



S.C. IDEAL PROIECT S.R.L., J33/829/2005, CUI: RO17670382,
str. Ciprian Porumbescu, nr.2, mun. Suceava, jud. Suceava,
Tel: 0723 136 123, e-mail: idealproiect@gmail.com

architects Proiect nr. **423 / 2025**

MEMORIU JUSTIFICATIV



CUPRINS

1. INTRODUCERE	4
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	5
a) Denumirea proiectului:.....	5
b) Inițiator:.....	5
c) Elaborator:	5
d) Data elaborării:	5
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII	5
2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ.....	6
2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE.....	6
Situarea obiectivului în cadrul localității	6
Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat.....	6
Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior	7
2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.....	8
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	9
a) Accesibilitatea la căile de comunicație;.....	9
b) Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;.....	9
c) Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;.....	9
d) Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic;.....	9
e) Destinația clădirilor;	10
f) Tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafețelor ocupate;	10
g) Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;.....	10
h) Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora; ..	11
i) Adâncimea apei subterane;	11
j) Parametri seismici caracteristici zonei (zonă, grad, Ks, Tc);	11
k) Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare, etc.);.....	12
l) Echiparea existentă.	12
4. REGLEMENTĂRI.....	12
a) Obiective noi solicitate prin tema program;	12
b) Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor;.....	14

c) Capacitatea, suprafața desfășurată;	15
d) Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi	15
e) Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute;	16
f) Principii de intervenție asupra construcțiilor existente;	16
g) Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale;	16
h) Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare a reliefului zonei;	17
i) Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta; 17	
j) Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz);	17
k) Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului;	17
l) Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;	18
m) Profiluri transversale caracteristice;	18
n) Lucrări necesare de sistematizare verticală;	19
o) Regimul de construire	19
p) Coeficientul de utilizare a terenurilor;	19
q) Asigurarea utilităților	20
r) Bilanț teritorial în limita amplasamentului studiat (existent și propus)	20
5. CONCLUZII	21

1. INTRODUCERE

Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) este documentația tehnică prin care se reglementează condițiile de amplasare, conformare arhitectural-volumetrică, acces și echipare edilitară pe o parcelă, pentru unul sau mai multe obiective de investiție. Documentația se realizează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, în relație cu vecinătățile și funcțiunea predominantă și corelată cu condiționările din Certificatul de Urbanism.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin:

- modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;
- retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;
- accesele auto și pietonale;
- conformarea arhitectural-volumetrică;
- conformarea spațiilor publice.

Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru parcela studiată în relație cu parcelele învecinate iar după aprobarea acestuia se va întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu îl constituie stabilirea condițiilor urbanistice de amenajare a parcelei studiate în vederea construirii unei clinici stomatologice pe un teren proprietate privată a investitorului.

Documentația este elaborată conform Legii nr. 350/2001 privind „Amenajarea teritoriului și urbanismului” cu modificările și completările ulterioare, corelată cu HGR 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism, cu cadrul conținut elaborat de MLPAT- Indicativ GM 009-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu”, cât și cu alte reglementări în materie de urbanism și amenajare a teritoriului.

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

a) Denumirea proiectului:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CLĂDIRE CU FUNCȚIUNEA: CABINETE SERVICII STOMATOLOGICE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, ÎMPREJMUIRE, SPAȚII VERZII AMENAJATE, ORGANIZARE DE ȘANTIER

Amplasament: Jud. Suceava, mun. Suceava, str. Dimitrie Cantemir, nr. 12A

b) Inițiator:

S.C. MEDORAL S.R.L. Suceava, CUI 18274947, J33/25/2006

Adresa: Jud. Suceava, mun. Suceava, bdul. George Enescu, nr.4, bl. DZ7, sc. A, ap.4

Cod CAEN: 8623 - Activități de asistență stomatologică

c) Elaborator:

S.C. IDEAL PROIECT S.R.L. Suceava, CUI 17670382, J2005000829336

Adresa: Jud. Suceava, mun. Suceava, str. Ciprian Porumbescu, nr.2, bl. 2, sc. B

Cod CAEN: 7111 - Activități de arhitectură

d) Data elaborării:

Aprilie 2025

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prin documentația **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CLĂDIRE CU FUNCȚIUNEA: CABINETE SERVICII STOMATOLOGICE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, ÎMPREJMUIRE, SPAȚII VERZII AMENAJATE, ORGANIZARE DE ȘANTIER** se propune construirea unei clinici stomatologice, locuri de parcare, sistematizare verticală, spații verzi amenajate și racorduri/branșamente la rețele de utilități tehnico-edilitare.

Obiectul prezentei documentații de urbanism îl constituie stabilirea condițiilor de edificare a unei clădiri publice cu destinația clinică stomatologică, pe un teren proprietatea privată a investitorului, situat în intravilanul municipiului Suceava.

Pentru începerea demersurilor în acest sens, s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 36 din 23.01.2025, emis de Primăria Municipiului Suceava, prin care se solicită întocmirea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Situarea obiectivului în cadrul localității

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Suceava, în cartierul Zamca, la intersecția dintre bulevardul George Enescu și strada Grigore Ureche, la aproximativ 100 m de Catedrala “Nașterea Domnului”.

