

ROMANIA  
JUDEȚUL GALAȚI  
MUNICIPIUL GALAȚI  
CONSILIUL LOCAL

## **HOTĂRÂREA nr. 62**

### **din 26.02.2015**

*privind: aprobarea documentației de urbanism „ ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ȘI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ A MUNICIPIULUI GALAȚI ”*

*Inițiator: Primarul municipiului Galați, Marius Stan*

*Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 71/10.02.2015*

*Consiliul local al municipiului Galați, întrunit în ședința ordinară din data de 26.02.2015;*

*Având în vedere expunerea de motive nr. 17252/10.02.2015, a inițiatorului - Primarul municipiului Galați, Marius Stan;*

*Având în vedere raportul de specialitate nr. 17254/10.02.2015, al Instituției Arhitect Șef;*

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

*Având în vedere dispozițiile art. 25 și 56, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;*

*Având în vedere dispozițiile art. 2, alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*

*Având în vedere dispozițiile H.C.L. nr. 331 din 09.11.1999 privind aprobarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului local de Urbanism al municipiului Galați*

*Având în vedere dispozițiile H.C.L. nr. 497/29.10.2009 privind aprobarea prelungirii perioadei de valabilitate a Planului Urbanistic General al municipiului Galați;*

*Având în vedere dispozițiile ART. II din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 85/2012 pentru modificarea alin. (1<sup>3</sup>) al art. 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;*



Având în vedere dispozițiile H.C.L. nr. 101/27 03 2014 privind însușirea Raportului informării și consultării publicului privind actualizarea Planului Urbanistic General, Regulamentului Local de Urbanism și Strategiei de Dezvoltare Spațială a municipiului Galați;

Având în vedere dispozițiile art. 36, alin. (2), lit. "c" și lit. "d", alin. (5), lit. "c", alin. (6), lit. "a", pct. 11 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

## **HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** – Se aprobă documentația de urbanism „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ȘI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ A MUNICIPIULUI GALAȚI”, elaborată de Universitatea de Arhitectura și Urbanism „Ion Mincu” București, conform contractului de servicii nr. 36252 din 07.04.2008 (nr. CCPEC 12/2008), individualizată în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** - Elaboratorul își asumă răspunderea pentru calitatea serviciilor prestate și va asigura consultanță pentru corectarea diverselor deficiențe care pot apărea pe parcursul implementării documentației de urbanism în practica administrativă, pentru o perioadă de 2 (doi) ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

**Art. 3** - Documentația de urbanism "ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ȘI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ A MUNICIPIULUI GALAȚI", are valabilitate de 10 (zece) ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

**Art. 4** - Primarul municipiului Galați se împuternicește cu aducerea la îndeplinire a prevederilor acestei hotărâri.

**Art. 5** – Secretarul municipiului Galați va asigura transmiterea și publicitatea prezentei hotărâri.

Președinte de ședință,  
Mihail Bucatanschi



Contrasemnează,  
Secretarul municipiului Galați,  
Radu Octavian Kovacs





# PRIMARIA MUNICIPIULUI GALATI

TEL: 0236/307708, FAX: 0236/461460

e-mail: [arhitectsef@primaria.galati.ro](mailto: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, peisaj, 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 evidentiarea prognozelor de dezvoltare intra- si inter- teritoriale generate de tendintele socio- demografice si economice.**

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

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





Aspecte pozitive si negative in cartiere:

| ZONA CENTRALĂ , ÎN GENERAL                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aspecte pozitive                                                                                                                                                                                                                                               | Aspecte negative                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Multe locuri agrement</li> <li>• Iluminatul public</li> <li>• Hala modernă de legume-fructe</li> <li>• Dotările culturale</li> <li>• Arhitectura vilelor</li> <li>• Parcul Libertății</li> <li>• Catedrala</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lipsă locuri de joacă</li> <li>• Aglomerația</li> <li>• Lipsa spațiilor verzi, a copacilor</li> <li>• Multe clădiri vechi în ruină, nedemolate</li> <li>• Parcul de la Albatros plin de buruieni, plantarea de arbori</li> <li>• Lipsă parcare, spații verzi ocupate de mașini</li> <li>• Parcul distrus</li> </ul> |
| STR. DOMNEASCĂ                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Aspecte pozitive                                                                                                                                                                                                                                               | Aspecte negative                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gradina publică</li> <li>• Parcul Eminescu</li> <li>• Fantanile arteziene</li> <li>• Teii și castanii</li> </ul>                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Iluminatul public nu funcționează mereu</li> <li>• Lipsa unei cofetării în Parcul Eminescu</li> <li>• Case vechi de patrimoniu în ruină</li> <li>• Se taie pomii bătrâni și cu probleme dar nu se înlocuiesc</li> </ul>                                                                                             |

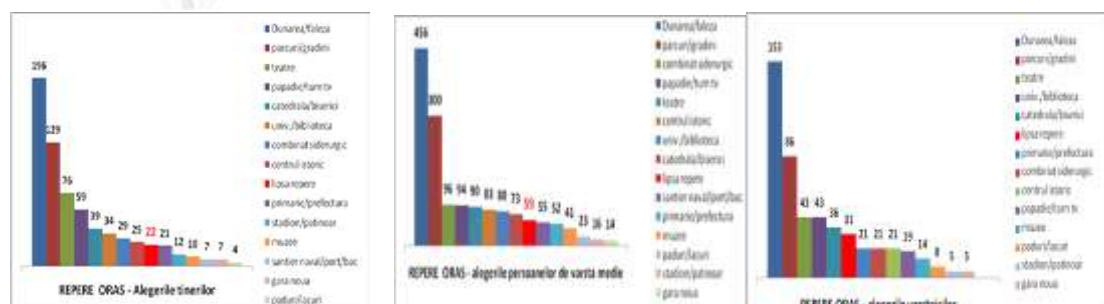
Nota: Opinii exprimate de respondentii la chestionare si comsenate ca atare.

## 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 Falezei Dunarii, arterele Cosbuc si Traian, zonele de extindere urbana: Arcasilor;
- **Asigurarea spatiului necesar pentru dezvoltarea functiunilor municipale atractive:** zone mixte, zone de activitati productive, zone de agrement, functiuni centrale, zone de locuinte.;
- **Asigurarea spatiilor verzi necesare:** legaturi pietonale, spatii verzi, zone de agrement ;



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

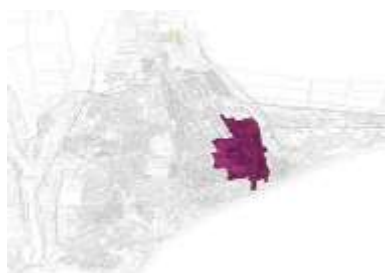
***Profile pentru ariile propuse a fi introduse in intravilan:***

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

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



### ZONA CENTRALA



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

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

### ZONE PROTEJATE

Propunerile de subdivizare a Zonei Construite Protejate, indicate prin limitele de pe 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 detalieria 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 (pensiuni, 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 obtureze privirea.

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

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

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

### **ZONE DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE**

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție "concretă"



incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profiluri industriale diferite sau în profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii. În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic

plantate cu lățimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.

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

- realizarea unui studiu de peisaj detaliat și implementarea strategiei referitoare la integrarea unui sistem verde diversificat și unitar la nivelul unei strategii turistice coerente la nivel municipal
- îmbunătățirea, conservarea, protecția și restaurarea peisajului și a patrimoniului - natural, antropoc/ construit (arhitectural, urban) și cultural



- reabilitarea peisajului prin reevaluarea tipologiilor de spații verzi din municipiu;
- amenajarea de noi tipologii de spații verzi la nivelul sistemului verde;
- implicarea comunității pe categorii de actori urbani implicați în proces (profesionale, sociale, etc.), în diferite acțiuni privind protecția patrimoniului natural, construit (antropic) și cultural;
- organizarea și diversificarea activităților din spațiile verzi amenajate peisagistic (activități culturale-expoziționale, comerciale,

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

- gestionarea durabilă a poluării și a deșeurilor la nivel municipal;
- gestiunea durabilă a riscurilor naturale și tehnogene;
- îmbunătățirea calității elementelor de mediu (sol, aer, apă, imagine urbană) și eliminarea poluării (fonice, olfactive, vizuale, chimice, etc.).

**REGLEMENTARI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PROPUNERI**  
**UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

**C- ZONA CENTRALA**

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

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

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

**IS - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII**

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

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

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

Isp1- Subzona institutii publice si servicii in cadrul ansamblurilor de locuinte colective cu valoare urbanistica  
H max= P+4, POT max= 50%, CUT max= 2,5

**M – ZONE MIXTE**

M1 - Subzona 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 activitatilor productive si de depozitare

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

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

Conform PUZ

A2- Zona activitati productive si servicii

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

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

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

A2b- Subzona activitati productive nepoluante si servicii

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

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

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

A3- Zona activitati agrozootehnice

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

### **ZONE SPATII VERZI SI DE AGREMENT**

V3- Subzona turistica si de agrement Faleza Dunarii

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

V5- Subzona unitati sportive si de agrement

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

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

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

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

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



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

#### PREVEDERI PRIVIND NUMARUL MINIM DE LOCURI DE PARCARE

|                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CONSTRUCTII INVATAMANT</b>                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 locuri parcare/ 3 cadre didactice ;</li> <li>- 1 loc parcare/ 6 salariati care nu sunt cadre didactice;</li> <li>- 1 loc parcare autobuz/ microbuz;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>CONSTRUCTII DE SANATATE</b>                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare/ 4 salariati + spor de 20% (dar nu mai putin de 2 locuri);</li> <li>- Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public ;</li> <li>- pentru toate categoriile de constructii de sanatate se va asigura legatura cu rețeaua de circulatie majora prin doua accese carosabile separate;</li> <li>- accesul carosabil rezervat salavrilor sau interventiilor de urgenta nu va intersecta accesul carosabil pentru personal si pacienti;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>CONSTRUCTII SI AMENAJARI SPORTIVE;<br/>CONSTRUCTII DE TURISM SI AGREMENT</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- pentru constructii agrement, 1 loc parcare/ 10 salariati/ vizitatori/ sportivi;</li> <li>- pentru cluburi 1 loc parcare/ 2 membri club;</li> <li>- pentru constructii turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare;</li> <li>- pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare;</li> <li>- se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru autocare sau 4 pentru microbuze .</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>CONSTRUCTII DE LOCUINTE</b>                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- minim 1 loc parcare la o locuinta cu suprafata desfasurata construita de maxim 100,00 mp;</li> <li>- minim 2 locuri parcare la o locuinta cu suprafata construita desfasurata mai mare de 100,00 mp;</li> <li>- fata de numarul total de locuri de parcare necesare, acestea se vor suplimenta cu 10% pentru vizitatori;</li> <li>- in cadrul zonei centrale nu este permisa amenajarea de garaje individuale la sol;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>CONSTRUCTII INDUSTRIALE</b>                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>-activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup>;</li> <li>- activități desfășurate pe o suprafață de 101-1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup>;</li> <li>- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la o suprafață de 50 m<sup>2</sup>;</li> </ul> <p>Acestea se vor suplimenta cu minim 20% pentru salariati/ vizitatori/ aprovizionare. Fiecare unitate industriala 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](http://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;<br>- INSTITUTIA ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI;<br>- DIRECTIA TEHNICA DIN CADRUL P.M.G.;<br>- DIRECTIA PROGRAME SI PROIECTE EUROPENE;         |
| PORTUAR                                  | - ADMINISTRATIA FLUVIALA A DUNARII DE JOS                                                                                                                                                                                                                                          |
| MEDIU                                    | - AGENTIA REGIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI                                                                                                                                                                                                                                      |
| BUSINESS / PRIVAT                        | - ARCELOR MITTAL SA;<br>- SANTIERUL NAVAL „DAMEN” SA;<br>- ASOCIATIA PATRONATULUI IMM GALATI;<br>- S.C. GALMOPAN S.A.                                                                                                                                                              |
| SOCIAL / CULTURAL/ ACADEMIC / RELIGIE    | - O.N.G. CENTRUL DE CONSULTANTA ECOLOGICA;<br>- O.N.G. CENTRUL DE DEZVOLTARE SMART;<br>- LIGA STUDENTILOR DIN UNIVERSITATEA „DUNAREA DE JOS” DIN GALATI.<br>- ARHIEPISCOPIA DUNARII DE JOS;<br>- DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA, CULTE SI PATRIMONIUL 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 in sa corelata cu periurbanul Galati-Braila precum si cu celelalte strategii valide in acest moment la nivel national. Propunerile facute sunt oportune in sa 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.
- Indentificarea unor zone in care se pot crea nuclee de cartier (dotari, spatii de joaca, spatii verzi;
- Se considera ca este necesara o exindere a intravilanului. Extinderea din sudul lacului Brates trebuie sa tina cont de vecinatatea cu aria natural protejata Lunca Joasa a Prutului Inferior iar extinderea de la Filesti se va realiza conditionat de vecinatatea SC Arcelor Mittal SA, agent economic cu risc major.
- Se solicita ca in zonele cu monumente istorice sa se solicite descarcare arheologica.
- Amenajarea terenurilor virane;
- mun. Galati are nevoie de un parc imens care sa satisfaca toate cerintele cetatenilor.
- Interdictie de construire pe Faleza Dunarii.
- Se considera oportuna realizarea unui pod peste Dunare in Galati. Aceasta propunere va trebui sa tina seama de necesitatea stabilirii oportunitatii acestei investitii, tinand cont de presiunea pe care o va genera aceasta investitie asupra traficului din municipiu si de restrictiile de construire impuse prin rezervarea terenului necesar.
- este necesar sa se urmareasca punctual fiecare monument din lista monumentelor istorice.
- restrictii pentru protejarea monumentelor de for public.

