistic Zonal in baza unui aviz de oportunitate pentru construire ansamblu cu functiuni mixte: comercial, servicii, alimentatie publica, rezidential, spatii de birouri, parcare, accese, amenajari exterioare, sistematizare verticala.**

Continutul prezentei documentatii a fost elaborat in conformitate cu prevederile urmatoarelor acte normative:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal - GM-010-2000
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996
- Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000

03. Domeniul de aplicare

Prezenta documentatie stabileste o serie de reglementari ce se vor aplica exclusiv pe teritoriul cuprins in limitele zonei reglementate asa cum este ea definita de Planul Urbanistic Zonal – PUZ. Planul Urbanistic Zonal preia prevederile documentatiei urbanistice de rang superior (P.U.G.), transformandu-le in reglementari specifice la nivelul zonei de studiu.

Se propune modificarea utilizarii functionale conform PUG a terenului studiat din UTR 10 Zona unitati industriale "I" partial si UTR 11 Zona pentru echipare tehnico-edilitara "TE" partial in UTR 10* Zona de institutii publice si servicii "IS" pentru intreg amplasamentul studiat.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

04. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

In cadrul zonei studiate nu au fost identificate elemente de mediu, elemente de patrimoniu natural sau construit care sa necesite formularea unui set de reguli specifice in sensul protejarii lor.

05. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Orice forma de interventie care vizeaza constructii existente de orice fel se va implementa in urma unei expertize tehnice intocmite conform specificului obiectivului vizat si in urma acordului ISC Suceava.

Orice forma de interventie ce vizeaza spatiul public va fi avizata in prealabil de administratorul spatiului pe baza unui proiect tehnic intocmit in scopul precis al interventiei vizate.

06. Reglementari pentru spatiul public

Procesul de reabilitare, modernizare si extindere a spatiului public se va desfasura numai pe baza de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane in concordanta cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasarii pietonale si a spatiilor destinate acestora, a modalitatilor de deplasare velo, reglementarea circulatiei autovehiculelor si parcarii, organizarea mobilierului urban si a vegetatiei.

III. DISPOZITII FINALE

07. Continutul RLU

Regulamentul local de urbanism / Plansa de Reglementari Urbanistice aferent P.U.Z. prezent.

08. Perioada de valabilitate a RLU si modificarea RLU:

R.L.U. este valabil pe o perioada de maxim 10 ani de la aprobarea sa de catre Consiliul Local al municipiului Suceava. Schimbarea conditiilor particulare de construire din teritoriul delimitat prin P.U.Z. sau a conditiilor generale de construire dintr-un teritoriu mai amplu, pot determina aprobarea unor documentatii de urbanism noi, care vor prevedea explicit modificarile aduse prezentului R.L.U., in conditiile stipulate de Legea nr. 242/2009.

09. Autorizarea construirii

In conditiile respectarii prezentului regulament si a organizarii arhitectural urbanistice aferente prezentei documentatii se poate trece direct la autorizarea constructiilor, urmand cursul legal reglementat.

UTR 10* ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII „IS”

Similar IS – zona de institutii publice si servicii din PUG Suceava

CAPITOLUL I. GENERALITATI

ART. 1 – tipurile de subzone functionale:

Subzone:

- IS.co – constructii comerciale;
- IS.c – constructii de cultura;
- IS.s – constructii de sanatate;
- IS.ca – constructii de agrement;

ART 2 – functiunea dominanta: Institutii publice si servicii

Compusa din:

- constructii comerciale in IS.co;
- constructii de cultura in IS.c;
- constructii de sanatate in IS.s;
- constructii de agrement in IS.ca;

ART 3 – functiuni complementare admise:

- institutii si servicii compatibile cu functiunea dominanta
- spatii verzi amenajate
- accese pietonale si carosabile; parcaje la sol si constructii multietajate pentru parcaje.

Zona e dedicată activităților comerciale de tip supermarket, hypermarket, mall etc, de mari dimensiuni, cu caracter generalist sau specializate pe anumite profile, cu adresabilitate zonală sau la nivelul întregului oraș, organizate în general în clădiri dedicate, unele de tip „big box”.