Conform P.U.G. mun. Suceava aprobat prin H.C.L. / H.G.R. nr. 518/26.05.2023 precum și a Certificatului de Urbanism nr. 36 din 23.01.2025, amplasamentul are zonificarea funcțională curți construcții, cu destinația: L - zonă rezidențială, L2 – subzona locuințelor colective medii (P+3 – P+4) situate în ansambluri predominant rezidențiale.

Vecinătățile imediate ale parcelei de teren sunt următoarele:

- la **nord** – bloc de locuințe cu regimul de înălțime P+4E;
- la **est** – bloc de locuințe cu regimul de înălțime P+8E;
- la **sud** – spațiu verde și bulevardul George Enescu;
- la **vest** - spațiu verde și bloc de locuințe cu regimul de înălțime P+4E;

Explozia investițiilor din ultimii ani a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării de zone pentru servicii și funcțiuni complementare – spații comerciale, birouri, servicii profesionale, alimentație publică, spații de cult și altele.

În zonă există construcții cu funcțiuni care deserveșc populația atât la nivel municipal cât și la nivel local și din zona rezidențială din proximitate.

Având în vedere poziția zonei în contextul urbanistic, se poate aprecia că zona este o zonă diversificată din punct de vedere funcțional, oferind dotările și serviciile necesare locuirii și completând oferta cu servicii profesionale.

La analiza zonei s-a constatat predominarea zonei de locuințe individuale și colective, existente, clădiri de cult (Catedrala “Nașterea Domnului”), clădiri de învățământ (Grădinița nr. 4, Colegiul Mihai Eminescu) – fapt care denotă necesitatea de spații pentru servicii medicale și nu numai.

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat

Conform studiului de fundamentare – *Studiu geotehnic și Riscuri naturale* imobilul se află încadrat într-o zonă bună de construit, fără amenajări, unde probabilitatea de producere a alunecărilor de teren este parțial zero și parțial redusă.

Accesul către zona destinată serviciilor de sănătate, respectiv clinică stomatologică, se va realiza din aleea existentă și prin intermediul unui drum de servitute care face legătura cu strada Dimitrie Cantemir.

Se vor respecta distanțele minime prevăzute în Codul Civil. (Art. 612 – „Distanța minimă în construcții” și Art. 615. - „Distanța minimă pentru fereastra de vedere)

De asemenea se vor respecta distanțele în funcție de zonele de protecție și siguranță impuse (cf. Planșei nr. 2 – „Reglementări Urbanistice”):

Facilități ale amplasamentului:

- prin sistematizarea funcțională și prin asigurarea dotărilor specifice serviciului propus se va asigura un nivel ridicat al calității cadrului construit;
- se asigură exploatarea zonei în condițiile legislației privind protecția mediului.

Studiul topografic confirmă forma în plan a terenului, suprafața și nivelul și panta terenului, vecinătățile, trama stradală și rețelele de utilități existente.

Studiul geotehnic prezintă stratificația terenului, nivelul apei subterane, adâncimea de îngheț, precum și condițiile de fundare. De asemenea, sunt menționate zonarea seismică, intensitatea vântului și încărcările din zăpadă.

Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior

Conform P.U.G. mun. Suceava aprobat prin H.C.L. / H.G.R. nr. 518/26.05.2023 precum și a Certificatului de Urbanism nr. 36 din 23.01.2025, amplasamentul are zonificarea funcțională curți construcții, cu destinația: L - zonă rezidențială, L2 – subzona locuințelor colective medii (P+3 – P+4) situate în ansambluri predominant rezidențiale.

Pentru această zonă este reglementată următoarea utilizare funcțională:

Utilizări admise:

- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejuriri

Utilizări admise cu condiționări:

Locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;

Locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;

Se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:

- cabinetele medicale de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de 250 metri;

- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.

În cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei L1a și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă.

Utilizări interzise:

Se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixtate cu alte funcțiuni.

Se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;

Se interzic următoarele lucrări:

- construcții pentru activități productive;
- curățătorii chimice;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora..

Posibilitățile maxime de utilizare și ocupare a terenului pentru imobilul studiat sunt:

- **POT maxim = 40%;**
- **CUT maxim = 2,0 mp Ad / mp teren**

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Concomitent cu elaborarea documentației P.U.D. prezente pentru obiectivul de față s-a elaborat un studiu topografic întocmit de S.C. CADASTRULAMINUT S.R.L. și un studiu geotehnic întocmit de S.C. GEOPROB RPD S.R.L.

Studiul topografic confirmă forma în plan a terenului, suprafața, nivelul și panta terenului, vecinătățile, trama stradală și rețelele de utilități existente.

Studiul geotehnic prezintă stratificația terenului, nivelul apei subterane, adâncimea de îngheț, precum și condițiile de fundare. De asemenea, sunt menționate zonarea seismică, intensitatea vântului și încărcările din zăpadă.

