

HOTĂRÂREA nr. 101

din 27.03.2014

pentru: însușirea Raportului informării și consultării publicului privind actualizarea Planului Urbanistic General, Regulamentului Local de Urbanism și Strategiei de Dezvoltare Spațială a municipiului Galați ”

Inițiator: Primarul municipiului Galați, Marius Stan;

Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 94/07.03.2014

Consiliul local al municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară, în data de 27.03.2014;

Având în vedere expunerea de motive nr. 23142/07.03.2014, a inițiatorului-Primarul municipiului Galați, Marius Stan;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 23242/10.03.2014, al Instituției Arhitect Șef;

Având în vedere raportul de avizare al Comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, lucrări publice, ecologie și protecție a mediului înconjurător;

Având în vedere dispozițiile art. 5, alin. (1) din Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Având în vedere dispozițiile art. 12 din Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL nr. 238/26.05.2011;

Având în vedere dispozițiile art. 36, alin. (1), alin. (2), lit. ”c”, alin. (5), lit. ”c” din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45, alin. (2), lit. ”e” din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

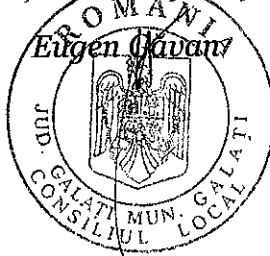
HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se însușește Raportul informării și consultării publicului privind actualizarea Planului Urbanistic General, Regulamentului Local de Urbanism și Strategiei de Dezvoltare Spațială a municipiului Galați ", individualizat în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 - Primarul municipiului Galați se împuternicește cu ducerea la îndeplinire a prevederilor acestei hotărâri.

Art. 3 - Secretarul municipiului Galați va asigura transmiterea și publicitatea prezentei hotărâri.

Președinte de sedință,



Contrasemnează,

Secretarul municipiului Galați,

Radu Octavian Kovacs

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI PRIVIND ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL, REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM SI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALA A MUNICIPIULUI GALATI

Planul Urbanistic General al municipiului Galati are caracter director, strategic dar si de reglementare, reprezentand principalul instrument de planificare operationala, constituind baza legala pentru realizarea programelor si actiunilor de dezvoltare in municipiul Galati.

Conform Contractului de prestari servicii nr. 3625/2008, incheiat cu UNIVERSITATEA DE ARHITECTURA SI URBANISM „ION MINCU” – BUCURESTI, CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE, EXPERTIZA SI CONSULTING, este in curs de derulare reactualizarea documentatiei de urbanism - Plan Urbanistic General al municipiului Galati.

In cadrul etapei de informare si consultare a populatiei s-a urmarit identificarea perceptiei practicienilor din domeniul urbanismului asupra elementelor legate de zona centrala, nucleu de cartier, extindere intravilan, spatii verzi, circulatii e.t.c. si au fost culese opiniile membrilor grupului consultativ (agenti economici, institutii publice, asociatii, presa) si a cetatenilor asupra modului in care viziunea de dezvoltare urbanistica si optiunile formulate prin sondaj sunt reflectate in propunerile P.U.G.

Etape parcurse:

- I.1. Analiza documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate pentru municipiul Galati, in context judetean si regional;
- I.2. Stabilirea scopurilor si obiectivelor majore de dezvoltare, identificarea problemelor si oportunitatilor specifice, stabilirea studiilor de fundamentare si elaborarea temelor – program
- II. Elaborarea studiilor de fundamentare ;
 - Faza II.1. Analiza context supralocal – nivel regional, inter-județean, județean, zona metropolitana Galati-Braila
 - Faza II.2. Analiza organizare urbanistica: trafic si transport, protejarea mediului, perisaj, geotehnic, patrimoniu si zone protejate, servicii publice si comerciale, etc.
 - Faza II.3. Studii cu caracter consultativ - cerintele si optiunile populatiei legate de dezvoltarea urbanistica
 - Faza II.4. Studii prospective – evoluții socio- demografice, activități economice, deplasărilor pentru muncă, reconversia forței de muncă, piața imobiliare
- III. PROPUNERI PRELIMINARE - **FAZA ACTUALĂ**
 - III.1. Stadiul actual al dezvoltarii, analiza si diagnostic urban;
 - III.3. Propuneri *preliminare* de reglementari urbanistice ;
 - III.4. Concluzii si recomandari privind reglementarea dezvoltarii municipiului Galati;
 - - Regulament Local de Urbanism;

STUDII DE FUNDAMENTARE ELABORATE:

Faza II.1. Studii de fundamentare analitice in context supralocal

- II.1.1. Identificare relatii periurbane de dezvoltare in teritoriu, in special pe directiile nord, vest si sud
- II.1.2. Analiza de propuneri cu caracter director pentru municipiul Galati din PATJ Galati, PATIZ Galati-Braila-Tulcea si PATN in context regional;
- II.1.3. Evaluare de scenarii de dezvoltare urbana de perspectiva pentru sistemul urban Galati- Braila si/ sau Zona Metropolitana Galati- Braila;

Faza II.2. Studii de fundamentare analitice pentru organizare urbanistica

- II.2.1. Studiu pentru organizarea traficului si transportului in comun, atat in municipiu cat si in zona de influenta a acestuia;
- II.2.2. Studiu privind reabilitarea, protectia si conservarea mediului, cu evaluarea impactului asupra mediului a dezvoltarii urbane;
- II.2.3. Studiu privind valoarea fondului construit (istoric) si zonele protejate;
- II.2.4. Studiu privind elementele de potential si risc ale cadrului natural, respectiv ale cadrului antropic;
- II.2.5. Studiu privind protectia, managementul si amenajarea peisajului;
- II.2.6. Studiu de tipologie a locuirii si elemente de identitate locala;
- II.2.7. Studiu privind serviciile publice si comerciale, inclusiv evaluarea calitativa si cantitativa a dotarilor si fluxurilor functionale aferente acestor servicii;
- II.2.8. Studiu geotehnic;
- II.2.9. Studiu privind infrastructura edilitara majora;
- II.2.10. Studiu extindere intravilan;
- II.2.11. Studiu de analiza UTR-uri ca situatie existenta, functiuni dominante, reglementari necesare autorizarii directe;
- II.2.12. Studiu privind statutul juridic si circulatia terenurilor;

Faza II.3. Studii de fundamentare cu caracter consultativ care vor evidentia cerintele si optiunile populatiei legate de dezvoltarea urbanistica a Mun.Galati.

Faza II.4. Studii de fundamentare cu caracter prospectiv care vor evidentia tendintele majore de dezvoltare in teritoriu a M. Galati.

- II.4.1. Evolutia socio- demografica;
- II.4.2. Evolutia activitatii economice;
- II.4.3. Evolutia deplasarilor pentru munca;
- II.4.4. Reconvertia fortei de munca prin scenarii alternative;
- II.4.5. Evolutia pietei imobiliare;

Faza II.5. Sinteza studiilor cu caracter prospectiv, cu evidentierea prognozelor de dezvoltare intra- si inter- teritoriale generate de tendintele socio- demografice si economice.

CERCETARE SOCIOLOGICA – ASPECTE CARE AU FUNDAMENTAT P.U.G. PRELIMINAR:

- chestionar cu intrebari deschise si inchise (10.000 persoane);
- interviul de grup;
- diferentiere: sex, categorii varsta, ocupatie, educatie;
- Zona centrala, Mazepa & Tiglina, Port, A. Vlaicu, Micro;
- apreciere cartiere si oras, proiecte de revitalizare urbana;

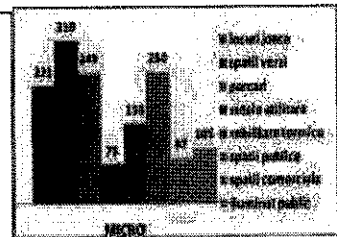
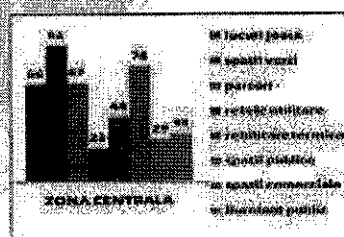
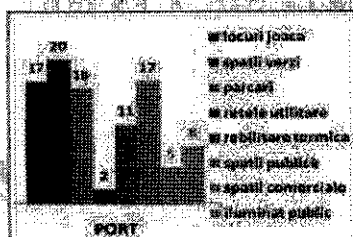
Aspecte pozitive si negative in cartiere:

ZONA CENTRALĂ , ÎN GENERAL	
Aspecte pozitive	
• Multe locuri agrement • Iluminatul public • Hala modernă de legume-fructe • Dotările culturale • Arhitectura vilelor • Parcul Libertății • Catedrala	• Lipsă locuri de joacă • Aglomerația • Lipsa spațiilor verzi, a copacilor • Multe clădiri vechi în ruină, nedemolate • Parcul de la Albatros plin de buruieni, plantarea de arbori • Lipsă parări, spații verzi ocupate de mașini • Parcul distrus
STR. DOMNEASCĂ	
Aspecte pozitive	
• Grădina publică • Parcul Eminescu • Fantanile arteziene • Teii și castanii	• Iluminatul public nu funcționează mereu • Lipsa unei cofetării în Parcul Eminescu • Case vechi de patrimoniu în ruină • Se taie pomii bătrâni și cu probleme dar nu se înlocuiesc

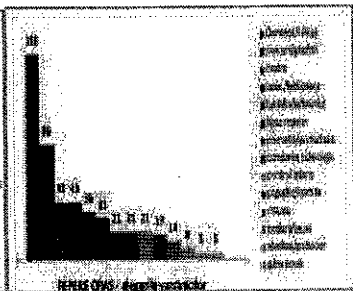
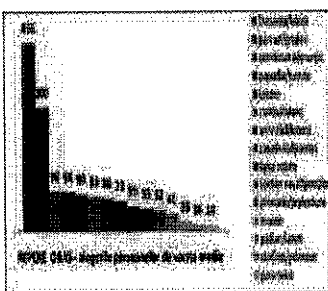
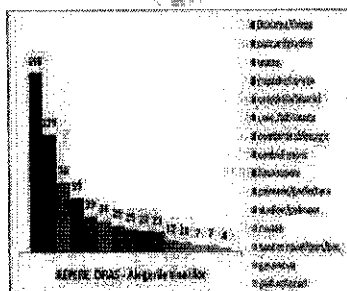
Nota: Opinii exprimate de respondenti la chestionare si comsenate ca atare.

PERCEPTIA PEISAJULUI URBAN – CONCLUZII - MUN. GALATI

Necesitati/ Prioritati:



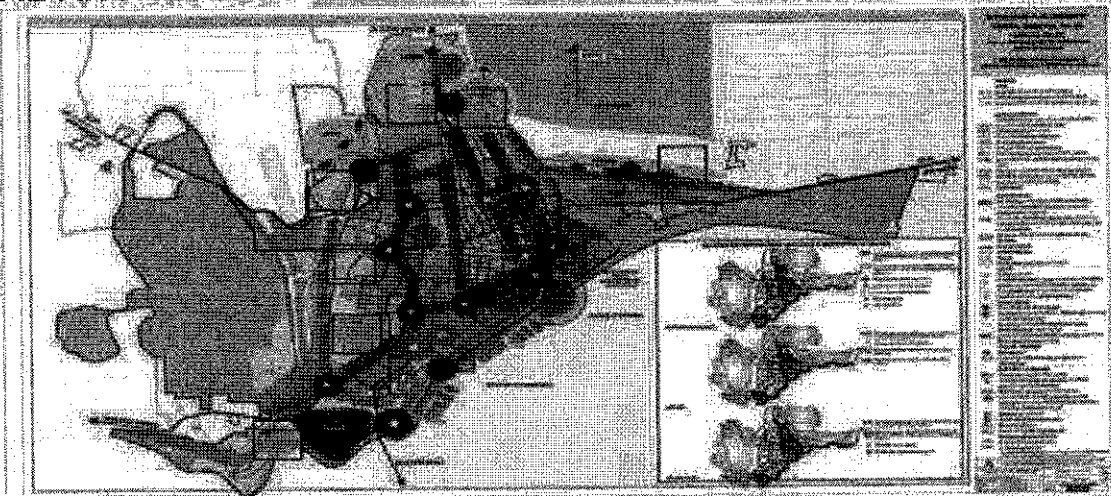
Repere / Valori:



CUM SĂ NU FIE MUNICIPIUL GALAȚI PESTE 10 ANI:

- oraș doar muncitoresc, oraș fără demnitate, fără specific local
- fără repere, fără imagine cultural-istorică, fără identitate și mândrie locală, fără tratarea zonei istorice ca zonă strategică
- fără un centru istoric definit și fără refacerea vechii vetre tradiționale, fără valorizarea siturilor arheologice
- poluat, un oraș murdar în care să te simți agresat vizual, cenușiu, fără spații de parcare și cu trafic aglomerat, o mahala supraaglomerată
- fără spații verzi, fără dezvoltarea zonelor turistice, fără zone de agrement și turistice în jurul orașului
- cu populație scăzută, ocolit de vizitatori, cu comunități care nu au niciun fel de responsabilitate privind întreținerea spațiului locativ
- fără firme cu capital român, fără port, cu investiții megalomane și fără legătură în oraș, cu zone industriale amplasate printre cartierele de locuit
- cu clădiri cu funcțiuni speciale amplasate aleatoriu (de ex. bisericile), cu discrepanță între zona centrală și cea a cartierelor de locuințe, fără principii și reglementări ferme de urbanism.

PROBLEMATICA P.U.G. - DIRECTII DE DEZVOLTARE / REZULTAT AL ANCHETEI SOCIO-URBANISTICE



Principalele propuneri de dezvoltare spatiala se concentreaza pe urmatoarele aspecte:

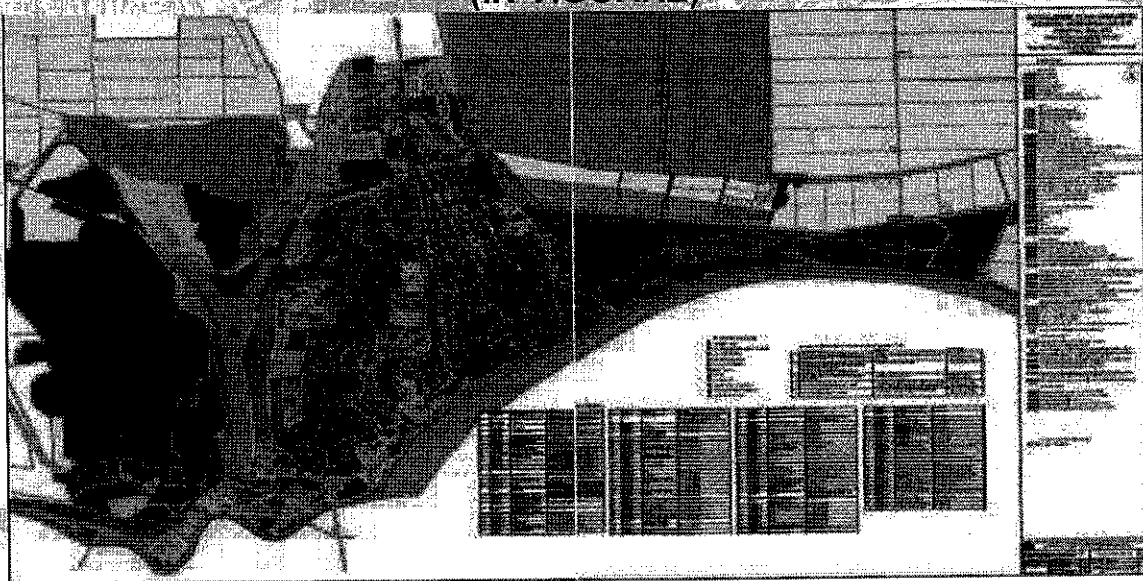
- Incurajarea si orientarea tendintelor de dezvoltare constatate la nivelul municipiului Galati
- Protejarea zonelor identitare pentru municipiul Galati: zone cu valoare urbanistica (tesut valoros spontan si ansambluri de locuinte colective), zone istorice protejate si de protectie monumente istorice, Faleza Dunarii;
- Dezvoltarea coerenta si unitara a zonelor reprezentative pentru municipiul Galati: Zona Falezei Dunarii, arterele Cosbuc si Traian, zonele de extindere urbana: Arcasilor;
- Asigurarea spatiului necesar pentru dezvoltarea functiunilor municipale atractive: zone mixte, zone de activitati productive, zone de agrement, functiuni centrale, zone de locuinte.;
- Asigurarea spatiilor verzi necesare: legaturi pietonale, spatii verzi, zone de agrement ;

- echilibrarea functionala a teritoriului intravilan, prin inserarea de noi functiuni comerciale si de servicii;
- structurarea zonelor construite;
- extinderea intravilanului spre nord-vest, nord-est, sud – vest (total cca. 600 ha); se va urmări organizarea sistemului de circulatii local si asigurarea echipamentelor publice necesare (spatii verzi, zone mixte, dotari de sanatate si invatamant).

Profile pentru arile propuse a fi introduse in intravilan:

- zona Barbosi (in vecinatatea combinatului metalurgic): **pol logistic – activitati productive si servicii conexe** activitatilor productive din cadrul platformei industriale (comert, servicii, depozitare, sector productie conex, activitati productive nepoluante). Se va tine cont de conditionarile rezultate ca urmare a invecinarii cu platforma industrială, precum si asigurarea plantatiilor de protectie necesare.
- zona Filesti, zona de locuinte cu densitate redusa (peisaj de tip semirural) cu predominanta a spatiilor plantate. Se va tine cont de conditionarile rezultate ca urmare a invecinarii cu platforma industrială, precum si asigurarea plantatiilor de protectie necesare.
- zona lacului Brates, zona mixta de locuinte si comert - servicii. Se va tine cont de conditionarile rezultate ca urmare a invecinarii cu colidorul de cale ferata, precum si asigurarea plantatiilor de protectie necesare.

**PRINCIPALELE MODIFICARI IN STRUCTURA CONFIGURATIV
SPATIALA COMPARATIV CU P.U.G. MUNICIPIUL GALATI APROBAT
(IN VIGOARE)**



ZONA CENTRALA



Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale. Se admit conversii ale funcțiunilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură și din zona protejată se avizează conform legii; Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor monument pentru: funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii

profesionale și personale, recreere și turism, locuințe; Regulamentul urmărește păstrarea caracterului și particularităților fiecăruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al zonei centrale.

ZONE PROTEJATE

Propunerile de subdivizare a Zonei Construite Protejate, indicate prin limitele de pe planșa anexată la

Regulament, sunt orientative. Ele țin cont de diferențele, deseori majore, dintre diferitele părți ale acesteia. **Se propune dezvoltarea unei axe culturale de dezvoltare**, care să relateze centrul istoric de zone de recreere/ agrement ale orașului, cu accent pe strada Domneasca (Grădina Publică - Parcul Rizer), contrabalansând astfel zona de faaleză a Dunării. În dezvoltarea ulterioară a municipiului vor trebui avute în vedere implicațiile acestei propuneri (asigurarea necesarului de parcaje publice, amenajări de spații pietonale, servicii aferente necesare). **De**

asemenea, se propune inserarea de accente (volumetrice sau altimetrice) cât și de noi repere la nivelul zonei centrale.

Se impune elaborarea unui P.U.Z. – zone construite protejate, cu reglementări detaliate.

ZONA DE LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Zona destinată locuințelor și funcțiilor complementare este extinsă în conformitate cu cerințele de dezvoltare a acestui sector. Pentru conformarea urbanistică a acestor zone se propune detalierea ulterioară prin planuri urbanistice zonale parcele/reparcelare, urmărind asigurarea accesului carosabil direct dintr-o circulație publică și asigurarea condițiilor de echipare edilitară. Construcțiile vor avea un regim de înălțime maxim de P+1-2 și se încurajează dezvoltarea zonelor mixte (locuințe, comerț, servicii) cu precădere pe arterele principale.

ZONELE MIXTE DE DEZVOLTARE

În cadrul acestor zone se încurajează dezvoltarea serviciilor generale, activităților comerciale și turistice (pensiuni, agenții de turism), și alte activități care nu afectează locuirea. Prevederile regulamentului susțin dezvoltarea ipotetică a unor zone complexe din punct de vedere funcțional (mixare funcțiuni locuire cu activități comerciale, servicii, etc.), ca răspuns la cererea urbană preconizată, pe fondul impulsiei dezvoltării unor astfel de activități.

De asemenea, aceste zone cuprind și alte funcțiuni existente: unități agrozootehnice și productive, transporturi și locuințe individuale izolate în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, fiind încurajată conversia acestora în funcțiunile caracteristice zonei mixte.

În cazul Zonei aferente Falezii Dunării se recomandă inserarea de funcțiuni publice și de interes general: servicii publice, funcțiuni turistice, comerciale și de agrement.

Se va încuraja dezvoltarea spațiilor pietonale și se vor evita înprejmirile care să obtureze privirea.

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, diverse categorii de activități comerciale, servicii și de mică producție, în lungul principalelor artere de circulație. Fondul construit este format în mare parte din clădiri de locuit, dar zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, spre deosebire de zona de locuit (L), în care acest lucru este limitat.

INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII

Unitățile de importanță municipală sunt menținute ca entități de sine statatoare. Unitățile de importanță locală sunt menținute în cadrul celorlate zone funcționale- activități complementare acestora.

Se admit funcțiuni de interes general specifice zonei instituțiilor publice și serviciilor: sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri; servicii financiar-bancare și de asigurări; servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale); servicii pentru cercetare-dezvoltare; servicii de formare - informare; biblioteci, mediateci; poșta și telecomunicații (releu infrastructură); edituri, centre media; activități asociative diverse; hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție; expoziții, centre și galerii de artă; servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate, agenții diverse (imobiliare, de turism etc.), restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase, alte unități de alimentație publică; centre comerciale, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă etc.; centre și instituții pentru sanatare unități de învățământ, dancing, cinema; centre de recreere și sport în spații acoperite; centre și instituții culturale, parcaje la sol și multietajate de descongestionare a circulației; lacasuri de cult.

Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță supramunicipală și sedii ale unor organisme naționale, și amenajări publice (străzi și piațete pietonale, scuaruri, plantații decorative, reclame, mobilier urban și elemente de artă decorativă).

ZONE DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție "concretă" incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profiluri industriale diferite sau în profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii. În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.

FALEZA DUNARII, SPAȚII VERZI, ZONE DE AGREMENT, RELATII SPAȚII VERZI - SPAȚII PIETONALE

- realizarea unui studiu de peisaj detaliat și implementarea strategiei referitoare la integrarea unui sistem verde diversificat și unitar la nivelul unei strategii turistice coerente la nivel municipal
- îmbunătățirea, conservarea, protecția și restaurarea peisajului și a patrimoniului - natural, antropoc/construit (arhitectural, urban) și cultural
- reabilitarea peisajului prin reevaluarea tipologiilor de spații verzi din municipiu;
- amenajarea de noi tipologii de spații verzi la nivelul sistemului verde;
- implicarea comunității pe categorii de actori urbani implicați în proces (profesionale, sociale, etc.), în diferite acțiuni privind protecția patrimoniului natural, construit (antropic) și cultural;
- organizarea și diversificarea activităților din spațiile verzi amenajate peisagistic (activități culturale-expoziționale, comerciale, sport-agrement, loisir, activități turistice, etc.);
- gestionarea durabilă a poluării și a deșeurilor la nivel municipal;
- gestiunea durabilă a riscurilor naturale și tehnogene;
- îmbunătățirea calității elementelor de mediu (sol, aer, apă, imagine urbană) și eliminarea poluării (fonice, olfactive, vizuale, chimice, etc.).

REGLEMENTARI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PROPUNERI
UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

C- ZONA CENTRALA

C- Subzona centrala situata in afara zonei protejate
H max= P+3-4, POT max= 80%, CUT max= 3.5

Cp1- Subzona centrala situata in cadrul zonelor cu valoare urbanistica
H max= P+1-2, POT max= 50%, CUT max= 1,5

CP- Subzona centrala situata in cadrul zonei protejate
H max= P+3-4, POT max= 50%, CUT max= 2,5

IS - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

IS- Subzona institutii publice si servicii situate in afara zonei protejate
H max= P+4, POT max= 50%, CUT max= 2.5

ISP- Subzona institutii publice si servicii situate in cadrul zonei protejate
H max= P+4, POT max= 50%, CUT max= 2,5

IS1- Subzona institutii publice si servicii conform P.U.Z. CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE SI ACCES, IMPREJMUIRE SI AMPLASARE FIRMA LUMINOASA, GALATI – Str. Milcov si Str. Nicolae Mantu, jud. Galati
H max= P, POT max= 30%, CUT max= 0.3

Isp1- Subzona institutii publice si servicii in cadrul ansamblurilor de locuinte colective cu valoare urbanistica
H max= P+4, POT max= 50%, CUT max= 2.5

M – ZONE MIXTE

M1- Subzona mixta cu regim de construire discontinuu si cladiri avand regim de inaltime maxim P+1 niveluri situata in afara zonei protejate
H max= P+1, POT max= 70%, CUT max= 1.4

*Pentru zona - Subzona mixta conform P.U.Z. SPALATORIE AUTO, STRADA N. MANTU NR.2, GALATI se aplica prevederile PUZ: H max= P+4, POT max= 50%, CUT max= 2,5

M1p1- Subzona mixta cu regim de construire discontinuu si cladiri avand regim de inaltime maxim P+1 niveluri situata in cadrul zonei cu valoare urbanistica- tesut spontan
H max= P+1, POT max= 50%, CUT max= 1.0

M1p2- Subzona mixta cu regim de construire discontinuu si cladiri avand regim de inaltime maxim P+1 niveluri situata in cadrul zonei cu valoare urbanistica- tesut planificat
H max= P+1, POT max= 30%, CUT max= 0.6

M2a- Subzona mixta cu cladiri avand regim de inaltime maxim P+4 niveluri
H max= P+4, POT max= 70%, CUT max= 3.5

M2b- Subzona mixta cu cladiri avand regim de inaltime maxim P+10 niveluri
H max= P+10, POT max= 60%, CUT max= 2,5

M3a- Subzona mixta cu functiuni specifice falezii Dunarii si cladiri avand regim de inaltime maxim P+4 niveluri

H max= P+4, POT max= 50%, CUT max= 2,0

M3b- Subzona mixta cu functiuni specifice falezii Dunarii si cladiri avand regim de inaltime maxim P+10 niveluri

H max= P+10, POT max= 30%, CUT max= 1,5

M4a- Subzona mixta conform P.U.Z. STRADA I. L. CARAGIALE 19-21, GALATI

H max= P+6, POT max= 45%, CUT max= 2,5

M4b- H max= P+25, POT max= 61%, CUT max= 10,7

M5- Subzona mixta conform P.U.Z. ANSAMBLU DE BIROURI, SERVICII, HOTEL SI LOCUINTE-
PRELUNGIREA SATURN, GALATI

H max= P+19, POT max= 55%, CUT max= 9.2

ZONE LOCUINTE INDIVIDUALE

L1- Subzona locuinte individuale situate in tesut constituit

H max= P+1, POT max= 35%, CUT max= 1.0

L1p- Subzona locuinte individuale situate in tesut constituit cu valoare urbanistica

H max= P+1, POT max= 30%, CUT max= 0.6

L2- Subzona locuinte individuale situate in enclave neconstruite/ tesut neconstituit

H max= P+1, POT max= 30%, CUT max= 0.6

L3- Subzona locuinte individuale cu densitate redusa

H max= P+1, POT max= 45%, CUT max= 1.0

L4- Subzona locuinte individuale propuse pentru reconversie

H max= P+1, POT max= 30%, CUT max= 0.6

ZONE LOCUINTE COLECTIVE

LC1- Subzona locuinte colective joase si medii

H max= P+4, POT max= 30%, CUT max= 1.0

LC2- Subzona locuinte colective inalte

H max= P+4-10, POT max= 40%, CUT max= 1.0

LC2P- Subzona locuinte colective inalte situate in cadrul zonei protejate

H max= P+4-10, POT max= 40%, CUT max= 1.0

LC3- Ansamblu locuinte colective cu valoare urbanistica

H max= P+4, POT max= 30%, CUT max= 1.0

ZONE ACTIVITATI PRODUCTIVE

A1 - Subzona activitatilor productive si de depozitare

H max= P+4 (20 metri), POT max= 80%, CUT volumetric max= 15

A1a- Subzona activitati productive si de depozitare conform P.U.Z. aferent Zona Libera Galati

Conform PUZ

A2- Zona activitati productive si servicii

H max= P+4, POT max= 50%, CUT max= 2.5

A2a- Subzona activitati productive nepoluante si servicii- in curs de conversie in zona mixta

H max= P+1, POT max= 50%, CUT max= 1.0

A2b- Subzona activitati productive nepoluante si servicii

H max= P+1, POT max= 50%, CUT max= 1.0

A2c- Subzona activitati productive nepoluante, servicii si locuinte cu regim de inaltime maxim P+1 niveluri

H max= P+1, POT max= 35%, CUT max= 0.7

A3- Zona activitati agrozootehnice

H max= P+2 (10 metri), POT max= 80%, CUT volumetric max= 10.0

ZONE SPATII VERZI SI DE AGREMENT

V3- Subzona turistica si de agrement Faleza Dunarii

H max= P, POT max= 20%, CUT max= 0.2

V5- Subzona unitati sportive si de agrement

H max= P+1, POT max= 30%, CUT max= 0.6

V6- Subzona unitati sportive si de agrement situate in cadrul zonei protejate

H max= P+1, POT max= 30%, CUT max= 0.6

STABILIRE ZONE CU AUTORIZARE DIRECTA, RESPECTIV CU AUTORIZARE INDIRECTA – CONDITIONATA, ZONE IN CADRUL CARORA SE PROPUNE ELABORAREA PUZ .

- zona centrala a municipiului Galati aflata in perimetrul zonei construite protejate;
- zona turistica si de agrement Faleza Dunarii (tip M3 si V3) in cadrul careia se recomanda realizarea PUZ;
- zone de locuinte individuale situate in cadrul intravilanului existent in tesut neconstituit (de tip L2) in cadrul carora se prevede realizarea de PUZ pentru asigurarea echipamentelor necesare, organizarii circulatiilor si acceselor si conformarii urbanistice a zonei;
- zone de locuinte individuale cu densitate joasa (de tip L3) situate in extinderile propuse a intravilanului unde se recomanda realizarea de PUZ- parcelare pentru conformarea urbanistica coerenta a acestora;
- zone mixte de dezvoltare (de tip M1 si M2, A2a) situate in lungul principalelor artere (Traian, Cosbuc) pentru care se recomanda realizarea de PUZ in vederea asigurarii coerentei dezvoltarii;
- zone de locuinte individuale cu densitate joasa (de tip L3- Filesti) situate in extinderile propuse a intravilanului unde se recomanda realizarea de studii geotehnice si de sistematizare a terenului aprofundate in vederea construirii;
- in cazul conversiei unor unitati industriale si agrozootehnice in functiuni caracteristice zonei mixte (situate in prezent cu precadere in cadrul UTR M1 si M2) este obligatorie realizarea P.U.Z.;
- pentru dezvoltarea unor functiuni noi in cadrul zonelor de tip A pentru loturi mai mari de 3000,00mp este obligatorie realizarea de documentatii P.U.Z.;
- pentru dezvoltarea unor functiuni care nu indeplinesc conditiile stipulate in Regulament privind functiunea admisa, RH, P.O.T., C.U.T. este obligatorie realizarea P.U.Z.;
- pentru dezmembrarea / parcelarea unui teren in mai mult de 4 loturi este obligatorie realizarea P.U.Z.;
- pentru construirea in cadrul zonelor de tip C, L, LC, M, V pe terenuri mai mari de 1000,00 mp este obligatorie realizarea P.U.Z.;

- in cadrul zonei L, M, C este admisa depasirea RH maxim cu un nivel, daca tendinta zonei indica acest lucru, fara insa a fi depasit CUT si cu conditia ca distanta dintre aliniamente sa nu depaseasca inaltimea maxima a fatadei (masurata pana la punctul cel mai inalt- coama, atic);
- pentru obiectivele de utilitate publica- realizate din fonduri publice sau in parteneriat public- privat, in cazul depasirii indicatorilor urbanistici maxim admisi, nu este necesara realizarea P.U.Z., daca functiunea propusa corespunde caracteristicilor U.T.R.-ului in care este cuprinsa; sunt exceptate de la aceasta prevedere terenurile situate in cadrul zonelor protejate sau cu valoare urbanistica.

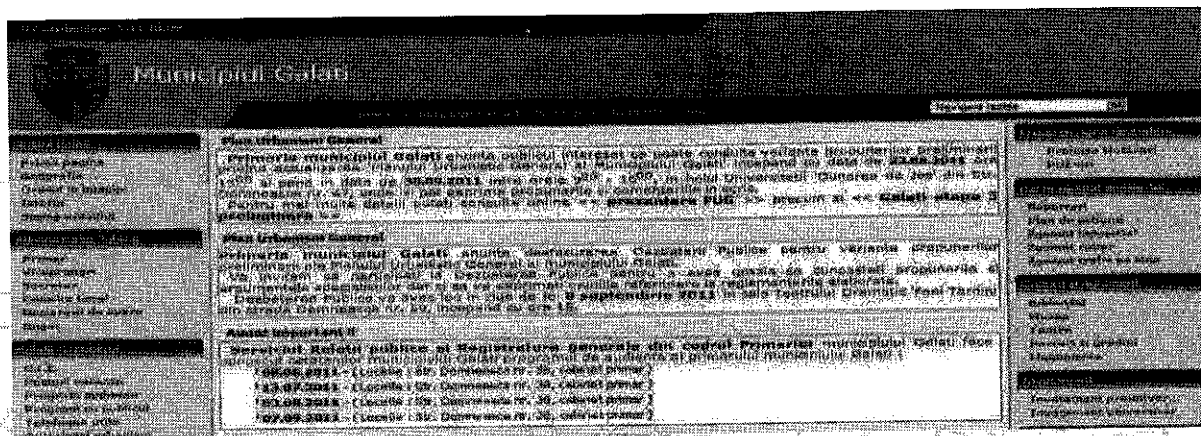
PREVEDERI PRIVIND NUMARUL MINIM DE LOCURI DE PARCARE

CONSTRUCTII INVATAMANT	- 1 locuri parcare/ 3 cadre didactice ; - 1 loc parcare/ 6 salariați care nu sunt cadre didactice; - 1 loc parcare autobuz/ microbuz;
CONSTRUCTII DE SANATATE	- 1 loc parcare/ 4 salariați + spor de 20% 9dar nu mai puțin de 2 locuri); - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public; - pentru toate categoriile de constructii de sanatate se va asigura legatura cu rețeaua de circulație majora prin doua accese carosabile separate; - accesul carosabil rezervat salavrilor sau interventiilor de urgenta nu va intersecta accesul carosabil pentru personal si pacienti;
CONSTRUCTII SI AMENAJARI SPORTIVE; CONSTRUCTII DE TURISM SI AGREMENT	- pentru constructii agrement, 1 loc parcare/ 10 salariați/ vizitatori/ sportivi; - pentru cluburi 1 loc parcare/ 2 membri club; - pentru constructii turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare; - pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare; - se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru autocare sau 4 pentru microbuze.
CONSTRUCTII DE LOCUINTE	- minim 1 loc parcare la o locuinta cu suprafata desfasurata construita de maxim 100,00 mp; - minim 2 locuri parcare la o locuinta cu suprafata construita desfasurata mai mare de 100,00 mp; - fata de numarul total de locuri de parcare necesare, acestea se vor suplimenta cu 10% pentru vizitatori; - in cadrul zonei centrale nu este permisa amenajarea de garaje individuale la sol;
CONSTRUCTII INDUSTRIALE	- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m²; - activități desfășurate pe o suprafață de 101-1.000 m², un loc de parcare la 40 m²; - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 50 m²; Acestea se vor suplimenta cu minim 20% pentru salariați/ vizitatori/ aprovizionare. Fiecare unitate industrială va asigura in interiorul parcelei spatii pentru circulatia pietonala in conditii de siguranta si confort, spatii pentru circulatia rutiera, platforme pentru parcare a autovehiculelor pentru aprovizionare, precum si spatii plantate; Pentru unitatile industriale care necesita aprovizionare/ desfacere marfuri cu vehicule de mare tonaj, accesul nu se va realiza din circulatiile principale, iar intrarile vor fi prevazute cu alveole pentru stationare, in afara circulatiei publice.

ETAPE PARCURSE IN CADRUL PROCESULUI DE CONSULTARE

- **ANUNT PE PAGINA DE WEB A PRIMARIEI**

Propunerile preliminare au putut fi consultate online pe pagina web a Primariei municipiului Galati (www.primaria.galati.ro), in perioada 23.08.2011-30.09.2011.



- **EXPUNEREA DOCUMENTATIEI IN HOLUL UNIVERSITATII „DUNAREA DE JOS”**
23.08.2011 – 30.09.2011

Propunerile preliminare au fost expuse si au putut fi consultate, in holul Universitatii „Dunarea de Jos” din Galatii, unde cetatenii au avut ocazia sa-si exprime in scris dorintele si comentariile cu privire la Planul Urbanistic General al municipiului Galati.

- **FOCUS-GRUP SPECIALISTI – 5 SEPTEMBRIE 2011**

Au participat membrii Ordinului Arhitectilor din Romania – filiala Galati.

- **GRUP CONSULTATIV – 6 SEPTEMBRIE 2011**

Au participat reprezentanti ai administratiei publice municipale si judetene, reprezentanti ai sectorului privat, ai organizatiilor neguvernamentale si ai mass-media.

DOMENIU	INSTITUTIE/ORGANIZATIE/SOCIETATE
ADMINISTRATIA PUBLICA LOCALA / JUDETEANA	- COMISIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI, LUCRARI PUBLICE, ECOLOGIE SI PROTECTIA MEDIULUI DIN CADRUL CONSILIULUI LOCAL GALATI; - INSTITUTIA ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI; - DIRECTIA TEHNICA DIN CADRUL P.M.G.; - DIRECTIA PROGRAME SI PROIECTE EUROPENE;
PORTUAR	- ADMINISTRATIA FLUVIALA A DUNARII DE JOS
MEDIU	- AGENTIA REGIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI
BUSINESS / PRIVAT	- ARCELOR MITTAL SA; - SANTIERUL NAVAL „DAMEN” SA; - ASOCIATIA PATRONATULUI IMM GALATI; - S.C. GALMOPAN S.A.
SOCIAL / CULTURAL/ ACADEMIC / RELIGIE	- O.N.G. CENTRUL DE CONSULTANTA ECOLOGICA; - O.N.G. CENTRUL DE DEZVOLTARE SMART; - LIGA STUDENTILOR DIN UNIVERSITATEA „DUNAREA DE JOS” DIN GALATI. - ARHIEPISCOPIA DUNARII DE JOS; - DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA, CULTE SI PATRIMONIU CULTURAL NATIONAL GALATI.
MASS-MEDIA	- SOCIETATEA JURNALISTILOR „DUNAREA DE JOS”

- **DEZBATERE PUBLICA – 8 SEPTEMBRIE 2011**

S-a desfasurat in sala Teatrului dramatic „FANI TARDINI” din Galati.

**• PREZENTARE PROPUNERILOR PRELIMINARE CONSILIERILOR DIN CADRUL
CONSILIULUI LOCAL GALATI – 13 OCTOMBRIE 2011**

Prezentarea a avut loc in sala de protocol a Primariei municipiului Galati. Au prezentat din partea Universitatii de Arhitectura si Urbanism „Ion Mincu” Bucuresti: conf. Dr. Arh. Tiberiu Florescu si asist. Drd. Urb. Andreea Popa;

**PRINCIPALELE PROPUNERI ALE PARTICIPANTILOR LA
FOCUS GRUP**

- Au fost indentificate principalele zone cu disfunctionalitati majore ale orasului: zona Pietii Centrale, str. Traian, zona Traian Nord, zonele industriale dezafectate, Badalan, zona A-urilor din Tiglina I. Au fost propuse urmatoarele solutii de rezolvare a acestor probleme: elaborarea si aprobarea de PUZ-uri restrictive ce vor trebui respectate cu strictete; zonificare functionala coerenta care sa nu cedeze sub presiunea investitionala.
- A fost semnalat faptul ca este necesara o sistematizare peisagistica a zonei de la Papadie si realizarea un studiu de circulatie prin care sa se reconfigureze arterele de circulatie precum si prevederi pentru spatii de parcare, etc.
- Intrucat centrul de greutate al orasului s-a mutat pe strada Brailei se considera ca zona centrala existenta se poate continua cu o zona administrativ economica existenta dea lungul strazii Brailei pana la Papadie.
- O eventuala degajare de trafic a strazii Domnesti – zona istorica – la sfarsit de saptamana ar trebui corelata cu studiul de circulatie pentru a fi rezolvate problemele de trafic rezultate din aceasta propunere.
- Se propune ca prelungirea strazii Traian sa devina strada de categoria a I-a.
- Realizarea nucleelor de cartier ar fi benefica pentru oraş dar ar fi necesara indentificarea amplasamentelor;
- Se considera ca este necesara o exindere a intravilanului care sa fie insa corelata cu perurbanul Galati-Braila precum si cu celelalte strategii valide in acest moment la nivel national. Propunerile facute sunt oportune insa este necesara corelarea extinderilor intravilanului cu studiul geotehnic respectiv harta de riscuri naturale, precum si cu studiul de circulatie, respectiv reglementare de cai de circulatie, dotari edilitare etc, si nu in ultimul rand este necesara o corelarea functionala cu actualele zone din intravilan.
- Se constata ca au disparut spatiile verzi prevazute in P.U.G-ul precedent. Se considera ca este necesar sa se precizeze toate spatiile verzi din oras, respectiv cimitire, scuaruri, spatiul verde dintre blocuri. Ca exemplu de zona de agrement ar fi zona Brates dar este necesara verificarea in prealabil a regimului juridic al terenului. Toate propunerile de zone verzi consistente sa se realizeze in corelare cu Studiul de fundamentare de peisaj. Se propune ca zona de agrement, zona Catusa.
- A fost apreciat faptul ca U.T.R.-urile au fost stabilite pe zone functionale.
- Au fost solicitate reguli clare privind aspectul arhitectural: culori si materialele (benefice si pentru a controla realizarea termosistemul la cladirile existente);
- Stabilirea conditiilor de constructibilitate pentru constructiile provizorii si a zonelor unde se pot amplasa;
- a fos remarcat faptul ca indicatorii prevazuti in P.U.G. sunt foarte restrictivi si vor impiedica dezvoltarea orasului in urmatoorii 10 ani.
- se considera oportuna propunerea prin P.U.G. de realizare a unui pod peste Dunare la Galati.

PRINCIPALELE PROPUNERI ALE PARTICIPANTILOR LA GRUPUL CONSULTATIV

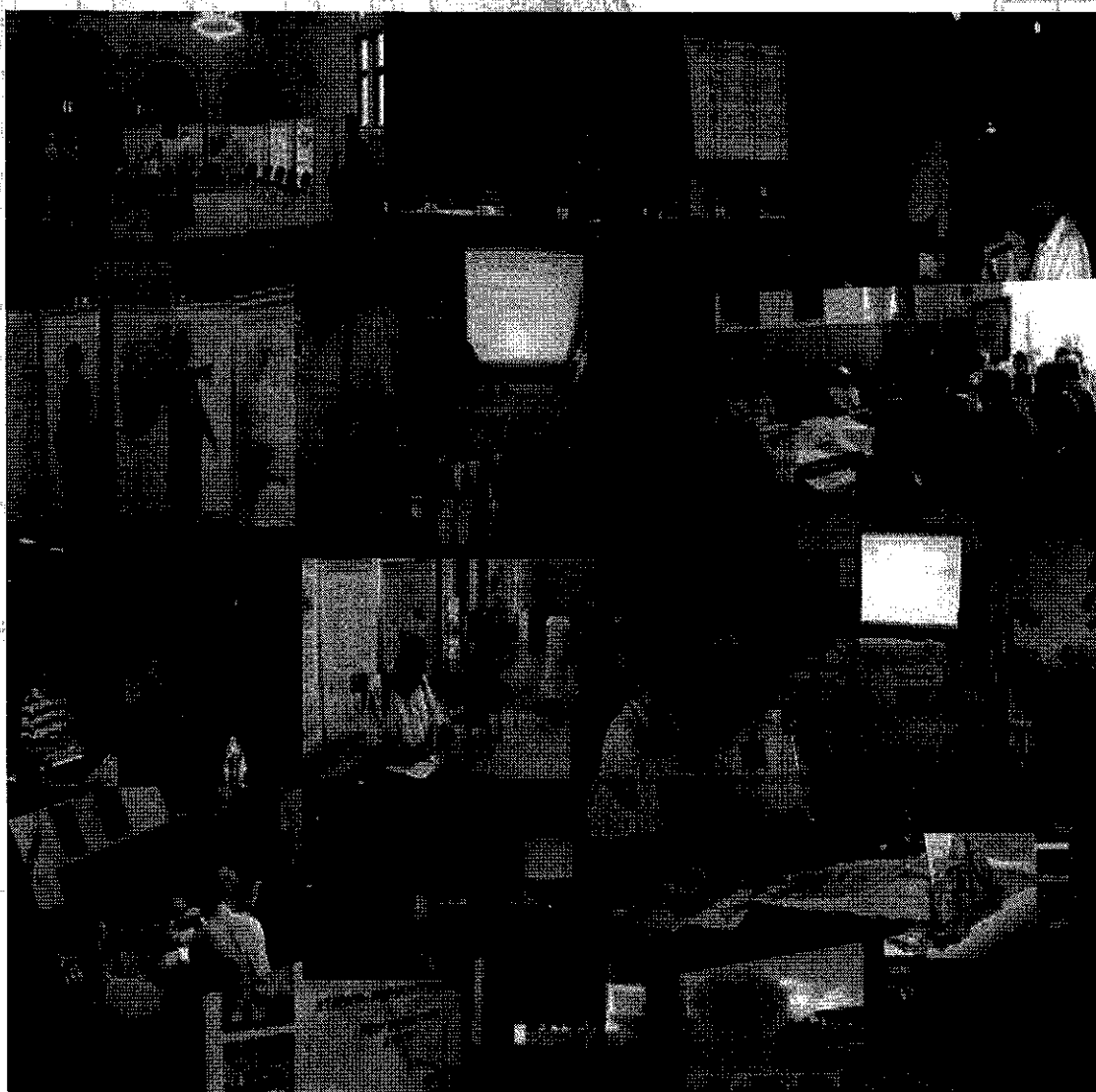
- Participantii au indentificat pe langa zone constituite optim (zona Spicu, blocurile P pana la Faleza Dunarii, zona "Francezi") si zone din oras care au un impact negativ asupra functionarii si imaginii orasului: zona strazilor Cosbuc, Traian, Basarabiei, Inelul de Rocada, zona de la Spitalul de copii. Au fost propuse ca solutii aplicarea si respectarea legii indiferent de investitor si impozitarea diferentiata.
- Indentificarea unor zone in care se pot crea nuclee de cartier (dotari, spatii de joaca, spatii verzi;
- Se considera ca este necesara o exindere a intravilanului. Extinderea din sudul lacului Brates trebuie sa tina cont de vecinatatea cu aria natural protejata Lunca Joasa a Prutului Inferior iar extinderea de la Filesti se va realiza conditionat de vecinatatea SC Arcelor Mittal SA, agent economic cu risc major.
- Se solicita ca in zonele cu monumente istorice sa se solicite descarcare arheologica.
- Amenajarea terenurilor virane;
- mun. Galati are nevoie de un parc imens care sa satisfaca toate cerintele cetatenilor.
- Interdictie de construire pe Faleza Dunarii.
- Se considera oportuna realizarea unui pod peste Dunare in Galati. Aceasta propunere va trebui sa tina seama de necesitatea stabilirii oportunitatii acestei investitii, tinand cont de presiunea pe care o va genera aceasta investitie asupra traficului din municipiu si de restrictiile de construire impuse prin rezervarea terenului necesar.
- este necesar sa se urmareasca punctual fiecare monument din lista monumentelor istorice.
- restrictii pentru protejarea monumentelor de for public.

PRINCIPALELE PROPUNERI ALE PARTICIPANTILOR LA DEZBATERICA PUBLICA

- Participantii au subliniat faptul ca nu au fost prezentate reglementari ale cailor de comunicatie, in special traseul propus pentru centura ocolitoare a orasului, care ar urma sa faca legatura intre zona industriala din vest cu cea din est. Deasemenea nu s-au introdus prevederi privind spatiile de parcare, respectiv numarul minim de locuri de parcare necesare functiunilor respective amenajate in incinta. In zonele rezidentiale existente regimul de inaltime respectiv procentul de ocupare al terenului au valori foarte mici.
- Sa se coreleze strategiile prezentate cu strategiile Consiliului Judetean Galati si sa se introduca interdictii de construire pe Faleza Dunarii.
- se propune ca PUG-ul sa contina reglementari de dezvoltare in zonele spre Giurgiulesti, Filesti, Bras, Lacul Catusa, deasemenea sa se propuna desfiintarea tuturor constructiilor provizorii.
- Au fost discutate problema protejarii patrimoniului cultural, cu sublinierea faptului ca precedentul PUG nu a avut suficiente prevederi in acest sens. Se propune acordarea unei atentii speciale siturilor arheologice de pe teritoriul municipiului.
- S-a solicitat corelarea propunerilor preliminare cu studiile de fundamentare si strategiile privind dezvoltarea economica si socio-demografica. Deasemenea este necesara corelarea extinderilor de intravilan cu studiul geo si harta de riscuri naturale. Reglementari referitoare la caile de comunicatie.
- Realizarea unor centre de recreere in locul bateriilor de garaje sau a unor parcuri subterane sau supraterane;
- Extinderea Galatiului peste Dunare. Realizarea unei perdele verzi de protectie;
- Orasul sa fie mai curat, cu spatii verzi amenajate si locuri de joaca pentru copii;
- Zonele industriale sa fie amplasate doar in afara orasului;
- Monumentele istorice sa fie restaurate;
- Termoizolarea peretilor exteriori sa se realizeze cu conditia respectarii aspectului arhitectural si ambiental existent;
- Pod peste Dunare si interdictii de construire pe Faleza Dunarii;

- Desfiintarea constructiilor provizorii;
- Amenajare spatiu de recreere la Brates;
- Nu au fost prezentate reglementari privind caile de circulatie;
- Propuneri de parcare subterane sau supratere;
- Propunerea unei centuri ocolitoare a orasului cu perspectiva legarii de centura ocolitoare a orasului Braila;
- Propuneri de largire a arterelor de circulatie in functie de propunerile din studiul de trafic;
- Retelelor aeriene sa li se stabileasca traseul prin subteran;
- Intre SC Sidex SRL si oras ar trebui introduse interdictii de construire pentru locuinte.

Unii dintre participanti au preferat sa nu-si exprime opiniile in cadrul dezbaterii publice, exprimandu-se ulterior in scris. Toate adresele cu observatii au fost inaintate catre elaboratorul documentatiei P.U.G.



PREZENTARE COMPARATIVA

REGLEMENTARI P.U.G. MUNICIPIUL GALATI (IN VIGOARE)

ZONE FUNCTIONALE	UTILIZARI PERMISE	CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE			OBSERVATII
		P.O.T. MAXIM	C.U.T. MAXIM	H MAXIM	
INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII LOCUINTE SPATII VERZI CAI DE COMUNICATIE RUTIERE	Administratie publica, comerț și alimen tație publică, invatamant cultura și culte, agrement inclusiv spații publice și plantate, staționarea autovehiculelor în spații publice special amenajate; rețele tehnico edilitare și construcții aferente.	50%	ST 500MP 0,48 - P+2 0,36 - P+1 0,18 - P	Cf. R.G.U. ART.31 Pentru construcții noi înaltimea dominantă a clădirilor de pe strada sau înaltimea clădirilor alăturate.	
		30%	ST 300MP 0,9 - P+2 0,6 - P+1 0,3 - P		
		CF ART. 34 SI ANEXA 6			
		CF R.G.U.			
ZI - ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE ÎN FAMILIALE					
EXISTENTE	Locuințe p-pt 1-2, modernizari și reparatii la cladirile existente, construcții și amenajări necesare bunei funcționari a zonei.	30% pentru completări de fronturi existente	ST 500MP 0,48 - P+2 0,36 - P+1 0,18 - P	P+2	
PROPUSE		30% pentru lotizari noi			Cu condiția existenței unui pud/puz aprobat și respectarea condițiilor geotehnice
ZI - ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE ÎN FAMILIALE					
EXISTENTE	Locuințe colective; Amenajări la construcțiile existente	NEPRECIZAT	NEPRECIZAT	P+4 - 10	
EXISTENTE	Instituiții publice, servicii și funcțiuni complementare acestora (locuire, activități nepoluante, spații verzi amenajate, accese pïetonale și carosabile, rețele tehnico-edilitare).	CF R.G.U. ART. 35	NEPRECIZAT		In zona liberă (UTR 21) autorizarea lucrărilor cu condiția existenței unui pud/puz aprobat și respectarea condițiilor geotehnice

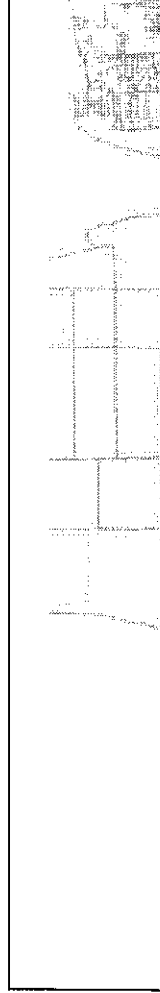
PROPUSE						Cu conditia existentei unui pud/puz aprobat si respectarea conditiilor geotehnice
EXISTENTE	Unitati agricole si functiuni complementare (unitati industriale, servicii, accese pietonale si carosabile, perdele de protectie, retele tehnico-edilitare).	CF R.G.U. ART. 15	NEPRECIZAT	CF R.G.U. ART. 31		
EXISTENTE	Unitati industriale si functiuni complementare (unitati agricole, servicii, accese pietonale, si carosabile, perdele de protectie, retele tehnico-edilitare).	CF R.G.U. ART. 15	NEPRECIZAT	CF R.G.U. ART. 31		
EXISTENTE	Amenajarea de spatii verzi si functiuni complementare (instituti publice, servicii nepoluante, accese pietonale si carosabile, retele tehnico edilitare) amenajari pentru sport si recreere, inclusiv dotari aferente perdele de protectie intre zone functionale incompatibile.	NEPRECIZAT	NEPRECIZAT	NEPRECIZAT	Interdictii temporare stabilite in cazul amenajarii plajei la dunare	
PROPUSE						Interdictii temporare stabilite in cazul in care apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona sau in zona unde se vor realiza lucrari de utilitate publica
ZGC - ZONA GOSPODARIE COMUNALA						
EXISTENTE	Constructii si instalatii necesare gospodarii localitatii - amenajari salubritate	NEPRECIZAT	NEPRECIZAT	NEPRECIZAT	Cu respectarea distantei minime de protectie sanitara intre rampa de gunoai si zonele construite (1000m)	
ZU - ZONA ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA						
EXISTENTE	Rețele tehnico-edilitare si constructii afaceri; institutii care coordoneaza	NEPRECIZAT	NEPRECIZAT	NEPRECIZAT		

	activitatea in domeniu.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
--	-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

NOILE REGLEMENTARI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI GALATI (PROPUNERI)

ZONE FUNCTIONALE	UTILIZARI ADMISE / UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI / UTILIZARI INTERZISE	CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE				OBSERVATII
		P.O.T. MAXIM	C.U.T. MAXIM	Niveluri / H minim (metri la coama/atic) prevazut pentru cladirile amplasate pe artere principale - Front la strada	Niveluri / H maxim (metri la coama/atic)	
	Admise: locuinte individuale si colective; constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii; constructii administrative si birouri; constructii financiare; constructii de cult, cu exceptia manastirilor, schiturilor si cimitirelor; constructii culturale; cu exceptia salilor polivalente si cino, instituti, servicii si echipamente publice; servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante, servicii auto, spalatorii auto, constructii inactivant; constructii de sanatate, cu exceptia centrelor de asistenta de specialitate (boli trancuse, persoane cu dizabilitati, recuperare functionale, centre psihiatrice); constructii si amenajari sportive; constructii de agrement; locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri; constructii de turism si agrement - loisir cu exceptia bungaloul, caban, camping si sat de vacanta; activitati productive manufacturiere nepoluante si artizanale; parcare publice subterane, supraterrane si multietajate; spatii publice, pietonale, spatii verzi; constructii aferente echipamentelor edilitare. Funcțiuni existente si menținute: zona transporturi; activitati productive in unitati dispersate; spatii verzi; constructii aferente echipamentelor tehnico-edilitare. Admise cu conditionari: se recomanda ca in cazul constructiilor de locuinte individuale si colective, parterul acestora sa asigure functiuni cu acces public - spatii comerciale, expozitionale; se recomanda ca in cazul amplasarii unor constructii aferente echipamentelor edilitare, acestea sa nu fie amplasate spre strada si pe cat posibil sa nu afecteze prin zonele de protectiesanitarii necesare functionarea celorlate cladiri existente, se mențin functiunile existente care nu sunt caracteristice zonei centrale, cu conditia ca in cazul disparitiei acestora, sa se asigure numai functiuni caracteristice specificului zonei centrale; pietete agroalimentare se amplaseaza la minim 40 m fata de cladiri, avand alte functiuni decat cea comerciala; pentru unitatile de alimentatie publica se admite amplasarea la parterul locuintelor (individuale si/ sau colective) numai cu conditia asigurarii izolarii totale a aburului, mirosului si zgomotului. Interzise: Este interzisa amplasarea spre arterele principale (strazi de categoria I, II si a II-a) a structurilor de vanzare cu suprafata mare si medie (peste 400,00 mp) cu fatade orbe, indiferent de UTR-ul in care este situat terenul (cu exceptia celor in care sunt prevazute in mod expres permisivitati de construire). Acestea vor fi amplasate in spatele frontului la strada construit si vor avea accesul carosabil asigurat din arterele de categoria III-a. Se interzic urmatoarele: Activitati productive de mari dimensiuni; Activitati agrozootehnice; Activitati de sport-agrement- loisir- cultura de mari dimensiuni si care prin traficul generat sau specificul activitatii pot perturba functionarea coerenta a zonei centrale (stadioane, parcuri de agrement, cito, sala polivalenta etc.); Parcaje private (in constructii individuale) amplasate pe domeniul publica sau privat al municipiului; Service auto, benzinarii, spalatorii auto; Unitati comerciale- materiale de constructii; Depozite de orice natura; Zone gospodarie comunală- cimitire.	50%	3	1/6m	4-5/15m-18m	Se menține parcellarul existent cu următoarele condiții: - suprafața minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate; - pana la aprobarea P.U.Z. Zone Protejate Municipiul Galati, pentru parcelele cu suprafațe mai mari de 1500,00 mp se va elabora P.U.Z. pentru intregul UTR. - In cazul operatiunilor de comasare/ dezmembrare parcele, constructiile vor mentine trasaturile parcellarului existent (deschidere la strada, ritm, etc) - In zonele in care exista tesut caracteristic locuintelor individuale nu este admisa modificarea caracteristicilor parcellarului prin comasarea loturilor si constructia unor volume de mari dimensiuni- nespecifice zonei de locuinte individuale

Admise: locuințe individuale și colective, construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, construcții administrative și birouri; construcții financiare: bănci; construcții de cult, cu excepția manastirilor, schiturilor și cimitirilor; construcții de cultură: institutii, servicii și echipamente publice, servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, servicii auto, spalatorii auto; construcții invatamant; construcții de sanatate, cu excepția centrelor de asistenta de specialitate; construcții si amenajari sportive, construcții de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri; construcții de turism si agrement: loisi si, cu excepția bungalou, cabana, camping si sat de vacanta; parcaje publice subterane, supraterane si multietajate, spatii publice, pietonale, spatii verzi, construcții aferente echipamentelor edilitare. Funcțiuni existente și mentinute: zona transporturi, activitati productive in unitati dispersate; spatii verzi; construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare; terenuri cu destinație speciala. Admise cu conditionari: se recomanda ca in cazul constructiilor de locuinte individuale si colective amplasate pe arterele principale (categoria a I-a si a II-a), parterul acestora sa asigure functiuni cu acces public: spatii comerciale expozitionale, etc; se recomanda ca in cazul amplasarii unor constructii aferente echipamentelor edilitare, acestea sa nu fie amplasate spre strada si pe cat posibil sa nu afecteze prin zonele de protectie sanitara necesare functionarea celorlalte cladiri existente; se mentin functiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu conditia ca, in cazul disparitiei acestora, pe terenurile aferente sa se insereze numai functiuni caracteristice specificului zonei; pietele agroalimentare se amplaseaza la minim 40 m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala; - pentru unitatile de alimentatie publica se admite amplasarea la parterul locuintelor (individuale si/ sau colective) numai cu conditia asigurarii izolarii totale a aburului, mirosului si zgomotului. Interzise: Este interzisa amplasarea spre arterele principale (strazi de categoria a I-a si a II-a) a structurilor de vanzare cu suprafata mare si medie (peste 400,00 mp) cu faade orpne, indiferent de UTR-ii in care este situat terenul (cu exceptia celor in care sunt prevazute in mod expres permisivitati de construire). Acestea vor fi amplasate in spatele frontului la strada construit si vor avea accesul carosabil asigurat din arcele de categoria III-a. Se interzic urmatoarele: Activitati productive; Activitati agrozootehnice; Parcaje private (in constructii individuale) amplasate pe domeniul publica sau privat al municipiului. Servicii auto, benzinarii, spalatorii auto. Unitati comerciale- materiale de constructii; Depozite de orice natura; Zone gospodarie comunale- cimitire - IN CAZUL INVESTITIILOR IMPORTANTE CA FUNCTIUNE, VOLUM, SUPRAFATA APECTATA, REGIMUL DE CONSTRUIRE SE VA STABILI PRIN PUD.	45%	1,5	2/9m	5/18m	POL URBAN PRINCIPAL- TRAIAN NORD – UTR 7 PENTRU SUPRAFATA PARCELA/INSULA: - 150-200mp - 201-500mp - 501-1000mp - 1001-6000mp
	45%	2,5			
	70%	4,2			
	80%	4,8			
Funcțiuni existente și mentinute: zona transporturi, activitati productive in unitati dispersate; spatii verzi; construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare; terenuri cu destinație speciala. Admise cu conditionari: se recomanda ca in cazul constructiilor de locuinte individuale si colective amplasate pe arterele principale (categoria a I-a si a II-a), parterul acestora sa asigure functiuni cu acces public: spatii comerciale expozitionale, etc; se recomanda ca in cazul amplasarii unor constructii aferente echipamentelor edilitare, acestea sa nu fie amplasate spre strada si pe cat posibil sa nu afecteze prin zonele de protectie sanitara necesare functionarea celorlalte cladiri existente; se mentin functiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu conditia ca, in cazul disparitiei acestora, pe terenurile aferente sa se insereze numai functiuni caracteristice specificului zonei; pietele agroalimentare se amplaseaza la minim 40 m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala; - pentru unitatile de alimentatie publica se admite amplasarea la parterul locuintelor (individuale si/ sau colective) numai cu conditia asigurarii izolarii totale a aburului, mirosului si zgomotului. Interzise: Este interzisa amplasarea spre arterele principale (strazi de categoria a I-a si a II-a) a structurilor de vanzare cu suprafata mare si medie (peste 400,00 mp) cu faade orpne, indiferent de UTR-ii in care este situat terenul (cu exceptia celor in care sunt prevazute in mod expres permisivitati de construire). Acestea vor fi amplasate in spatele frontului la strada construit si vor avea accesul carosabil asigurat din arcele de categoria III-a. Se interzic urmatoarele: Activitati productive; Activitati agrozootehnice; Parcaje private (in constructii individuale) amplasate pe domeniul publica sau privat al municipiului. Servicii auto, benzinarii, spalatorii auto. Unitati comerciale- materiale de constructii; Depozite de orice natura; Zone gospodarie comunale- cimitire - IN CAZUL INVESTITIILOR IMPORTANTE CA FUNCTIUNE, VOLUM, SUPRAFATA APECTATA, REGIMUL DE CONSTRUIRE SE VA STABILI PRIN PUD.	45%	1,5	4/15m	5-9 si >9* / 18m- 30m si >30m*	POL URBAN PRINCIPAL- COSBUC/BASARABIEI UTR 14 PENTRU SUPRAFATA PARCELA/INSULA: - 150-200mp - 201-500mp - 501-1000mp - 1001-6000mp
	45%	2,5			
	70%	4,2			
	80%	8*			
Funcțiuni existente și mentinute: zona transporturi, activitati productive in unitati dispersate; spatii verzi; construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare; terenuri cu destinație speciala. Admise cu conditionari: se recomanda ca in cazul constructiilor de locuinte individuale si colective amplasate pe arterele principale (categoria a I-a si a II-a), parterul acestora sa asigure functiuni cu acces public: spatii comerciale expozitionale, etc; se recomanda ca in cazul amplasarii unor constructii aferente echipamentelor edilitare, acestea sa nu fie amplasate spre strada si pe cat posibil sa nu afecteze prin zonele de protectie sanitara necesare functionarea celorlalte cladiri existente; se mentin functiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu conditia ca, in cazul disparitiei acestora, pe terenurile aferente sa se insereze numai functiuni caracteristice specificului zonei; pietele agroalimentare se amplaseaza la minim 40 m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala; - pentru unitatile de alimentatie publica se admite amplasarea la parterul locuintelor (individuale si/ sau colective) numai cu conditia asigurarii izolarii totale a aburului, mirosului si zgomotului. Interzise: Este interzisa amplasarea spre arterele principale (strazi de categoria a I-a si a II-a) a structurilor de vanzare cu suprafata mare si medie (peste 400,00 mp) cu faade orpne, indiferent de UTR-ii in care este situat terenul (cu exceptia celor in care sunt prevazute in mod expres permisivitati de construire). Acestea vor fi amplasate in spatele frontului la strada construit si vor avea accesul carosabil asigurat din arcele de categoria III-a. Se interzic urmatoarele: Activitati productive; Activitati agrozootehnice; Parcaje private (in constructii individuale) amplasate pe domeniul publica sau privat al municipiului. Servicii auto, benzinarii, spalatorii auto. Unitati comerciale- materiale de constructii; Depozite de orice natura; Zone gospodarie comunale- cimitire - IN CAZUL INVESTITIILOR IMPORTANTE CA FUNCTIUNE, VOLUM, SUPRAFATA APECTATA, REGIMUL DE CONSTRUIRE SE VA STABILI PRIN PUD.	45%	1,5	4/15m	5-9 si >9* / 18m- 30m si >30m*	POL URBAN PRINCIPAL- BRAILEI – UTR 26 PENTRU SUPRAFATA PARCELA/INSULA: - 150-200mp - 201-500mp - 501-1000mp - 1001-6000mp
	45%	2,5			
	70%	4,2			
	80%	8*			
Funcțiuni existente și mentinute: zona transporturi, activitati productive in unitati dispersate; spatii verzi; construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare; terenuri cu destinație speciala. Admise cu conditionari: se recomanda ca in cazul constructiilor de locuinte individuale si colective amplasate pe arterele principale (categoria a I-a si a II-a), parterul acestora sa asigure functiuni cu acces public: spatii comerciale expozitionale, etc; se recomanda ca in cazul amplasarii unor constructii aferente echipamentelor edilitare, acestea sa nu fie amplasate spre strada si pe cat posibil sa nu afecteze prin zonele de protectie sanitara necesare functionarea celorlalte cladiri existente; se mentin functiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu conditia ca, in cazul disparitiei acestora, pe terenurile aferente sa se insereze numai functiuni caracteristice specificului zonei; pietele agroalimentare se amplaseaza la minim 40 m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala; - pentru unitatile de alimentatie publica se admite amplasarea la parterul locuintelor (individuale si/ sau colective) numai cu conditia asigurarii izolarii totale a aburului, mirosului si zgomotului. Interzise: Este interzisa amplasarea spre arterele principale (strazi de categoria a I-a si a II-a) a structurilor de vanzare cu suprafata mare si medie (peste 400,00 mp) cu faade orpne, indiferent de UTR-ii in care este situat terenul (cu exceptia celor in care sunt prevazute in mod expres permisivitati de construire). Acestea vor fi amplasate in spatele frontului la strada construit si vor avea accesul carosabil asigurat din arcele de categoria III-a. Se interzic urmatoarele: Activitati productive; Activitati agrozootehnice; Parcaje private (in constructii individuale) amplasate pe domeniul publica sau privat al municipiului. Servicii auto, benzinarii, spalatorii auto. Unitati comerciale- materiale de constructii; Depozite de orice natura; Zone gospodarie comunale- cimitire - IN CAZUL INVESTITIILOR IMPORTANTE CA FUNCTIUNE, VOLUM, SUPRAFATA APECTATA, REGIMUL DE CONSTRUIRE SE VA STABILI PRIN PUD.	45%	1,5	4/15m	5-9 si >9* / 18m- 30m si >30m*	POL URBAN PRINCIPAL- CENTRU DE AFACERI – UTR 31 PENTRU SUPRAFATA PARCELA/INSULA: - 150-200mp - 201-500mp - 501-1000mp - 1001-6000mp
	45%	2,5			
	70%	4,2			
	80%	9*			
Funcțiuni existente și mentinute: zona transporturi, activitati productive in unitati dispersate; spatii verzi; construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare; terenuri cu destinație speciala. Admise cu conditionari: se recomanda ca in cazul constructiilor de locuinte individuale si colective amplasate pe arterele principale (categoria a I-a si a II-a), parterul acestora sa asigure functiuni cu acces public: spatii comerciale expozitionale, etc; se recomanda ca in cazul amplasarii unor constructii aferente echipamentelor edilitare, acestea sa nu fie amplasate spre strada si pe cat posibil sa nu afecteze prin zonele de protectie sanitara necesare functionarea celorlalte cladiri existente; se mentin functiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu conditia ca, in cazul disparitiei acestora, pe terenurile aferente sa se insereze numai functiuni caracteristice specificului zonei; pietele agroalimentare se amplaseaza la minim 40 m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala; - pentru unitatile de alimentatie publica se admite amplasarea la parterul locuintelor (individuale si/ sau colective) numai cu conditia asigurarii izolarii totale a aburului, mirosului si zgomotului. Interzise: Este interzisa amplasarea spre arterele principale (strazi de categoria a I-a si a II-a) a structurilor de vanzare cu suprafata mare si medie (peste 400,00 mp) cu faade orpne, indiferent de UTR-ii in care este situat terenul (cu exceptia celor in care sunt prevazute in mod expres permisivitati de construire). Acestea vor fi amplasate in spatele frontului la strada construit si vor avea accesul carosabil asigurat din arcele de categoria III-a. Se interzic urmatoarele: Activitati productive; Activitati agrozootehnice; Parcaje private (in constructii individuale) amplasate pe domeniul publica sau privat al municipiului. Servicii auto, benzinarii, spalatorii auto. Unitati comerciale- materiale de constructii; Depozite de orice natura; Zone gospodarie comunale- cimitire - IN CAZUL INVESTITIILOR IMPORTANTE CA FUNCTIUNE, VOLUM, SUPRAFATA APECTATA, REGIMUL DE CONSTRUIRE SE VA STABILI PRIN PUD.	45%	1,5	4/15m	5-9 si >9* / 18m- 30m si >30m*	POL URBAN PRINCIPAL- BRAILEI – UTR 34- PENTRU SUPRAFATA PARCELA/INSULA: - 150-200mp - 201-500mp
	45%	2,5			

	45% 70% 70%	2,5 4,2 8*	18m- 30m si >30m*	- 501-1000mp - 1001-6000mp * PENTRU ZONELE IN CARE SUNT PREVĂZUTE ACCENTE VERTICALE CF. STUDIULUI DE ALTIMETRIE SI PLANSEI DE REGLEMENTARI URBANISTICE
Admise: locuințe individuale si colective; construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții; construcții administrative si birouri; construcții financiare bancare, construcții de cult, cu excepția manastirilor, schiturilor si cimitirelor; institutii, servicii si echipamente publice; servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, servicii auto, spalatorii auto, construcții invatamant, construcții de sanatate, cu excepția centrelor de asistenta de specialitate (boli cronice; persoane cu dizabilitati, recuperari functionale, centre psihiarice); construcții si amenajari sportive; construcții de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri; construcții de turism si agrement- lojii, cu excepția bungalou, cabana; camping si sal de vacanta; parcaje publice subterane, supraterane si multietajate; spatii publice, pietonale; spatii verzi; construcții aferente echipamentelor edilitare; Funcțiuni existente si menținute: activități productive in unitati dispersate; spatii verzi; construcții aferente echipamentelor tehnico- edilitare; Admise cu conditionari: se recomanda ca in cazul constructiilor de locuinte individuale si colective amplasate pe arterele principale (categoria a I-a si a II-a), parterii acestora sa asigure functiuni cu acces public- spatii comerciale, expozitionale, etc; se recomanda ca in cazul amplasarii unor constructii aferente echipamentelor edilitare, acestea sa nu fie amplasate spre strada si pe cat posibil sa nu ataceze prin zonele de protectie sanitara necesare functionarea celorlate cladiri existente, se mentin functiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu conditia ca, in cazul disparitiei acestora, pe terenurile aferente sa se insereze noul functiuni caracteristice specificului zonei; pietele agroalimentare se amplaseaza la minim 40 m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala; pentru unitatile de alimentatie publica se admite amplasarea la parterul locuintelor (individuale si colective) numai cu conditia asigurarii izolarii totale a aburului, mirosului si zgomotului. Interzise: Este interzisa amplasarea spre arterele principale (strazi de categoria a I-a si a II-a) a structurilor de vanzare cu suprafata mare si medie (peste 400,00 mp) cu faade orbe, indiferent de UTR-ul in care este situat terenul (cu exceptia celor in care sunt prevazute in mod expres permisivitati de construire). Acestea vor fi amplasate in spatele frontului la strada construit si vor avea accesul carosabil asigurat din arterele de categoria III-a. Se interzic urmatoarele: Activitati productive; Activitati agrozootehnice; Parcaje private (in constructii individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului; Servicii auto, benzinarii, spalatorii auto; Unitati comerciale- materiale de constructii; Depozite de orice natura; Zone gospodarie comunală- circuite.	45% 45% 70% 80%	1,5 2,5 3,2 4	1/6m 4/15m	POL URBAN SECUNDAR - TRAIAN - UTR 12 PENTRU SUPRAFATA PARCELA/INSULA: - 150-200mp - 201-500mp - 501-1000mp - peste 1000mp
Funcțiuni existente si menținute: activități productive in unitati dispersate; spatii verzi; construcții aferente echipamentelor tehnico- edilitare; Admise cu conditionari: se recomanda ca in cazul constructiilor de locuinte individuale si colective amplasate pe arterele principale (categoria a I-a si a II-a), parterii acestora sa asigure functiuni cu acces public- spatii comerciale, expozitionale, etc; se recomanda ca in cazul amplasarii unor constructii aferente echipamentelor edilitare, acestea sa nu fie amplasate spre strada si pe cat posibil sa nu ataceze prin zonele de protectie sanitara necesare functionarea celorlate cladiri existente, se mentin functiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu conditia ca, in cazul disparitiei acestora, pe terenurile aferente sa se insereze noul functiuni caracteristice specificului zonei; pietele agroalimentare se amplaseaza la minim 40 m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala; pentru unitatile de alimentatie publica se admite amplasarea la parterul locuintelor (individuale si colective) numai cu conditia asigurarii izolarii totale a aburului, mirosului si zgomotului. Interzise: Este interzisa amplasarea spre arterele principale (strazi de categoria a I-a si a II-a) a structurilor de vanzare cu suprafata mare si medie (peste 400,00 mp) cu faade orbe, indiferent de UTR-ul in care este situat terenul (cu exceptia celor in care sunt prevazute in mod expres permisivitati de construire). Acestea vor fi amplasate in spatele frontului la strada construit si vor avea accesul carosabil asigurat din arterele de categoria III-a. Se interzic urmatoarele: Activitati productive; Activitati agrozootehnice; Parcaje private (in constructii individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului; Servicii auto, benzinarii, spalatorii auto; Unitati comerciale- materiale de constructii; Depozite de orice natura; Zone gospodarie comunală- circuite.	45% 45% 70%	1,5 2,5 4,2	2/9m 5/18m	POL URBAN SECUNDAR - TRAIAN - UTR 12 PENTRU SUPRAFATA PARCELA/INSULA: - 150-200mp - 201-500mp - peste 500mp
Funcțiuni existente si menținute: activități productive in unitati dispersate; activitati agrozootehnice; spatii verzi; constructii aferente echipamentelor tehnico- edilitare; terenuri cu destinatie speciala.	45% 45% 70%	1,5 2,5 3,5	2/9m 4/15m	ZONA MIXTA - TRAIAN - UTR 1 PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA: - 150-200mp - 201-500mp - peste 500mp

Admise cu conditionari: se recomanda ca in cazul constructiilor de locuinte individuale si colective amplasate pe arterele principale (categoria a I-a si a II-a), parterul acestora sa asigure functiuni cu acces public- spatii comerciale, expozitionale, etc; se recomanda ca in cazul amplasarii unor constructii aferente echipamentelor edititare, acestea sa nu fie amplasate spre strada si pe cat posibil sa nu afecteze prin zonele de protectie, sanitara necesare pentru functionarea celorlalte cladiri existente; se mentin functiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu conditia ca, in cazul disparitiei acestora, pe terenurile aferente sa se insecize numai functiuni caracteristice specificului zonei; in acest caz, se recomanda dezvoltarea unor functiuni publice/ echipamente publice, pietele agroalimentare se amplaseaza la minim 40 m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala, pentru unitatile de alimentatie publica se admite amplasarea la parterul locuintelor (individuale si/ sau colective) numai cu conditia asigurarii izolarii totale a aburului, mirosului si zgomotului Interzise: Este interzisa amplasarea spre arterele principale (strazi de categoria a I-a si a II-a) a structurilor de vanzare cu suprafata mare si medie (peste 400,00 mp) cu faade carbe indiferent de UTR-ul in care este situat terenul (cu exceptia celor in care sunt prevazute in mod expres permisivitati de construire). Acestea vor fi amplasate in spatiile frontului la strada construit si vor avea accesul carosabil asigurat din arterele de categoria III-a. Se interzic urmatoarele: Activitati productive, agrozootehnice, Parcaje private (in constructii individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al Municipiului; Service auto, benzinarii, spalatorii auto; Unitati comerciale- materiale de constructii. Depozite de orice natura; Zone gospodarie comunale- cimitire. - in cazul in care prin asociere se elaboreaza documentatia pentru intreaga insula, se poate realiza PUD/PUZ fara modificarea functiunilor Pentru spatii verzi (cu exceptia celor destinate sportului- agrementului) - POT maxim 10% (inclusiv circulatii, alei, platforme); CUT maxim 0.2 Pentru functiunile existente- activitati productive in unitati dispersate, activitati agrozootehnice, zona constructii aferente echipamentelor tehnico- edititare, terenuri cu destinatie speciala (cu exceptia constructiilor si instalatiilor tehnologice) conform studiilor de specialitate (SF, PT, PUD) sau conform normelor tehnice in vigoare, se recomanda: POT maxim 50%; CUT maxim 1.0.	45%	1,5	2/9m	5 /18m	ZONA MIXTA - B-DUL COSBUC – UTR 8 PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA: - 150-200mp - 201-500mp - 501mp-1000m - peste 1000m	
	45%	2,5				
	70%	3,5				
	80%	4,8				
	45%	1,5	1/6m	2/9m	2/9m	ZONA MIXTA - B-DUL TRAIAN – UTR 9 PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA: - 150-500mp - peste 500mp
	70%	2,1				
	45%					
	45%		2/9m	5/18m		ZONA MIXTA - SIDERURGISTILOR / BASARABIEI – UTR 23 PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA: - 150-200mp - 201-500mp - 501mp-1000m - peste 1000m
	70%					
	80%					
45%	1,5	2/9m	5/18m		ZONA MIXTA - PRELUNGIREA BRAILEI – UTR 33 PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA: - 150-200mp - 201-500mp - 501mp-1000m - peste 1000m	
45%	2,5					
70%	3,5					
70%	4,2					
50%	1,5	1/6m	2/9m		ZONA MIXTA - IN VALE – UTR 45 PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA: - 150-200mp	
80%	4	1/6m	4/15m		ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE – UTR 24	
50%	2,5	1/6m	4/15m		ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE / SERVICII / LOCUINTE INDIVIDUALE – UTR 37	
80%	4	1/6m	4/15m		ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE / SERVICII CONEXE/ COMBINAT - BARBOSI – UTR 40	

Admise cu condiționari: în UTR 37 sunt admise locuințe individuale și de serviciu, cu condiția ca suprafața construită la sol a acestora să nu depășească 100 mp, este permisă localizarea activităților agrozootehnice numai dacă nu necesită zone de protecție sanitară care să incomodeze desfășurarea activităților adiacente. Interzise: este interzisă amplasarea spre artere principale (străzi de categoria I-a și a II-a) a structurilor de vânzare cu suprafața mare și medie (peste 400,00 mp) cu fațade orbe, indiferent de UTR-ul în care este situat terenul (cu excepția celor în care sunt prevăzute în mod expres permisiuni de construire). Acestea vor fi amplasate în spatele frontului la strada – construit și vor avea accesul carosabil asigurat din arterele de categoria III-a; se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia, se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic. Pentru spații verzi: POT maxim 10% (inclusiv circulații, alei, platforme); CUT maxim 0,2; Pentru funcțiunile existente: comerț-servicii, zona construcțiilor aferente echipamentelor tehnico-edilitare, (cu excepția construcțiilor și instalațiilor tehnologice) conform studiilor de specialitate (SF, PT, PUD) sau conform normelor tehnice în vigoare, se recomandă: POT maxim 50%; CUT maxim 1,0; Pentru UTR 37, în cazul locuințelor individuale: POT maxim 45%; CUT maxim 1,5;	80%	4	1/6m	4/15m	ZONA ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - COMBINAT - UTR 41
	80%	4	1/6m	4/15m	ZONA ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE SI SERVICII - ZONA LIBERA - UTR 46
	80%	4	1/6m	4/15m	ZONA ACTIVITĂȚI PORTUARE - UTR 44
	80%	4	1/6m	4/15m Cu excepția clădirilor și instalațiilor tehnologice	ZONA ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - UTR 47
ZONE LOCUINȚE INDIVIDUALE - UTR 4, UTR 5, UTR 10, UTR 11, UTR 18, UTR 19, UTR 25					
Admise: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construcție discontinuă (cupla sau izolat); echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentare publică), sanatare, invatamant (cu excepția unităților de învățământ superior); scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi, parcuri publice, suprafețe multietajate, subterane lacasuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor; construcții aferente echipamentelor edilitare; Funcțiuni existente și menținute: activități agrozootehnice, activități productive în unități dispersate; spații verzi; construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare; terenuri cu destinație specială, instituții și servicii publice, comerț/servicii. Admise cu condiționari: se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cai posibile și nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlalte clădiri existente; se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile aferente să se prezerveze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei; în acest caz, se recomandă dezvoltarea unor funcțiuni publice/ echipamente publice, piețele agroalimentare se amplasează la minim 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială, pentru unitățile de alimentare publică se admite amplasarea la parterul locuințelor (individuale și/sau colective) numai cu condiția asigurării izolării totale a abutului, inrosului și zgomotului; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă prea mulți de 5 autoturisme să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; pensii destinate practicării microturismului; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuinței și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 100,00 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD. Interzise: Este interzisă amplasarea spre artere principale (străzi de categoria I-a și a II-a) a structurilor de vânzare cu suprafața mare și medie (peste 400,00 mp) cu fațade orbe, indiferent de UTR-ul în care este situat terenul (cu excepția celor în care sunt prevăzute în mod expres permisiuni de construire). Acestea vor fi amplasate în spatele frontului la strada – construit și vor avea accesul carosabil asigurat din arterele de categoria III-a. Se interzice următoarele: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22; Activități agrozootehnice; Parcaje	35%	1	1/7m	2/9m	ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE - ARCASILOR - UTR 4
	35%	1	1/7m	2/9m	ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE - ARCASILOR - UTR 5
	45%	1,5	1/6m	2/9m	ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE - TRAIAN - UTR 10
	20%	0,3	P/3m	P+M/6m	ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE - TRAIAN - UTR 11
	45%	1,5	1/6m	2/9m	ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE - UTR 18
	35%	1	1/6m	2/9m	ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE - EXTINDERE FILESTI - UTR 19
	45%	1,5	1/6m	2/9m	ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE - UTR 25
- în cazul investițiilor importante ca funcțiune, volum, suprafața afectată, regimul de construire se va stabili prin PUD; banda de construiabilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15,0 metri în cazul clădirilor cu înălțimi de până la P+4 niveluri și de maxim 20,0 metri în cazul clădirilor cu înălțimi de peste P+4 niveluri, cu condiția respectării distanței de 5 metri față de limita posterioară, în cazul fronturilor continue, clădirile se vor alina pe alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite					

private (in constructii individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al Municipiului; Service auto, benzinarii, spalatorii auto; Unitati comerciale- materiale de constructii; Depozite de orice natura; Zone gospodarie comunală- cimitire; funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 150,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare; platforme de precolecare a deșeurilor; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; stații de betoane; autobaze; - parcela este construită numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Pentru spații verzi (cu excepția celor destinate sportului- agrementului) - POT maxim 10% (inclusiv circulații, alei, platforme) - CUT maxim 0,2	30%	1,5	2/9m	4/15m***	ZONA LOCUINTE COLECTIVE – cartier A VILAICU – UTR 16
	30%	1,5	2/9m	4/15m***	ZONA LOCUINTE COLECTIVE – cartier AVIATIEI – UTR 17
	30%	1,5	2/9m	4/15m***	ZONA LOCUINTE COLECTIVE – parter MICRO – UTR 18
	30%	1,5	2/9m	4/15m***	ZONA LOCUINTE COLECTIVE – cartier TIGLINA 3 – UTR 22
	30%	1,5	2/9m	4/15m***	ZONA LOCUINTE COLECTIVE – cartier MAZEPA – UTR 27
	30%	1,5	2/9m	4/15m***	ZONA LOCUINTE COLECTIVE – cartier TIGLINA – UTR 29
	30%	1,5	2/9m	4/15m***	ZONA LOCUINTE COLECTIVE – cartier TIGLINA – UTR 30
	30%	1,5	2/9m	4/15m***	ZONA LOCUINTE COLECTIVE – cartier MICRO 17 – UTR 35

specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, protecție, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. și numai dacă operațiunea nu modifică proiectul inițial al fațadei imobilului (extindere spații, modificare acces, realizare copertine, balcoane, logii); se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus; precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacia, librăria, frizerii, studioură foto, case de schimb valutar etc. și numai dacă operațiunea nu modifică proiectul inițial al fațadei imobilului (extindere spații, schimb valutar etc. și numai dacă operațiunea nu modifică proiectul inițial al fațadei imobilului (extindere spații, modificare acces, realizare copertine, balcoane, logii); lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronsoan de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună. În cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei și se vor supune reglementărilor de constituire pentru această subzonă. Interzise: Este interzisă amplasarea spre arterele principale (străzi de categoria I-a și II-a) a structurilor de vânzare cu suprafață mare și medie (peste 400,00 mp) cu fațade orizontale, indiferent de UTR-ul în care este situat terenul (cu excepția celor în care sunt prevăzute în mod expres permisiunile de construire). Acestea vor fi amplasate în spațiile frontului la stradă - construit și vor avea accesul carosabil asigurat din arterele de categoria II-a. Se interzice următoarele: se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatarii cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt în contradicție prin traficul generat prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22; se interzice schimbarea destinației (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea întregii pentru depozitare și producție, spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, acces, culoare, ganguri, curți interioare, casele scării etc.; Activități agrozootehnice; Parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al Municipiului; Service auto, benzinării, spalatorii auto; Unități comerciale - materiale de construcții; Construcții provizorii de orice natură; Depozite de orice natură; Zone gospodărie comunală - cîminare, funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 150,00 mp ADO generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22; produse poluante, platforme de precolețare a deșeurilor pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, stații de benzină, autobuze. În cazul ansamblurilor de locuințe colective cu valoare arhitecturală - urbanistică nu este permisă crearea de noi spații comerciale și de servicii la parterul imobilelor, dacă acestea nu sunt prevăzute prin proiectul inițial. Nu sunt permise extinderi ale spațiilor parter sau modificări conformării inițiale a fațadelor blocurilor. Nu este permisă extinderea/infintarea de spații comerciale la parterul blocurilor acolo unde nu există conform proiectului inițial sau nu sunt specificate ca atare în cadrul reglementărilor aferente UTR. În cazul realizării operațiunilor de reabilitare termică această se va realiza pe întreg tronsoanul/segmentul de bloc.	30% 1,5 2/9m 4/15m*** ZONA LOCUINTE COLECTIVE – cartier DUNAREA – UTR 36 Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de deteriorarea inițială sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective: (1) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluării care nenuănesc locuitorii; (2) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate, a locurilor de joacă pentru copii și a parcajelor; (3) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare; (4) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor; (5) diminuarea insecurității și infrafuncționalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupuri de blocuri; (6) restructurarea zonelor prin eliminarea parcajelor private (în construcții individuale) existente pe domeniul public/ privat al municipiului și construirea de parcaje publice; Nu este permisă extinderea spațiilor parter sau modificării conformației arhitecturale inițiale a blocurilor (extinderi, etc.) cu excepția UTR în care acestea sunt specificate. În cazul realizării reabilitare termică aceasta se va realiza pe întreg tronsoanul/segmentul de bloc. Pentru spații verzi (cu excepția celor destinate sportului - agrementului) - POF maxim 10% (inclusiv circulații alei, platforme) - CUF maxim 0,2 În cazul investițiilor importante ca funcțiune, volum, suprafața afectată, regimul de construire se va stabili prin PUD. Caracteristicile parcajelor: Totul, numai în cazul locuințelor colective este de 500,00 mp pentru locuințe colective mici și minim 1000,00 mp pentru locuințe colective mari; se interzice introducerea de modificări în lotizările anterioare protejate a locuințelor colective medii prin unificarea parcajelor și ridicarea nivelului de înălțime;	45% 50% 1,5 2 1/7m 3/12m ZONA – TEREN CU DESTINAȚIE SPECIALĂ – CONVERSIIE AGREMENT – UTR 2 PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA: - 150-500mp - 500-5000mp 45% 50% 1,5 2 1/7m 3/12m ZONA AGREMENT – VANATORI – UTR 3 PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA: - 150-500mp - 500-5000mp ZONA FERMA AGRO-ZOOTEHNICĂ – CONVERSIIE AGREMENT – CARTIER TIGLIANA – UTR 20
---	---	---

aferte sa se insereze numai functiuni caracteristice specificului zonei. Interzise: Este interzisa amplasarea spre arterele principale (strazi de categoria I-a si a II-a) a structurilor de vanzare cu suprafata mare si medie (peste 400,00 mp) cu faade orbe, indiferent de UTR-ul in care este situat terenul (cu exceptia celor in care sunt prevazute in mod expres permisivitati de construire). Acestea vor fi amplasate in spatele frontului la strada — construit si vor avea accesul carosabil asigurat din arterele de categoria III-a. Se interzic urmatoarele: Activitati productive, agrozootehnice, Parcaje private (in constructii individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al Municipiului, Service auto, benzinarii, spalatorii auto, Unitati comerciale- materiale de constructii si pietre agroalimentare, Depozite de orice natura, Zone gospodarie comunale- cimitire CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: suprafata minima a parcelelor este de 150 mp pentru constructii inansurite si 200 mp pentru constructii izolate sau cuplate; pentru parcele cu suprafata mai mare de 5.000 mp si functiuni de importanta municipala/ supramunicipala, importante ca volum sau trafic generat se va elabora obligatoriu PUZ pentru intreg UTR. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: construcțiile vor fi retrase de la alinament cu minim 5,0 m. In situatiile in care terenul este situat pe o strada unde exista un regim de aliniere variat, acesta se va detalia prin PUD.	45% 50% 1,5/ 2 1/6m 3/12m PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA: - 150-500mp - 500-5000mp ZONA POL AGREMENT / SERVICII - PRINCIPAL - UTR 39 PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA: - 150-200mp - 201-500mp - 501mp-1000mp - 1001-5000mp
pentru zonele in care sunt prevazute accente verticale conform Studiului de Alinmetrie aferent PUG Galati 2011 si Plansei de Reglementari. in cazul in care prin asociere se elaboreaza documentatia pentru intreaga insula, se poate realiza PUD/PUZ fara modificarea functiunilor Pentru spatii verzi (cu exceptia celor destinate sportului- agrementului)- POT maxim 10% (inclusiv circulatii, alei, platforme) - CUI maxim 0,2	45% 45% 70% 80% 1,5 2,5 4,2 8* 1/9m 5-9 / 18m-30m
50% 2,5 - 4/15m POL DE AGREMENT PRINCIPAL - FALEZA DUNARI - UTR 32	50% 2,5 2/9m 4/15m POL DE AGREMENT / SERVICII - SECUNDAR - FALEZA DUNARI
in intreg UTR-ul nu este permisa schimbarea destinatiei spatiilor verzi existente. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI): suprafata minima a parcelelor este de 150 mp pentru constructii inansurite si 200 mp pentru constructii izolate sau cuplate; pentru parcele cu suprafata mai mare de 5.000 mp si functiuni de importanta municipala/ supramunicipala, importante ca volum sau trafic generat se va elabora obligatoriu PUZ pentru intreg UTR. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: construcțiile vor fi retrase de la alinament cu minim 5,0 m. In situatiile in care terenul este situat pe o strada unde exista un regim de aliniere variat, acesta se va detalia prin PUD. in cazul investitiilor importante ca functiune, volum, suprafata afectata, regimul de construire se va stabili prin PUD.	50% 2,5 2/9m 4/15m POL DE AGREMENT / SERVICII - SECUNDAR - FALEZA DUNARI

POL UNIVERSITAR, LOCUINTE SI AGREMENT - BRATES, UTR 43

Admise: zona cai de comunicatii si transporturi; **Subzona A1:** spatii verzi si de agrement, promenade pietonale, spatii publice pietonale; constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii.

Subzona A2: locuinte colective P-4, inclusiv camine studentesti; echipamente si servicii publice si comerciale aferente zonei; dotari de proximitate; constructii de sanatate, cu exceptia centrelor de asistenta de specialitate (boli cronice, persoane cu dizabilitati, recuperare functionale; centre psihice) parcaje publice subterane, supraterane si multietajate; spatii publice, pietonale, spatii verzi; constructii aferente echipamentelor editare.

Subzona A3: locuinte individuale P-2, echipamente si servicii publice si comerciale aferente zonei; dotari de proximitate; parcaje publice subterane, supraterane si multietajate, spatii publice, pietonale, spatii verzi; constructii aferente echipamentelor editare.

Subzona A4: locuinte individuale P-1; parcaje publice subterane, supraterane si multietajate; spatii publice, pietonale, spatii verzi; constructii aferente echipamentelor editare.

Subzona A5: constructii administrative si birouri; constructii invatamant, constructii si amenajari sportive; parcaje publice subterane, supraterane si multietajate, spatii publice, pietonale, spatii verzi; constructii aferente echipamentelor editare.

Subzona A6: constructii de cultura, institutii, servicii si echipamente publice, servicii generate cu exceptia atelierelor poluante, service auto, spalatorii auto; constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii; constructii si amenajari sportive; constructii de agrement, constructii de funii si agrement loisir, cu exceptia bungaloul, cabana, camping si sat de vacanta; parcaje publice subterane, supraterane si multietajate, spatii publice, pietonale, spatii verzi; constructii aferente echipamentelor editare.

Subzona A7: constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii; parcaje publice subterane, supraterane si multietajate; spatii publice, pietonale, spatii verzi; constructii aferente echipamentelor editare.

Admise cu conditionari: se recomanda ca in cazul amplasarii unor constructii aferente echipamentelor editare, acestea sa nu fie amplasate spre strada si pe cat posibil si nu afecteze prin zonele de proiectie sanitara necesare functionarea celorlalte cladiri existente, pentru unitatile de alimentare publica se admite amplasarea la parterul locuinzelor (individuale si/ sau colective) numai cu conditia asigurarii izolarii totale a aburului, miosului si zgomotului.

Interzice: Cu exceptia UTR 43- Subzona A7, este interzisa amplasarea spre arterele principale (strazi de categoria A1- a si a II-a) a structurilor de vanzare cu suprafata mare si medie (peste 400.00 mp) fafada carbe, indreren de UTR, ul in care este situat terenul (cu exceptia celor in care sunt prevazute in mod expres permisivitati de construire). Acestea vor fi amplasate in spatele frontului la strada - constructii si vor avea accesul carosabil asigurat din artere de categoria III-a. Se interzic urmatoarele: Activitati productive: Activitati agrozootehnice, Parcaje private (in constructii individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului; Service auto, benzinar, spalatorii auto; Unitati comerciale- materiale de constructii, Depozite de orice natura, Zone gospodarie comunitale- scolare

* Accentuie de inaltime vor fi prevazute conform PUZ realizat pentru intregul UTR fara modificarea functiunii.

Nota: Pentru suprafețele parcelei/ insulei care sunt sub dimensiunea minima prevazuta, POT si CUT se diminueaza direct proportional.

In cazul in care prin asociere se elaboreaza documentatia pentru intreaga insula, se poate realiza PUD/PUZ fara modificarea functiunilor.

Pentru spatii verzi (cu exceptia celor destinate sportului- agrementului): POT maxim 10% ; CUT maxim 0.2.

10%	0,2	-	6m*
-----	-----	---	-----

*H max= P+1 (6m la coama/ atic) cu exceptia instalatiilor de joaca, tehnologice si a constructiilor de sport- agrement cu program specific- siadione, patinoare, Sali de sport, etc.

Pentru constructiile si amenajarile sportive (complexuri sportive stadioane, Sali de antrenament pentru diferite sporturi, sali de competitii sportive, patinoare artificiale, popicari), P.O.T. va fi:

- 50% pentru constructii si amenajari sportive;
- 20% pentru alei, drumuri si parcaje;
- 30% pentru spatii verzi.

P.O.T. SI CUT SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL SI CARACTERISTICILE ZONEI/ AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.

Admise: sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in: spatii plantate, circulatii pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru trunchierea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise: mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna; constructii pentru agrement si sport adaptat, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere; parcaje publice constructii aferente echipamentelor tehnice- editare; sunt admise amenajari pentru practicarea sportului in spatii descoperite si acoperite; anexele necesare si alte activitati legate direct de activitatea sportiva; sunt admise constructii si instalatii aferente activitatilor sport-agrement.

Funcțiuni existente si menținute: activitati productive in unitati dispersate insatura si servicii publice, comerț, servicii.

Admise cu conditionari: se admit constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite teranete), activitati sportive, alimentatie publica si comerț, fara depasirea indicatorilor maximali specifici spatilor verzi, se mentin functiunile existente, cu conditia ca, in cazul incetarii disparitiei activitatii, sa fie inserate numai functiuni compatibile cu caracterul zonei.

Interzice: se interzic orice schimbări ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate, se interzice conversia grupurilor sanitare in spatii comerciale; se interzice tăierea arborilor fără autorizatia autoritatii locale abilitate.

G - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIRE

Admise: cimitire și clădiri anexă: capela mortuară, mausoleu - osuar, circulații carosabile; parcaje; circulații pietonale; plantații; pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

Admise cu condiționari: se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție sanitară de 50.0 metri, se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.5 și 10.0 mp teren brut pentru un loc de veci); circulații carosabile și pietonale corespunzătoare și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

Interzise: orice alte utilizări decât cele prevăzute mai sus. Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrice.

Admise: - sunt permise numai plantații de protecție și circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise. Intervențiile în cadrul zonei se realizează numai în conformitate cu acordul detinatorului dotării care a generat stabilirea zonei de protecție.

Admise cu condiționari: - fara obiect

Interzise: se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate; se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale; se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

P.O.T. ȘI C.U.T. se vor diminua față de limitele maxime admise, acolo unde specificul și caracteristicile zonei/ amplasamentului impun aceasta.

6m(P+1E)

0,1

5%

URMATOARELE ETAPE PRECONIZATE IN ELABORAREA P.U.G.:

- Întocmirea documentațiilor necesare pentru obținerea avizelor și acordurilor prevăzute de lege;
- Introducerea propunerilor enunțate de populație și de instituțiile interesate în documentația P.U.G.;
- Redactarea finală a documentației de P.U.G.;
- Aprobarea documentației P.U.G. în Consiliul Local al Municipiului Galați;