Amplasamentele si categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 4 UTILIZARI ADMISE

- institutii publice si servicii in subzonele:; IS.co; IS.s; IS.cs; IS.ca; IS.t; IS.sv;
- modernizari si dezvoltari ale constructiilor institutiilor publice si serviciilor existente;
- constructii si amenajari necesare activitatilor complementare functiunii dominante;
- scuaruri si gradini publice;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- platforme de depozitare selectiva a gunoiului menajer, conform legislatiei in vigoare din domeniu.
- Amenajari circulatiei auto si pietonale
- Constructii multietajate pentru parcare

ART. 5. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- institutii publice sau servicii in interiorul limitelor marcate pe desenul U.T.R., cu conditia existentei unui PUZ / PUD aprobat in subzonele: IS (i + s + c + co + a) 3.2 ; IS.as 3; IS (i + s + co) 7; IS (i+a+c+co) 7; IS (i+c) 9; IS.ct. 22.2; IS (i+c+co) 25; IS (i+s+co) 25;
- institutii publice sau servicii in interiorul limitelor marcate pe desenul fiecărei unitati teritoriale de referinta, cu conditia existentei unei documentatii de urbanism aprobate si obtinerii avizului pentru protejarea impusa
 - zona infrastructurii feroviare – (I+IS.sv) 10.1; 10.2
 - zona de protectie sanitara a IS.sv. 10.1

ART. 6. UTILIZARI INTERZISE

- Locuire de orice tip
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Interdictii permanente pentru zona de protectie a liniilor aeriene de energie electrica

CAPITOLUL III. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Se respecta prevederile art. 17, 18, 23-35, Anexele nr. 1-6 din R.G.U. si Ghidul cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea regulamentului local de urbanism de catre consiliile locale, elaborat de MLPAT in 1996

ART. 7. CRITERII SPECIFICE DE AMPLASARE PE TIPURI DE DOTARI

Normele indicate, in continuare, sunt orientative, acestea fiind preluate din studiile in curs de elaborare de catre Ministerele interesate.

SUBSONA IS.co – CONSTRUCTII COMERCIALE

- amplasare ierarhizata, pe diverse trepte de complexitate, in toate zonele cu functiuni urbane din intravilan
- in centrul de greutate al ansamblului de locuit, zone centrale, zone specializate;
- alegerea de preferinta a zonelor ce le asigura rentabilitatea (vaduri comerciale)
- accesibilitatea rapida la sistemul de transport in comun, la drumurile publice principale

Tipuri de unitati:

1. Complex comercial (comert alimentar, nealimentar; alimentatie publica si prestari servicii de sollicitare frecventa)

- Cerere potentiala: total populatie, norma: 200 mp Adc/1000 locuitori
- Suprafata polarizata: prag minim de eficienta – zona cu 2000 locuitori, prag maxim de eficienta – zona cu maxim 5000 locuitori
- Raza de servire: 300-500 m (5 minute mers pe jos)

2. Centru comercial (comert alimentar, nealimentar, alimentatie publica si prestari servicii de sollicitare periodica)

- Cerere potentiala: total populatie, norma: 135 mp Adc/1000 locuitori
- Suprafata polarizata: prag minim de eficienta – zona cu 6000 locuitori, prag maxim de eficienta – zona cu maxim 12000 locuitori

- Raza de servire: 500-1000 m (15 minute mers pe jos)
3. Magazin universal (comert alimentar si nealimentar de folosinta rara, alimentatie publica)
- Cerere potentiala: total populatie, norma: 300 mp Adc/1000 locuitori
 - Suprafata polarizata: minim 30000 locuitori
 - Raza de servire: nenormabila
4. Piata agroalimentara
- Cerere potentiala: total populatie, norma: 120 mp Adc/1000 locuitori
 - Suprafata polarizata: oras sau teritoriu (minimum 7000 locuitori)
 - Raza de servire: nenormabila