Conform studiului topografic terenul are o formă trapezoidală, relativ plană. Cota generală a terenului este 380,00 având ca plan de referință Marea Neagră, ridicarea topografică fiind realizată în sistem de coordonate Stereo 70.

Conform Studiului Geotehnic terenul are stabilitatea asigurată și nu există riscul declanșării unor fenomene de tip alunecări de teren.

Presiunea convențională conform NP 112/2014, pentru praf nisipos argilos, **Pconv de bază= 190 kPa**;

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

În situația actuală, terenul pe care se propune realizarea investiției este liber de construcții, acesta este în prezent ocupat de spații verzi neamenajate și alei pietonale parțial degradate.

a) Accesibilitatea la căile de comunicație;

Accesul la parcela de teren se poate realiza din strada Dimitrie Cantemir situată la vest, printr-un drum de servitute cu lățimea de 4 m.

Pietonal se poate accede la amplasament dinspre bulevardul George Enescu și dinspre strada Dimitrie Cantemir prin alei pietonale.

b) Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;

Terenul are suprafața de 500 mp conform extras CF nr. 431 din 08.01.2025 și se învecinează cu:

- la **nord** – bloc de locuințe cu regimul de înălțime P+4E la distanța de 11,70 m;
- la **est** – bloc de locuințe cu regimul de înălțime P+8E la distanța de 27,45 m;
- la **sud** – spațiu verde și apoi bulevardul George Enescu la distanța de 50,85 m;
- la **vest** – spațiu verde și apoi bloc de locuințe cu regimul de înălțime P+4E la distanța de 17,65 m;

c) Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;

Momentan suprafața terenului este liberă de construcții, suprafețele cuprind spații verzi neamenajate, alei pietonale parțial degradate.

d) Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic;

Amplasamentul vizat pentru dezvoltarea clinicii stomatologice se află într-o zonă urbană bine consolidată a Municipiului Suceava, caracterizată de un mix echilibrat între funcțiunea rezidențială și cea comercială. Fondul construit este alcătuit preponderent din blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+4E și P+8E, edificate în perioada 1978-1982, reflectând stilul arhitectural

al epocii, cu o configurație funcțională eficientă și spații comerciale integrate la parterul unor imobile.

Din punct de vedere urbanistic, zona beneficiază de o structură compactă, cu aliniamente clare ale clădirilor și un sistem de circulație bine definit, facilitând accesul atât pietonal, cât și auto. Prezența unor funcțiuni de interes public, precum catedrala „Nașterea Domnului”, Liceul „Mihai Eminescu” grădiniță, etc. contribuie la consolidarea unui mediu urban dinamic, cu un nivel ridicat de atractivitate.

În ceea ce privește caracteristicile arhitecturale, zona prezintă volume simple, cu fațade predominant uniforme, marcate prin utilizarea finisajelor specifice perioadei de construcție, precum beton aparent și tencuieli minerale, cu accente de culoare discret integrate. Spațiile comerciale de la parterul blocurilor adaugă diversitate funcțională, susținând activitatea economică locală și dinamismul zonei.

Noua dezvoltare propusă prin acest Plan Urbanistic de Detaliu va trebui să respecte caracterul existent al zonei, integrându-se armonios din punct de vedere volumetric și funcțional, fără a perturba echilibrul urbanistic actual. Prin abordarea unei arhitecturi moderne și sustenabile, proiectul va contribui la îmbunătățirea calității spațiului urban și va oferi un punct de interes medical pentru comunitatea locală.

e) Destinația clădirilor;

În situația actuală, pe parcela de teren studiată nu există construcții dar zona se caracterizează printr-un fond construit bine reprezentat, de construcții cu regimuri de înălțime de la parter până la P+8E, în vecinătatea apropiată și clădiri cu P+4E și P+8E, peste B-dul George Enesc.

f) Tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafețelor ocupate;

Prezentul proiect tratează un singur imobil care este proprietate privată a investitorului și are suprafața de 500 mp, este identic cu parcela cadastrală nr. 60808 din intravilanul Municipiului Suceava.

g) Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;

Conform studiului geotehnic întocmit de SC „GEOPROB – RPD” SRL Suceava, prin implementarea proiectului nu există riscul declanșării unor fenomene de tip alunecări de teren, în condițiile respectării specificațiilor din prezentul document.

În urma efectuării unui foraj geotehnic în teren a fost pusă în evidență următoarea succesiune litologică:

- 0,00m - 0,80m = 0,80m - umpluturi antropice în amestec cu sol vegetal;
- 0,80 – 1,60 m = 0,80 m - praf nisipos argilos, cafeniu, plastic vârtos, cu plasticitate medie, foarte umed;
- 1,60 – 6,00 m = 4,40 m - argilă nisipoasă galben - cafenie, plastic vârtosă, cu plasticitate mare, foarte umedă.

În funcție de adâncimea săpăturilor pentru fundații se vor prevedea măsuri de asigurare a stabilității taluzurilor rezultate și se vor încadra în prevederile normativului NP120-2014.

Accidentele subterane care nu pot fi descoperite punctual prin intermediul forajelor geotehnice (beciuri, hrube, situri arheologice) se vor analiza la momentul descoperirii acestora împreună cu proiectanții de specialitate.