## PRINCIPALELE PROPUNERI ALE PARTICIPANTILOR LA 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 parcare subterane sau supraterane;
- Extinderea Galatiului peste Dunare. Realizarea unei perdele verzi de protectie;
- Orasul sa fie mai curat, cu spatii verzi amenajate si locuri de joaca pentru copii;
- Zonele industriale sa fie amplasate doar in afara orasului;
- Monumentele istorice sa fie restaurate;
- Termoizolarea peretilor exteriori sa se realizeze cu conditia respectarii aspectului arhitectural si ambiental existent;
- Pod peste Dunare si interdictii de construire pe Faleza Dunarii;

- Desfiintarea constructiilor provizorii;
- Amenajare spatiu de recreere la Brates;
- Nu au fost prezentate reglementari privind caile de circulatie;
- Propuneri de parcare subterane sau 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<br>0,9 - P+2                         | ST 500MP<br>0,48 - P+2                           | Cf. R.G.U. ART.31<br>Pentru constructii noi inaltimea dominanta a cladirilor de pe strada sau inaltimea cladirilor alaturate.                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                  |
| LOCUINTE                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                    | 30%                                             | 0,6 – P+1<br>0,3 - P                          | 0,36 – P+1<br>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%<br>pentru completari de fronturi existente. | ST=300MP<br>0,9 - P+2<br>0,6 – P+1<br>0,3 - P | ST 500MP<br>0,48 - P+2<br>0,36 – P+1<br>0,18 - P | P+2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Cu conditia existentei unui pud/puz aprobat si respectarea conditiilor geotehnice                                                |
| PROPUSE                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                    | 30%<br>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                                                                 | Rețele 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><b>Admise:</b> 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 specilitate (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 bungalou, cabana, camping si sat de vacanta; activitati productive manufacturiere nepoluante si artizanale; parcaje publice subterane, supraterane si multietajate; spatii publice, pietonale, spatii verzi; constructii aferente echipamentelor edilitare.</p> <p><b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> zona transporturi; activitati productive in unitati dispersate; spatii verzi; constructii aferente echipamentelor tehnico- edilitare</p> <p><b>Admise cu conditionari:</b> 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 protectiesanitară 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, mirosuluisi zgomotului.</p> <p><b>Interzise:</b> 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- losir- cultura de mari dimensiuni si care prin traficulgenerat 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"><li>- suprafață minimă a parcelelor este de150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;</li><li>- 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.</li><li>- In cazul operatiunilor de comasare/ dezmembrare parcele, constructiile vor mentine trasaturile parcelarului existent (deschidere la strada, ritm, etc)</li><li>- 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</li></ul> |



