

- In zona de nord-vest a U.T.R. 18 se rezervă 0,50 ha pentru instituții școlare.

Satul Boureni - localitate componentă

Localitatea cuprinde un număr de zece U.T.R.-uri.

Localitatea nu are o zonă centrală, dar este bine dotată cu unități de interes și de utilitate publică în cadrul U.T.R. 1, 3, 6, 9 și 10, acestea fiind amplasate difuz în cadrul intravilanului.

U.T.R. nr. 1

Reprezintă zona care cuprinde școala generală.

Perimetrul nu este dens construit, în special în partea sa de sud. Locuirea este bine reprezentată de construcții cu parter și parter+etaj, ca locuințe individuale. In acest U.T.R. se va permite autorizarea locuințelor, de preferință cu P+1, alături de cele cu parter.

Intrucât fronturile la strada principală (DC 111) sunt ocupate în proporție de cca 90%, se impune întocmirea P.U.Z.-urilor pentru rezolvarea tramei stradale interioare și a servituților către terenurile cu statut de loc înfundat. Aceste reglementări sunt valabile pentru toate U.T.R.-urile de 1, 2, 3, 5, 6, 7 și 8.

Reglementări specifice fiecărui U.T.R. în parte :

◆ Delimitare :

nord-vest : drumul din spatele școlii ;

nord-est : pârâul Bârgău ;

est : pârâul Boura ;

sud-est - extravilan T81 - parcela cadastrală 382 ;

vest : drumul de cornișă DE 380.

❖ **Reglementări propuse :**

- funcțiuni permise sunt construcția de locuințe și, după caz, cu spații comerciale și ateliere meșteșugărești ;
- regimul de înălțime : P+1 pe traseul DC 111 (artera principală a satului) ;
- amplasarea față de drumuri a construcțiilor : 15,0 m față de axul drumului comunal 111 și 12,0 m față de axul străzilor interioare, conform profilului din prezentul regulament ;
- la drumul comunal 111 se vor autoriza numai construcțiile, de regulă cu parter și etaj, ai căror beneficiari oferă garanția unor construcții reprezentative și cu finisaje de calitate.

Indicatorii de control vor fi stabiliți în mod concret prin P.U.Z., dar aceștia vor trebui să respecte următoarele limite :

P.O.T. = min. 20% și max. 25%

C.U.T. = min. 0,20 și max. 0,50

Până la întocmirea P.U.Z., în zonă se pot construi locuințe numai cu întocmirea P.U.D.

U.T.R. nr. 2

Funcția predominantă : locuire

Delimitarea :

nord : extravilan T52 - parcela A.276 ;

est : pârâul Bârgău ;

sud : drum sătesc - U.T.R. nr. 1 ;

vest : drumul de cornișă - DE 281.

❖ **Reglementări propuse :**

- funcțiuni : zonă de locuințe, spații comerciale și ateliere meșteșugărești și de artizanat, anexe gospodărești ;
- regim de înălțime : parter și parter+etaj ;
- retragerea construcțiilor față de axul drumului va fi de 12,0 m ;

- ca aspect arhitectural, locuințele vor păstra specificul local (ca materiale și sistem constructiv), cu finisaje de calitate medie ;
- valorile minime și maxime ale indicilor de control vor fi :
P.O.T. = min. 15% și max. 25%
C.U.T. = min. 0,15 și max. 0,35
- se interzice definitiv amplasarea de construcții în albia minoră a pârâului Bârgău.

U.T.R. nr. 3

Funcția predominantă : locuire

Delimitare :

nord - drumul comunal 111, de la biserică până la magazin și de aici, pe drumul de la barul "Abălașei", până la pârâul Bârgău ;

sud-est - pârâul Boura ;

sud-vest - pârâul Bârgău.

- In acest U.T.R. se găsește Căminul cultural și construcții de locuințe cu parter și parter+etaj.

Frontul la străzile existente este construit aproximativ 90%. Terenurile libere, cuprinse între fronturile stradale construite și pârâul Bârgău, au statut de locuri închise, fără servituți de trecere și accese.

❖ Reglementări propuse :

- funcțiuni permise : construirea de locuințe cu spații comerciale ale agenților economici, ateliere și unități de prestări servicii, activități legate de cultură prin Căminul cultural existent în zonă și amenajarea, pe lângă acesta, a unui teren de volei și handbal ;

- regim de înălțime : la drumul comunal nr. 111, de regulă, locuințele se vor construi cu parter și etaj, în restul zonei și cu parter, în conformitate cu prevederile P.U.Z. ;

- alinierea clădirilor va fi cea existentă, dar la drumul comunal 111, distanța

clădirilor față de axul drumului nu va fi mai mică de 15,0 m, pe restul arterelor retragerea putând fi de minim. 12,0 m ;

- proiectele noilor construcții ce vor fi autorizate trebuie să respecte specificul arhitecturii locale (folosirea de materiale durabile și finisaje de calitate) ;

- indicatorii de control se vor definitiva prin Planul Urbanistic Zonal, dar vor avea în vedere următoarele limite :

P.O.T. = min. 15% și max. 25%

C.U.T. = min. 0,20 și max. 0,50

Până la întocmirea P.U.Z., se interzice construirea la fronturile stradale existente, fără întocmirea unui P.U.D.

U.T.R. nr. 4 - cu interzicere definitivă de construire

Această zonă cuprinde terenuri alunecătoare și izvoare de suprafață.

Delimitare :

nord : DC 111 și Schitul Boureni ;

sud-est : limita cadastrală dintre tarlalele 83, 84 și 85 din extravilan cu T.97 intravilan;

sud-vest : drumul de exploatare nr. 390 ;

nord-vest : pârâul Boura.

U.T.R. nr. 5

- Funcția predominantă : construcții de culte și de gospodărie comunală (cimitir).

- In zonă nu sunt permise alte funcțiuni.

- In zonă se va păstra și se va dezvolta zona verde.

- **In această zonă se va interveni cu mare atenție atunci când se execută lucrări de săpături, deoarece "în curtea Bisericii din Boureni, în anul 1938, a fost descoperit un vârf de lance din silex, de formă romboidală".**

U.T.R. nr. 6

- Funcția dominantă : de locuire.

In zonă se găsesc amplasate următoarele unități de interes public :

- grădiniță ;
- punct sanitar ;
- magazin universal ;
- bar privat.

Zona nu este dens construită, dar are fronturile la străzile existente ocupate în proporție de 85%.

Intocmirea unui P.U.Z. este necesară deoarece în acest U.T.R. s-a introdus o nouă suprafață în intravilan și se impune proiectarea tramei stradale, pentru a debloca executarea de locuințe.

U.T.R. nr. 6

Are următoarele limite :

la nord : T.49, parcela 264 extravilan și o limită dintre două proprietăți, care merge în linie dreaptă până în albia pârâului Boura ;

la est : limita urmărește pârâul Boura până la biserică ;

la sud : limita urmărește DC 111 pe distanța de 150 m, după care urmărește drumul ce delimitează U.T.R. nr. 3 ;

la vest : limita urmărește albia pârâului Bârgău pe distanța de 200 m, apoi revine spre est cu 50 m, merge paralel cu DE 225 pe o distanță de 150 m, păstrând, față de drum, o distanță de 50 m.

❖ **Reglementări propuse :**

- Funcțiuni permise : de locuire și de deservire.
- Regim de înălțime : P+1 pe latura de sud a U.T.R., pe restul suprafeței introduse în intravilan regimul de înălțime va fi stabilit odată cu indicatorii de control (P.O.T. și C.U.T.), prin elaboarea P.U.Z., care va respecta trama stradală, dotările și utilitățile.

- La arterele existente, retragerea clădirilor față de axul drumului va fi de 15 m la DC 111 și de 12,0 m în restul străzilor.
- Construcțiile proiectate (cu parter sau parter și etaj) vor avea o arhitectură specifică zonei iar materialele de construcție vor fi cele tradiționale.
- In albia minoră a pârâului Boura este interzisă amplasarea de construcții.

Reglementările propuse pentru U.T.R. nr. 6 sunt valabile și pentru U.T.R. nr. 8 unde, prin întocmirea P.U.Z., se vor rezolva chestiunile legate de trama stradală, regimul de înălțime, plantarea perdelelor de protecție și extinderea rețelei de energie electrică.

U.T.R. nr. 7

Funcțiunea dominantă : de locuire

❖ Reglementări propuse :

- Funcțiuni permise : de cazare.
- Regim de înălțime : parter și parter+etaj.
- Retragerea construcțiilor față de axul drumului va fi de minim 12,0 m.
- Aspectul de arhitectură va fi cel specific zonei, dar nu se vor autoriza locuințe ale căror beneficiari nu au condiții materiale de a le finaliza.
- Deoarece frontul stradal este construit, se impune amenajarea unui drum în spatele grădinilor, spre vest, pentru ca terenurile din aceste grădini să fie valorificate pentru construcția de locuințe.

In acest mod se va ridica și valoarea indicatorilor de control, care în prezent sunt foarte scăzuți.

- Delimitarea U.T.R. nr. 7 și nr. 8 (asemănătoare) :

U.T.R. nr. 7 se delimitează :

la nord : cu limitele parcelelor orientate pe direcția nord-sud din U.T.R. nr. 8;

la est : cornișa versantului Boura-Lingurari ;

la sud : cu limita U.T.R. nr. 6, pe limita dintre două proprietăți aparținând

PLAN URBANISTIC GENERAL MOȚCA

persoanelor fizice ;

la vest : limita grădinilor (parcelelor) orientate pe direcția est-vest, la distanță de aproximativ 100 m de drumul existent.

U.T.R. nr. 8 se delimitează :

la nord : cu o linie paralelă, la distanța de 200 m de drumul de exploatare existent, orientat pe direcția est-vest, pe o lungime de 375,0 m ;

la est : limita este marcată de DE nr. 263 de pe coronamentul albiei majore a pârâului Boura ;

la sud : limita U.T.R. 8 se află pe limita U.T.R. 7 și în continuarea acesteia, pe distanța totală de 350 m de la DE 263 ;

la vest : limita U.T.R. 8 se delimitează cu o linie aproximativ paralelă cu DE 263, la distanța de 375 m pe latura de nord și de 350 m pe cea de sud.

U.T.R. nr. 9 - zonă de locuințe și de dotări

● Funcția predominantă : locuire, alături de dotări culturale și comerciale.

● Delimitare :

nord : extravilan T.54 - parcelele 285 și 286 ;

est : drumul de la poalele dealului Surda, ce face legătura Moțca-Bourenii de Jos;

sud : o linie paralelă, la distanța de 50 m de DC 111, pe limita nordică a fostului sector de producție al CAP ;

vest : DN2 (E85), pe distanță de 275 m spre nord, de la intersecția DN2 cu DC 111.

❖ **Reglementări propuse :**

● Funcțiuni permise : construcția de locuințe.

● Regim de înălțime : numai P+1.

● Față de arterele de circulație, construcțiile se vor amplasa la distanța de 22 m din ax la DN2 (E85), la 15,0 m din ax la DC 111 și la 12,0 m față de ax pe străzile interioare, dacă prin P.U.Z.-uri nu se va stabili altfel.

PLAN URBANISTIC GENERAL MOȚCA

- Construcțiile amplasate în această zonă vor avea un pronunțat aspect urban, atât ca arhitectură dar și ca materiale de construcții, finisaje etc.

- Valoarea indicatorilor de control va fi de :

maxim 25% pentru P.O.T. și de

maxim 0,75 pentru C.U.T.,

dar minimele acestor valori nu vor coborâ sub :

20% pentru P.O.T. și sub

0,50 pentru C.U.T.

- Zona de est a U.T.R. nr. 9 va avea regim de zonă cu interdicție temporară de construire până la amenajarea drumului de legătură Boureni-Moțca și, concomitent, a șanțului de gardă pentru colectarea apelor pluviale de pe versant și construirea podului pe DC 11, la intrarea în Bourenii de Jos dinspre est. Construirea în U.T.R. se va face numai în baza documentațiilor de urbanism aprobate legal.

U.T.R. nr. 10 - zona economică Boureni

Zona cuprinde următoarele unități :

- microabator, restaurant, serviciu auto, bar.

Zona are următoarele limite :

nord : limita proprietății ultimei locuințe spre Moțca din T.56, parcelele 291 și 290/2 și U.T.R. nr. 9 ;

est : DN2 (E85) și T.78 - parcela 372 ;

sud : T.78 - parcela 372 și T.77 - limita sudică a parcelelor 369 și 370 ;

vest : o linie paralelă cu DN2 (E85), la distanța de 50 m de acesta, începând de la parcela 370 până la parcela 291.

❖ Reglementări propuse:

- Funcțiuni permise :

- activități de prelucrare a produselor agricole și zootehnice ;

- activități de industrializare a produselor de balastieră, ateliere de tâmplărie și dulgherie;

PLAN URBANISTIC GENERAL MOTCA

- atelier service auto ;
- vulcanizare ;
- atelier de împletituri de răchită ;
- atelier de țesut covoare.

● Regim de înălțime : parter și P+2 la DN2.

● Amplasarea construcțiilor față de căile de comunicație va fi de :

22,0 m din ax până la construcții pentru DN

15,0 m din ax până la construcții pentru DC

12,0 m din ax până la construcții pentru străzi interioare

și în concordanță cu detaliile de urbanism.

● Construcțiile vor avea fațade caracteristice pentru a reprezenta funcțiunea clădirii. Locuințele existente în zonă vor fi reabilitate pentru a fi reprezentative ca arhitectură, materiale de construcții și finisaje.

● Pentru această zonă se stabilesc următoarele valori ale indicilor de control :

P.O.T. = maxim 30%

C.U.T. = maxim 0,4

● Pe partea vestică a DN se interzice autorizarea construirii de locuințe până la întocmirea și aprobarea Planurilor Urbanistice Generale.

*

* *

Prezentele reglementări vor fi ținute la zi cu evoluția legislației aferente domeniului urbanismului.