Rezultatele obținute în teren (lucrarea geotehnică executată și prezentată în această D.T.) precum și cele de laborator, dar și literatura de specialitate referitoare la zonă, la care se adaugă particularitățile constructive și tehnologice ale viitoarei construcții, determină următoarele recomandări:

- viitoarea construcții va avea cota de fundare pe stratul de praf nisipos argilos (la o adâncime de fundare de minim 1,20 m, față de CTN), asigurându-se și adâncimea maximă de îngheț considerată pentru această regiune la 1,00-1,10 m față de CTN (conform NP 112-2014), amplasamentul încadrându-se după tipul de umiditate în tipul climatic li (conform STAS 6054-77);
- presiunea convențională conform NP 112/2014, pentru praf nisipos argilos, **P_{conv} de bază= 190 kPa**;
- pentru proiectarea geotehnică se vor respecta prevederile din SR EN 1997-1 :2004 și după caz, cu eratele, amendamentele și anexele naționale asociate, SR EN 1998-5:2004, NP 074/2022, NP 122/2010 și NP125/2010.
- sistemul de fundare proiectat va ține seama de mai mulți factori, printre care cei mai importanți sunt caracteristicile terenului care vor governa soluțiile de fundare, în funcție de tipul structurii, de nivelul de risc acceptat și de costuri.

h) Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora;

Nu este cazul, conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul de amplasament și a studiului topografic, nu au fost identificate beciuri, hrube sau umpluturi pe terenul de amplasament.

i) Adâncimea apei subterane;

Conform studiului geotehnic menționat mai sus nivelul hidrostatic nu a fost interceptat în forajul geotehnic.

j) Parametri seismici caracteristici zonei (zonă, grad, K_s , T_c);

Conform prevederilor normativului P100-1/2013, amplasamentul se încadrează la următoarele categorii:

- accelerația terenului $a_g = 0,20$;
- perioada de colt $T_c = 0,7$ sec;
- regiunea este încadrată în gradul 6 de zonare seismică după scara MSK.

k) Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare, etc.);

Cartierul Zamca are un fond construit constituit majoritar din locuințe colective cu regimul de înălțime P+4E și P+8E.

Construcțiile în majoritate sunt de calitate slabă sau sub medie, acestea au fost edificate între anii 1978 – 1982.

În vecinătatea amplasamentului, la est, după strada Grigore Ureche, se află catedrala “Nașterea Domnului” construită recent.

l) Echiparea existentă.

Parcela de teren studiată are acces la toate rețelele urbane de utilități respectiv alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, rețea de termoficare și telecomunicații.

Alimentarea cu apă și canalizare

În apropierea zonei în care este propusă amplasarea obiectivului proiectat există rețele de alimentare cu apă și canalizare, care se constituie ca parte a sistemului centralizat de alimentare cu apă și canalizare a municipiului Suceava.

Alimentarea cu energie electrică

Obiectivul se va racorda la rețeaua de alimentare cu energie electrică a municipiului Suceava. Soluția de branșament va fi stabilită de furnizorul de energie electrică în avizul tehnic de racordare

Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există rețele de distribuție a gazelor naturale.

Alimentarea cu energie termică

Clădirile existente în vecinătatea zonei de amplasament sunt parțial racordate la sistemul centralizat de alimentare cu energie termică. Restul clădirilor existente beneficiază de surse proprii pentru asigurarea agentului termic.

Telecomunicații

Noul imobil poate fi racordat la o rețea de voce/date, a unuia din operatorii din zonă.

4. REGLEMENTĂRI**a) Obiective noi solicitate prin tema program;**

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) propune realizarea unei clinici stomatologice moderne, structurate pe două niveluri (parter + etaj), proiectată pentru a răspunde nevoilor diversificate ale pacienților și cerințelor de specialitate din domeniul stomatologiei.

Funcționalitatea clădirii

Clinica va fi organizată astfel încât să asigure fluxuri eficiente de circulație, confort pentru pacienți și spații de lucru optimizate pentru echipa medicală. Distribuția funcțiilor pe niveluri este următoarea:

La parter:

- 2 cabinete stomatologice – destinate consultațiilor generale și tratamentelor dentare.
- Cabinet de radiologie – echipat pentru diagnostic imagistic avansat.
- Birou administrativ – pentru gestionarea activităților interne.
- Hol de așteptare – cu zonă de confort pentru pacienți.
- Grupuri sanitare – separate pentru public și personal.
- Spațiu tehnic – necesar pentru funcționarea echipamentelor de specialitate.

La etaj:

- Cabinet de ortodonție – specializat în diagnostic și tratament ortodontic.
- Cabinet de implantologie orală cu antecameră – destinat procedurilor chirurgicale de implant dentar.
- Sală de microscopie – pentru analize detaliate și studii de specialitate.
- Cabinet de pedodonție – adaptat pentru tratamente stomatologice pediatrice.
- Birou pentru medici – spațiu de lucru și coordonare profesională.
- Cameră pentru scanare și proiectare digitală – destinată proceselor de modelare și simulare dentară.
- Cameră pentru sterilizare – echipată conform normelor de igienă și siguranță medicală.
- Grup sanitar – destinat pacienților și personalului de la etaj.