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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                |                                                                |              |                                                        |                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Admise:</b>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, supraterrane si multietajate, spatii publice, pietonale, spatii verzi, constructii aferente echipamentelor edilitare.</p> <p><b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> zona transporturi; activitati productive in unitati dispersate; spatii verzi; constructii aferente echipamentelor tehnico- edilitare; terenuri cu destinatie speciala.</p> <p><b>Admise cu conditionari:</b> 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><b>Interzise:</b>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><b>- IN CAZUL INVESTITIILOR IMPORTANTE CA FUNCTIUNE, VOLUM, SUPRAFATA AFECTATA, REGIMUL DE CONSTRUIRE SE VA STABILI PRIN PUD.</b></p> | <p><b>45%</b><br/><b>45%</b><br/><b>70%</b><br/><b>80%</b></p> | <p><b>1,5</b><br/><b>2,5</b><br/><b>4,2</b><br/><b>4,8</b></p> | <p>2/9m</p>  | <p>5/18m</p>                                           | <p>POL URBAN PRINCIPAL- TRAIAN NORD – UTR 7<br/>PENTRU SUPRAFATA PARCELA/INSULA:<br/>- 150-200mp<br/>- 201-500mp<br/>- 501-1000mp<br/>- 1001-6000mp</p>                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>45%</b><br/><b>45%</b><br/><b>70%</b><br/><b>80%</b></p> | <p><b>1,5</b><br/><b>2,5</b><br/><b>4,2</b><br/><b>8*</b></p>  | <p>4/15m</p> | <p>5-9 si &gt;9*/<br/>18m-<br/>30m si<br/>&gt;30m*</p> | <p>POL URBAN PRINCIPAL- COSBUC/BASARABIEI<br/><b>UTR 14</b><br/>PENTRU SUPRAFATA PARCELA/INSULA:<br/>- 150-200mp<br/>- 201-500mp<br/>- 501-1000mp<br/>- 1001-6000mp</p>    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>45%</b><br/><b>45%</b><br/><b>70%</b><br/><b>80%</b></p> | <p><b>1,5</b><br/><b>2,5</b><br/><b>4,2</b><br/><b>8*</b></p>  | <p>4/15m</p> | <p>5-9 si &gt;9*/<br/>18m-<br/>30m si<br/>&gt;30m*</p> | <p>POL URBAN PRINCIPAL- COSBUC/BASARABIEI –<br/><b>UTR 14`</b><br/>PENTRU SUPRAFATA PARCELA/INSULA:<br/>- 150-200mp<br/>- 201-500mp<br/>- 501-1000mp<br/>- 1001-6000mp</p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>45%</b><br/><b>45%</b><br/><b>70%</b><br/><b>80%</b></p> | <p><b>1,5</b><br/><b>2,5</b><br/><b>4,2</b><br/><b>8*</b></p>  | <p>4/15m</p> | <p>5-9 si &gt;9*/<br/>18m-<br/>30m si<br/>&gt;30m*</p> | <p>POL URBAN PRINCIPAL- BRAILEI – UTR 26<br/>PENTRU SUPRAFATA PARCELA/INSULA:<br/>- 150-200mp<br/>- 201-500mp<br/>- 501-1000mp<br/>- 1001-6000mp</p>                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>45%</b><br/><b>45%</b><br/><b>70%</b><br/><b>80%</b></p> | <p><b>1,5</b><br/><b>2,5</b><br/><b>4,2</b><br/><b>9*</b></p>  | <p>4/15m</p> | <p>5-9 si &gt;9*/<br/>18m-<br/>30m si<br/>&gt;30m*</p> | <p>POL URBAN PRINCIPAL- CENTRU DE AFACERI–<br/><b>UTR 31</b><br/>PENTRU SUPRAFATA PARCELA/INSULA:<br/>- 150-200mp<br/>- 201-500mp<br/>- 501-1000mp<br/>- 1001-6000mp</p>   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>45%</b></p>                                              | <p><b>1,5</b></p>                                              | <p>4/15m</p> | <p>5-9 si &gt;9*/</p>                                  | <p>POL URBAN PRINCIPAL- BRAILEI – UTR 34-<br/>PENTRU SUPRAFATA PARCELA/INSULA:<br/>- 150-200mp<br/>- 201-500mp</p>                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                |                                                                |              |                                                        |                                                                                                                                                                            |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |                        |       |                         |                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|-------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 45%<br>70%<br>70%        | 2,5<br>4,2<br>8*       |       | 18m-<br>30m si<br>>30m* | - 501-1000mp<br>- 1001-6000mp<br>*PENTRU ZONELE IN CARE SUNT PREVAZUTE ACCENTE VERTICALE CF.<br>STUDIULUI DE ALTIMETRIE SI PLANSEI DE REGLEMENTARI URBANISTICE |
| <b>POLI URBANI SECUNDARI – UTR 12, UTR 21</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |                        |       |                         |                                                                                                                                                                |
| <p><b>Admise:</b> 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, recuperare 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 bungalou, cabana; camping si sat de vacanta; parcaje publice subterane, supraterrane si multietajate; spatii publice, pietonale, spatii verzi; constructii aferente echipamentelor edilitare;</p> <p><b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> activitati productive in unitati dispersate; spatii verzi; constructii aferente echipamentelor tehnico- edilitare;</p> <p><b>Admise cu conditionari:</b> 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><b>Interzise:</b> 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%<br>45%<br>70%<br>80% | 1,5<br>2,5<br>3,2<br>4 | 1/6m  | 4/15m                   | <p><b>POL URBAN SECUNDAR - TRAIAN – UTR 12</b><br/>PENTRU SUPRAFATA PARCELA/INSULA:</p> <p>- 150-200mp<br/>- 201-500mp<br/>- 501-1000mp<br/>- peste 1000mp</p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 45%<br>45%<br>70%        | 1,5<br>2,5<br>4,2      | 2/9m  | 5/18m                   | <p><b>POL URBAN SECUNDAR - TRAIAN – UTR 12</b><br/>PENTRU SUPRAFATA PARCELA/INSULA:</p> <p>- 150-200mp<br/>- 201-500mp<br/>- peste 500mp</p>                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |                        |       |                         | <p><b>IN CAZUL INVESTITIILOR IMPORTANTE CA FUNCTIUNE, VOLUM, SUPRAFATA AFECTATA, REGIMUL DE CONSTRUIRE SE VA STABILI PRIN PUD.</b></p>                         |
| <b>ZONE MIXTE DE DEZVOLTARE - UTR. 1, UTR 8, UTR 9, UTR 23, UTR 33, UTR 45</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |                        |       |                         |                                                                                                                                                                |
| <p><b>Admise:</b> 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, supraterrane si multietajate; spatii publice, pietonale, spatii verzi; constructii aferente echipamentelor edilitare.</p> <p><b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> activitati productive in unitati dispersate; activitati agrozootehnice; spatii verzi; constructii aferente echipamentelor tehnico- edilitare; terenuri cu destinatie speciala.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 45%<br>45%<br>70%        | 1,5<br>2,5<br>3,5      | 2/ 9m | 4/15m                   | <p><b>ZONA MIXTA - TRAIAN – UTR 1</b><br/>PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA:</p> <p>- 150-200mp<br/>- 201-500mp<br/>- peste 500mp</p>                          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |                          |       |         |                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Admise cu conditionari:</b> 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><b>Interzise:</b> 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><b>Pentru spatii verzi (cu exceptia celor destinate sportului- agrementului)</b><br/>- POT maxim 10% (inclusiv circulatii, alei, platforme); CUT maxim 0.2.</p> <p><b>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.</b></p> | 45%<br>45%<br>70%<br>80% | 1,5<br>2,5<br>3,5<br>4,8 | 2/ 9m | 5 / 18m | <b>ZONA MIXTA - B-DUL COSBUC – UTR 8</b><br>PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA:<br>- 150-200mp<br>- 201-500mp<br>- 501mp-1000m<br>- peste 1000m                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 45%<br>70%               | 1,5<br>2,1               | 1/ 6m | 2/9m    | <b>ZONA MIXTA - B-DUL TRAIAN – UTR 9</b><br>PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA:<br>- 150-500mp<br>- peste 500mp                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 45%<br>45%<br>70%<br>80% | 1,5<br>2,5<br>3,5<br>4,8 | 2/9m  | 5/18m   | <b>ZONA MIXTA - SIDERURGISTILOR / BASARABIEI – UTR 23</b><br>PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA:<br>- 150-200mp<br>- 201-500mp<br>- 501mp-1000m<br>- peste 1000m |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 45%<br>45%<br>70%<br>70% | 1,5<br>2,5<br>3,5<br>4,2 | 2/9m  | 5/18m   | <b>ZONA MIXTA - PRELUNGIREA BRAILEI – UTR 33</b><br>PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA:<br>- 150-200mp<br>- 201-500mp<br>- 501mp-1000m<br>- peste 1000m          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 50%                      | 1,5                      | 1/6m  | 2/9m    | <b>ZONA MIXTA - IN VALE – UTR 45</b><br>PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA:<br>- 150-200mp                                                                       |
| <b>ZONE ACTIVITATI PRODUCTIVE – UTR 24, UTR 37, UTR 40, UTR 41, UTR 46, UTR 47</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |                          |       |         |                                                                                                                                                                 |
| <p><b>Admise:</b> 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; statii de intretinere si reparatii auto; statii de benzină; comerț, alimentație publică și servicii personale; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.</p> <p><b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> echipamente si servicii publice; comert- servicii; spatii verzi; constructii aferente echipamentelor tehnico- edilitare; gospodarie comunala.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 80%                      | 4                        | 1/6m  | 4/15m   | <b>ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE – UTR 24</b>                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 50%                      | 2,5                      | 1/6m  | 4/15m   | <b>ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE / SERVICII / LOCUINTE INDIVIDUALE – UTR 37</b>                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 80%                      | 4                        | 1/6m  | 4/15m   | <b>ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE / SERVICII CONEXE/ COMBINAT - BARBOSI – UTR 40</b>                                                                                |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |     |      |                                                              |                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <p><b>Admise cu conditionari:</b> 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 activitatilor adiacente.</p> <p><b>Interzise:</b> 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 unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia; se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta 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<br>Cu exceptia cladirilor si instalatiilor tehnologice | ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE – UTR 47                           |
| <b>ZONE LOCUINTE INDIVIDUALE – UTR4, UTR 5, UTR 10, UTR 11, UTR 18', UTR 19, UTR 25</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |     |     |      |                                                              |                                                               |
| <p><b>Admise:</b> locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat); echipamente publice specifice zonei rezidentiale- 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><b>Functiuni existente si mentinute:</b> 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><b>Admise cu conditionari:</b> 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 si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 100,00 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie; pensiuni destinate practicarii microturismului; functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 100,00 mp se pot admite cu conditia elaborarii si aprobării unor documentatii PUD;</p> <p><b>Interzise:</b> 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 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 si productie, prin deseurile 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                            |
| - in cazul investitiilor importante ca functiune, volum, suprafata afectata, regimul de construire se va stabili prin PUD; banda de constructibilitate fata de alinierea cladirilor va fi de maxim 15,0 metri in cazul cladirilor cu inaltime de pana la P+4 niveluri si de maxim 20.0 metri in cazul cladirilor cu inaltime de peste P+4 niveluri, cu conditia respectarii distantei de 5 metri fata de limita posterioara; in cazul fronturilor continue, cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe ambele limite                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     |     |      |                                                              |                                                               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al Municipiului; Service auto, benzinarii, spalatorii auto; Unitati comerciale- materiale de constructii; Depozite de orice natura; Zone gospodarie comunală- cimitire; funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață 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;</p> <p>- 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;</p> <p>Pentru spații verzi (cu excepția celor destinate sportului- agrementului)</p> <p>- POT maxim 10% (inclusiv circulații, alei, platforme)</p> <p>- CUT maxim 0.2</p> | <p>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.</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     |     |       |          |                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-------|----------|------------------------------------------------------|
| <p><b>Admise:</b> locuințe colective; echipamente publice specifice zonei rezidențiale- servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior); instituții și servicii publice; scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi; parcaje publice supraterane 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;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 30% | 1,5 | 2/ 9m | 4/15m*** | ZONA LOCUINTE COLECTIVE – cartier A VLAICU – UTR 16  |
| <p><b>Funcțiuni existente și menținute:</b> activități agrozootehnice; activități productive în unități dispersate; spații verzi; construcții aferente echipamentelor tehnico- edilitare; instituții și servicii publice; comerț/ servicii; locuințe individuale ; unități agrozootehnice</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 30% | 1,5 | 2/ 9m | 4/15m*** | ZONA LOCUINTE COLECTIVE – cartier AVIATIEI – UTR 17  |
| <p><b>Admise cu condiționari:</b> 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; piete agroalimentare se amplasează la minim 40 m fata 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 <b>100,00 mp ADC</b>, 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 <b>peste 100,00 mp</b> 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</p> | 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 modifica 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 modifica 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><b>Interzice:</b><br/>Este interzisă amplasarea spre arterele principale (strazi de categoria a I-a și a 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 permisivități 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 scărilor etc.; Activități agrozootehnice; Parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al Municipiului; Service auto, benzinarii, spalatorii auto; Unități comerciale- materiale de construcții; Construcții provizorii de orice natură; Depozite de orice natură; Zone gospodărie comună- 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;</p> <p><b>În cazul ansamblurilor de locuințe colective cu valoare arhitectural- urbanistică</b> 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 aceasta se va realiza pe întreg tronsonul/ segmentul de bloc.</p> | 30%        | 1,5      | 2/ 9m | 4/15m*** | ZONA LOCUINTE COLECTIVE – cartier DUNAREA – UTR 36                                                                                    |
| <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> <p>(1) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;</p> <p>(2) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate, a locurilor de joacă pentru copii și a parcajelor;</p> <p>(3) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;</p> <p>(4) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;</p> <p>(5) diminuarea insecurității și infracționalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;</p> <p>(6) restructurarea zonelor prin eliminarea parcajelor private (în construcții individuale) existente pe domeniul public/ privat al municipiului și construirea de parcaje publice;</p> <p><b>Nu este permisă extinderea spațiilor parter sau modificării conformatiei arhitecturale inițiale a blocurilor (extinderi, etc.), cu excepția UTR în care acestea sunt specificate. În cazul realizării reabilitare termică aceasta se va realiza pe întreg tronsonul/ segmentul de bloc.</b></p> <p>Pentru spații verzi (cu excepția celor destinate sportului- agrementului)<br/>- POT maxim 10% (inclusiv circulații, alei, platforme)<br/>- 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:<br/>- lotul minim în cazul locuințelor colective este de 500,00 mp pentru locuințe colective mici și minim 1000,00 mp pentru locuințe colective înalte;<br/>- se interzice introducerea de modificări în lotizările anterioare protejate a locuințelor colective medii prin unificarea parcelelor și ridicarea nivelului de înălțime;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |          |       |          |                                                                                                                                       |
| ZONE SI POLI DE AGREMENT- UTR 2, UTR 3, UTR 20, UTR 39                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |          |       |          |                                                                                                                                       |
| <p><b>Admise:</b> locuințe de vacanță; construcții administrative și de birouri; construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piete 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><b>Funcțiuni existente și menținute:</b> 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><b>Admise cu condiționari:</b> se recomandă ca în cazul construcțiilor amplasate pe arterele principale (categoria a I-a și a 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 stradă 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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 45%<br>50% | 1,5<br>2 | 1/7m  | 3/12m    | ZONA – TEREN CU DESTINAȚIE SPECIALĂ – CONVERSIE AGREMENT – UTR 2<br>PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA:<br>- 150-500mp<br>- 500-5000mp |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 45%<br>50% | 1,5<br>2 | 1/7m  | 3/12m    | ZONA AGREMENT – VANATORI – UTR 3<br>PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA:<br>- 150-500mp<br>- 500-5000mp                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |          |       |          | ZONA FERMA AGRO-ZOOTEHNICA – CONVERSIE AGREMENT – CARTIER TIGLINA – UTR 20                                                            |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                |                                                               |             |                          |                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>aferente sa se insereze numai functiuni caracteristice specificului zonei.</p> <p><b>Interzise:</b> 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><b>CARACTERISTICI ALE PARCELELOR :</b> suprafață minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții 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><b>AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:</b> 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><b>45%</b><br/><b>50%</b></p>                               | <p><b>1,5/ 2</b></p>                                          | <p>1/6m</p> | <p>3/12m</p>             | <p>PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA:<br/>- 150-500mp<br/>- 500-5000mp</p>                                                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>45%</b><br/><b>45%</b><br/><b>70%</b><br/><b>80%</b></p> | <p><b>1,5</b><br/><b>2,5</b><br/><b>4,2</b><br/><b>8*</b></p> | <p>1/9m</p> | <p>5-9 /<br/>18m-30m</p> | <p>ZONA POL AGREMENT / SERVICII - PRINCIPAL – UTR 39<br/>PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA:<br/>- 150-200mp<br/>- 201-500mp<br/>- 501mp-1000mp<br/>- 1001-5000mp</p> |
| <p><b>* pentru zonele in care sunt prevazute accente verticale conform Studiului de Altimetrie aferent PUG Galati 2011 si Plansei de Reglementari.</b></p> <p>- in cazul in care prin asociere se elaboreaza documentatia pentru intreaga insula, se poate realiza PUD/PUZ fara modificarea functiunilor.<br/>Pentru spatii verzi (cu exceptia celor destinate sportului- agrementului) POT maxim 10% (inclusiv circulatii, alei, platforme)<br/>- CUT maxim 0.2.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                |                                                               |             |                          |                                                                                                                                                                      |
| <p><b>ZONA DE AGREMENT FALEZA DUNARII- UTR 32 SI UTR 38</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                |                                                               |             |                          |                                                                                                                                                                      |
| <p><b>Admise:</b> locuinte individuale si colective; constructii administrative si de birouri<br/>- 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><b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> in zona transporturi portuare; activitati productive in unitati dispersate; comert-servicii; institutii si echipamente publice; spatii verzi; constructii aferente echipamentelor tehnico- edilitare; terenuri cu destinatie speciala propuse pentru conversie.</p> <p><b>Admise cu conditionari:</b> 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><b>Interzise:</b> 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><b>50%</b></p>                                              | <p><b>2,5</b></p>                                             | <p>-</p>    | <p>4/15m</p>             | <p><b>POL DE AGREMENT PRINCIPAL – FALEZA DUNARII – UTR 32</b></p>                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>50%</b></p>                                              | <p><b>2,5</b></p>                                             | <p>2/9m</p> | <p>4/15m</p>             | <p><b>POL DE AGREMENT / SERVICII – SECUNDAR – FALEZA DUNARII</b></p>                                                                                                 |
| <p>- In intreg UTR-ul nu este permisa schimbarea destinatiei spatiilor verzi existente.</p> <p>- <b>CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):</b> suprafață minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții 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>- <b>AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:</b>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><b>Admise:</b> zona cai de comunicatii si transporturi; <b>Subzona A1:</b> spatii verzi si de agrement, promenade pietonale, spatii publice pietonale; constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii</p> <p><b>Subzona A2:</b> 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><b>Subzona A3:</b>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; <b>Subzona A4:</b> locuinte individuale P+1; parcaje publice subterane, supraterane si multietajate; spatii publice, pietonale, spatii verzi; constructii aferente echipamentelor edilitare; <b>Subzona A5</b> 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; <b>Subzona A6:</b> 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; <b>Subzona A7:</b> 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><b>Admise cu conditionari:</b> 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><b>Interzise:</b> Cu exceptia UTR 43- Subzona A7, este interzisa amplasarea spre arterele principale (strazi de categoria I-a si a II-a) a structurilor de vanzare cu suprafata mare si medie (peste 400,00 mp) cu 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 comunale- cimitire.</p> | 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0,5 | P/3m | P/3MM                        | <b>SUBZONA A1</b><br>PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA:<br>- MINIM 500mp  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1,5 | 2/9m | 4/15m                        | <b>SUBZONA A2</b><br>PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA:<br>- MINIM 500mp  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 45%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1,5 | 1/6m | 2/9m                         | <b>SUBZONA A3</b><br>PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA:<br>- MINIM 200mp  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 40%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0,8 | 1/6  | 1/6m                         | <b>SUBZONA A4</b><br>PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA:<br>- MINIM 500mp  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 3*  | 1/6  | 5-9/18m-30m<br>si peste 30m* | <b>SUBZONA A5</b><br>PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA:<br>- MINIM 1000mp |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 5*  | 2/9m | 5-9/18m-30m<br>si peste 30m* | <b>SUBZONA A6</b><br>PENTRU SUPRAFATA PARCELA / INSULA:<br>- MINIM 1000mp |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1,5 | P/3m | 2/9m                         | <b>SUBZONA A7</b>                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>* Accentele de inaltime vor fi prevazute conform PUZ realizat pentru intregul UTR fara modificarea functiunii.</p> <p>Nota: Pentru suprafetele parcelei/ insulei care sunt sub dimensiunea minima prevazuta, POT si CUT se diminueaza direct proportional.</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% ; CUT maxim 0.2.</p>                                                                                                                                                                        |     |      |                              |                                                                           |
| ZONE SPATII VERZI, PARCURI - UTR. 6, UTR. 28, UTR 42                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |      |                              |                                                                           |
| <p><b>Admise:</b> sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în: spații plantate; circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise; mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă; construcții pentru agrement si sport adăposturi, grupuri sanitare, spații 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 construcții și instalații aferente activităților sport-agrement;</p> <p><b>Funcțiuni existente si mentinute:</b> activitati productive in unitati dispersate insitutii si servicii publice; comer-servicii.</p> <p><b>Admise cu conditionari:</b> se admit construcții pentru expoziții, 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><b>Interzise:</b> 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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 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:</p> <p>- 50% pentru construcții și amenajări sportive;</p> <p>- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;</p> <p>- 30% pentru spații verzi.</p> <p>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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |            |   |                 |                                                                                                                                                 |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|---|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Admise:</b> cimitire și clădiri anexă: capelă mortuară; mausoleu - osuar; circulații carosabile; parcaje; circulații pietonale; plantații; pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.<br><b>Admise cu conditionari:</b> se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție sanitară de <b>50.0</b> 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.<br><b>Interzise:</b> 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. | <b>5%</b> | <b>0,1</b> | - | <b>6m(P+1E)</b> | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |            |   |                 |                                                                                                                                                 |  |
| <b>Admise:</b> - sunt permise numai plantatii 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.<br><b>Admise cu conditionari:</b> - fara obiect<br><b>Interzise:</b> se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate; se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;<br>se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.                                                                                                                                                                                | -         | -          | - | -               |                                                                                                                                                 |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |            |   |                 |                                                                                                                                                 |  |

## 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;



ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC  
GENERAL MUNICIPIUL GALATI  
JUDETUL GALATI  
PLAN URBANISTIC GENERAL  
MUNICIPIUL GALATI  
- DOCUMENTATIE FINALA

LEGENDA

- LIMITE
- Limita teritoriului administrativ
  - Limita teritoriului intravilan existent
  - Limita teritoriului intravilan propus
  - Limita trupuri
  - Limita zonei centrale
  - Limita UTR
  - Limita zone de protectie CF
  - Limita zone propuse operatiuni urbanistice de regenerare urbana

