ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA - **COMUNA BOSANCI**
Str. Sucevei, nr. 1, tel. 0230 527 001, fax. 0230 527 256
www.comunabosanci.ro, registratura@comunabosanci.ro

CONSILIUL LOCAL BOSANCI

HOTĂRÂREA Nr. 2 din 29.01.2026

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulament de Urbanism aferent, în vederea trecerii terenului din extravilan în intravilanul satului Bosanci, comuna Bosanci, în scopul obținerii autorizației de construire locuință și anexe gospodărești

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

- Prevederile art. 56 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată;
- Prevederile Ordinului MDLR 839/2009 privind aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată;
- Prevederile Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 554/2004 privind Contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de :

- referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Bosanci înregistrat sub nr. 13114 din 11.12.2025;
- Proiectul de hotărâre nr. 13153/12.12.2025 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulament de Urbanism aferent, în vederea trecerii terenului din extravilan în intravilanul satului Bosanci, comuna Bosanci, în scopul obținerii autorizației de construire locuință și anexe gospodărești;
- raportul compartimentului de specialitate, înregistrat sub nr. 13393 din 22.12.2025;
- avizele comisiilor de specialitate din cadrul consiliului local Bosanci înregistrate sub numerele 864/29.01.2026 și nr. 873/29.01.2026;

Luând în considerare :

- Avizul Arhitectului-Șef nr. 69 din ședința lunii noiembrie 2025 a Consiliului Județean Suceava;
- Raportul de informare și consultare a publicului nr. 4168/01.04.2025;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a)din Ordonanța de Urgență nr. 57 / 2019, cu modificările și completările ulterioare.

Consiliul Local al comunei Bosanci

Adoptă prezenta hotărâre:

Art. 1. Se aprobă ***Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul de urbanism aferent, pentru trecerea terenului din extravilan în intravilanul satului Bosanci, comuna Bosanci, în scopul obținerii autorizației de construire locuință și anexe gospodărești***, pentru o suprafață totală de **3.635 mp** (1.300 mp + 2.335 mp), înscrisă în **Cărțile Funciare nr. 45453 și nr. 45454**, situată în extravilanul comunei Bosanci, județul Suceava.

Solicitant: Mănescu Paul și Mănescu Iulia (cerere nr. 12981 din 09.12.2025).

Zonă funcțională: Zonă de locuințe;

Indicatori urbanistici:

P.O.T. maxim = 30%;

C.U.T. maxim = 0,9;

Regim max. de înălțime: S+P+2E;

H. max.: 15,00 m

Locuri de parcare: minim 2;

Spații verzi: 82.60%;

Retragerea minimă față de proprietate, conform planșei nr. A-03 – „Reglementări urbanistice";

Retrageri minime față de limitele laterale, conform planșei nr. A-03 – „Reglementări urbanistice";

Retrageri minime față de limitele posterioare, conform planșei nr. A-03 – „Reglementări urbanistice".

Accesele auto și pietonale se vor realiza din drumul județean DJ 208A.

Echiparea tehnico-edilitară: alimentare cu energie electrică de la rețeaua existentă din zonă, sistem de alimentare cu apă și canalizare în regim individual, alimentare cu energie termică din surse regenerabile și pompă de căldură.

Toate utilitățile se vor asigura prin grija investitorului.

Art. 2. Documentația de urbanism care cuprinde P.U.Z. face parte integrată din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 3. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal va fi de la data aprobării.

Art. 4. Primarul comunei Bosanci, prin Compartimentul Urbanism și Amenajare a Teritoriului va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri

Art. 5. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al Comunei Bosanci, în termenul prevăzut de lege, Primarului și Instituției Prefectului - Județul Suceava și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul primăriei, precum și pe pagina de internet www.comunabosanci.ro.

Președinte de ședință,

Bîrîiac Corneliu-Romică

Contrasemnează pentru legalitate:
Secretarul general al U.A.T. Comuna Bosanci,
Lucia DRĂGOI

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR. **2/29.01.2026**			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate absolută	29.01.2026	
2	Comunicarea către primar	05.02.2026	
3	Comunicarea către prefectul județului	05.02.2026	
4	Aducerea la cunoștința publică	05.02.2026	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual		
6	Hotărârea are caracter normativ și devine obligatorie	05.02.2026	
Acestă hotărâre a fost adoptată de Consiliul local al Comunei Bosanci în ședință ordinară cu un număr de **…….. voturi „pentru", …….. voturi „împotrivă" și …….. „abțineri"**, din numărul total de 15 consilieri locali în funcție și …….. consilieri locali prezenți la ședință.			

PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIAR : **Mănescu Paul și Mănescu Iulia**
Satul Bosanci, Comuna Bosanci, nr. 208, Județul Suceava

PROIECT : **Intocmire PUZ in vederea trecerii terenului din extravilan in intravilanul comunei Bosanci in scopul construirii de locuinta si anexe gospodaresti**

Satul Bosanci, Comuna Bosanci, CF 45453, CF 45454, Județul Suceava

FAZA : **PLAN URBANISTIC ZONAL**

PROIECTANT ARHITECTURA: **S.C. TESERACT PROIECT S.R.L.**

SEF PROIECT. : ARH. C. MANOLACHE
PROIECTAT ARHITECTURA : ARH. C. MANOLACHE
PROIECTAT URBANISM : ARH. C. MANOLACHE

- SUCEAVA, 2024-

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei :

- *Denumirea lucrarii* : **Intocmire PUZ in vederea trecerii terenului din extravilan in intravilanul comunei Bosanci in scopul construirii de locuinta si anexe gospodaresti**

  Satul Bosanci, Comuna Bosanci, CF 45453, CF 45454, Județul Suceava

- *Beneficiar* : **Mănescu Paul și Mănescu Iulia**
  Satul Bosanci, Comuna Bosanci, nr. 208, Județul Suceava

- *Proiectant* : **S.C. TESERACT PROIECT S.R.L.**

- *F a z a* : **PLAN URBANISTIC ZONAL**

- *Data elaborarii* : **DECEMBRIE 2024**

1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

1.2.1. Solicitări ale temei-program

P.U.Z. *Intocmire PUZ in vederea trecerii terenului din extravilan in intravilanul comunei Bosanci in scopul construirii de locuinta si anexe gospodaresti*

Satul Bosanci, comuna Bosanci, CF 45453, CF 45454, județul Suceava se înscrie în categoria documentaţiilor de tip PUZ elaborate în temeiul:
-Prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Comunei Bosanci, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local;
-Certificatului de urbanism nr. 74 /14.08.2024;

Datele obligatorii ale temei-program au fost formulate de către beneficiar astfel:

1)Limita teritoriului studiat este cea care rezulta din documentele beneficiarului.

2) Corelarea cu alte reglementări urbanistice în vigoare:

a) Se vor respecta întrutotul prevederile Regulamentului general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

b) Se va ţine cont de prevederile P.U.G. (Plan urbanistic general) Bosanci şi se vor corela reglementările pe zonele de interferenţă cu prevederile P.U.Z. în vigoare, aprobate pentru vecinătăţile directe.

3) Evidenţierea corectă a regimului juridic şi de circulaţie a terenurilor;

4) Asigurarea prin proiect a calităţii mediului şi a premizelor de dezvoltare durabilă:

a) Se va da o atenţie deosebită menţinerii prin prevederi în cadrul R.L.U. a unei proporţii rezonabile între suprafeţele construite şi cele libere sau plantate din incintă, în scopul creării unui microclimat agreabil prin realizare de plantaţii de incintă;

b) Se va preciza soluţia de canalizare/colectare a apelor uzate menajere şi meteorice, în conformitate cu avizele obţinute;

c) În conceperea partiului urbanistic se vor prefera soluţiile ce păstrează o proporţie cît mai mare de spaţii verzi plantate, amenajate sau neamenajate, situate preferabil în continuitate.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localităţii, pentru zona studiată

Conform P.U.G. Bosanci, aprobat prin HCL Bosanci, terenurile precizate în certificatul de urbanism sunt situate total in extravilanul comunei Bosanci, categoria de folosinta fiind: teren arabil.

1.3. Surse documentare

Principalele documente normative care au stat la baza elaborării P.U.Z. sunt următoarele:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

- Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM–007–2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice şi amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM–010–2000, aprobat prin Ordinul min. lucrărilor publice şi amenajării teritoriului nr.176/N din 16. 08.2000;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale şi turismului nr. 2.701/2010;
- Normele de igienă şi recomandările privind mediul de viaţă al populaţiei, aprobate prin Ordinul ministrului sănătăţii nr. 536/1997, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 195/2005 privind protecţia mediului, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile şi spaţiului urban aferent la exigenţele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor şi locuinţei nr. 649 din 25 aprilie 2001;
- Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacităţilor energetice – revizia I, aprobată prin Ordinul preşedintelui Autorităţii Naţionale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 4/2007, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordonanţa Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- STAS 10144/1–91 Străzi. Profiluri transv. – Prescripţii de proiectare;
- STAS 10144/2–91 Străzi. Trotuare, alei de pietoni şi piste de cicliști – Prescripţii de proiectare;
- STAS 10144/3–91 Străzi. El. geometrice – Prescripţii de proiectare;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările şi completările ulterioare.

Planul urbanistic zonal şi regulamentul local aferent acestuia a fost elaborat conform conţinutului-cadru prevăzut în Ghidul GM 010–2000 (Capitolul 3).

PLANUL URBANISTIC ZONAL este o faza premergatoare realizarii investitiilor cuprinzand prevederi necesare dezvoltarii urbanistice a zonei privind amplasarea constructiilor, a retelelor edilitare si a constructiilor complementare, compatibile cu zonele de locuit.

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei - documentatia de fata se dorește a fi o baza pentru viitoare studii și proiecte de investitii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

In prezent, terenurile ce fac obiectului prezentului studiu sunt situate in totalitate in extravilanul comunei Bosanci, cu categoria de folosinta arabil.Amplasamentul este compatibil pentru a fi studiat in vederea amplasarii unei locuinte cu regimul de inaltime D+P.

De asemeneam, mentionam ca pentru rezolvarea retelelor tehnico-edilitare (apa, canal, gaze), in zona studiata nu exista posibilitatea de racordare la retelele urbane ci doar posibilitatea de bransare la retelele electrice existente in zona.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare , in baza analizei contextului social, urbanistic si arhitectural:

- reglementari cu privire la regimul de construire;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- inaltimea maxima admisa;
- coeficientul de utilizare a terenului;
- procentul de ocupare a terenului;
- organizarea circulaţiei şi a aceselor carosabile;
- retragerea fata de aliniament si distantele fata de limitele parcelei;
- caracteristicile arhitecturale ale cladirilor;
- propunerea infrastucturii tehnico – edilitare;
- locuri de parcare si spatii verzi amenajate.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenurile studiate, in suprafata totala de 3635.00 mp (1300.00 mp + 2335.00 mp), inscrise in CF cu nr. 45453, respectiv 45454, sunt situate in extravilanul Comunei Bosanci, cu acces la DJ208A din partea nordica a terenurilor.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenurile se afla intr-o zona cu categoria de folosinta arabil. Zona este pretabila realizarii unor locuinte cu regim mic de inaltime si anexe datorita amplasarii sale si a posibilitatilor de acces. Descrierea geografica si geotehnica a amplasamentului este detaliata in studiul geotehnic efectuat pe amplasament.
Amplasamentul este incadrat conform PUZ, intr-o zona cu potential de alunecare.Se recomanda la faza urmatoare a proiectului (DTAC), un studiu geotehnic de versant pentru calculul factorului de stabilitate si recomandarea solutiilor necesare pentru stabilizarea versantului

2.4. Circulatia

In prezent, circulatia in zona se realizeaza pe drumurile publice existente, iar pentru realizarea lcouintei va fi studiat accesul auto si pietonal din DJ208A, amenajandu-se un acces cu latimea de 4.00 m. Drumul DJ208A prin care se ajunge la amplasament, nu prezinta probleme de circulatie cum ar fi intersectiile sau curbe periculoase.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona studiată
În zona studiată se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:
-arabil;
-locuinte proprietate regim mic de inaltime (D+P);

BILANT TERITORIAL – EXISTENT (CF 45453) :

- suprafata teren (arabil) - 1300.00 mp
- suprafata construita - 0.00 mp
- suprafata construita desfasurata - 0.00 mp
- suprafata trotuare - 0,00 mp
- suprafata alei carosabile si parcari - 0,00 mp
- suprafata spatii verzi - 1300.00 mp
- procentul de ocupare a terenului (POT) = 0.00%

- coeficientul de utilizare a terenului (CUT) = 0,00

BILANT TERITORIAL – EXISTENT (CF 45454) :

- suprafata teren (arabil) - 2335.00 mp
- suprafata construita - 0.00 mp
- suprafata construita desfasurata - 0.00 mp
- suprafata trotuare - 0,00 mp
- suprafata alei carosabile si parcari - 0,00 mp
- suprafata spatii verzi - 2335.00 mp
- procentul de ocupare a terenului (POT) = 0.00%
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT) = 0,00

2.5.2. Relaţionări între funcţiuni
Zona studiata este accesibila din DJ208A, fiind un drum asfaltat.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
Terenurile proprietate privată situate în zona ce face obiectul PUZ sunt majoritar neocupate, iar in cazurile putine in care terenurile sunt construite, aceste constructii de tip proprietate privata au un regim redus de inaltime.

2.5.4. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine
Terenurile supuse studiului sunt situate intr-o zona in care asigurarea serviciilor pentru persoanele care vor ocupa locuinta, este asigurata de Comuna Bosanci.

2.5.5. Asigurarea cu spaţii verzi
Amplasamentul va fi impartit in asa fel incat sa asigure un spaţiu verde amenajat, necesar persoanelor care se vor folosi de proprietate.

2.5.6. Existenţa unor riscuri naturale în zona studiată sau zonele vecine
Zona studiata se incadreaza in zona cu potentiale alunecari de teren, conform studiului geotehnic cu nr. 129/2015 intocmit de ing. Liviu Tarcan in PUG-ul comunei Bosanci.

2.5.7. Principalele disfuncţionalităţi
Nu exista disfunctionalitati in zona studiata.

2.6. Echiparea edilitara

2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei

2.6.1.1. Reţele de distribuţie apă potabilă şi reţele de canalizare
Potrivit Certificatului de urbanism emis de beneficiar, in zona studiata nu există reţea de distribuţie a apei potabile si canalizare centralizata .

2.6.1.2. Reţele de transport energie electrică
De asemenea, conform documentelor beneficiarului exista posibilitatea racordarii la reteaua electrica a zonei.

2.6.1.3. Reţele de telecomunicaţie
Nu exista in zona posibilitate racordarii la instalatii de telefonie si date .

2.6.1.4. Surse şi reţele de alimentare cu căldură
La construcţiile existente în apropierea zonei studiate prin PUZ, energia termică pentru încălzire, preparare apă caldă de consum este asigurată în sistem individual, folosind o centrala termica.

2.6.1.5. Posibilităţi de alimentare cu gaze naturale
In zona studiată prin PUZ nu există reţele de gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relaţia cadru natural – cadru construit
În prezent, în zona studiată, nu exista surse de poluare a mediului.

2.7.2. Trasee din categ.echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă
Nu este cazul

2.7.3. Valori de patrimoniu ce necesită protecţie
În Zona studiată prin PUZ nu sunt prezente valori de patrimoniu ce necesită protecţie, conform legii.

2.8. Optiuni ale populatiei

Nu exista sondaje realizate la nivelul Comunei Bosanci, din care sa rezulte optiunile populatiei pentru zona ce face obiectul prezentului studiu. Insa, fiind o investitie care nu poate aduce decat beneficii populatiei comunei, consideram necesara si oportuna studierea zonei in vederea amplasarii unei case de rugaciune.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA A ZONEI

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru zona ce face obiectul prezentului studiu, au fost realizate studii de fundamentare :

a) Studiul topografic

Concluziile studiului conduc la existenta unei diferente de nivel in zona studiata de la nord la sud de aproximativ 12,20 m.

b) Studiul geotehnic

Zona studiata este incadrat conform PUG, intr-o zona cu potential de alunecare. Se recomanda la faza urmatoare a proiectului (DTAC), un studiu geotehnic de versant pentru calculul factorului de stabilitate si recomandarea solutiilor necesare pentru stabilitatea versantului.

3.2. Prevederi din P.U.G.

Terenul zonei luate in studiu se afla in extravilanul comunei, intr-o zona cu categoria de folosinta arabil. Zona va fi inglobata in P.U.G. Bosanci ca zona de dezvoltare pentru cladiri ce au categoria „locuinta". Conform PUG, zona este cu potential de alunecare de teren.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În acest moment creste necesitatea de a se asigura terenuri pregatite pentru o dezvoltare coerenta de zone de investitii publice si private si functiuni complementare. Tinând cont de pozitia terenului, se va asigura în consecinta, un balans optim între suprafata ocupata de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

3.5. Zonificarea functionala; reglementari; bilant teritorial; indici urbanism

Tema de proiectare cu caracter general stabilita de comun acord cu beneficiarul prevede in principal realizarea unei locuinte D+P, situata pe terenurile beneficiarului in suprafata totala de 3635.00 mp, identic cu parcelele CF 45453, respectiv CF 45454, UAT Bosanci.

Constructia propusa spre realizare pe parcelele studiate are urmatoarele caracteristici:

- Locuinta C1
- Regim de inaltime D+P
- Hmax = 8,00 m
- Ac=190,30 mp
- Ad=380,60 mp;
- Fantana;
- Fosa septica ecologica.

1. PARCELA CU NUMARUL DE CARTE FUNCIARA 45453:

BILANT TERITORIAL – EXISTENT CF 45453:

- suprafata teren (faneata) - 1300.00 mp
- suprafata construita - 0.00 mp
- suprafata construita desfasurata - 0.00 mp
- suprafata trotuare - 0.00 mp
- suprafata alei carosabile si parcari - 0.00 mp
- suprafata spatii verzi - 1300.00 mp
- procentul de ocupare a terenului (POT) = 0.00%
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT) = 0.00

BILANT TERITORIAL – PROPUS CF 45453:

➢ **Locuinta D+P**

- suprafata teren - 1300.00 mp
- suprafata construita - 153.47 mp
- suprafata construita desfasurata - 306.94 mp
- suprafata trotuare - 47.13 mp
- suprafata carosabila, parcari - 225.55 mp
- suprafata spatii verzi - 873.85 mp

- procentul de ocupare a terenului (POT) = 11.81%
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT) = 0.236

2. PARCELA CU NUMARUL DE CARTE FUNCIARA 45454:

BILANT TERITORIAL – EXISTENT CF 45454:

- suprafata teren (faneata) - 2335.00 mp
- suprafata construita - 0.00 mp
- suprafata construita desfasurata - 0.00 mp
- suprafata trotuare - 0.00 mp
- suprafata alei carosabile si parcari - 0.00 mp
- suprafata spatii verzi - 2335.00 mp
- procentul de ocupare a terenului (POT) = 0.00%
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT) = 0.00

BILANT TERITORIAL – PROPUS CF 45454:

- **Locuinta D+P**
  - suprafata teren - 2335.00 mp
  - suprafata construita - 36.83 mp
  - suprafata construita desfasurata - 73.66 mp
  - suprafata trotuare - 30.17 mp
  - suprafata carosabila, parcari - 21.00 mp
  - suprafata spatii verzi - 2247.00 mp
  - procentul de ocupare a terenului (POT) = 1.58%
  - coeficientul de utilizare a terenului (CUT) = 0.032

- **SUPRAFATA DE TEREN SUPUSA STUDIULUI - 3635.00 mp**
- **SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMA TOTALA - 1090.50 mp**
- **SUPRAFATA DESFASURATA MAXIMA TOTALA - 3271.50 mp**
- **PROCENTUL OCUPARE TEREN (POT) MAX. TOTAL = 30%**
- **COEFICIENT OCUPARE TEREN (CUT) MAX. TOTAL = 0,9**

Zonificarea functionala se va studia detaliat la fazele urmatoare de proiectare in asa fel incat sa se realizeze o solutie moderna si optima, privind atat amplasarea constructiilor si realizarea utilitatilor cat si amenajarile exterioare.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

a)Retele apa

Intrucat in zona nu exista retea de alimentare cu apa, alimentarea cu apa a locuintei se va face cu ajutorul unor puturi forate (sau fantani) echipate cu pompe submersibile. Alimentarea cu apa se va asigura printr-o aductiune din teava de polietilena de inalta densitate PE ∅ 90 mm. Conducta se va monta la adancimea de inghet intr-un pat de nisip. In apropierea cladirii cladirii se va monta un robinet de inchidere.

b) Retelele de canalizare

Solutia de canalizare a locuintei propuse consta in fosa septica ecologica (bazin vindajabil) proprie.

Coloanele de canalizare menajera se conecteaza la colectoare care deverseaza in bazinul vindajabil de polipropilena Dn 110 mm, la o adancime de minim 0,9m, cu o pantă de 2%. Adancimea de montare a conductei de racordare va fi de minim 1,2 m, cu respectarea stricta a pantelor indicate in documentatie.

Se utilizeaza camine din polietilena de inalta densitate, prefabricate sau camine din tuburi de beton prefabricate, cu diametrul de 400 - 800 mm, cu rama si capac din fonta carosabil.

Apa meteorica este preluata de pe acoperisul tip sarpanta printr-un sistem de jgheaburi si burlane si adusa la sol, de unde este dirijata prin rigole si pantele terenului catre spatiul verde.

c) Retele electrice

Se va depune documentatia necesara bransarii locuintelor la reteaua publica din zona.

d) Solutii de incalzire

Nu exista retea de gaze naturale limitrofa amplasamentului. Incalzirea se va realiza prin pompa de caldura.

Deasemeni pentru a.c.m. se vor putea utiliza **energie din surse regenerabile furnizata de panouri solare.**

Nota : Toate bransamentele si racordurile la utilitatile urbane vor fi facute de catre beneficiar pe cheltuiala sa.

3.7 Protectia mediului

In cadrul activitatii care se va desfasura , dupa terminarea obiectivului, nu rezulta poluanti evacuati in mediului sau deseuri periculoase. Deseurile menajere rezultate de la locuinte vor fi depuse in locuri special amenajate pe amplasament si vor fi preluate de unitatea de salubritate locala cu care beneficiarule va incheia un contract.

Solutia folosita pentru apele menajere – fosa septica ecologica (prefabricata, capsulata) – este o solutie grad mare de protectie a mediului, fara emisii de poluanti in sol si subsol.

Pentru a implementa în cadrul proiectelor de executie măsuri de îmbunătăţire a calităţii mediului inconjurător si de crestere a eficienţei energetice, se vor adopta modalitati de realizarea a lucrarilor ce vor avea numeroase beneficii economice si sociale pe termen mediu si lung, în special datorită complementarităţii cu politicile locale de dezvoltare durabilă. În acest sens, proiectul propune următoarele soluţii:

- Sistem de izolaţie termică;
- Sisteme de iluminat economice;
- Sistem de management energetic al clădirilor;

Integrarea acestor sisteme în soluţia propusă, va duce la scăderea costurilor energetice în condiţii ecologice si cresterea rentabilităţii sistemului, conducând la cresterea eficienţei energetice.

Nota : Toate lucrarile de ecologizare si amenajare a spatiilor verzi vor fi facute de catre beneficiar pe cheltuiala sa.

3.8. Obiective de utilitate publica

Deoarece intreaga investitie este prevazuta a se executa in interiorul parcelelor proprietate privata, toate lucrarile au caracter privat. Fac exceptie lucrarile tehnico-edilitare din zona (retea de alimentare cu energie electrica) , lucrari care vor fi facute pe cheluiala investitorului.

3.9. Considerente privind apararea impotriva incendiilor si apararea civila

Imobilele propuse sunt accesibile din punct de vedere al unor posibile interventii de pe drumul local existent .

4. CONCLUZII

Zona studiata prin Planul Urbanistic Zonal este in extravilanul Comunei Bosanci, astfel zona va deveni in scurt timp o zona de dezvoltare a comunei pentru locuinte cu regim mic de inaltime si spatii verzi. S-a studiat zona din punct de vedere al amplasarii unei locuinte cu regim de inaltime D+P.

Amplasarea constructiei in cadrul zonei studiate se va fundamenta pe prescriptiile legale in vigoare.

SEF PROIECT :
ARH. CATALIN MANOLACHE



REGULAMENT
P.U.Z.
Intocmire PUZ in vederea trecerii terenului din extravilan in intravilanul comunei Bosanci in scopul construirii de locuinta si anexe gospodaresti

Satul Bosanci, Comuna Bosanci, CF 45453, CF 45454, Județul Suceava

I. DISPOZITII GENERALE

1.Rolul Regulamentului de Urbanism

- Regulamentul local de urbanism - R.L.U. - detaliaza reglementarile din PUZ, fiind elaborat pe baza Regulamentului general de urbanism . Prin aprobarea R.L.U. simultan cu P.U.Z., ambele devin acte de autoritate a administratiei publice.

2.Baza legala a elaborarii

-Legea 50/1991 (republicata modificata si completata prin Legea 453/2001)
-HGR nr. 855/2001 privind modificarea HGR nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism
-Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 privind aprobarea Ghidului de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism
-Ordinul MLPAT nr. 91/1991
-Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata in 1998)
-Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998)
-Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publca (nr. 33/1994)
-Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1994)
-Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995)
-Legea privind protectia mediului (nr. 137/1995)
-Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 43/1997 republicata in 1998)
-Legea privind protectia patrimoniului national (nr. 41/1995)
-Ordonanta 43/2000 privind stabilirea unor masuri de protectie a monumentelor
-OGR nr 47/2000 privind stabilirea unor masuri de protectie a monumentelor
-Legea apelor (nr. 107/1996, completata si modificata in 2004)

-Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998)
-Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998)
-Legea nr. 350/2001 republicata prin Legea nr. 242/2009
-Legea administratiei publice locale (nr. 215/2001)
-Ordonanta de urgenta nr. 108/2001 privind exploatatiilor agricole
-Legea nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect
-Legea privind protejarea monumentelor istorice (nr. 422/2001)
-Codul civil;

3.Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului R.L.U. se aplica strict in zona din extravilan analizata prin prezentul P.U.Z.,care modifica (extind) prevederile P.U.G. aprobat. El se aplica in vederea realizarii constructiilor si amenajarilor, aflate pe acest amplasament, orice modificare a prevederilor lui fiind posibila, in conditiile legii nr. 350/2001, doar in baza altui P.U.Z. avizat si aprobat legal. Se vor respecta prevederile H .G. nr. 62/1996 sau ale legislatiei in vigoare la data autorizarii, solicitandu-se prin certificatul de urbanism, avizele necesare ,dupa caz in functie de tipul lucrarilor executate

II.Reguli de baza privind modul de ocupare a terenului

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

La amplasarea constructiilor se va asigura pastrarea integritatii mediului natural, cu atat mai mult cu cat intreaga zona trebuie sa-si mentina echilibrele naturale specifice. Infrastructura tehnico-edilitara a zonei nu trebuie sa afecteze mediul, ea fiind adaptata normelor sanitare de protectie in vigoare. Se vor adapta solutii de colectare centralizata, la nivel de zona a apelor menajere conform cerintelor organelor de mediu. Colectarea deseurilor se va face organizat pe amplasament.

5.Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public.

In proiectare si executie se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 actualizata si ale Normativului P 100/l992 actualizat.

Autorizarea lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de investitii aprobate si ele vor asigura siguranta in

exploatare. Interesul public va fi aparat si prin conditionarea liberului acces al publicului in zona, pe trasee pietonale sau carosabile.

6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii si asigurarea acceselor obligatorii.

Pentru aceasta zona functionala se stabilesc reguli de amplasare a constructiilor intre ele sau fata de alte limite naturale sau conventionale, si care se vor respecta, pentru crearea conditiilor obligatorii de confort, dar si de interventie in cazuri de seisme sau incendii.

Pentru accesul la constructiile si amenajarile propuse se vor asigura accese obligatorii, pietonale si carosabile, direct din caile de acces, sau prin servitute de trecere. Acestea vor fi dimensionate in conformitate cu standardele in vigoare si vor fi corelate cu cerintele si specificul zonei. Se va respecta aliniamentul si accesele la incinta propuse in planse, respectiv retragerea fata de axul strazilor existente (12.00m – fata de ax strada existenta) . Vor fi respectate distantele fata de limitele de proprietate propuse prin plansa A3 - Reglementari, aceste distante fiind optime pentru confortul zonei.

- retragerea minimă faţă limita de proprietate de la N- DJ208A =46.825m;
- retragerea minima faţă de limita de proprietate V =2.00m;
- retragerea minima faţă de limita de proprietate S =29.74m;
- retragerea minima faţă de limita de proprietate E =27.405m;
- circulaţii şi accese: acces de la drumul existent DJ208A permite un acces mai facil al mijloacelor de interventie .
- echipare tehnico-edilitară: bransamente la toate retelele edilitare existente in zona (in present doar energie electrica).

Zone construibile in parcela cu distante minime fata de limitele de proprietate conform plansei A3.

7.Reguli cu privire la echiparea edilitara

Modalitatile concrete de solutionare a echiparii edilitare trebuie sa fie adaptate retelelor de protectie a zonei, cat si normelor generale de igiena. Retelele de apa (put forat echipat), canalizare (bazin vindajabil – fosa septica ecologica capsulata), curent, telefonie si comunicatii se vor realiza in varianta ingropate in subteran.

8.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

La realizarea dotarilor viitoare, se vor respecta cerintele referitoare la forma si dimensiunile terenului necesar pentru fiecare constructie. In acest mod, este posibila repartizarea armonioasa a cladirilor, cat si pastrarea unei zone verzi necesare confortului fiecarei dotari.

9.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

Legislatia referitoare la suprafete minime obligatorii de spatii verzi si plantate este reprezentata de H.G. 525/1996.. Se vor realiza imprejmuiri pe toate laturile amplasamentului care se vor realiza din materiale semiopace sau transparente cu o inaltime de max. 150 cm.

III.Zonificarea functionala – Prevederi la nivelul subunitatilor functionale

Chiar daca se afla in extravilanul Comunei Bosanci, cladirea propusa va respecta conditiile prevazute in Regulamentul General de Urbanism referitoare la amplasarea si retragerea constructiilor, la asigurarea acceselor si parcarilor obligatorii, la echiparea tehnico-edilitara, la forma si dimensiunile constructiilor, la amplasarea spatiilor verzi.

Utilizari permise:

-locuinte cu un regim maxim de inaltime de S+P+E+M

- h max fata de cota de jos a imobilelor 15m.

- functiuni complementare si compatibile cu zona de locuit, cu respectarea conditiior generale de urbanism referitoare la amplasarea si retragerea constructiilor, la asigurarea acceselor si parcarilor obligatorii, la echiparea tehnico-edilitara, la forma si dimensiunile terenului si constructiilor, la amplasarea spatiilor verzi .

Amplasare, aliniament: conform piese desenate.

Se va respecta lățimea limitei zonei de construibilitate fata de drum (12.00 m).

Regim de inaltime: max S+P+E+M . Este permisa realizarea de demisoluri la locuinta si cladirile propuse.

Tema de proiectare cu caracter general stabilita de comun acord cu beneficiarul prevede in principal realizarea unei locuinte individuale D+P, pe proprietatea beneficiarului in suprafata totala de 3635.00 mp, identic cu parcelele inscrise in CF cu nr. 45453 si 45454 UAT BOSANCI.

Constructia propusa a fi realizata pe terenurile studiate este urmatoarea:

- Locuinta individuala C1, D+P, Hmax = 8.00 m, Ac=190.30 mp, Ad=380.60 mp;
- Fantana;
- Fosa septica ecologica.

BILANT TERITORIAL REGLEMENTARI –CF 45453 :

Destinatia terenurilor	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona functionala – constructii de locuit	-	-	426.15	32.78
-suprafata edificabila	-	-	153.47	11.81
-suprafata carosabila/parcari	-	-	225.55	17.35
-trotuare	-	-	47.13	3.62
-suprafata verde intravilan	-	-	873.85	67.22
Teren extravilan (faneata)	1300.00	100	0.00	0.00
Total	**1300.00**	**100**	**1300.00**	**100**

BILANT TERITORIAL REGLEMENTARI –CF 45454 :

Destinatia terenurilor	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona functionala – constructii de locuit	-	-	88.00	3.77
-suprafata edificabila	-	-	36.83	1.58
-suprafata carosabila/parcari	-	-	21.00	0.90
-trotuare	-	-	30.17	1.29
-suprafata verde intravilan	-	-	2247.00	96.23
Teren extravilan (faneata)	2335.00	100	0.00	0.00
Total	**2335.00**	**100**	**2335.00**	**100**

*Indici urbanistici:
POT maxim = 30%
CUT maxim = 0.90

Circulatii si accese: se vor asigura accesul in interiorul parcelei din DJ208A.

Se va asigura minim doua locuri de parcare exterioare pe parcela.

Plastica arhitecturala – constructiile se vor realiza atat volumetric cat si arhitectural, in asa fel incat sa realizeze un ansamblu de locuinte modern si atractiv.

Se va urmari o realizare cu elemente comune ale acoperisurilor tip sarpanta (diferentiate volumetric de la caz la caz) care sa conduca la realizari functionale ale camerelor mansardate.

Spatii libere si spatii plantate

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbusti decorativi.

SEF PROIECT:
ARH. CATALIN MANOLACHE



Plan de acțiune pentru implementare investițiilor propuse prin PLANUL URBANISTIC ZONAL

A. Date de recunoastere a documentatiei :

- *Denumirea lucrarii* : **Intocmire PUZ in vederea trecerii terenului din extravilan in intravilanul comunei Bosanci in scopul construirii de locuinta si anexe gospodaresti** Satul Bosanci, Comuna Bosanci, CF 45453, CF 45454, Județul Suceava

- *Beneficiar* : **Mănescu Paul și Mănescu Iulia** Satul Bosanci, Comuna Bosanci, nr. 208, Județul Suceava

- *Proiectant* : **S.C. „TESERACT PROIECT" S.R.L.**

- *F a z a* : **PLAN URBANISTIC ZONAL**

- *Data elaborarii* : **DECEMBRIE 2024**

- *Faza* : **PLAN URBANISTIC ZONAL**

B. Categorii de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar/proprietar /investitor.

Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.

C. Defalcarea costurilor

Categorii de costuri		
A.	**Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice**	**Responsabil**
A1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare • Intocmire PUZ • Studii de teren (topo, geo, hidro, etc.) • Documentație tehnică pentru obtinerea autorizației de construire • Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, • Expertize, Verificări de proiect	Suportate de către investitori privați
A2.	Chetuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică • Cheltuieli pentru consultanță • Cheltuieli pentru asistența tehnică	Suportate de către investitori privați
A3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Suportate de către investitori privați
A4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de către investitori privați
B.	**Cheltuieli pentru realizarea investiției**	**Proprietar**
B1.	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: • Amenajarea terenului; • Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; • Drenarea terenului (dacă este necesar); • Amenajări pentru protecția mediului.	Suportate de către investitori privați
B2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: • Cheltuieli pentru realizarea rețelei de alimentare cu apă și canalizare a incintei în baza unui proiect de specialitate; •Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele;	Suportate de către investitori privați
B3.	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Dotări	Suportate de către investitori privați

B4.	Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Suportate de către investitori privați

D. Etapizarea realizării investiţiilor

În funcție de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe construcții, în etape diferite.

- întocmirea și aprobarea PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- amenajarea acceselor
- realizarea investiției, finalizată prin recepții
- intabularea construcției /construcțiilor

SEF PROIECT:
ARH. CATALIN MANOLACHE