Principii de organizare

Pentru optimizarea fluxurilor funcționale, clinica va fi proiectată astfel încât să:

- Faciliteze accesul pacienților printr-un sistem clar de circulație și organizare logică a spațiilor.
- Respecte normele de igienă și siguranță prin integrarea unor soluții eficiente pentru sterilizare și protecția pacienților.
- Asigure condiții moderne de diagnostic și tratament prin utilizarea echipamentelor de ultimă generație.
- Contribuie la îmbunătățirea serviciilor medicale locale, oferind o gamă diversificată de specializări stomatologice.

La organizarea și dimensionarea spațiilor, precum și pentru realizarea unui circuit funcțional optim, s-au avut în vedere cerințele Ord. nr. 1338 din 31.07.2007 (forma consolidată 01/09/2009), pentru aprobarea Normelor privind structura funcțională a cabinetelor medicale și de medicină dentară, emis de M.S.P., Anexa 1, art. 6 -10 și NP021/2022 Normativ pentru construcțiile ce conțin spații pentru furnizarea asistenței medicale ambulatorie de specialitate.

b) Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor;

Noua clinică stomatologică propusă prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) va fi proiectată pentru a asigura eficiență funcțională, accesibilitate optimă și integrare armonioasă în zona urbană. Clădirea va răspunde cerințelor specifice activităților medicale, respectând normele de siguranță, confort și accesibilitate impuse de reglementările în vigoare.

Funcționalitatea

Clinica va fi organizată astfel încât să faciliteze fluxurile de circulație pentru pacienți și personal, prin:

- separarea clară a zonelor de consultație, diagnostic și intervenție pentru eficientizarea activităților medicale.
- spații de așteptare bine dimensionate, care să asigure confort pacienților.
- circuite funcționale optimizate, astfel încât accesul între cabinetele stomatologice, radiologie, ortodonție și implantologie să fie intuitiv și eficient.
- integrarea unei zone de sterilizare pentru respectarea normelor de igienă și siguranță sanitară.

Amplasarea

Clinica va fi poziționată între blocurile de locuințe din cartierul Zamca, cu respectarea distanțelor minime față de construcțiile existente:

- 17,60 m față de blocul P+4E situat la nord;
- 21,60 m față de blocurile de la vest;
- 10,50 m față de blocul P+8E situat la est;
- 52,00 m față de bulevardul George Enescu situat la sud.

Față de limitele parcelei de teren aferente investiției, clădirea propusă se va amplasa în conformitate cu codul civil la:

- 2,00 m față de limita de la est;
- 4,80 m față de limita de la nord;
- 9,70 m față de limita de la vest;
- 2,35 m față de limita de la sud.

Accesul auto se va realiza prin drumul de servitute cu lățimea de 4 m, iar accesul pietonal va fi facilitat prin alei dedicate și trotuare moderne, asigurând conectivitatea clinicii cu zona rezidențială și arterele principale.

Conformarea construcției

Clădirea clinicii va avea regim de înălțime Parter + Etaj, fiind proiectată astfel încât:

- să se integreze estetic și volumetric în contextul urban existent.
- să respecte normele de accesibilitate, asigurând facilități pentru persoanele cu dizabilități.
- să utilizeze materiale moderne și sustenabile, contribuind la eficiența energetică și reducerea impactului asupra mediului.
- să dispună de spații vitrate pentru iluminat natural optim și un ambient plăcut.

- să includă soluții de climatizare și ventilație conforme cu cerințele de confort și igienă specifice activităților medicale.

Prin aceste măsuri, noua construcție va fi perfect funcțională, adaptată nevoilor pacienților și personalului medical și va reprezenta un element urbanistic modern, care contribuie la dezvoltarea coerentă și sustenabilă a cartierului Zamca.

Se vor respecta prevederile Codului Civil, reglementările sanitare privind sănătatea populației, reglementările privind protecția mediului, reglementările privind siguranța populației.

c) Capacitatea, suprafața desfășurată;

Obiectivul propus se va realiza pe o parcelă cu suprafața de 500 mp și va avea suprafața construită de 199,60 mp. Acesta se va realiza pe două niveluri și va avea suprafața desfășurată de 399,20 mp.

Conform cerințelor din tema de proiectare impusă de către beneficiar, capacitatea obiectivului va fi de 6 cabinete de medicină dentară. Toate cabinetele vor fi în sistem închis.

d) Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Noua construcție propusă prin Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) va fi amplasată într-o zonă urbană dens construită, între blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+4E și P+8E, respectând principiile unei integrări armonioase în țesutul urban existent. Configurația terenului și poziționarea noii clinici stomatologice vor ține cont de normele urbanistice specifice, asigurând echilibrul vizual și funcțional al zonei.

Distanțe față de construcțiile existente

Pentru a evita interferențele cu vecinătățile și pentru a asigura condiții optime de desfășurare a activităților medicale, clădirea propusă se va amplasa la următoarele distanțe:

- 17,60 m față de blocul P+4E situat la nord;
- 21,60 m față de blocurile de la vest;
- 10,50 m față de blocul P+8E situat la est;
- 52,00 m față de bulevardul George Enescu situat la sud.

Aceste retrageri asigură ventilația naturală, iluminarea adecvată și protejarea intimității locuințelor din zonă.

Accesibilitate pietonală și auto

Pentru o funcționare eficientă și sigură, accesul la clădire va fi asigurat prin:

- un drum de servitute cu lățimea de 4 m, destinat accesului auto și intervențiilor tehnice;
- căi pietonale optimizate pentru circulația facilă a pacienților și personalului medical;
- conectivitate cu arterele principale ale municipiului, facilitând accesul rapid și sigur.

Pentru optimizarea fluxurilor de circulație, vor fi prevăzute spații de parcare dedicate utilizatorilor clinicii, în conformitate cu reglementările urbanistice și normele de siguranță.

Integrarea estetică și urbanistică

Designul arhitectural al clinicii va fi realizat cu respectarea principiilor de armonizare cu fondul construit existent, utilizând materiale moderne, durabile și finisaje care să completeze vizual peisajul urban. Se vor aplica soluții pentru eficiență energetică și sustenabilitate, contribuind la confortul utilizatorilor și la îmbunătățirea imaginii zonei.

Prin implementarea acestor principii de compoziție, noua construcție va fi perfect integrată în spațiul urban, oferind funcționalitate optimă și contribuind la dezvoltarea sustenabilă a cartierului Zamca.

e) Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute;

Noua construcție propusă prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) se va integra armonios în contextul urban existent, respectând caracteristicile arhitecturale și funcționale ale zonei. Având în vedere predominanța blocurilor de locuințe cu regim de înălțime P+4E și P+8E, noul edificiu va fi proiectat astfel încât să se alinieze volumetric și estetic la configurația spațiului construit, fără a perturba echilibrul vizual sau urbanistic al cartierului Zamca.

Pentru asigurarea unei coerențe urbanistice, se vor respecta următoarele principii:

- armonizarea stilistică cu materialele și cromatica existente în zonă, utilizând finisaje moderne care să complimenteze caracterul urban.
- integrarea spațiilor verzi și amenajarea unor elemente peisagistice care să contribuie la confortul urban, menținând un echilibru între suprafețele construite și cele neconstruite.

Amenajarea noilor construcții va fi realizată în conformitate cu cerințele privind accesibilitatea, siguranța și sustenabilitatea. Se vor include:

- acces pietonal facil către obiectivele din proximitate (școală, grădiniță, catedrală, spații comerciale).
- parcări optimizate pentru a evita aglomerarea circulației și pentru a răspunde necesităților utilizatorilor.
- soluții de eficiență energetică, inclusiv utilizarea unor tehnologii moderne pentru iluminat și climatizare.

Prin aplicarea acestor măsuri, noua construcție se va integra fluid în țesutul urban, contribuind la îmbunătățirea esteticii și funcționalității zonei, fără a afecta caracterul existent al cartierului Zamca.

f) Principii de intervenție asupra construcțiilor existente;

Nu este cazul.

g) Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale;

Terenul se află în centrul unei zone cu spații verzi și alei pietonale.

Accesul pietonal la obiectiv se va face din aleile pietonale existente iar accesul auto se va realiza din str. Dimitrie Cantemir, situată la vest, prin intermediul unui drum de acces cu lăţimea de 4 m pentru care există drept de servitute stabilit prin Hotărârea Judecătorească nr. 6179/314/2008 din 23.12.2010.

Întrucât numărul maxim de personal angajat va fi de maxim **8 persoane**, pentru obiectivul propus, pe parcela de teren se va realiza o parcare cu un număr de **3 locuri** de parcare, pentru personalul clinicii, îndeplinind condiţia art. 5.7, pct. 5.7.1, alin. 1, din Anexa 5, al R.G.U, care prevede 1 loc de parcare la 4 persoane angajate şi cu un spor de 10% .

Suprafeţele carosabile şi pietonale se vor realiza din materiale care vor permite infiltrarea apelor pluviale în sol.

h) Principii şi modalităţi de integrare şi valorificare a cadrului natural şi de adaptare a soluţiilor de organizare a reliefului zonei;

După finalizarea lucrărilor de construcţii, porţiunile de teren rămase libere se vor amenaja prin însămânţare cu gazon, prin plantare de arbori şi arbuşti precum şi plante decorative realizându-se în acest fel integrarea cu spaţiile verzi existente pe amplasament.

i) Condiţii de instituire a regimului de zonă protejată şi condiţionări impuse de acesta;

Nu este cazul, pentru obiectivul studiat cu destinaţia de clinică stomatologică nu este necesară instituirea regimului de zonă protejată.

j) Soluţii pentru reabilitarea ecologică şi diminuarea poluării (după caz);

Terenul propus pentru edificarea clinicii stomatologice se află într-o zonă în care majoritatea construcţiilor sunt cu funcţiunea de locuinţe, colective sau individuale, deci fără surse de poluare semnificativă a mediului.

În cadrul zonei nu s-au semnalat probleme care să constituie riscuri pentru protecţia mediului sau sănătatea populaţiei.

Adiacent amplasamentului, în partea de sud a acestuia se află B-dul George Enescu, al cărui trafic reprezintă o sursă de poluare specifică arterelor de trafic.

Sub aspect ecologic, prin exploatarea clinicii stomatologice nu se produce poluarea aerului, solului, subsolului şi nici a apelor freatice.

k) Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului;

Nu este cazul, obiectul proiectului reprezintă realizarea unei clădiri cu funcţiunea de spaţii pentru asistenţă ambulatorie de specialitate pe un teren proprietate privată.

I) Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;

Spațiile rămase libere după realizarea investiției se vor amenaja cu zone verzi, cu iarbă și plante ornamentale, arbuști, etc.

m) Profiluri transversale caracteristice;

Pentru asigurarea unei integrări urbanistice optime și a funcționalității terenului destinat clinicii stomatologice, au fost analizate profilurile transversale reprezentative ale amplasamentului, raportate la construcțiile învecinate și la infrastructura existentă. Acestea oferă o perspectivă clară asupra relației dintre noua clădire și elementele urbane din proximitate, precum și asupra accesibilității pietonale și rutiere.

Profil transversal al drumului de acces

Accesul auto la clinică va fi realizat prin drumul de servitute cu lățimea de 4 m, care asigură legătura cu arterele principale. Configurația drumului cuprinde:

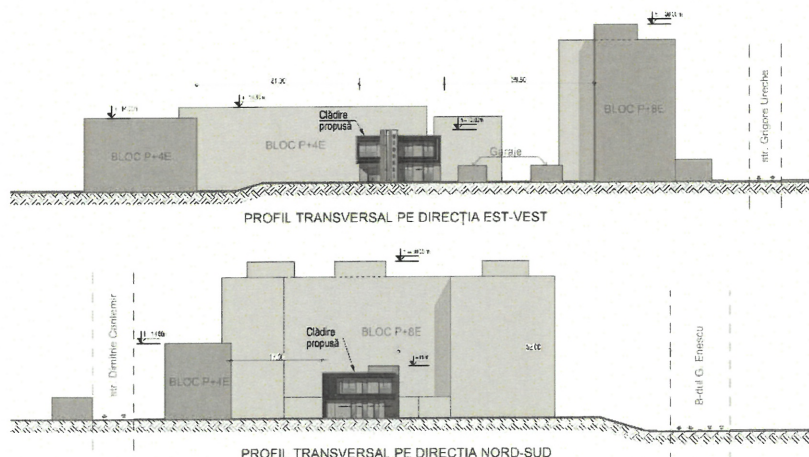
- bandă de circulație cu lățimea de 4 m destinată autovehiculelor și intervențiilor tehnice;
- borduri de delimitare a aleii carosabile;
- spații verzi de o parte și de alta a aleii carosabile.

Profil transversal între blocurile de locuințe

Clădirea clinicii se va integra între blocurile existente, cu următoarele distanțe de retragere:

- față de blocul P+4E cu înălțimea de 14,50 m, situat la nord, clădirea propusă, cu înălțimea de maxim 10,00 m se va situa la distanța de 17,60 m;
- față de blocurile de la vest care au în medie 14,00 m înălțime, clădirea propusă se va afla la distanța de 21,60 m;
- cea mai apropiată latură a blocului P+8E situat la est, cu înălțimea de 27,00 m, va fi la 10,50 m față de clădirea propusă, față de latura dominantă a acestui bloc, clădirea se va amplasa la distanța de 29,60 m;

Aceste retrageri asigură accesul optim la lumina naturală, ventilație adecvată și minimizarea impactului vizual asupra zonelor rezidențiale.



Profil transversal al spațiilor verzi și acces pietonal

Pentru integrarea peisagistică, se vor amenaja:

- zone verzi perimetrare, care vor contribui la estetica urbană și la confortul pacienților;
- aleile pietonale pentru circulația facilă între clinica stomatologică și punctele de interes din zonă (blocuri, spații comerciale, instituții educaționale);
- mobilier urban și zone de relaxare, sporind atractivitatea spațiului public.

n) Lucrări necesare de sistematizare verticală;

Prin prezentul proiect nu sunt propuse lucrări de teren de modificare a topografiei existente, lucrările de sistematizare a terenului vor consta în realizarea drumului de acces, a aleilor pietonale, a parcării și a aleii carosabile din incinta obiectivului precum și realizarea spațiilor verzi după terminarea lucrărilor de construcții.

o) Regimul de construire

Se propune o singură clădire amplasată în partea de sud-est a parcelei. Aceasta va fi aliniată cu cele două laturi ale parcelei de teren (de la sud și est) și va fi amplasată la următoarele distanțe față de limitele imobilului:

- la 2,00 m față de limita de la est;
- la 2,35 m față de limita de la sud;
- la 9,70 m față de limita de la vest;
- la 4,80 m față de limita de la nord.

Principalii indici tehnico – spațiali ai clădirii

- Regimul de înălțime – P+1E;
- Înălțimea maximă la coamă (atic) – 10,00 m față de cota ± 0.00 ;
- Înălțimea minimă la atic – 8,70 m față de cota ± 0.00 ;
- Înălțime liberă - 3,50 m la parter și etaj 1;
- Aria construită = 199,60 mp;
- Aria desfășurată = 399,20 mp;
- Volumul clădirii = 1790 mc.

Bilanț teritorial

- S parcelă = 500,00 mp;
- Ac calcul POT = 199,60 mp;
- Ad calcul CUT = 399,20 mp;
- POT = 39,92%
- CUT = 0,80 mp Ad / mp teren

p) Coeficientul de utilizare a terenurilor;

Prezentul plan urbanistic de detaliu face referire la un singur imbil, parcela cu nr. cad. 60808, în suprafață de 500 mp.

Pentru acest teren, coeficientul de utilizare propus este:

CUT = 0,80 mp Ad / mp teren

q) Asigurarea utilităților

Parcela de teren studiată are acces la toate rețelele urbane de utilități respectiv alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, rețea de termoficare și telecomunicații.

Alimentarea cu apă și canalizare

Obiectivul propus se va racorda la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare a municipiului Suceava.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a clădirii se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă (post de transformare de 20kV, LEA 0,4kV), printr-un bransament trifazat (3N~;50Hz; 230/400V). Soluția de alimentare va fi stabilită de către S.C. DELGAZ GRID S.A. în avizul de racordare, prin grija beneficiarului care va depune dosarul complet în vederea obținerii acestuia.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există rețele de distribuție a gazelor naturale, clădirea propusă se va racorda la rețeaua de alimentare cu gaze naturale a Municipiului Suceava.

Alimentarea cu energie termică

Pentru obiectivul propus, agentul termic necesar pentru încălzirea spațiilor și pentru prepararea apei calde de consum va fi asigurat de la o centrală termică funcționând cu gaze naturale.

Telecomunicații

Noul imobil se va racorda la o rețea de voce/date, a unuia din operatorii din zonă.

r) Bilanț teritorial în limita amplasamentului studiat (existent și propus).

Denumire	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafața teren	500,00	100,00	500,00	100,00
Suprafața construită	0,00	0,00	199,60	39,92
Spații verzi	410,00	82,00	102,00	20,40
Alei / platforme carosabile	0,00	0,00	142,00	28,40
Alei pietonale	90,00	18,00	56,40	11,28
<u>Indicatori urbanistici (conf. Legea 350)</u>				
POT	0 %		39,92 %	
CUT	0 mp Ad / mp teren		0,80 mp Ad / mp teren	

5. CONCLUZII

Implementarea obiectivului propus în cadrul acestui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) va avea un impact pozitiv asupra dezvoltării locale, contribuind la îmbunătățirea serviciilor medicale din zonă și la creșterea accesibilității acestora pentru comunitatea locală. Prin realizarea clinicii stomatologice, se va diversifica oferta de servicii de sănătate, oferind locuitorilor soluții moderne și eficiente în domeniul stomatologiei.

Pe termen lung, această investiție va genera beneficii economice și sociale, prin crearea de noi locuri de muncă, dezvoltarea infrastructurii și îmbunătățirea calității vieții în cartierul Zamca. De asemenea, prin integrarea principiilor de sustenabilitate și eficiență energetică, noua construcție va contribui la reducerea impactului asupra mediului și va asigura un mediu optim pentru desfășurarea activităților medicale.

Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

Pentru a asigura o implementare eficientă a soluțiilor urbanistice propuse, se recomandă următoarele măsuri:

- Obținerea avizelor și autorizațiilor necesare din partea instituțiilor competente pentru demararea lucrărilor de construire.
- Realizarea infrastructurii necesare pentru accesibilitate, inclusiv modernizarea căilor de acces, trotuarelor și zonelor de parcare.
- Implementarea soluțiilor de mobilitate urbană prin facilități pentru transport alternativ (stații pentru biciclete, trotuare accesibile).
- Monitorizarea impactului asupra mediului și integrarea unor măsuri de protecție ecologică.
- Asigurarea unor spații verzi și elemente de amenajare peisagistică, care să contribuie la estetica zonei și la confortul utilizatorilor.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Din punctul de vedere al proiectantului, soluția propusă reprezintă o contribuție semnificativă la dezvoltarea urbană a cartierului Zamca, integrând o funcțiune esențială pentru comunitate. Printr-o abordare atentă a aspectelor de funcționalitate, accesibilitate și sustenabilitate, clinica stomatologică va fi un punct de referință pentru sănătatea orală a locuitorilor, având un design care armonizează cu specificul urban al zonei.

Propunerea urbanistică a fost concepută în conformitate cu reglementările în vigoare, având în vedere atât cerințele tehnice, cât și nevoile comunității. Soluția promovează dezvoltarea echilibrată a zonei, asigurând integrarea armonioasă a noii construcții în contextul existent și contribuind la creșterea atractivității cartierului Zamca.

Întocmit,
arh. Ciprian Hison