- CIRCULATII
- Drum national
  - Drum judetean
  - Drum comunal
  - Drum de exploatare
  - Circulatii majore existente
  - Circulatii majore propuse
  - Varianta de ocolire Galati = 33.600km
  - Intersectii propuse pentru sistematizare
  - Intersectii propuse pentru sistematizare - pasaj supratran
  - Intersectii cu CF propuse pentru sistematizare
  - Nod intermodal propus (CF/Auto/Metrou usor)
  - Racord propus Metrou usor (legatura cu metrou usor propus prin PATZ Braila - perspectiva 2030)
  - Poduri propuse
  - Artera ocolitoare - propunere largire si racord cu drum expres perspectiva 2030
  - Propunere largire artere existente
  - Zone in cadrul carora se vor realiza parcaje publice si spatii verzi de cartier: scuaruri si gradini plantate, locuri de joaca

- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- Zona centrala
  - Zona pentru locuinte individuale - regim de inaltime P-P+2
  - Zona pentru locuinte colective si functiuni complementare
  - Zona comert- servicii
  - Zona pentru activitati productive si depozitare
  - Zona pentru activitati agrozootehnice
  - Zona spatii verzi - agrement, scuaruri, fasii plantate, perdele protectie
  - Zona constructii aferente echipamentelor tehnico- editilare
  - Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente
  - Zona cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente
  - Zona cai de comunicatie navala si amenajari aferente
  - Zona gospodarie comunală
  - Zona terenuri cu destinatie speciala
  - Zona de protectie TDS
  - Ape
  - Paduri, terenuri forestiere
  - Terenuri agricole
  - Pasuni
  - Vii
  - Livezi
  - Terenuri neproductive
  - Canale de irigatie
- ZONE MIXTE
- Poli urbani principali/ secundari
  - Zona mixta - locuinte individuale/ comert/ servicii - regim de inaltime P+2
  - Zona mixta - locuinte individuale cu densitate scazuta P+1
  - Zona verde pietonala cu functiuni comerciale
  - Zona mixta - locuinte/ comert/ servicii
  - Zona mixta - activitati productive nepoluante si servicii conexe



ROSPA0121 Lacul Brates

TRUP 4

TRUP 5

TRUP 2

TRUP 3

Intersectie ce se va  
amenaja ulterior

UTR 24  
S = 124.80 Ha

UTR 20  
S = 108.75 Ha

UTR 19  
S = 135.35 Ha

UTR 17  
S = 97.35 Ha

UTR 5  
S = 138.25 Ha

UTR 16  
S = 32.85 Ha

UTR 18  
S = 119.45 Ha

UTR 73  
S = 55.95 Ha

UTR 14  
S = 26.50 Ha

UTR 9  
S = 25.85 Ha

UTR 12  
S = 46.75 Ha

UTR 10  
S = 85.00 Ha

UTR 43  
S = 353.05 Ha

UTR 11  
S = 93.80 Ha

UTR 2  
S = 40.85 Ha

UTR 4  
S = 95.85 Ha

UTR 1  
S = 93.80 Ha

UTR 6  
S = 33.95 Ha

UTR 5  
S = 12.45 Ha

UTR 47  
S = 190.85 Ha

UTR 44  
S = 388.70 Ha

UTR 46  
S = 193.40 Ha

TDS  
LACUL BRATES

1 2

6

5

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40







**Contract nr. 12/ 2008**

**Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GALAȚI**

**Elaborator: UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM ION  
MINCU - CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE, EXPERTIZĂ ȘI  
CONSULTING**

**PLAN URBANISTIC GENERAL,  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
ȘI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ A  
MUNICIPIULUI GALAȚI**

**VOLUMUL II**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**2014**



**UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM ION MINCU -  
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE, EXPERTIZĂ ȘI  
CONSULTING**

**RECTOR**

**Prof.dr.arh. Zeno Bogdănescu**

**MANAGER GENERAL UAUIM – CCPEC**

**Prof.dr.arh. Emil Barbu Popescu**

**DIRECTOR MARKETING UAUIM – CCPEC**

**Ec. Daniela Racu**

**ȘEF PROIECT COMPLEX**

**Prof.dr.arh.Tiberiu Florescu**

**ȘEF PROIECT URBANISM**

**Lect.dr.urban. Andreea Popa**



# REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI GALAT

## *CUPRINS:*

### **I - PRESCRIPTII GENERALE**

1. DOMENIU DE APLICARE
2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII
3. CONDIȚII DE APLICARE
3. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE PE PARCELE
5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI  
TERITORIALE DE REFERINȚĂ
6. OBSERVAȚII



## II - PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

|          |                                                              |          |
|----------|--------------------------------------------------------------|----------|
| UTR. 1   | Zona mixta – Traian Nord                                     | Pag. 51  |
| UTR. 2   | TDS (CAZARMA 530 GALATI)                                     | Pag. 135 |
| UTR. 3   | Zona locuinte individuale Filesti                            | Pag. 71  |
| UTR. 4   | Zona locuinte individuale - Arcasilor                        | Pag. 71  |
| UTR. 5   | Zona locuinte individuale - Arcasilor                        | Pag. 71  |
| UTR. 6   | Zona spatii verzi                                            | Pag. 124 |
| UTR. 7   | Pol urban principal - Traian Nord                            | Pag. 26  |
| UTR. 8   | Bulevardul Cosbuc - zona mixta                               | Pag. 51  |
| UTR. 9   | Strada Traian - zona mixta                                   | Pag. 51  |
| UTR. 10  | Zona locuinte individuale - Traian                           | Pag. 71  |
| UTR. 11  | Zona locuinte individuale - Traian                           | Pag. 71  |
| UTR. 12  | Pol urban secundar - Traian                                  | Pag. 39  |
| UTR. 13  | Zona locuinte individuale tesut Rizer                        | Pag. 71  |
| UTR. 14  | Pol urban principal - Cosbuc/ Basarabiei                     | Pag. 26  |
| UTR. 14' | Pol urban principa l - Cosbuc/ Basarabiei                    | Pag. 26  |
| UTR. 15  | Zona centrala                                                | Pag. 14  |
| UTR. 16  | Locuinte colective - cartier Aurel Vlaicu                    | Pag. 82  |
| UTR. 16' | Locuinte colective                                           | Pag. 82  |
| UTR. 17  | Locuinte colective - cartier Aviatiei                        | Pag. 82  |
| UTR. 18  | Locuinte colective - cartier Micro 13B, Micro 14             | Pag. 82  |
| UTR. 19  | Zona locuinte individuale - extindere Filesti                | Pag. 71  |
| UTR. 20  | Ferma agrozootehnica - conversie agrement                    | Pag. 93  |
| UTR. 21  | Pol urban secundar - Soseaua de Centura                      | Pag. 39  |
| UTR. 22  | Locuinte colective - cartier Tiglina 3                       | Pag. 82  |
| UTR. 23  | Zona mixta - Siderurgistilor/Basarabiei                      | Pag. 51  |
| UTR. 24  | Zona activitati productive                                   | Pag. 63  |
| UTR. 25  | Zona locuinte individuale                                    | Pag. 71  |
| UTR. 26  | Pol urban principal – strada Brailei                         | Pag. 26  |
| UTR. 27  | Locuinte colective- cartier Mazepa                           | Pag. 82  |
| UTR. 28  | Parc                                                         | Pag. 124 |
| UTR. 29  | Locuinte colective - cartier Tiglina II                      | Pag. 82  |
| UTR. 30  | Locuinte colective - cartier Tiglina I                       | Pag. 82  |
| UTR. 31  | Pol urban principal - centru afaceri                         | Pag. 26  |
| UTR. 32  | Pol de agrement principal - Faleza Dunarii                   | Pag. 103 |
| UTR. 33  | Zona mixta – strada Prelungirea Brailei                      | Pag. 51  |
| UTR. 34  | Pol urban principal - Brailei                                | Pag. 26  |
| UTR. 35  | Locuinte colective - cartier Micro 17                        | Pag. 82  |
| UTR. 36  | Locuinte colective - cartier Dunarea                         | Pag. 82  |
| UTR. 37  | Zona activitati productive/servicii/ locuinte individuale    | Pag. 63  |
| UTR. 38  | Pol de agrement/ servicii secundar Faleza Dunarii            | Pag. 103 |
| UTR. 39  | Pol de agrement/ servicii principal                          | Pag. 93  |
| UTR. 40  | Zona activitati productive/servicii conexe Combinat- Barbosi | Pag. 63  |



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI GALATI 2014**

---

|         |                                                            |          |
|---------|------------------------------------------------------------|----------|
| UTR. 41 | Zona activitati productive - Combinat                      | Pag. 63  |
| UTR. 42 | Spatii verzi                                               | Pag. 124 |
| UTR. 43 | Pol universitar, locuinte si agrement - Brates             | Pag. 113 |
| UTR. 44 | Zona activitati portuare                                   | Pag. 63  |
| UTR. 45 | Zona mixta - în valea oraşului                             | Pag. 51  |
| UTR. 46 | Zona activitati productive si servicii - Zona Liberă       | Pag. 63  |
| UTR. 47 | Zona activitati productive                                 | Pag. 63  |
| G       | Zona gospodarie comunală - cimitire                        | Pag. 129 |
| V       | Spatii verzi, fâşii plantate de protecţie, culoare tehnice | Pag. 133 |
| TDS     | Zone cu destinatie speciala                                | Pag. 135 |
| CF      | Zona cai de comunicatie- cai ferate                        | Pag. 137 |



**ANEXE :**

**ANEXA 1**

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI  
SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR

**ANEXA 2**

CADRU LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE  
URBANISM

**ANEXA 3**

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL  
DE URBANISM AL MUNICIPIULUI GALATI



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI GALAȚI

### I - PRESCRIPTII GENERALE

#### 1. DOMENIU DE APLICARE

**1.1.** Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al Municipiului Galati.

**1.2.** Regulamentul Local de Urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor pe întreg teritoriul municipiului Galati, atât în intravilan, cât și în extravilan.

**1.3.** Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

**1.4.** Dreptul de construire poate fi condiționat, justificat, de către autoritatea publică competentă, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații și regulamentului local de urbanism aferent, precum și în următoarele situații:

- a. existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă,
- b. prezența unor vestigii arheologice,
- c. existența riscului de încălcare a normelor de protecția mediului,
- d. existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase,
- e. existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.

**1.5.** Prezentul regulament are caracter operațional și de reglementare și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor planuri urbanistice de detaliu sau planuri urbanistice zonale.

Pentru categoriile funcționale ale dezvoltării, eventualele servituți și indicatorii urbanistici obligatorii, limitele minime și maxime pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul Urbanistic General:

a) Prin planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

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



(c) După aprobarea planului urbanistic zonal sau, după caz, a planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

(d) Modificarea prin planuri urbanistice zonale a reglementărilor unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, **coeficientul de utilizare a terenului (CUT)** propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

(e) Prevederile alin. (d) referitoare la **coeficientul de utilizare a terenului** nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea.

(f) Planurile urbanistice zonale pentru zone construite protejate în integralitatea lor nu pot fi modificate prin alte planuri urbanistice decât cele elaborate de către autoritățile publice locale.

(g) Prin excepție de la prevederile alin. (f), sunt admise documentații de urbanism elaborate în baza unui aviz de oportunitate, inițiate de persoane fizice și juridice, care conțin modificări ale indicatorilor urbanistici în limita a maximum 20%, față de cei aprobați inițial, o singură dată și care nu modifică caracterul general al zonei.

**1.6.** Zonele asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție insuficient reglementate prin prezentul P.U.G. se vor detalia prin Planuri Urbanistice Zonale.

**1.7.** Modificarea prin P.U.Z. elaborat pentru părți ale unei U.T.R. a reglementărilor aprobate prin P.U.G. trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu cât și ale teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru părți ale unei U.T.R., coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. propus de noua reglementare nu va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20% o singură dată.

**1.8.** Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

**1.9.** Operațiunile de dezmembrare terenuri în vederea parcelării acestora, pentru mai mult de trei parcele, se fac exclusiv în baza P.U.Z. care se avizează și se aprobă în conformitate cu legislația în vigoare.

**1.10.** Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări și a Planșei Unități Teritoriale de Referință - părți integrante ale prezentei documentații.

**1.11.** Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de următorii parametri și este constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene:



- (1) relief și peisaj cu caracteristici similare,
- (2) populație cu structura omogenă,
- (3) sistem parcellar și mod de construire omogene,
- (4) folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor,
- (5) regim juridic al imobilelor similar, reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici,
- (6) caracteristici functionale propuse, structura configurativ spatia la propusa,
- (7) populatia prognozata și necesar funcțiuni în raport cu aceasta, dotări,
- (8) amplasare si configurare in raport cu strategia de dezvoltare spatia la a municipiului;

**1.12.** Schimbarea unuia dintre parametrii parcelei prin PUZ se face in limita maxima a indicatorilor/ bilantului functional la nivelul UTR, fara a conduce la modificarea UTR.

## **2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.**

---

**2.1.** Prezentul regulament preia prevederile planurilor urbanistice zonale aprobate prin hotărârea consiliului local al municipiului, anterior intrării sale în vigoare, prevederile Planului Urbanistic General al municipiul Galati în vigoare și acele prevederi din regulamentele anterioare ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al localităților și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

**2.2.** În cazul documentațiilor de urbanism P.U.Z./P.U.D. aprobate conform legislației în vigoare și în valabilitate la data intrării în vigoare a prezentului Regulament Local de Urbanism, se mențin reglementările acestora până la pierderea valabilității sau finalizarea lucrărilor pentru care aceste documentații au fost elaborate.

## **3. CONDIȚII DE APLICARE.**

---

**3.1.** Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, le detaliază și le aplică în corelare cu condițiile specifice de dezvoltare a municipiului Galati.

**3.2.** Pentru toate zonele de extindere prevazute prin PUG in cadrul carora parcelele nu sunt deservite de drum public este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, aprobate conform legii.

**3.3.** În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

**3.4.** Nu se admite depasirea ponderilor procentuale ale functiunilor propuse in cadrul unui UTR.

**3.5.** Pentru polii urbani, in cazul in care suprafata parcelei depaseste suprafata maxima precizata la **Sect.II-Art.4 - Caracteristici ale parcelelor**, este necesara elaborarea PUZ conform legii.



**3.6.** Accentele verticale la nivelul municipiului se vor corela cu schema de altimetrie aferenta PUG municipiul Galati, propunerile Plansei Reglementari si indicatorii maximali admisi pentru fiecare UTR.

**3.7.** In cazul extinderii intravilanului pentru functiuni incompatibile cu caracterul urban (ferme agrozootehnice, zone constructii aferente echipamentelor tehnico-edilitare, terenuri cu destinatie speciala si zone de agrement cu caracter special si cerinte specifice de program, (exemplu: zona echitatie, hipodrom) aceasta se poate realiza pe baza de P.U.Z. aprobat conform legii si fara ca functiunile propuse sa grefeze de servituti (zone de protectie sanitara, etc) zonele din intravilanul propus prin PUG.

#### **4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR**

---

**4.1.** Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de constructibilitate, în funcție de UTR-ul în care este încadrată:

- posibilitate de acces la drum public sau privat;
- suprafață minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- front minim: 8 m în cazul construcțiilor înșiruite și 12 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
- în tesut neconstituit, în cazul conversiei functionale în cadrul unor amplasamente existente în tesut constituit si în cazul operatiunilor de parcelare/dezmembrare este obligatorie configurarea parcelei cu latura scurta spre strada.

**4.2.** În cazul în care suprafata parcelei depaseste suprafata maxima recomandata în cadrul fiecarui UTR, sau raportul laturilor este peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații P.U.D. pentru locuinte individuale sau P.U.Z. în cazul dezmembrărilor în 4 loturi sau mai mult, sau in cazul altor functiuni (exceptie locuinte individuale).

**4.3.** Parcelele cu suprafața sub 150 mp, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate, in functie de natura UTR. Exceptie, construcțiile cu caracter provizoriu, cu respectarea reglementărilor.

**4.4.** Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de constructibilitate stabilite prin R.G.U.; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z parcelare;

**4.5.** Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva.

#### **5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.**

---

**5.1.** Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări.

**5.2.** Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă drept criteriu de diferențiere a prevederilor regulamentului, situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;

**5.3.** Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:



|          |                                                               |
|----------|---------------------------------------------------------------|
| UTR. 1   | Zona mixta – Traian Nord                                      |
| UTR. 2   | TDS (CAZARMA 530 GALATI)                                      |
| UTR. 3   | Zona locuinte individuale Filesti                             |
| UTR. 4   | Zona locuinte individuale - Arcasilor                         |
| UTR. 5   | Zona locuinte individuale - Arcasilor                         |
| UTR. 6   | Zona spatii verzi                                             |
| UTR. 7   | Pol urban principal - Traian Nord                             |
| UTR. 8   | Bulevardul Cosbuc - zona mixta                                |
| UTR. 9   | Strada Traian - zona mixta                                    |
| UTR. 10  | Zona locuinte individuale - Traian                            |
| UTR. 11  | Zona locuinte individuale - Traian                            |
| UTR. 12  | Pol urban secundar - Traian                                   |
| UTR. 13  | Zona locuinte individuale tesut Rizer                         |
| UTR. 14  | Pol urban principal - Cosbuc/ Basarabiei                      |
| UTR. 14' | Pol urban principa l - Cosbuc/ Basarabiei                     |
| UTR. 15  | Zona centrala                                                 |
| UTR. 16  | Locuinte colective - cartier Aurel Vlaicu                     |
| UTR. 16' | Locuinte colective                                            |
| UTR. 17  | Locuinte colective - cartier Aviatiei                         |
| UTR. 18  | Locuinte colective - cartier Micro 13B, Micro 14              |
| UTR. 19  | Zona locuinte individuale - extindere Filesti                 |
| UTR. 20  | Ferma agrozootehnica - conversie agrement                     |
| UTR. 21  | Pol urban secundar - Soseaua de Centura                       |
| UTR. 22  | Locuinte colective - cartier Tiglina 3                        |
| UTR. 23  | Zona mixta - Siderurgistilor/ Basarabiei                      |
| UTR. 24  | Zona activitati productive                                    |
| UTR. 25  | Zona locuinte individuale                                     |
| UTR. 26  | Pol urban principal – strada Brailei                          |
| UTR. 27  | Locuinte colective- cartier Mazepa                            |
| UTR. 28  | Parc                                                          |
| UTR. 29  | Locuinte colective - cartier Tiglina II                       |
| UTR. 30  | Locuinte colective - cartier Tiglina I                        |
| UTR. 31  | Pol urban principal - centru afaceri                          |
| UTR. 32  | Pol de agrement principal - Faleza Dunarii                    |
| UTR. 33  | Zona mixta – strada Prelungirea Brailei                       |
| UTR. 34  | Pol urban principal - Brailei                                 |
| UTR. 35  | Locuinte colective - cartier Micro 17                         |
| UTR. 36  | Locuinte colective - cartier Dunarea                          |
| UTR. 37  | Zona activitati productive/servicii/locuinte individuale      |
| UTR. 38  | Pol de agrement/ servicii secundar Faleza Dunarii             |
| UTR. 39  | Pol de agrement/ servicii principal                           |
| UTR. 40  | Zona activitati productive/servicii conexe Combinat - Barbosi |
| UTR. 41  | Zona activitati productive - Combinat                         |



|         |                                                            |
|---------|------------------------------------------------------------|
| UTR. 42 | Spatii verzi                                               |
| UTR. 43 | Pol universitar, locuinte si agrement - Brates             |
| UTR. 44 | Zona activitati portuare                                   |
| UTR. 45 | Zona mixta - în valea orasului                             |
| UTR. 46 | Zona activitati productive si servicii - Zona Libera       |
| UTR. 47 | Zona activitati productive                                 |
| G       | Zona gospodarie comunală - cimitire                        |
| V       | Spatii verzi, fasii plantate de protectie, culoare tehnice |
| TDS     | Zone cu destinatie speciala                                |
| CF      | Zona cai de comunicatie - cai ferate                       |

---

## 6. OBSERVAȚII

**6.1.** Planul aferent Regulamentului Local de Urbanism cu indicarea unităților teritoriale de referință este prezentat în anexă.

**6.2.** Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și a căilor de comunicație. **Nu se emit autorizații de construire în zonele rezervate pentru extinderea/modernizarea căilor de comunicație.** Terenul aferent căilor de comunicație nou propuse, va trece în domeniul public al localității.

**6.3.** Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, *H.G. nr. 525/1996 Secțiunea 2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor si la apărarea interesului public Art.10 Expunerea la riscuri naturale*).

**6.4.** În scopul protejării imaginii spațiului public, autoritățile locale vor urmări următoarele:

- se interzice amplasarea spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- se interzice amplasarea spre stradă a depozitelor și a construcțiilor anexe;
- se interzice amplasarea construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă;
- se interzice folosirea culorilor de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii;
- se interzice extinderea spațiilor la parterul locuințelor colective, cu excepție UTR în care acestea sunt admise.
- amplasarea afisajului si reclamelor publicitare se autorizeaza cu respectarea *Regulamentului privind publicitatea stradală H.C.L. nr. 290/31.07.2014 cu modificările și completările ulterioare.*
- este interzisă amplasarea de parcaje private (construcții individuale) pe domeniul public sau privat al municipiului Galati.
- se interzice amplasarea construcțiilor provizorii de orice natura pe arterele principale, în intersecții sau pe domeniul public. Excepție de la aceasta prevedere fac construcțiile provizorii de tip chioscuri de ziare, chioscurile TRANSURB S.A., care se vor amplasa în relație cu principalele intersecții și cu stațiile de transport în comun; se admit construcții/amenajări cu caracter provizoriu aparținând organizării execuției pentru lucrări de intervenție la căile de comunicație rutieră;



- 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.
- autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc., depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

**6.5.** Pentru elaborarea studiilor de fundamentare urbanistica privind modul de afisaj publicitar, se vor respecta *prevederile Regulamentului privind publicitatea stradală H.C.L. nr. 290/31.07.2014 cu modificările și completările ulterioare*.

**6.6.** Zonele de protectie instituite datorita existentei unor functiuni/echipamente edilitare/ alte constrangeri urbanistice se mentin pana la eliminarea/disparitia elementului generator.

**6.7.** Pentru dezvoltarea coerenta a municipiului se recomanda elaborarea de P.U.Z - coordonator, astfel:

- in cadrul zonei protejate, pe limita stabilita conform actualizare PUG municipiul Galati 2011,
- Faleza Dunarii (UTR 32 si 38),
- Cartier Traian Nord (UTR 1,4, si 5),
- Zona Filești și Barboși,
- In cazul polilor urbani propusi, daca functiunea propusa este de interes municipal/ supramunicipal sau daca suprafata parcelei depaseste limita maxima admisa in cadrul fiecarui UTR,
- P.U.Z.- uri de restructurare urbana,
- Extinderi intravilan

**6.8.** Pentru modificarile aduse constructiilor existente situate in zona de risc (rosu: AEGL 3, portocaliu: AEGL 2) ale obiectivelor SEVESO (conform plansei Zone de Protectie SEVESO) se va solicita punctul de vedere al Agentiei pentru Protectia Mediului Galati si al Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta „General Eremia Grigorescu” Galati. Pentru investitiile noi se vor aplica prevederile H.G. nr. 804/ 2007 *privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase*,

AEGL 2 - Nivelul concentratiei deasupra caruia se considera ca populatia expusa timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli ireversibile, grave si pe termen lung si pot pierde capacitatea de a se proteja.

AEGL 3 - nivelul concentratiei deasupra caruia se considera ca populatia expusa timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli mortale sau chiar moartea.

**Unitatile Teritoriale de Referinta aflate sub incidenta acestei prevederi: 21, 22, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 46.**



**6.9.** Se vor respecta prevederile O.U.G. nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, respectiv: schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în PUG, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

**6.10.** Este interzisă micșorarea spațiilor verzi sau tăierea arborilor, exploatarea florei și vegetației plantate, care împiedică regenerarea și dezvoltarea lor normală și influențează în mod negativ echilibrul ecologic.

**6.11.** Recomandari privind gestiunea deșeurilor:

- **Relocarea activitatilor cu impact semnificativ asupra mediului (colectare deșeuri feroase și neferoase) din zona destinată locuirii**, Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor, cap. 12 – Protecția sănătății populației și a mediului, art. 20 - Gestionarea deșeurilor, prevede ca aceste activități trebuie să se realizeze fără a pune în pericol sănătatea umană și fără a dauna mediului, în special:

- a) fără a genera riscuri pentru aer, apă, sol, faună sau floră ;
- b) fără a crea disconfort din cauza zgomotului sau a mirosurilor ;
- c) fără a afecta negativ peisajul sau zonele de interes special.

- Respectarea prevederilor art. 5 din Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, conform caruia:

**(1) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.**

**(2) Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.**

## **7. REGLEMENTARI ȘI PREVEDERI SPECIFICE ZONELOR PROTEJATE, ZONELOR DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE ȘI ZONELOR CU VALOARE URBANISTICE**

---

În zonele protejate și de protecție ale monumentelor istorice, definite conform studiului istoric, autorizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetrică, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări) se va face în baza unor documentații de urbanism aprobate (P.U.D.) până la aprobarea Planului Urbanistic Zonal Zone Construite Protejate ale municipiului Galați.

### **DIRECȚII GENERALE DE REGLEMENTARE PENTRU ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ**

Propunerile de subdivizare a Zonei Construite Protejate, indicate prin limitele de pe planșa anexată, sunt orientative. Ele țin cont de diferențele, deseori majore, dintre diferitele părți ale acesteia. Direcțiile generale de reglementare de mai jos, adăugate indicatorilor



urbanistici principali (POT, CUT, regim de înălțime) și principiilor indicate în faza anterioară a PUG, au în vedere accentuarea caracteristicilor particulare ale subzonelor.

**Traseul străzii Domnească** a fost divizat în zone, care, prin reglementările detaliate la nivel de PUZ, trebuie să țină cont de coerența accentuată a întregului parcurs al străzii:

- **subzonele 1.1 și 1.2:** fără a se afecta caracterul general, materializat prin parcelare, dispunerea clădirilor, alcătuirea fronturilor și spațialitatea străzilor, se pot avea în vedere completări ale fondului construit, inclusiv prin utilizarea, acolo unde este posibil, a suprafețelor aflate în mijlocul insulelor cu profunzime mare. Este recomandabil ca amplasarea unor noi funcțiuni cu caracter public să se facă doar de-a lungul străzii Domnească, menținându-se caracterul rezidențial al celorlalte străzi. Se poate avea în vedere, de asemenea, remodelarea fațadelor unor construcții realizate în ultimii 30-40 de ani care, prin contrastul brutal, afectează întreaga imagine a străzii Domnești.

- **subzonele 2.1 și 2.2:** s-au avut în vedere posibilele (și necesarele) legături funcționale cu axa de dezvoltare reprezentată de strada Traian. Prin urmare, pe străzile de legătură, perpendiculare pe strada Domnească, poate fi accentuată prezența funcțiunilor comerciale, de servicii și de alimentație publică, inclusiv prin conversia funcțională adecvată a clădirilor existente.

- **subzonele 3.1 și 3.2** au în vedere caracterul liniar al străzii, ca element definitoriu al acestora, modul de construire (clădiri izolate sau uneori grupate) precum și situarea la limita cornișei orașului, element natural care poate fi valorificat fără să altereze caracterul de zonă construită protejată. Diferențierea celor două subzone este dată de particularitățile acestora:

- **subzona 3.1** cu terenuri (proprietăți) de mici dimensiuni, relativ dens construite, a cărei densificare, prin apariția unor noi clădiri, este dificil de întrevăzut.

- **subzona 3.2** având în interiorul ei proprietăți mult mai ample și, în consecință, o configurare diferită a fronturilor stradale, a masei construite etc. Suprafața subzonei aflată pe platforma inferioară a orașului constituie o suprafață de protecție a caracterului întregii subzone, având, totodată, un potențial de valorificare urbanistică.

Pentru întreaga subzonă, mai puțin terenul situat pe platforma inferioară a orașului, nu poate fi acceptată modificarea parcelarului existent, respectându-se, în continuare, modul existent de amplasare a clădirilor pe teren și a relațiilor dintre ele.

- **subzona 4** reprezintă zona centrală proiectată și executată parțial în anii 1950, care necesită măsuri de protecție și restaurare a tuturor componentelor (clădiri, amenajări la sol, elemente decorative). Se poate avea în vedere transformarea în spații de interes public (cafenele, baruri, mici cluburi sau magazine) a parterelor clădirilor care conduc spre faleza Dunării, ca și intervenții constructive (chiar și prin înlocuirea fondului construit existent) pe Calea Brăilei și strada Traian.

- **subzona 5:** se menține în mod obligatoriu caracterul dat de cele două monumente înscrise pe lista MCCPN (Gradina Publica COD LMI 2004 GL-II-s-B-03008) și Palatul Episcopal COD LMI 2004 GL-II-m-B-03036, inclusiv terenul aparținând acestuia) și de terenul de sport. Sunt permise, în afară de lucrările de restaurare, peisagere și de arhitectură, doar amenajări de teren care să nu afecteze caracterul subzonei.

**Se propune, de asemenea, stabilirea unei legături funcționale cu piața Rizer prin amenajarea peisageră, bogat plantată a străzii respective și încurajarea apariției de funcțiuni polarizatoare (comerț, alimentație publică, spații de expunere, alte funcții compatibile).**



### **Reglementări generale pentru zonele cu potențial arheologic**

În zonele cu potențial arheologic, fie reperat fie nereperat, identificate prin delimitările din Planșa nr. 4 Reglementari Urbanistice - zonificare functionala si plansa nr. 5 Unitati Teritoriale de Referinta, se au în vedere următoarele măsuri specifice, suplimentare și obligatorii față de reglementările stabilite pentru zona protejată sau UTR din care fac parte:

Pe întregul teritoriu al zonelor cu potențial arheologic, indiferent de natura regimului de proprietate asupra terenului (public sau privat), precum și indiferent de modul de utilizare al acestuia (construit, neconstruit sau amenajat), pentru orice intervenție de construcție (inclusiv pentru lucrări prilejuite de intervenții asupra rețelelor de utilități publice) atât sub nivelul terenului natural, cât și sub nivelul de călcare actual al subsolurilor sunt obligatorii următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice potențiale și documentate existente în zonă:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea intervențiilor propriu-zise;
- supravegherea arheologică pe întreaga durată efectuării săpăturilor de orice fel;
- acționarea autorizată de specialitate în vederea eliberării de sarcină arheologică, în conformitate cu actele normative în vigoare.

În afară de aceste prevederi cu caracter general, în **zonele cu potențial arheologic reperat** orice proiect de construcție, indiferent de natura sau de destinația sa, va fi întocmit în așa fel încât să integreze vestigiile arheologice în intervenție. În funcție de valoarea și importanța acestora, de caracterul de reprezentare a epocii căreia îi aparține, proiectul va avea în vedere punerea în valoare a vestigiilor arheologice fie prin integrarea lor în construcția nouă fie prin marcarea vizibilă a acestora.

**În zonele cu potențial arheologic nereperat** orice lucrare care, prin săpăturile din teren conduc la descoperirea unor vestigii arheologice va fi oprită, pentru a permite efectuarea cercetărilor arheologice. Continuarea lucrărilor se va face numai după eliberarea de sarcină arheologică sau, dacă vestigiile descoperite prezintă o valoare deosebită, se va modifica proiectul inițial pentru care se va obține un nou aviz din partea structurilor teritoriale ale Ministerului Culturii.

#### **Protecția monumentelor de for public.**

##### *1. Din punct de vedere urbanistic:*

- Interdicția amplasării, pe toate direcțiile de percepere ale monumentului, pe o distanță care, în funcție de situarea și de mărimea acestuia, poate fi de la 10 m la 200 m, a unor construcții de orice fel (clădiri, împrejurimi etc.) sau plantații care să-i obtureze vederea.

- În cazul situării pe axul unei artere de circulație, se va evita amplasarea liniilor aeriene de tramvai sau troleibuz pe partea centrală a arterei respective sau a plantației de aliniment dispusă în mijlocul arterei.

- Amenajarea terenului din imediata vecinătate în așa fel încât monumentul să fie protejat de contactul direct cu privitorul ( amenajare peisageră, suprafață dalată, gard ornamental de protecție etc.)

- Iluminarea nocturnă, bazată pe proiecte speciale, a monumentelor de for public aflate pe stațiul public sau aparținând unor instituții de stat.

##### *2. Din punct de vedere arhitectural:*

- Restaurarea și punerea în valoare a statuii, a soclului și a celorlalte amenajări aferente monumentului. Restaurarea și punerea în valoare va fi făcută în urma unui studiu de specialitate care să țină cont de situația inițială a monumentului, în conformitate cu situația inițială.



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI GALATI 2014**

**INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI**

|                 | TIP UTR                                          | RH-niveluri/ H maxim<br>(metri la coama/atic) |                              | POT  | CUT |
|-----------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------|------|-----|
|                 |                                                  | min <sup>1</sup>                              | max                          |      |     |
| <b>UTR. 1</b>   | Zona mixta - Traian Nord                         | 2/9m                                          | 4/15m                        | 70   | 3,5 |
| <b>UTR. 2</b>   | TDS (Cazarma 530 Galati)                         | -                                             | -                            | 50   | 1   |
| <b>UTR. 3</b>   | Zona locuinte individuale Filesti                | 1/6m                                          | 2/9m                         | 45   | 1,5 |
| <b>UTR. 4</b>   | Zona locuinte individuale - Arcasilor            | 1/7m                                          | 2/9m                         | 35   | 1   |
| <b>UTR. 5</b>   | Zona locuinte individuale - Arcasilor            | 1/7m                                          | 2/9m                         | 35   | 1   |
| <b>UTR. 6</b>   | Zona spatii verzi                                | 1/7m                                          | 4/15m                        | 50   | 2   |
| <b>UTR. 7</b>   | Pol urban principal- Traian Nord                 | 2/9m                                          | 5/18m                        | 80   | 4,8 |
| <b>UTR. 8</b>   | Bulevardul Cosbuc - zona mixta                   | 2/9m                                          | 5/18m                        | 80   | 4,8 |
| <b>UTR. 9</b>   | Strada Traian- zona mixta                        | 1/6m                                          | 2/9m                         | 70   | 2,1 |
| <b>UTR. 10</b>  | Zona locuinte individuale - Traian               | 1/6m                                          | 2/9m                         | 45   | 1,5 |
| <b>UTR. 11</b>  | Zona locuinte individuale - Traian               | P/3m                                          | P+M/6m                       | 30   | 0,6 |
| <b>UTR. 12</b>  | Pol urban secundar - Traian                      | 1/6m                                          | 4/15m                        | 80   | 4   |
| <b>UTR. 13</b>  | Zona locuinte individuale tesut Rizer            | 1/6m                                          | 2/9m                         | 45   | 1,5 |
| <b>UTR. 14</b>  | Pol urban principal - Cosbuc/Basarabiei          | 4/15m                                         | 5-9 si >9*/ 18m-30m si >30m* | 80   | 8*  |
| <b>UTR. 14'</b> | Pol urban principal - Cosbuc/Basarabiei          | 4/15m                                         | 5-9 si >9*/ 18m-30m si >30m* | 80   | 8*  |
| <b>UTR. 15</b>  | Zona centrala                                    | 1/ 6m                                         | 4-5/15m-18m                  | 50** | 3** |
| <b>UTR. 16</b>  | Locuinte colective - cartier Aurel Vlaicu        | 2/ 9m                                         | 4/15m***                     | 30   | 1,5 |
| <b>UTR. 16'</b> | Locuinte colective                               | 2/ 9m                                         | 4/15m***                     | 30   | 1,5 |
| <b>UTR. 17</b>  | Locuinte colective - cartier Aviatiei            | 2/ 9m                                         | 4/15m***                     | 30   | 1,5 |
| <b>UTR. 18</b>  | Locuinte colective - cartier Micro 13B, Micro 14 | 2/ 9m                                         | 4/15m***                     | 30   | 1,5 |
| <b>UTR. 19</b>  | Zona locuinte individuale - extindere Filesti    | 1/6m                                          | 2/9m                         | 35   | 1   |
| <b>UTR. 20</b>  | Ferma agrozootehnica - conversie agrement        | 1/6m                                          | 3/12m                        | 50   | 2   |
| <b>UTR. 21</b>  | Pol urban secundar- Soseaua de Centura           | 2/9m                                          | 5/18m                        | 70   | 4,2 |
| <b>UTR. 22</b>  | Locuinte colective- cartier Tiglina 3            | 2/9m                                          | 4/15m***                     | 30   | 1,5 |
| <b>UTR. 23</b>  | Zona mixta - Siderurgistilor/ Basarabiei         | 2/9m                                          | 5/18m                        | 80   | 4,8 |
| <b>UTR. 24</b>  | Zona activitati productive                       | 1/6m****                                      | 4/15m****                    | 80   | 4   |
| <b>UTR. 25</b>  | Zona locuinte individuale                        | 1/6m                                          | 2/9m                         | 45   | 1,5 |
| <b>UTR. 26</b>  | Pol urban principal – strada Brailei             | 4/15m                                         | 5-9 si >9*/ 18m-30m si >30m* | 80   | 8*  |
| <b>UTR. 27</b>  | Locuinte colective - cartier Mazepa              | 2/ 9m                                         | 4/15m***                     | 30   | 1,5 |
| <b>UTR. 28</b>  | Parc                                             | -                                             | 1/6m                         | 10   | 0,2 |
| <b>UTR. 29</b>  | Locuinte colective - cartier Tiglina II          | 2/ 9m                                         | 4/15m***                     | 30   | 1,5 |
| <b>UTR. 30</b>  | Locuinte colective - cartier Tiglina I           | 2/ 9m                                         | 4/15m***                     | 30   | 1,5 |
| <b>UTR. 31</b>  | Pol urban principal - centru afaceri             | 4/15m                                         | 5-9 si >9*/ 18m-30m si >30m* | 80   | >9* |
| <b>UTR. 32</b>  | Pol de agrement principal - Faleza Dunarii       | -                                             | 4/15m                        | 50   | 2,5 |
| <b>UTR. 33</b>  | Zona mixta – strada Prelungirea Brailei          | 2/9m                                          | 5/18m                        | 70   | 4,2 |
| <b>UTR. 34</b>  | Pol urban principal - Brailei                    | 4/15m                                         | 5-9 si >9*/ 18m-30m si >30m* | 70   | 8*  |
| <b>UTR. 35</b>  | Locuinte colective - cartier Micro 17            | 2/ 9m                                         | 4/15m***                     | 30   | 1,5 |
| <b>UTR. 36</b>  | Locuinte colective - cartier Dunarea             | 2/ 9m                                         | 4/15m***                     | 30   | 1,5 |



|                | TIP UTR                                                        | RH-niveluri/ H maxim<br>(metri la coama/atic) |                | POT | CUT |
|----------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------|-----|-----|
|                |                                                                | min <sup>1</sup>                              | max            |     |     |
| <b>UTR. 37</b> | Zona activitati productive/servicii/<br>locuinte individuale   | 1/6m****                                      | 4/15m****      | 50  | 2,5 |
| <b>UTR. 38</b> | Pol de agrement/servicii secundar Faleza<br>Dunarii            | 2/9m                                          | 4/15m          | 50  | 2,5 |
| <b>UTR. 39</b> | Pol de agrement/servicii principal                             | 2/9m                                          | 5-7 / 18m-25 m | 80  | 8*  |
| <b>UTR. 40</b> | Zona activitati productive/servicii conexe<br>Combinat-Barbosi | 1/6m****                                      | 4/15m****      | 80  | 4   |
| <b>UTR. 41</b> | Zona activitati productive - Combinat                          | 1/6m****                                      | 4/15m****      | 80  | 4   |
| <b>UTR. 42</b> | Spatii verzi                                                   | -                                             | 1/6m           | 10  | 0,2 |
| <b>UTR. 43</b> | Pol universitar, locuinte si agrement<br>Brates                | 1/6m                                          | 5-9 / 18m-30m* | 50  | 5*  |
| <b>UTR. 44</b> | Zona activitati portuare                                       | 1/6m****                                      | 4/15m****      | 80  | 4   |
| <b>UTR. 45</b> | Zona mixta - în valea orasului                                 | 1/6m                                          | 2/9m           | 50  | 1,5 |
| <b>UTR. 46</b> | Zona activitati productive si servicii -<br>Zona Libera        | 1/6m****                                      | 4/15m****      | 80  | 4   |
| <b>UTR. 47</b> | Zona activitati productive                                     | 1/6m****                                      | 4/15m****      | 80  | 4   |

<sup>1</sup>Inaltimea minimă este prevăzută pentru clădirile amplasate pe artere principale (categoria a I-a si a II-a) - frontul la stradă.

\* pentru zonele in care sunt prevazute accente verticale conform Studiului de Altimetrie aferent PUG Galati 2011 si Plansei de Reglementari.

\*\* cu posibilitate de depasire pentru revenirea la amprenta istorica aferenta parcelei.

\*\*\* se mentin cladirile existente care depasesc regimul de inaltime maxim admis. In cazul disparitiei/inlocuirii acestora este permisa inserarea unor cladiri inalte pe acelasi teren/amplasament (care sa nu depaseasca inaltimea cladirii anterioare existente) si numai daca sunt respectate conditiile de vecinatate/ insorire fata de cladirile adiacente.

\*\*\*\* cu exceptia instalatiilor si cladirilor tehnologice.

**P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/ AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA. PENTRU FUNCȚIUNILE PUBLICE, P.O.T. SI C.U.T. SE POT MAJORA FUNCȚIE DE CERINTELE PROGRAMULUI DE ARHITECTURA.**



## **II – PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ**



## ZONA CENTRALĂ ISTORICĂ UTR 15

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Cea mai mare parte din zona centrală este situată în interiorul zonei protejate și a zonelor cu valoare urbanistică și păstrează fragmentar țesutul urban rezultat din succesiunea diferitelor etape de precizare a tramei stradale ca trasee și profile și de reconstrucție spontană sau bazată pe regulamente urbanistice ori proiecte. Această zonă conține marea majoritate a monumentelor de arhitectură din Galați, înscrise în lista monumentelor sau propuse a fi înscrise conform studiului de fundamentare, între care se găsesc cele mai importante și mai reprezentative clădiri destinate funcțiunilor publice, biserici sau foste clădiri rezidențiale de mare valoare istorică, arhitecturală și memorială, adăpostind acum diferite alte funcțiuni, precum și clădiri de locuit.

Valoarea deosebită a zonei constă în existența într-un perimetru ușor de parcurs pietonal a unor areale aparținând diferitelor perioade istorice care sunt suficient de ample pentru a conferi imaginii coerente bine definite pentru anumite etape de dezvoltare urbanistică și de rezonanță la principalele curente ale arhitecturii europene. Regulamentul urmărește păstrarea caracterului și particularităților fiecăruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al zonei centrale.

În zonele protejate și de protecție ale monumentelor istorice, definite conform studiului istoric, autorizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetrică, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări) se va face conform Planului Urbanistic Zonal Zone Construite Protejate ale municipiului Galați sau în baza unor documentații de urbanism aprobate (P.U.D.) până la aprobarea Planului Urbanistic Zonal Zone Construite Protejate ale municipiului Galați.

În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale clădirii, amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi) și inserarea unor funcțiuni importante ca volum și trafic generat, acestea se pot detalia în baza P.U.D.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă. În zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor Planuri Urbanistice Zonale și studii geotehnice detaliate.



## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuinte individuale și colective,
- construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,
- construcții administrative și birouri,
- construcții financiar bancare,
- construcții de cult, cu excepția mănăstirilor, schiturilor și cimitirelor,
- construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri și circ,
- instituții, servicii și echipamente publice,
- servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,
- construcții învățământ,
- construcții de sănătate, cu excepția centrelor de asistență de specialitate (boli cronice, persoane cu dizabilități, recuperare funcțională, centre psihiatrice),
- construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,
- construcții de turism și agrement, loisir cu excepția bungalou, cabana, camping și sat de vacanță,
- activități productive manufacturiere nepoluante și artizanale în spații cu suprafața construită mai mică de 50 mp,
- parcaje publice subterane, supraterane și multietajate,
- spații publice, pietonale, spații verzi,
- construcții aferente echipamentelor edilitare.

#### Funcțiuni existente și menținute:

- zona transporturi, căi rutiere,
- activități productive în unități dispersate,
- spații verzi,
- construcții aferente echipamentelor tehnico - edilitare.



### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se recomandă ca în cazul construcțiilor de locuințe individuale și colective, 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 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 centrale, cu condiția ca în cazul dispariției acestora, să se insereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei centrale,
- piete agroalimentare se amplasează la minim 40 metri 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.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Este interzisă amplasarea spre arterele principale (străzi 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 permisivități de construire). Acestea vor fi amplasate în spatele frontului la stradă construit și vor avea accesul carosabil asigurat din arterele de categoria III-a.

#### **Se interzic următoarele:**

- Activități productive de mari dimensiuni, (altele decât cele permise),
- Activități agrozootehnice,
- Activități de: sport, agrement, loisir, cultură, în spații de mari dimensiuni și care prin traficul generat sau specificul activității pot perturba funcționarea coerentă a zonei centrale (stadioane, parcuri de agrement, circ, sala polivalentă etc.),
- Parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului,
- Service auto, benzinării, spălătorii auto, vulcanizări,
- Unități comerciale: materiale de construcții, piese auto,
- Depozite de orice natură,
- Zone gospodărie comunală: cimitire,
- Activități de comerț, prestări servicii generale în construcții provizorii amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului.



## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

**Se menține parcelarul existent cu următoarele condiții:**

- Suprafață minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- Până la aprobarea Planului Urbanistic Zonal Zone Construite Protejate ale municipiului Galați, pentru parcelele cu suprafețe mai mari de 1500,00 mp se va elabora PUZ pentru întregul UTR;
- În cazul operațiunilor de comasare/dezmembrare parcele, construcțiile vor menține trasaturile parcelarului existent (deschidere la stradă, ritm, etc);
- În zonele în care există țesut caracteristic locuințelor individuale nu este admisă modificarea caracteristicilor parcelarului prin comasarea loturilor și construcția unor volume de mari dimensiuni, nespecifice zonei de locuințe individuale.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii, cu următoarele condiții:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regulă cu 3 - 5.0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 3 - 5.0 metri;

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;
- banda de construibilitate 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 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 numai cu acordul proprietarului vecin, 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 2,0 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 2,0 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.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- 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 toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;



- în cazul fronturilor continue la stradă, construcțiilor ce formează curți interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lățime minimă de 3,0 m și înălțime de 3,5 m;
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

| <b>Funcțiune</b>                                                                                                              | <b>nr. minim locuri de parcare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Construcții administrative și de birouri</b>                                                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>- minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze,</li><li>- un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primării, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și altor organe de specialitate ale administrației publice centrale,</li><li>- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare,</li><li>- 1 loc parcare/ 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați pentru sediile de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, sedii de birouri.</li></ul> |
| <b>Construcții financiar-bancare (sedii și filiale de bănci, sedii de societăți de asigurări, burse de valori și marfuri)</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 loc parcare la 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți,</li><li>- în funcție de destinația clădirii, amplasament și capacitate, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele pentru clienți, adiacent drumului public.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Construcții comerciale</b>                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 loc parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp,</li><li>- 1 loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp,</li><li>- 1 loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



| <b>Funcțiune</b>                                                                | <b>nr. minim locuri de parcare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                 | <p>construcției pentru unități de 600-2000 mp (complexuri comerciale),</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de peste 2000 mp (complexuri comerciale),</li> <li>- pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă,</li> <li>- la acestea se adaugă spațiile de parcare/ garare a autovehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcare destinată clienților.</li> </ul>                   |
| <b>Constructii de cult</b>                                                      | - minim 5 locuri parcare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Constructii culturale</b>                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 50 mp spațiu expunere pentru expoziții, muzee;</li> <li>- 1 loc parcare la 10-20 locuri în sală pentru biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși, săli polivalente.</li> </ul>                                                                                                                                             |
| <b>Constructii invatamant</b>                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice;</li> <li>- pentru învățământul universitar, funcție de capacitatea construcției, se vor prevedea 1-3 locuri de parcare pentru autocare.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Constructii de sanatate</b>                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10% pentru spital clinic, spital general, spital de specialitate, asistentă de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban;</li> <li>- 1 loc parcare la 10 persoane angajate pentru alte tipuri de unități sanitare, creșe și creșe speciale. Leagăne de copii</li> </ul>                                                                                                                                               |
| <b>Constructii si amenajari sportive;<br/>Constructii de turism si agrement</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 5-20 locuri pentru complexuri sportive, săli de antrenament, săli de competiții sportive;</li> <li>- 1 loc parcare la 30 persoane pentru stadioane, patinoare, poligoane pentru tir, popicării;</li> <li>- obligatoriu un număr de 1-3 locuri pentru autocare;</li> <li>- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 persoane;</li> </ul> |



| <b>Funcțiune</b>               | <b>nr. minim locuri de parcare</b>                                                                                             |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | - pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.                                             |
| <b>Constructii de locuinte</b> | - 1 loc parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu;<br>- 1 loc parcare la 2-10 apartamente pentru locuinte colective. |

**Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.**

Pentru funcțiunile existente si mentinute pana la disparitie, se vor aplica prevederile privind spatiile necesare de parcare conform R.G.U.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea maximă admisibilă a cladirilor se va stabili conform Planului Urbanistic Zonal Zone Construite Protejate ale municipiul Galati.

Până la elaborarea Planului Urbanistic Zonal Zone Construite Protejate ale municipiul Galați aceasta se va detalia prin PUD cu urmatoarele precizari:

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora, astfel incat inaltimea maxima la coama/atic pe o distanta de minim 5,0 m de la aliniament sa nu depaseasca distanta intre aliniamente.
- în cazul în care într-o intersecție există deja o marcare pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire de colț depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu unul sau două niveluri pe o lungime de maxim 15,0 metri de la intersecție.

**RH minim- P+1 (6,0 m la coama/ atic)**

**RH maxim – P+4-5 (15- 18 m la coama/ atic)**

**Înălțimea minimă este prevăzută pentru cladirile amplasate pe artere principale (categoria a I-a si a II-a) - frontul la strada.**

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii;
- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, necesită studii de specialitate, avizate conform legii;



Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:

- **volumetria:** simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- **arhitectura fațadelor:** armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparentă a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
- **materiale de construcție:** armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- **culoare:** armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;
- elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura clădirilor.
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului inițial.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;



- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- în conformitate cu Directivele Europene, în zonele în care există sistem de alimentare centralizată cu energie termică se recomandă ca și noile imobile să fie racordate la acest sistem sau să folosească surse de încălzire regenerabile.

### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
  - curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
  - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
  - elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
  - terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
  - parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;
- **procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:**

| Funcțiune                                                                                                                                                                                            | % min spațiu verde din supraf. teren                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Construcții administrative (cu excepția sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)</b>                    | 15%                                                                                                                   |
| <b>Construcții administrative și financiar- bancare, respectiv sedii de partid, Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri</b> | Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție <b>10%</b>                                                  |
| <b>Construcții comerciale</b>                                                                                                                                                                        | Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare, <b>2-5%</b> |



|                                          |                                                                                                             |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Constructii de cult</b>               | Spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție <b>20%</b>                                       |
| <b>Constructii culturale</b>             | Spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în funcție de capacitatea construcției <b>10 - 20%</b> |
| <b>Constructii de sanatate</b>           | obligatorii aliniamente cu rol de protecție <b>10%</b>                                                      |
| <b>Constructii si amenajari sportive</b> | <b>30%</b>                                                                                                  |
| <b>Constructii de turism si agrement</b> | in funcție de destinație și grad de confort, dar <b>nu mai puțin de 25%</b>                                 |
| <b>Constructii de locuinte</b>           | in funcție de tip locuire, dar nu mai puțin de <b>2 mp/ locuitor</b>                                        |

Pentru functiunile existente si mentinute până la disparitie, se vor aplica prevederile privind spatiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 6.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Se va menține caracterul existent al împrejuririlor astfel:

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejuriri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurire existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejurirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.