SUBSONA IS.c – CONSTRUCTII DE CULTURA

- retragere minima 40 m fata de axul drumurilor foarte circulante
- accese si evacuare rapida
- se recomanda vecinatatea altor institutii de cultura si educatie, a zonelor verzi, de odihna si agrement

Tipuri de unitati:

Cinematograf: total populatie a zonei deservite

- Cerere potentiala: norma 20-35 locuri / 1000 locuitori
- Suprafata polarizata: prag minim de eficienta – zona cu 10000 locuitori, prag maxim de eficienta – zona cu 30000 locuitori
- Raza de servire: nenormabila

SUBSONA IS.s – CONSTRUCTII DE SANATATE (la nivel de cartier)

- retragere minima 40 m fata de axul drumurilor foarte circulante
- aferente locuirii, independente sau cuplate cu alte unitati de acelasi tip
- acces direct la sistemul de transport public

Tipuri de unitati:

1. Dispensar urban (cu 2-4 circumscriptii)

- Cerere potentiala: 7-5 consultatii / an / locuitor / 280 zile, populatie de 5000 locuitori / circumscriptie
- Suprafata deservita: prag minim de eficienta – zona cu 10000 locuitori, prag maxim de eficienta – zona cu 20000 locuitori
- Raza de servire: 1000-1200 m (20 minute mers pe jos)

2. Dispensar policlinic (gr. 1, 2, 3)

- Cerere potentiala: total populatie, norma circa 7000 consultatii / an / 1000 locuitori
- Suprafata deservita: prag minim de eficienta – zona cu 25000 locuitori
- Raza de servire: 1000-1500 m (20-25 minute mers pe jos)

SUBSONA IS.ca – CONSTRUCTII DE AGREMENT

- Nivel zgomot admis intre 37-75 dB (se va evita vecinatatea surselor de zgomote puternice si de vibratii – aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

Tipuri de amenajari:

1. Locuri de joaca pentru copii

2. Scururi

3. Parcuri

- Cerere potentiala: populatia cartierului norma 6-8 mp/locuitor
- Suprafata deservita: prag minim de eficienta – zona cu 6000 locuitori, prag maxim de eficienta – zona cu 12000 locuitori
- Raza de servire: 500-1000 m (15-20 minute mers pe jos)

ART. 8. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Divizarea parcelelor se poate face cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 50 m;

ART. 9. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT*

Aliniamentul existent se va conserva.

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). Dimensiunea retragerii fi de minim 4 m.

Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente;

ART. 10. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim 4.00 m.

Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va de minim 4.00 m.

In plus, se va aplica o retragere de minim 15 m fata de limita de proprietate NV, NE si E care se invecineaza direct cu proprietati AMBRO SA.

ART. 11. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă de 6 m.

ART. 12. CIRCULATII SI ACESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea invelitorilor permeabile.

ART. 13. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje se va calcula conform **Anexei 5 la HG nr. 525/1996**.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor, în spații expres dedicate acestora.

ART. 14. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Înălțimea maximă admisă la cornisa a clădirilor va fi de 30 metri.

Regimul de înălțime maxim va fi de P+2E pentru toate construcțiile, excepție făcând clădirile dedicate parcajelor auto pentru care se admite un regim maxim de înălțime de P+8E.

ART. 15. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Construcțiile propuse vor avea volume simple și un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.

Aspectul exterior al instituțiilor publice și serviciilor este necesar să se încadreze armonios în situl natural sau construit în care vor fi amplasate, răspunzând în același timp funcțiunii propuse.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban.

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.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

ART. 16. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Zona este echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

ART. 17. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Procentul minim de spatii verzi se va asigura conform Anexa 6 la HG nr. 525/1996 art. 6.2, pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement cu suprafata cuprinsa intre 2 si 5% din suprafata totala a terenului.

Spatiile verzi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

ART. 18. IMPREJMUIRI

Ca regula generala, avand in vedere structura spatiala reglementata, spre spatial public nu se vor realiza imprejmuiri.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

CAPITOLUL IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 19. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.):

P.O.T. maxim = 50%

ART. 20. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.):

CUT maxim = 3.00

Intocmit,
arh. Adelina Bolot



Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea