



PRIMARIA MUNICIPIULUI GALATI

TEL: 0236/307708 , FAX: 0236/461460

e-mail: arhitectsef@primaria.galati.ro



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

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 centrală, nuclee de cartier, extindere intravilan, spații verzi, circulații e.t.c. si au fost culese opiniile membrilor grupului consultativ (agenți economici, instituții publice, asociații, presă) și a cetățenilor asupra modului în care viziunea de dezvoltare urbanistică și opțiunile formulate prin sondaj sunt reflectate în 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. Analiză context supralocal – nivel regional, inter-județean, județean, zona metropolitana Galați-Brăila
- Faza II.2. Analiză organizare urbanistică: trafic și transport, protejarea mediului, perisaj, geotehnic, patrimoniu și zone protejate, servicii publice și comerciale, etc.
- Faza II.3. Studii cu caracter consultativ - cerintele si optiunile populatiei legate de dezvoltarea urbanistică
- 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 dircte;
- 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.Reconversia 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;

10. Să descrieți în 2-3 rânduri de ce este cel mai bun loc de viață în municipiul Galați?

11. Care este cea mai bună zonă de viață în municipiul Galați?

12. Care este cea mai rău zonă de viață în municipiul Galați?

13. Care este cea mai bună zonă de viață în municipiul Galați?

14. Care este cea mai rău zonă de viață în municipiul Galați?

15. Care este cea mai bună zonă de viață în municipiul Galați?

16. Care este cea mai rău zonă de viață în municipiul Galați?

17. Care este cea mai bună zonă de viață în municipiul Galați?

18. Care este cea mai rău zonă de viață în municipiul Galați?

19. Care este cea mai bună zonă de viață în municipiul Galați?

20. Care este cea mai rău zonă de viață în municipiul Galați?

CHESTIONAR

Problema municipiilor din România este deosebit de acută în municipiul Galați. În acest context, este necesar să se realizeze o evaluare a percepției cetățenilor asupra problemei de mediu în municipiul Galați. Scopul acestui chestionar este să se determine nivelul de conștientizare și preocupare a cetățenilor față de problemele de mediu în municipiul Galați. Chestionarul este destinat tuturor cetățenilor care locuiesc în municipiul Galați. Durata estimată pentru completarea acestui chestionar este de 10 minute.

1. Care este vârsta dumneavoastră?

2. Care este nivelul de educație?

3. Care este ocupația dumneavoastră?

4. Care este nivelul de venit lunar net?

5. Care este numărul de copii ai dumneavoastră?

6. Care este numărul de persoane care locuiesc în gospodăria dumneavoastră?

7. Care este numărul de vehicule care aparțin gospodăriei dumneavoastră?

8. Care este numărul de animale de companie care aparțin gospodăriei dumneavoastră?

9. Care este numărul de plante și animale din gospodăria dumneavoastră?

10. Care este numărul de persoane care sunt angajate în gospodăria dumneavoastră?

11. Care este numărul de persoane care sunt studenți în gospodăria dumneavoastră?

12. Care este numărul de persoane care sunt pensionari în gospodăria dumneavoastră?

13. Care este numărul de persoane care sunt persoane cu dizabilități în gospodăria dumneavoastră?

14. Care este numărul de persoane care sunt persoane cu probleme de sănătate în gospodăria dumneavoastră?

15. Care este numărul de persoane care sunt persoane cu probleme de învățare în gospodăria dumneavoastră?

16. Care este numărul de persoane care sunt persoane cu probleme de comportament în gospodăria dumneavoastră?

17. Care este numărul de persoane care sunt persoane cu probleme de relații în gospodăria dumneavoastră?

18. Care este numărul de persoane care sunt persoane cu probleme de sănătate mintală în gospodăria dumneavoastră?

19. Care este numărul de persoane care sunt persoane cu probleme de dependență în gospodăria dumneavoastră?

20. Care este numărul de persoane care sunt persoane cu probleme de criminalitate în gospodăria dumneavoastră?

10. Care este cea mai bună zonă de viață în municipiul Galați?

Opinie	Da	Da, puțin	Da, foarte puțin	Da, foarte puțin	Da, foarte puțin
10.1 Zona de viață din zona centrală	10	10	10	10	10
10.2 Zona de viață din zona de nord	10	10	10	10	10
10.3 Zona de viață din zona de sud	10	10	10	10	10
10.4 Zona de viață din zona de vest	10	10	10	10	10
10.5 Zona de viață din zona de est	10	10	10	10	10
10.6 Zona de viață din zona de nord-vest	10	10	10	10	10
10.7 Zona de viață din zona de nord-est	10	10	10	10	10
10.8 Zona de viață din zona de sud-vest	10	10	10	10	10
10.9 Zona de viață din zona de sud-est	10	10	10	10	10
10.10 Zona de viață din zona de vest-est	10	10	10	10	10

11. Care este cea mai rău zonă de viață în municipiul Galați?

Opinie	Da	Da, puțin	Da, foarte puțin	Da, foarte puțin	Da, foarte puțin
11.1 Zona de viață din zona centrală	10	10	10	10	10
11.2 Zona de viață din zona de nord	10	10	10	10	10
11.3 Zona de viață din zona de sud	10	10	10	10	10
11.4 Zona de viață din zona de vest	10	10	10	10	10
11.5 Zona de viață din zona de est	10	10	10	10	10
11.6 Zona de viață din zona de nord-vest	10	10	10	10	10
11.7 Zona de viață din zona de nord-est	10	10	10	10	10
11.8 Zona de viață din zona de sud-vest	10	10	10	10	10
11.9 Zona de viață din zona de sud-est	10	10	10	10	10
11.10 Zona de viață din zona de vest-est	10	10	10	10	10

12. Care este cea mai bună zonă de viață în municipiul Galați?

Opinie	Da	Da, puțin	Da, foarte puțin	Da, foarte puțin	Da, foarte puțin
12.1 Zona de viață din zona centrală	10	10	10	10	10
12.2 Zona de viață din zona de nord	10	10	10	10	10
12.3 Zona de viață din zona de sud	10	10	10	10	10
12.4 Zona de viață din zona de vest	10	10	10	10	10
12.5 Zona de viață din zona de est	10	10	10	10	10
12.6 Zona de viață din zona de nord-vest	10	10	10	10	10
12.7 Zona de viață din zona de nord-est	10	10	10	10	10
12.8 Zona de viață din zona de sud-vest	10	10	10	10	10
12.9 Zona de viață din zona de sud-est	10	10	10	10	10
12.10 Zona de viață din zona de vest-est	10	10	10	10	10

13. Care este cea mai rău zonă de viață în municipiul Galați?

Opinie	Da	Da, puțin	Da, foarte puțin	Da, foarte puțin	Da, foarte puțin
13.1 Zona de viață din zona centrală	10	10	10	10	10
13.2 Zona de viață din zona de nord	10	10	10	10	10
13.3 Zona de viață din zona de sud	10	10	10	10	10
13.4 Zona de viață din zona de vest	10	10	10	10	10
13.5 Zona de viață din zona de est	10	10	10	10	10
13.6 Zona de viață din zona de nord-vest	10	10	10	10	10
13.7 Zona de viață din zona de nord-est	10	10	10	10	10
13.8 Zona de viață din zona de sud-vest	10	10	10	10	10
13.9 Zona de viață din zona de sud-est	10	10	10	10	10
13.10 Zona de viață din zona de vest-est	10	10	10	10	10

PERCEPȚIA PEISAJULUI URBAN – CONCLUZII – MUNICIPIUL GALAȚI

Aspecte pozitive și negative rezultate pe cartiere:

ȚIGLINA III	
Aspecte pozitive	Aspecte negative
<ul style="list-style-type: none"> Mai multă verdeață față de celelalte cartiere Piața cea nouă Multe parcuri în apropiere, inclusiv Grădina botanică Parcul "Cloșca" Priveștiștea Dunării Faleză Dunării 	<ul style="list-style-type: none"> Fațadele blocurilor – foarte urâte Construcțiile noi de pe faleză Lipsa construcțiilor noi Santiere neterminate
PORT	
Aspecte pozitive	Aspecte negative
<ul style="list-style-type: none"> Aleea cu tei Zonele verzi Fântânile arteziene Iluminatul stradal Dunărea Faleză Clădirea Palatului de Navigație Parcul de Soft 	<ul style="list-style-type: none"> Fațadele urâte ale blocurilor P1-P12 Lipsa iluminatului public în anumite zone Se dărâmă clădiri și sunt lăsate așa

Nota: Opinii exprimate de respondenții la chestionare și comensate ca atare.

Aspecte pozitive si negative in cartiere:

ZONA CENTRALĂ , ÎN GENERAL	
Aspecte pozitive	Aspecte negative
<ul style="list-style-type: none"> • Multe locuri agrement • Iluminatul public • Hala modernă de legume-fructe • Dotările culturale • Arhitectura vilelor • Parcul Libertății • Catedrala 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 parcări, spații verzi ocupate de mașini • Parcul distrus
STR. DOMNEASCĂ	
Aspecte pozitive	Aspecte negative
<ul style="list-style-type: none"> • Grădina publică • Parcul Eminescu • Fântanile arteziene • Teii și castanii 	<ul style="list-style-type: none"> • 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

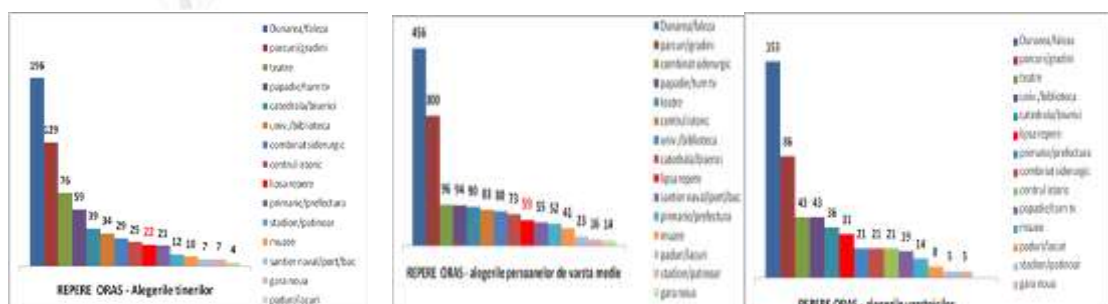
Nota: Opinii exprimate de respondentii la chestionare si comsenate ca atare.

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 Falezii 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 funcțională a teritoriului intravilan, prin inserarea de noi funcțiuni comerciale și de servicii;
- structurarea zonelor construite;
- extinderea intravilanului spre nord-vest, nord-est, sud – vest (total cca. 600 ha); se va urmări organizarea sistemului de circulații local și asigurarea echipamentelor publice necesare (spații verzi, zone mixte, dotări de sănătate și învățământ).

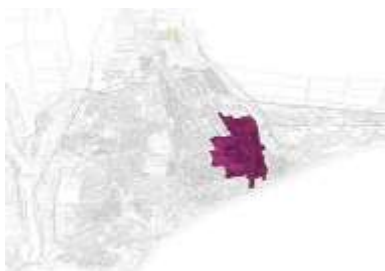
Profile pentru ariile propuse a fi introduse in intravilan:

- **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 și 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 și 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 și 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 funcțiilor 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 plansa anexata la Regulament, sunt orientative. Ele tin cont de diferentele, deseori majore, dintre diferitele parti ale acesteia. **Se propune dezvoltarea unei axe culturale de dezvoltare**, care sa relateze centrul istoric de zonele de recreere/ agrement ale orasului, cu accent pe strada Domneasca (Gradina Publica - Parcul Rizer), contrabalansand astfel zona de faleza a Dunarii. In dezvoltarea ulterioara a municipiului vor trebui avute in vedere implicatiile acestei propuneri (asigurarea necesarului de parcaje publice, amenajari de spatii pietonale, servicii aferente necesare). **De**

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

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

ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE



Zona destinata locuintelor si functiunilor complementare este extinsa in conformitate cu cerintele de dezvoltare a acestui sector. Pentru conformarea urbanistica a acestor zone se propune detaliera ulterioara prin planuri urbanistice zonale parcelare/reparcelare, urmarind asigurarea accesului carosabil direct dintr-o circulatie publica si asigurarea conditiilor de echipare edilitara. Constructiile vor avea un regim de inaltime maxim de P+1-2 si se incurajeaza dezvoltarea zonelor mixte (locuinte, comert, servicii) cu precadere pe arterele principale.

ZONELE MIXTE DE DEZVOLTARE



În cadrul acestor zone se încurajează dezvoltarea serviciilor generale, activităților comerciale și turistice (pensuni, agenții de turism), și alte activități care nu afectează locuirea. Prevederile regulamentului susțin dezvoltarea ipotetica 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 impulsivității dezvoltării unor astfel de activități.

De asemenea, aceste zone cuprind si alte functiuni existente: unitati agrozootehnice si productive, transporturi si locuinte individuale izolate in cadrul ansamblurilor de locuinte colective, fiind incurajata conversia acestora in functiunile caracteristice zonei mixte.

In cazul Zonei aferente Falezei Dunarii se recomanda inserarea de functiuni publice si de interes general: servicii publice, functiuni turistice, comerciale si de agrement.

Se va incuraja dezvoltarea spatiilor pietonale si se vor evita inprejmuirile care sa obtuzeze 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 SI SERVICII

Unitatile de importanta municipala sunt mentinute ca entitati de sine statatoare. Unitatile de improtanta locala sunt mentinute in cadrul celorlate zone functionale- activitati complementare acestora.

Se admit funcțiuni de interes general specifice zonei institutiilor publice si 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 unitati de alimentatie publica; centre comerciale, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă etc.; centre si institutii pentru sanatate unitati de invatamant, dancing, cinema; centre de recreere și sport în spații acoperite; centre si institutii cultural, parcaje la sol si multietajate de desconggestionare 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 ACTIVITATI 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, SPATII VERZI, ZONE DE AGREMENT, RELATII SPATII VERZI - SPATII PIETONALE

- realizarea unui studiu de peisaj detaliat si implementarea strategiei referitoare la integrarea unui sistem verde diversificat si unitar la nivelul unei strategii turistice coerenta la nivel municipal
- îmbunatatirea, conservarea, protectia si restaurarea peisajului si a patrimoniului - natural, antropic/ construit (arhitectural, urban) si cultural



- reabilitarea peisajului prin reevaluarea tipologiilor de spatii verzi din municipiu;
- amenajarea de noi tipologii de spatii verzi la nivelul sistemului verde;
- implicarea comunitatii pe categorii de actori urbani implicati in proces (profesionale, sociale, etc.), in diferite actiuni privind protectia patrimoniului natural, construit (antropic) si cultural;
- organizarea si diversificarea activitatilor din spatiile verzi amenajate peisagistic (activitati cultural-expozitionale, comerciale,

sport-agrement, loisir, activitati turistice, etc.);

- gestionarea durabila a poluarii si a deseurilor la nivel municipal;
- gestiunea durabila a riscurilor naturale si tehnogene;
- îmbunatatirea calitatii elementelor de mediu (sol, aer, apa, imagine urbana) si eliminarea poluarii (fonica, olfactiva, vizuala, chimica, 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 mixtă cu regim de construire discontinuu și clădiri având regim de înălțime 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 activităților productive și 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 recomnda 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 recomnda 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	<ul style="list-style-type: none"> - 1 locuri parcare/ 3 cadre didactice ; - 1 loc parcare/ 6 salariati care nu sunt cadre didactice; - 1 loc parcare autobuz/ microbuz;
CONSTRUCTII DE SANATATE	<ul style="list-style-type: none"> - 1 loc parcare/ 4 salariati + spor de 20% (dar nu mai putin de 2 locuri); - Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public ; - pentru toate categoriile de constructii de sanatate se va asigura legatura cu rețeaua de circulatie 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	<ul style="list-style-type: none"> - pentru constructii agrement, 1 loc parcare/ 10 salariati/ 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> -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; <p>Acestea se vor suplimenta cu minim 20% pentru salariati/ 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.</p>

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 Domneasti – 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 periurbanul Galati-Braila precum si cu celelalte strategii valide in acest moment la nivel national. Propunerile facute sunt oportune inasa 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 construibilitate 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 urmatorii 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.
- Identificarea 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 DEZBATEREA 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 discutata 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 parcari 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 parcuri subterane sau supraterane;
- 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.



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	
ZC – ZONA CENTRALA – UTR 1					
INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	Administratie publica;comert si alimen tatie publica;invatamant cultura si culte; agrement inclusiv spatii publice si plantate; stationarea autovehiculelor in spatii publice special amenajate; retele tehnico edilitare si constructii aferente.	50%	ST 300MP 0,9 - P+2	ST 500MP 0,48 - P+2	Cf. R.G.U. ART.31 Pentru constructii noi inaltimea dominanta a cladirilor de pe strada sau inaltimea cladirilor alaturate.
LOCUINTE		30%	0,6 – P+1 0,3 - P	0,36 – P+1 0,18 - P	
SPATII VERZI		CF. ART. 34 SI ANEXA 6			
CAI DE COMUNICATIE RUTIERE		CF. R.G.U.			
ZL –ZONA REZIDENTIALA CU LOCUITE UNIFAMILIALE					
EXISTENTE	Locuinte p-p+1-2, modernizari si reparatii la cladirile existente, constructii si amenajari necesare bunei functionari a zonei.	30% pentru completari de fronturi existente.	ST=300MP 0,9 - P+2 0,6 – P+1 0,3 - P	ST 500MP 0,48 - P+2 0,36 – P+1 0,18 - P	P+2
PROPUSE		30% pentru lotizari noi.			
ZL –ZONA REZIDENTIALA CU LOCUITE COLECTIVE					
EXISTENTE	Locuinte colective; Amenajari la constructiile existente	NEPRECIZAT	NEPRECIZAT		P+4 - 10
ZIS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII SI ZONA LIBERA (UTR 21)					
EXISTENTE	Institutii publice, servicii si functiuni complementare acestora (locuire, activitati nepoluante, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, retele tehnico-edilitare).	CF. R.G.U, ART. 15	NEPRECIZAT	cf. R.G.U. art 31 si reguli de baza r.l.u.: se recomanda constructii cu max. 4 niveluri sau, in cazuri speciale, 8 niveluri in cazul in care este necesara inchiderea fronturilor existente. pentru constructiile la care regimul de inaltime se doreste saq fie mai mare decat cel din r.l.u., acesta va putea fi stabilit prin pud/puz.	In zona libera (UTR 21) autorizarea lucrarilor cu conditia existentei unui pud/puz aprobat si respectarea conditiilor geotehnice

PROPUSE					Cu conditia existentei unui pud/puz aprobat si respectarea conditiilor geotehnice
ZA – ZONA UNITATI AGRICOLE					
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	
ZI – ZONA UNITATI INDUSTRIALE					
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	
ZS – ZONA SPATII VERZI, SPORT, RECREERE, AGREMENT SI PERDELE DE PROTECTIE					
EXISTENTE	Amenajarea de spatii verzi si functiuni complementare (institutii 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 gunoi si zonele construite (1000m)
ZTE – ZONA ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA					
EXISTENTE	Retele tehnico-edilitare si constructii aferente; institutii care coordoneaza	NEPRECIZAT	NEPRECIZAT	NEPRECIZAT	

	activitatea in domeniu.				
PROPUSE		La autorizarea institutiilor care coordoneaza activitatea in domeniu se va tine seama de prescriptiile zonei functionale din care fac parte.			
ZDS – ZONA DESTINATIE SPECIALA					
EXISTENTE	Zona destinatie speciala; platforme/alveole carosabile, zone verzi laterale, lucrari/zone de protectie impotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive. retele tehnico-edilitare.	NEPRECIZAT	NEPRECIZAT	NEPRECIZAT	Interdictii temporare stabilite in cazul cand apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism sau a unor studii de specialitate in cadrul incintei cu destinatie speciala
		Pentru intregirea frontului la strada in utr 47 (um plaja dunarea) se propune, in urma realizarii unui puz, realizarea de locuinte colective pentru armata sau se propune exproprierea zonei.			
ZCR – ZONA CAI RUTIERE					
EXISTENTE	Retea de strazi din intravilan apartinand domeniului public; spatii de stationare; platforme / alveole carosabile pentru transportul in comun; trotuare, refugii si treceri pentru pietoni; zone verzi laterale; lucrari/zone de protectie impotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive. retele tehnico-edilitare.	Se vor avea in vedere necesitatile tehnice si normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate.			Interdictii temporare stabilite in cazul cand apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism sau a unor studii de specialitate pentru largirea unor strazi sau realizarea de noi artere de circulatie; modernizarea strazilor existente; modernizarea intersectiilor marcate; realizarea de poduri, pasarele.
PROPUSE					
ZCF – ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARE					
EXISTENTE	Instalatii, constructii si depozite necesare functionarii serviciilor feroviare; lucrari de terasament;lucrari/zone de protectie impotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive.	Se vor avea in vedere necesitatile tehnice si normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate. aspectul exterior al constructiilor aferente cf: sa se realizeze o amenajare minima peisagistica pe intreg traseul zonei feroviare care are contact cu intravilanul; organizarea incintelor sa tina cont de imaginea prezentata catre drumurile publice.			
ZCN – ZONA CAI NAVALE					
EXISTENTE	CF. R.G.U., ART. 19	Aspectul exterior al constructiilor de pe intreg traseul zonei navale: sa se realizeze o amenajare minima peisagistica.			Constructiile destinate altor functiuni decat cele aferente cailor navigabile se vor amplasa in afara zonei fluviale, la o distanta minima de 20m.

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)	
ZONA CENTRALA ISTORICA – UTR 15						
	<p>Admise: locuinte individuale si colective; constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii; constructii administrative si birouri; constructii financiar bancare; constructii de cult, cu exceptia manastirilor, schiturilor si cimitirelor; constructii culturale; cu exceptia salilor polivalente si circ, institutii, servicii si echipamente publice; servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante, service auto, spalatorii auto; constructii invatamant; constructii de sanatate, cu exceptia centrelor de asistenta de specialitate (boli cronice, 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 bungalow, cabana, camping si sat de vacanta; activitati productive manufacturiere nepoluante si artisanale; parcaje publice subterane, supraterane si multietajate; spatii publice, pietonale, spatii verzi; constructii aferente echipamentelor edilitare.</p> <p>Funcțiuni existente si mentinute: zona transporturi; activitati productive in unitati dispersate; spatii verzi; constructii aferente echipamentelor tehnico- edilitare</p> <p>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 protectie sanitara necesare functionarea celorlate cladiri existente; se mentin functiunile existente care nu sunt caracteristice zonei centrale, cu conditia ca, in cazul disparitiei acestora, sa se insereze numai functiuni caracteristice specificului zonei centrale; 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.</p> <p>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 fatade oarbe, 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.</p> <p>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, circ, 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 comunala- cimitire.</p>	50%	3	1/6m	4-5/15m-18m	<p>Se menține parcelarul existent cu următoarele condiții:</p> <ul style="list-style-type: none"> - suprafață minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate; - pana la aprobarea PUZ Zone Protejate Municipiul Galati, pentru parcelele cu suprafete mai mari de 1500,00 mp se va elabora PUZ pentru intregul UTR. - In cazul operatiunilor de comasare/ dezmembrare parcele, constructiile vor mentine trasaturile parcelarului existent (deschidere la strada, ritm, etc) - In zonele in care exista tesut caracteristic locuintelor individuale nu este admisa modificarea caracteristicilor parcelarului prin comasarea loturilor si constructia unor volume de mari dimensiuni- nespecifice zonei de locuinte individuale

POLI URBANI PRINCIPALI – UTR 7, UTR 14, UTR 14`, UTR 26, UTR 31, UTR 34

<p>Admise:locuinte individuale si colective; constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii; constructii administrative si birouri; constructii financiar bancare; constructii de cult, cu exceptia manastirilor, schiturilor si cimitirelor; constructii de cultura; institutii, servicii si echipamente publice; servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante, service auto, spalatorii auto; constructii invatamant;constructii de sanatate, cu exceptia centrelor de asistenta de specialitate;constructii si amenajari sportive; constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri; constructii de turism si agrement- loisir,cu exceptia bungalou, cabana, camping si sat de vacanta; parcaje publice subterane, supraterane si multietajate, spatii publice, pietonale, spatii verzi, constructii aferente echipamentelor edilitare.</p> <p>Funcțiuni existente si mentinute: zona transporturi; activitati productive in unitati dispersate; spatii verzi; constructii aferente echipamentelor tehnico- edilitare; terenuri cu destinatie speciala.</p> <p>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 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 numai functiuni caracteristice specificului zonei; pietele agroalimentare se amplaseaza la minim 40 m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala;</p> <p>- 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.</p> <p>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 fatade oarbe, 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.</p> <p>Se interzic urmatoarele: Activitati productive; Activitati agrozootehnice; 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 comunala- cimitire.</p> <p>- IN CAZUL INVESTITIILOR IMPORTANTE CA FUNCTIUNE, VOLUM, SUPRAFATA AFECTATA, REGIMUL DE CONSTRUIRE SE VA STABILI PRIN PUD.</p>	<p>45% 45% 70% 80%</p>	<p>1,5 2,5 4,2 4,8</p>	<p>2/9m</p>	<p>5/18m</p>	<p>POL URBAN PRINCIPAL- TRAIAN NORD – UTR 7 PENTRU SUPRAFATA PARCELA/INSULA: - 150-200mp - 201-500mp - 501-1000mp - 1001-6000mp</p>
	<p>45% 45% 70% 80%</p>	<p>1,5 2,5 4,2 8*</p>	<p>4/15m</p>	<p>5-9 si >9*/ 18m- 30m si >30m*</p>	<p>POL URBAN PRINCIPAL- COSBUC/BASARABIEI UTR 14 PENTRU SUPRAFATA PARCELA/INSULA: - 150-200mp - 201-500mp - 501-1000mp - 1001-6000mp</p>
	<p>45% 45% 70% 80%</p>	<p>1,5 2,5 4,2 8*</p>	<p>4/15m</p>	<p>5-9 si >9*/ 18m- 30m si >30m*</p>	<p>POL URBAN PRINCIPAL- COSBUC/BASARABIEI – UTR 14` PENTRU SUPRAFATA PARCELA/INSULA: - 150-200mp - 201-500mp - 501-1000mp - 1001-6000mp</p>
	<p>45% 45% 70% 80%</p>	<p>1,5 2,5 4,2 8*</p>	<p>4/15m</p>	<p>5-9 si >9*/ 18m- 30m si >30m*</p>	<p>POL URBAN PRINCIPAL- BRAILEI – UTR 26 PENTRU SUPRAFATA PARCELA/INSULA: - 150-200mp - 201-500mp - 501-1000mp - 1001-6000mp</p>
	<p>45% 45% 70% 80%</p>	<p>1,5 2,5 4,2 9*</p>	<p>4/15m</p>	<p>5-9 si >9*/ 18m- 30m si >30m*</p>	<p>POL URBAN PRINCIPAL- CENTRU DE AFACERI– UTR 31 PENTRU SUPRAFATA PARCELA/INSULA: - 150-200mp - 201-500mp - 501-1000mp - 1001-6000mp</p>
	<p>45%</p>	<p>1,5</p>	<p>4/15m</p>	<p>5-9 si >9*/</p>	<p>POL URBAN PRINCIPAL- BRAILEI – UTR 34- PENTRU SUPRAFATA PARCELA/INSULA: - 150-200mp - 201-500mp</p>

	45% 70% 70%	2,5 4,2 8*		18m- 30m si >30m*	- 501-1000mp - 1001-6000mp *PENTRU ZONELE IN CARE SUNT PREVAZUTE ACCENTE VERTICALE CF. STUDIULUI DE ALTIMETRIE SI PLANSEI DE REGLEMENTARI URBANISTICE
POLI URBANI SECUNDARI – UTR 12, UTR 21					
<p>Admise: locuinte individuale si colective; constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii; constructii administrative si birouri; constructii financiar bancare; constructii de cult, cu exceptia manastirilor, schiturilor si cimitirelor; institutii, servicii si echipamente publice; servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante, service auto, spalatorii auto; constructii invatamant; constructii de sanatate, cu exceptia centrelor de asistenta de specialitate (boli cronice; persoane cu dizabilitati, recuperari functionale, centre psihiatrice); constructii si amenajari sportive;</p> <p>constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri;</p> <p>constructii de turism si agrement- loisir,cu exceptia bungalow, cabana; camping si sat de vacanta; parcaje publice subterane, supraterane si multietajate; spatii publice, pietonale, spatii verzi; constructii aferente echipamentelor edilitare;</p> <p>Funcțiuni existente si mentinute: activitati productive in unitati dispersate; spatii verzi; constructii aferente echipamentelor tehnico- edilitare;</p> <p>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 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 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.</p> <p>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 fatade oarbe, 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.</p> <p>Se interzic urmatoarele: Activitati productive; Activitati agrozootehnice; 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 comunala- cimitire;</p>	45% 45% 70% 80%	1,5 2,5 3,2 4	1/6m	4/15m	<p>POL URBAN SECUNDAR - TRAIAN – UTR 12 PENTRU SUPRAFATA PARCELA/INSULA:</p> <p>- 150-200mp - 201-500mp - 501-1000mp - peste 1000mp</p>
		45% 45% 70%	1,5 2,5 4,2	2/9m	5/18m
ZONE MIXTE DE DEZVOLTARE - UTR. 1, UTR 8, UTR 9, UTR 23, UTR 33, UTR 45					
<p>Admise: locuinte individuale si colective; constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii; constructii administrative si birouri; constructii financiar bancare; constructii de cult, cu exceptia manastirilor, schiturilor si cimitirelor; institutii, servicii si echipamente publice; servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante, service auto, spalatorii auto; constructii invatamant; constructii de sanatate, cu exceptia centrelor de asistenta de specialitate; constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri; parcaje publice subterane, supraterane si multietajate; spatii publice, pietonale, spatii verzi; constructii aferente echipamentelor edilitare.</p> <p>Funcțiuni existente si mentinute: activitati productive in unitati dispersate; activitati agrozootehnice; spatii verzi; constructii aferente echipamentelor tehnico- edilitare; terenuri cu destinatie speciala.</p>	45% 45% 70%	1,5 2,5 3,5	2/ 9m	4/15m	<p>ZONA MIXTA - TRAIAN – UTR 1 PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA:</p> <p>- 150-200mp - 201-500mp - peste 500mp</p>

<p>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 pentru 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 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.</p> <p>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 fatade oarbe, 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.</p> <p>Se interzic urmatoarele: Activitati productive, agrozootehnice; 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 comunala- cimitire.</p> <p>- in cazul in care prin asociere se elaboreaza documentatia pentru intreaga insula, se poate realiza PUD/PUZ fara modificarea functiunilor.</p> <p>Pentru spatii verzi (cu exceptia celor destinate sportului- agrementului) - POT maxim 10% (inclusiv circulatii, alei, platforme); CUT maxim 0.2.</p> <p>Pentru functiunile existente- activitati productive in unitati dispersate, activitati agrozootehnice, zona constructii aferente echipamentelor tehnico- edilitare, 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.</p>	<p>45% 45% 70% 80%</p>	<p>1,5 2,5 3,5 4,8</p>	<p>2/ 9m</p>	<p>5 / 18m</p>	<p>ZONA MIXTA - B-DUL COSBUC – UTR 8 PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA: - 150-200mp - 201-500mp - 501mp-1000m - peste 1000m</p>
	<p>45% 70%</p>	<p>1,5 2,1</p>	<p>1/ 6m</p>	<p>2/9m</p>	<p>ZONA MIXTA - B-DUL TRAIAN – UTR 9 PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA: - 150-500mp - peste 500mp</p>
	<p>45% 45% 70% 80%</p>	<p>1,5 2,5 3,5 4,8</p>	<p>2/9m</p>	<p>5/18m</p>	<p>ZONA MIXTA - SIDERURGISTILOR / BASARABIEI – UTR 23 PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA: - 150-200mp - 201-500mp - 501mp-1000m - peste 1000m</p>
	<p>45% 45% 70% 70%</p>	<p>1,5 2,5 3,5 4,2</p>	<p>2/9m</p>	<p>5/18m</p>	<p>ZONA MIXTA - PRELUNGIREA BRAILEI – UTR 33 PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA: - 150-200mp - 201-500mp - 501mp-1000m - peste 1000m</p>
	<p>50%</p>	<p>1,5</p>	<p>1/6m</p>	<p>2/9m</p>	<p>ZONA MIXTA - IN VALE – UTR 45 PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA: - 150-200mp</p>
	<p>ZONE ACTIVITATI PRODUCTIVE – UTR 24, UTR 37, UTR 40, UTR 41, UTR 46, UTR 47</p>				
<p>Admise: Activitati productive si de depozitare; constructii comerciale, inclusiv cele care comercializeaza materiale de constructii, showroomuri cu vanzare; constructii administrative si birouri, aferente activitatilor existente in cadrul zonelor de activitati productive; servicii conexe activitatilor productive; parcaje publice subterane, supraterane si multietajate; constructii aferente echipamentelor edilitare; activitati transporturi: port, gara, autogara; stații de întreținere și reparații auto; stații de benzină; comerț, alimentație publică și servicii personale; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.</p> <p>Funcțiuni existente si mentinute: echipamente si servicii publice; comert- servicii; spatii verzi; constructii aferente echipamentelor tehnico- edilitare; gospodarie comunala.</p>	<p>80%</p>	<p>4</p>	<p>1/6m</p>	<p>4/15m</p>	<p>ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE – UTR 24</p>
	<p>50%</p>	<p>2,5</p>	<p>1/6m</p>	<p>4/15m</p>	<p>ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE / SERVICII / LOCUINTE INDIVIDUALE – UTR 37</p>
	<p>80%</p>	<p>4</p>	<p>1/6m</p>	<p>4/15m</p>	<p>ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE / SERVICII CONEXE/ COMBINAT - BARBOSI – UTR 40</p>

<p>Admise cu conditionari: in UTR 37 sunt admise locuinte individuale si de serviciu, cu conditia ca suprafata construita la sol a acestora sa nu depaseasca 100 mp; este permisa localizarea activitatilor agrozootehnice numai daca nu necesita zone de protectie sanitara care sa incomodeze desfasurarea avtivitatilor adiacente.</p> <p>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 fatade oarbe, 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 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.</p> <p>Pentru spatii verzi: POT maxim 10% (inclusiv circulatii, alei, platforme); CUT maxim 0.2;</p> <p>Pentru functiunile existente- comert- servicii, zona constructii aferente echipamentelor tehnico- edilitare, (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;</p> <p>Pentru UTR 37, in cazul locuintelor individuale: POT maxim 45% ; CUT maxim 1.5;</p>	80%	4	1/6m	4/15m	ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE - COMBINAT - UTR 41
	80%	4	1/6m	4/15m	ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE SI SERVICII – ZONA LIBERA - UTR 46
	80%	4	1/6m	4/15m	ZONA ACTIVITATI PORTUARE – UTR 44
	80%	4	1/6m	4/15m Cu exceptia cladirilor si instalatiilor tehnologice	ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE – UTR 47

ZONE LOCUINTE INDIVIDUALE – UTR4, UTR 5, UTR 10, UTR 11, UTR 18`, UTR 19, UTR 25

<p>Admise: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat); echipamente publice specifice zonei rezidențiale- servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior); scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi; parcaje publice suprateran,e multietajate, subterane lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor; constructii aferente echipamentelor edilitare;</p> <p>Funcțiuni existente si mentinute: activitati agrozootehnice; activitati productive in unitati dispersate; spatii verzi; constructii aferente echipamentelor tehnico- edilitare; terenuri cu destinatie speciala; institutii si servicii publice; comert/ servicii.</p> <p>Admise cu conditionari: 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 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 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; se admit functiuni 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 mai mult 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; pensiuni destinate practicării microturismului; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 100,00 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;</p> <p>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 fatade oarbe, 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.</p> <p>Se interzic urmatoarele: 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; Activitati agrozootehnice; Parcaje</p>	35%	1	1/7m	2/9m	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE – ARCASILOR – UTR 4
	35%	1	1/7m	2/9m	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE – ARCASILOR – UTR 5
	45%	1,5	1/6m	2/9m	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE – TRAIAN – UTR 10
	20%	0,3	P/3m	P+M/6m	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE – TRAIAN – UTR 11
	45%	1,5	1/6m	2/9m	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE – UTR 18`
	35%	1	1/6m	2/9m	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE – EXTINDERE FILESTI - UTR 19
	45%	1,5	1/6m	2/9m	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE – UTR 25
	<p>- in cazul investitiilor importante ca functiune, volum, suprafata afectata, regimul de construire se va stabili prin PUD; banda de constructibilitate 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 alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite</p>				

private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al Municipiului; Service auto, benzinării, spălătorii auto; Unități comerciale- materiale de construcții; Depozite de orice natură; Zone gospodărie comunala- 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 pre colectare a deșeurilor; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; stații de betoane; autobaze;

- parcela este construibilă 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

laterale ale parcelelor până la o distanță maxim 15,0 metri dacă clădirile au până la P+4 niveluri și de maxim 20,0 metri dacă clădirile au peste P+4 niveluri și se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri; în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu minim 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri; în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de nu mai puțin de 3,0 metri pe una din laturi și minim 1,90 metri pe cealaltă; se admit distanțe de minim 1.9 metri la construcțiile având pe fațada laterală ferestre de la încăperi în care nu au loc activități permanente și deci care nu necesită deci lumină naturală; în cazul clădirilor izolate, parcelele cu front la stradă cuprins între 12,0-15,0 metri, retragerea față de una din limitele laterale poate fi de minim 1,90 metri conform Codului Civil, cu obligativitatea asigurării unui acces auto de minim 3,0 metri la curtea din spate. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală. se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri; clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

ZONE LOCUINTE COLECTIVE- UTR 16, UTR 17, UTR 18, UTR 22, UTR 27, UTR 29, UTR 30, UTR 35, UTR 36

Admise: locuințe colective; echipamente publice specifice zonei rezidențiale- servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, invatamant (cu excepția unităților de invatamant superior); institutii și servicii publice; scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi; parcaje publice supraterrane multietajate, subterane; amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi; lacasuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor; construcții aferente echipamentelor edilitare;

Funcțiuni existente și menținute: activități agrozootehnice; activități productive în unități dispersate; spații verzi; construcții aferente echipamentelor tehnico- edilitare; institutii și servicii publice; comerț/ servicii; locuințe individuale; unități agrozootehnice

Admise cu condiționari: se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să 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 însereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei; în acest caz, se recomandă dezvoltarea unor funcțiuni publice/ echipamente publice; pietele agroalimentare se amplasează la minim 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială; pentru unitățile de alimentație publică se admite amplasarea la parterul locuințelor (individuale și/ sau colective) numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului 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 mai mult 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; pensiuni destinate practicării microturismului; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată **peste 100,00 mp** se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD; în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă: dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor; creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor; se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii

30%	1,5	2/ 9m	4/15m***	ZONA LOCUINTE COLECTIVE – cartier A VLAICU – 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 – cartier 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

<p>specializate și practică profesională private 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, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. și numai dacă operațiunea nu modifică proiectul inițial al fațadei imobilului (extindere spații, modificare accese, 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, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. și numai dacă operațiunea nu modifică proiectul inițial al fațadei imobilului (extindere spații, modificare accese, 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 tronson 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 construire pentru această subzonă;</p> <p>Interzise: Este interzisă amplasarea spre arterele principale (strazi de categoria I-a și II-a) a structurilor de vânzare cu suprafața mare și medie (peste 400,00 mp) cu fațade oarbe, indiferent de UTR-ul în care este situat terenul (cu excepția celor în care sunt prevăzute în mod expres permisiivități 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 interzic următoarele: se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.; 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; se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor 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 comunala- 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 pre colectare a deșeurilor; depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; stații de betoane; autobaze;</p> <p>În cazul ansamblurilor de locuințe colective cu valoare arhitectural- urbanistica 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 modificării conformării inițiale a fațadelor blocurilor. Nu este permisă extinderea/ înființarea de spații comerciale la parterul blocurilor acolo unde nu există conform proiectului inițial sau nu sunt specificate ca atare în cadrul reglementărilor aferente UTR.</p> <p>În cazul realizării operațiunilor de reabilitare termică acestea se va realiza pe întreg tronsonul/ segmentul de bloc.</p>	<p>30%</p>	<p>1,5</p>	<p>2/ 9m</p>	<p>4/15m***</p>	<p>ZONA LOCUINTE COLECTIVE – cartier DUNAREA – UTR 36</p>
<p>Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc 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 infraționalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri; (6) restructurarea zonelor prin eliminarea parcajelor private (în construcții individuale) existente pe domeniul public/ privat al municipiului și construirea de parcaje publice; <p>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 acestea se va realiza pe întreg tronsonul/ segmentul de bloc.</p> <p>Pentru spații verzi (cu excepția celor destinate sportului- agrementului) - POT maxim 10% (inclusiv circulații, alei, platforme) - CUT maxim 0.2</p> <p>În cazul investițiilor importante ca funcțiune, volum, suprafața afectată, regimul de construire se va stabili prin PUD.</p> <p>Caracteristici ale parcelelor: - lotul minim în cazul locuințelor colective este de 500,00 mp pentru locuințe colective mici și minim 1000,00 mp pentru locuințe colective înalte; - se interzice introducerea de modificări în lotizările anterioare protejate a locuințelor colective medii prin unificarea parcelelor și ridicarea nivelului de înălțime;</p>					
<p>ZONE SI POLI DE AGREMENT- UTR 2, UTR 3, UTR 20, UTR 39</p>					
<p>Admise: locuințe de vacanță; construcții administrative și de birouri; construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, pietre agroalimentare; construcții de cultură; instituții, servicii și echipamente publice; servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spalatorii auto; construcții și amenajări sportive construcții de agrement- loisir; construcții de turism și agrement- loisir; cazinouri, jocuri de noroc; parcaje publice subterane, supraterane și multietajate; spații publice, pietonale, spații verzi; construcții aferente echipamentelor edilitare.</p> <p>Funcțiuni existente și menținute: zona transporturi; activități productive în unități dispersate; activități agrozootehnice; spații verzi; zone împadurite, păduri tehnice; construcții aferente echipamentelor tehnico- edilitare; terenuri cu destinație specială propuse pentru conversie</p> <p>Admise cu condiționari: se recomandă ca în cazul construcțiilor amplasate pe arterele principale (categoria I-a și II-a), parterul acestora să asigure funcțiuni cu acces public- spații comerciale, expoziționale, etc; se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre strada și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlate clădiri existente; se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile</p>	<p>45% 50%</p>	<p>1,5 2</p>	<p>1/7m</p>	<p>3/12m</p>	<p>ZONA – TEREN CU DESTINAȚIE SPECIALĂ – CONVERSIE AGREMENT – UTR 2 PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA: - 150-500mp - 500-5000mp</p>
<p>Admise cu condiționari: se recomandă ca în cazul construcțiilor amplasate pe arterele principale (categoria I-a și II-a), parterul acestora să asigure funcțiuni cu acces public- spații comerciale, expoziționale, etc; se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre strada și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlate clădiri existente; se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile</p>	<p>45% 50%</p>	<p>1,5 2</p>	<p>1/7m</p>	<p>3/12m</p>	<p>ZONA AGREMENT – VANATORI – UTR 3 PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA: - 150-500mp - 500-5000mp</p>
<p>Admise cu condiționari: se recomandă ca în cazul construcțiilor amplasate pe arterele principale (categoria I-a și II-a), parterul acestora să asigure funcțiuni cu acces public- spații comerciale, expoziționale, etc; se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre strada și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlate clădiri existente; se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile</p>					<p>ZONA FERMA AGRO-ZOOTEHNICĂ – CONVERSIE AGREMENT – CARTIER TIGLINA – UTR 20</p>

<p>aferente sa se insereze numai functiuni caracteristice specificului zonei.</p> <p>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 fatade oarbe, 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.</p> <p>Se interzic urmatoarele: Activitati productive, agrozootehnice, Parcaje private (in constructii individuale) amplasate pe domeniul publica sau privat al Municipiului, Service auto, benzinarii, spalatorii auto, Unitati comerciale- materiale de constructii si pietre agroalimentare, Depozite de orice natura, Zone gospodarie comunala- cimitire</p> <p>CARACTERISTICI ALE PARCELELOR : suprafata minima a parcelelor este de 150 mp pentru constructii inşiruite şi 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 intregul UTR.</p> <p>AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: construcțiile vor fi retrase de la alinimanet 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.</p>	<p>45% 50%</p>	<p>1,5/ 2</p>	<p>1/6m</p>	<p>3/12m</p>	<p>PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA: - 150-500mp - 500-5000mp</p>
	<p>45% 45% 70% 80%</p>	<p>1,5 2,5 4,2 8*</p>	<p>1/9m</p>	<p>5-9 / 18m-30m</p>	<p>ZONA POL AGREMENT / SERVICII - PRINCIPAL – UTR 39 PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA: - 150-200mp - 201-500mp - 501mp-1000mp - 1001-5000mp</p>
<p>* pentru zonele in care sunt prevazute accente verticale conform Studiului de Altimetrie aferent PUG Galati 2011 si Plansei de Reglementari.</p> <p>- 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.</p>					

ZONA DE AGREMENT FALEZA DUNARII- UTR 32 SI UTR 38

<p>Admise: locuinte individuale si colective; constructii administrative si de birouri - constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii, pietre agroalimentare sau cu suprafata mai mare de 400,00 mp; constructii de cultura; constructii de cult; institutii, servicii si echipamente publice; servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante, service auto, spalatorii auto; constructii si amenajari sportive cu exceptia celor de mari dimensiuni si incompatibile cu caracterul zonei; constructii de agrement- loisir; constructii de turism si agrement- loisir; parcaje publice subterane, supraterane si multietajate; spatii publice, pietonale, spatii verzi; constructii aferente echipamentelor edilitare; transporturi portuare: port de agrement si bacuri, debarcadere.</p> <p>Funcțiuni existente si mentinute: in zona transporturi portuare; activitati productive in unitati dispersate; comerț-servicii; institutii si echipamente publice; spatii verzi; constructii aferente echipamentelor tehnico- edilitare; terenuri cu destinatie speciala propuse pentru conversie.</p> <p>Admise cu conditionari: se recomanda ca in cazul constructiilor amplasate pe arterele principale (categoria a I-a si a II-a) si catre faleza, 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 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 numai functiuni caracteristice specificului zonei</p> <p>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 fatade oarbe, 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.</p> <p>Se interzic urmatoarele: Activitati productive; Activitati agrozootehnice ; Parcaje private (in constructii individuale) amplasate pe domeniul publica sau privat al municipiului; Service auto, benzinarii, spalatorii auto; Unitati comerciale- materiale de constructii si pietre agroalimentare; Depozite de orice natura; Zone gospodarie comunala- cimitire.</p>	<p>50%</p>	<p>2,5</p>	<p>-</p>	<p>4/15m</p>	<p>POL DE AGREMENT PRINCIPAL – FALEZA DUNARII – UTR 32</p>
	<p>50%</p>	<p>2,5</p>	<p>2/9m</p>	<p>4/15m</p>	<p>POL DE AGREMENT / SERVICII – SECUNDAR – FALEZA DUNARII</p>
<p>- In intreg UTR-ul nu este permisa schimbarea destinatiei spatiilor verzi existente.</p> <p>- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI): suprafata minima a parcelelor este de 150 mp pentru constructii inşiruite şi 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 intregul UTR.</p> <p>- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: construcțiile vor fi retrase de la alinimanet 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.</p> <p>- in cazul investitiilor importante ca functiune, volum, suprafata afectata, regimul de construire se va stabili prin PUD.</p>					

POL UNIVERSITAR, LOCUINTE SI AGREMENT- BRATES, UTR 43

<p>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</p> <p>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 psihiatrice) parcaje publice subterane, supraterane si multietajate; spatii publice, pietonale, spatii verzi,; constructii aferente echipamentelor edilitare</p> <p>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 edilitare; Subzona A4: locuinte individuale P+1; parcaje publice subterane, supraterane si multietajate; spatii publice, pietonale, spatii verzi; constructii aferente echipamentelor edilitare; 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 edilitare; Subzona A6: constructii de cultura; institutii, servicii si echipamente publice; servicii generale, 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 turism si agrement-loisir,cu exceptia bungalou, cabana, camping si sat de vacanta; parcaje publice subterane, supraterane si multietajate; spatii publice, pietonale, spatii verzi; constructii aferente echipamentelor edilitare; 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 edilitare.</p> <p>Admise cu conditionari: 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 celorlate cladiri existente; 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.</p> <p>Interzise: Cu exceptia UTR 43- Subzona A7, 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 fatade oarbe, 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 publica sau privat al municipiului; Service auto, benzinarii, spalatorii auto; Unitati comerciale- materiale de constructii; Depozite de orice natura; Zone gospodarie comunala- cimitire.</p>	50%	0,5	P/3m	P/3MM	SUBZONA A1 PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA: - MINIM 500mp
	30%	1,5	2/9m	4/15m	SUBZONA A2 PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA: - MINIM 500mp
	45%	1,5	1/6m	2/9m	SUBZONA A3 PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA: - MINIM 200mp
	40%	0,8	1/6	1/6m	SUBZONA A4 PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA: - MINIM 500mp
	30%	3*	1/6	5-9/18m-30m si peste 30m*	SUBZONA A5 PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA: - MINIM 1000mp
	50%	5*	2/9m	5-9/18m-30m si peste 30m*	SUBZONA A6 PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA: - MINIM 1000mp
	50%	1,5	P/3m	2/9m	SUBZONA A7
	<p>* Accentele de inaltime vor fi prevazute conform PUZ realizat pentru intregul UTR fara modificarea functiunii. Nota: Pentru suprafetele 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.</p>				

ZONE SPATII VERZI, PARCURI - UTR. 6, UTR. 28, UTR 42

<p>Admise: sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constând în: spatii plantate; circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate și accesul la activitățile permise; mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă; constructii pentru agrement si sport adăposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare și întreținere; parcaje publice constructii aferente echipamentelor tehnico- edilitare; sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă; sunt admise constructii și instalatii aferente activităților sport-agrement;</p> <p>Funcțiuni existente si mentinute: activitati productive in unitati dispersate insitutii si servicii publice; comer-servicii.</p> <p>Admise cu conditionari: se admit constructii pentru expozitii, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, fara depasirea indicatorilor maximali specifici spatiilor verzi; se mentin functiunile existente, cu conditia ca, in cazul incetarii/ disparitiei activitatii, sa fie inserate numai functiuni compatibile cu caracterul zonei.</p> <p>Interzise: se interzic orice schimbări ale functiunilor spatiilor verzi publice și specializate; se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale; se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.</p>	10%	0,2	-	6m*	
	<p>*H max= P+1 (6m la coama/ atic) cu exceptia instalatiilor de joaca, tehnologice si a constructiilor de sport- agrement cu program specific- stadioane, patinoare, Sali de sport, etc.</p> <p>Pentru constructiile si amenajarile sportive (complexuri sportive stadioane, Sali de antrenament pentru diferite sporturi, sali de competitii sportive, patinoare artificiale, popicarii), P.O.T. va fi: - 50% pentru constructii și amenajări sportive; - 20% pentru alei, drumuri și parcaje; - 30% pentru spatii verzi. P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/ AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.</p>				

G - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ- CIMITIRE					
<p>Admise: cimitire și clădiri anexă: capelă mortuară; mausoleu - osuar; circulații carosabile; parcaje; circulații pietonale; plantații; pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.</p> <p>Admise cu conditionari: 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.</p> <p>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 perimetrare.</p>	5%	0,1	-	6m(P+1E)	P.O.T. ȘI C.U.T. se vor diminua față de limitele maxime admise, acolo unde specificul și caracteristicile zonei/ amplasamentului impun aceasta.
V – ZONA SPAȚIILOR VERZI DE PROTECTIE					
<p>Admise: - sunt permise numai plantatiile de protectie si circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise. Intervensiile in cadrul zonei se realizeaza numai in conformitate cu acordul detinatorului dotarii care a generat stabilirea zonei de protectie.</p> <p>Admise cu conditionari: - fara obiect</p> <p>Interzise: se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate; se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale; se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.</p>	-	-	-	-	

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

- Întocmirea documentațiilor necesare pentru obținerea avizelor și acordurilor prevazute 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 documentatiei P.U.G. in Consiliul Local al Municipiului Galati;