**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)**

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

| Suprafata parcela | POT (%)** | CUT** |
|-------------------|-----------|-------|
| 150 -1500 mp      | 50        | 3     |

**\*\* cu posibilitate de depasire pentru revenirea la amprenta istorica aferenta parcelei.**

---

**Pentru spatii verzi: - POT maxim 10% (inclusiv circulatii, alei, platforme)**

**- CUT maxim 0.2**

**Pentru functiunile existente: activitati productive in unitati dispersate, zona transporturi si 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><b>P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/ AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.<br/>PENTRU FUNCTIUNILE PUBLICE, P.O.T. SI C.U.T. SE POT MAJORA FUNCTIE DE CERINTELE PROGRAMULUI DE ARHITECTURA.</b></p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



**POLI URBANI PRINCIPALI**  
**UTR 7, UTR 14, UTR 14', UTR 26, UTR 31, UTR 34**

**Pentru UTR 34, prevederile prezentei sectiuni se aplica si se vor detalia prin PUD pana la intrarea in vigoare a Planului Urbanistic Zonal Restructurare Urbana cartiere Micro 18, 19, 20, 21.**

**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Polii urbani conțin principalele nuclee strategice de dezvoltare a municipiului Galați situate în afara zonei centrale istorice care vor putea conferi municipiului un nou prestigiu, echilibrare funcțională prin asigurarea terenurilor necesare dezvoltării unor funcțiuni de interes municipal/local/rezidențial prin raportare la populația prognoată, noi calități estetic-configurative.

În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale clădirii, amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi), acestea se pot detalia în baza P.U.D.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă. În zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor Planuri Urbanistice Zonale și studii geotehnice detaliate.

Pentru modificările aduse construcțiilor existente situate în zona de risc (roșu: AEGL3, portocaliu: AEGL2) ale obiectivelor SEVESO (conform planșei Zone de Protecție SEVESO) se va solicita punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului Galați și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență „General Eremia Grigorescu” Galați. Pentru investițiile noi se vor aplica prevederile H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

AEGL 2 - Nivelul concentrației deasupra căruia se considera că populația expusă timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli ireversibile, grave și pe termen lung și pot pierde capacitatea de a se proteja.

AEGL 3 - nivelul concentrației deasupra căruia se considera că populația expusă timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli mortale sau chiar moartea.

**Unitățile Teritoriale de Referință aflate sub incidența acestei prevederi: 31, 34**



## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI 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, vulcanizari,
- 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 bungalou, cabana, camping si sat de vacanta,
- parcaje publice subterane, supraterane si multietajate,
- spatii publice, pietonale, spatii verzi,
- constructii aferente echipamentelor edilitare.

#### **Funcțiuni existente si mentinute:**

- zona transporturi,
- activitati productive in unitati dispersate,
- spatii verzi,
- constructii aferente echipamentelor tehnico-edilitare,
- terenuri cu destinatie speciala.

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- 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 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 40,0 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;
- **este necesar ca limita de constructibilitate față de cornișa taluzurilor să se considere ca fiind egală cu de 2 ori înălțimea taluzului respectiv;**
- sunt necesare lucrări de modelare a geometriei taluzului, de asigurare a unei scurgeri corecte a apelor provenite din precipitații, înierbări ale pantelor și nu în ultimul rând o politică locală de protejare a fondului de vegetație;
- nerespectarea zonei de constructibilitate în zonele taluzurilor poate oricând favoriza manifestarea de pierdere a stabilității acestora.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI 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 interzic urmatoarele:**

- Activitati productive
- Activitati agrozootehnice
- Parcaje private (in constructii individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului.
- Service auto, benzinarii, spalatorii auto
- Unitati comerciale- materiale de constructii
- Depozite de orice natura
- Zone gospodarie comunale: cimitire

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- suprafață minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- pentru parcele cu suprafata mai mare de 6.000 mp si functiuni de importanta municipala/ supramunicipala, importante ca volum sau trafic generat se va elabora obligatoriu PUZ pentru intregul UTR;



- în cadrul zonelor cu valoare arhitectural- urbanistica, în cazul operațiunilor de comasare/dezmembrare construcțiile se vor menține trasaturile parcelarului existent (deschidere la stradă, ritm, etc);
- în zonele cu valoare arhitectural urbanistica, în care există țesut caracteristic locuințelor individuale nu este admisă modificarea caracteristicilor parcelarului prin comasarea loturilor și construcția unor volume de mari dimensiuni, nespecifice zonei de locuințe individuale, cu excepția parcelelor situate la arterele principale de circulație (categoria a I-a și a II-a), pe o adâncime de maxim 30 m față de front, în conformitate cu reglementările UTR.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii, cu următoarele condiții:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regulă cu 3-5.0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 3 - 5.0 metri;

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**În cazul investițiilor importante ca:**

- funcțiune: locuințe colective, spații comerciale/servicii,
- volum: înălțime mai mare de P+2,
- suprafața afectată (incluzând construcțiile și amenajările specifice) mai mare de 300 mp,

**regimul de construire se va stabili prin PUD\***;

*\* cu excepția investițiilor pentru care conform legislației specifice/ghid metodologic de elaborare, este necesară elaborarea P.U.Z.*

- banda de construibilitate 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 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 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 numai cu acordul proprietarului vecin, 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 2,0 metri pe cealaltă; se admit distanțe de minim 2,0 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 2,0 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.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;



- în cazul fronturilor continue la stradă, construcțiilor ce formează curți interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lățime minimă de 3,0 m și înălțime de 3,50 m;
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

| <b>Funcțiune</b>                                                                                                                | <b>nr. minim locuri de parcare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Construcții administrative și de birouri</b>                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"><li>- minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze,</li><li>- un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primării, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și altor organe de specialitate ale administrației publice centrale,</li><li>- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare,</li><li>- 1 loc parcare la 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați pentru sediile de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, sedii de birouri.</li></ul> |
| <b>Construcții financiar - bancare (sedii și filiale de bănci, sedii de societăți de asigurări, burse de valori și marfuri)</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 loc parcare la 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți,</li><li>- în funcție de destinația clădirii, amplasament și capacitate, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele pentru clienți, adiacent drumului public</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Construcții comerciale</b>                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 loc parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp,</li><li>- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400- 600 mp,</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



| <b>Funcțiune</b>                                                                | <b>nr. minim locuri de parcare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 600-2000 mp,</li> <li>- 1 loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de peste 2000 mp,</li> <li>- pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă,</li> <li>- la acestea se adaugă spațiile de parcare/ garare a autovehiculelor proprii.</li> </ul>                                                                                                                                                                            |
| <b>Construcții de cult</b>                                                      | - minim 5 locuri parcare,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Construcții culturale</b>                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 50 mp spațiu expunere pentru expoziții, muzee,</li> <li>- 1 loc parcare la 10-20 locuri în sală pentru biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși, săli polivalente.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Construcții învățământ</b>                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice,</li> <li>- pentru învățământul universitar, funcție de capacitatea construcției, se vor prevedea 1-3 locuri de parcare pentru autocare.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Construcții de sănătate</b>                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10% pentru spital clinic, spital general, spital de specialitate, asistență de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban,</li> <li>- 1 loc parcare la 10 persoane angajate pentru alte tipuri de unități sanitare, creșe și creșe speciale, leagăne de copii.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Construcții și amenajări sportive;<br/>Construcții de turism și agrement</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 5-20 locuri pentru complexuri sportive, săli de antrenament, săli de competiții sportive,</li> <li>- 1 loc parcare la 30 persoane pentru stadioane, patinoare, poligoane pentru tir, popicarii,</li> <li>- obligatoriu un număr de 1-3 locuri pentru autocare,</li> <li>- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 persoane,</li> <li>- pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.</li> </ul> |
| <b>Construcții de locuințe</b>                                                  | - 1 loc parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



| Funcțiune | nr. minim locuri de parcare                                                |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------|
|           | propriu,<br>- 1 loc parcare la 2-10 apartamente pentru locuințe colective. |

**Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.**

Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 5.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora, astfel încât înălțimea maximă la coama/atic pe o distanță de minim 5 m de la aliniament să nu depășească distanța între aliniamente;
- în cazul în care într-o intersecție există deja o marcare pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire de colț depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu unul sau două niveluri pe o lungime de maxim 15,0 metri de la intersecție.

| TIP UTR         |                                          | RH niveluri/ H maxim<br>(metri la coama/atic) |                              |
|-----------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------|
|                 |                                          | min <sup>1</sup>                              | max                          |
| <b>UTR. 7</b>   | Pol urban principal - Traian Nord        | 2/9m                                          | 5/18m                        |
| <b>UTR. 14</b>  | Pol urban principal- Cosbuc/ Basarabiei  | 4/15m                                         | 5-9 și >9*/ 18m-30m și >30m* |
| <b>UTR. 14'</b> | Pol urban principal - Cosbuc/ Basarabiei | 4/15m                                         | 5-9 și >9*/ 18m-30m și >30m* |
| <b>UTR. 26</b>  | Pol urban principal – Brailei            | 4/15m                                         | 5-9 și >9*/ 18m-30m și >30m* |
| <b>UTR. 31</b>  | Pol urban principal - centru afaceri     | 4/15m                                         | 5-9 și >9*/ 18m-30m și >30m* |
| <b>UTR. 34</b>  | Pol urban principal - Brailei            | 4/15m                                         | 5-9 și >9*/ 18m-30m și >30m* |

<sup>1</sup>Înălțimea minimă este prevăzută pentru clădirile amplasate pe artere principale (categoria a I-a și a II-a) - frontul la stradă.

\* pentru zonele în care sunt prevăzute accente verticale conform Studiului de Altimetrie aferent PUG Galați și Plansei de Reglementari.



### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii;
- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, necesită studii de specialitate, avizate conform legii;

**Arhitectura** noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:

- **volumetria:** simplitatea volumelor, adecvarea scărilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- **arhitectura fațadelor:** armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
- **materiale de construcție:** armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- **culoare:** armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente ( ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora;

### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate construcțiile noi sau reabilite vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;

- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;  
cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- în conformitate cu Directivele Europene, în zonele în care există sistem de alimentare centralizată cu energie termică se recomandă ca și noile imobile să fie racordate la acest sistem sau să folosească surse de încălzire regenerabile.

### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;
- **procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:**

| <b>Funcțiune</b>                                                                                                                                                                                    | <b>% min spațiu verde din supraf. teren</b>                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Construcții administrative (cu excepția sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)</b>                   | <b>15%</b>                                                                                                            |
| <b>Construcții administrative și financiar-bancare, respectiv sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri</b> | Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție <b>10%</b>                                                  |
| <b>Construcții comerciale</b>                                                                                                                                                                       | Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare, <b>2-5%</b> |
| <b>Construcții de cult</b>                                                                                                                                                                          | Spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție <b>20%</b>                                                 |



|                                          |                                                                                                                |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Constructii culturale</b>             | Spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în funcție de capacitatea construcției<br><b>10 - 20%</b> |
| <b>Constructii de sanatate</b>           | obligatorii aliniamente cu rol de protecție<br><b>10%</b>                                                      |
| <b>Constructii si amenajari sportive</b> | <b>30%</b>                                                                                                     |
| <b>Constructii de turism si agrement</b> | În funcție de destinație și grad de confort, dar nu mai puțin de <b>25%</b>                                    |
| <b>Constructii de locuinte</b>           | În funcție de tip locuire, dar nu mai puțin de <b>2 mp/ locuitor</b>                                           |

Pentru functiunile existente si mentinute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spatiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 5.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

**Se va menține caracterul existent al împrejuririlor astfel:**

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejuriri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurire existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejurirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)**

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

|                 | TIP UTR                                 | Suprafata<br>parcelsa/zona <sup>1</sup> | POT | CUT |
|-----------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----|-----|
| <b>UTR. 7</b>   | Pol urban principal - Traian Nord       | 150-200 mp                              | 45  | 1.5 |
|                 |                                         | 201- 500 mp                             | 45  | 2.5 |
|                 |                                         | 501-1000 mp                             | 70  | 4.2 |
|                 |                                         | 1001- 6000 mp                           | 80  | 4,8 |
| <b>UTR. 14</b>  | Pol urban principal - Cosbuc/Basarabiei | 150-200 mp                              | 45  | 1.5 |
|                 |                                         | 201- 500 mp                             | 45  | 2.5 |
|                 |                                         | 501-1000 mp                             | 70  | 4.2 |
|                 |                                         | 1001- 6000 mp                           | 80  | 8*  |
| <b>UTR. 14'</b> | Pol urban principal - Cosbuc/Basarabiei | 150-200 mp                              | 45  | 1.5 |
|                 |                                         | 201- 500 mp                             | 45  | 2.5 |
|                 |                                         | 501-1000 mp                             | 70  | 4.2 |
|                 |                                         | 1001- 6000 mp                           | 80  | 8*  |
| <b>UTR. 26</b>  | Pol urban principal - Brailei           | 150-200 mp                              | 45  | 1.5 |
|                 |                                         | 201- 500 mp                             | 45  | 2.5 |
|                 |                                         | 501-1000 mp                             | 70  | 4.2 |
|                 |                                         | 1001- 6000 mp                           | 80  | 8*  |
| <b>UTR. 31</b>  | Pol urban principal - centru afaceri    | 150-200 mp                              | 45  | 1.5 |
| <b>UTR. 34</b>  | Pol urban principal - Brailei           | 201- 500 mp                             | 45  | 2.5 |
|                 |                                         | 501-1000 mp                             | 70  | 4.2 |
|                 |                                         | 1001- 6000 mp                           | 80  | 9*  |
|                 |                                         | 150-200 mp                              | 45  | 1.5 |
|                 |                                         | 201- 500 mp                             | 45  | 2.5 |
|                 |                                         | 501-1000 mp                             | 70  | 4.2 |
|                 |                                         | 1001- 6000 mp                           | 70  | 8*  |

**\* pentru zonele in care sunt prevazute accente verticale conform Studiului de Altimetrie aferent PUG Galati si Plansei de Reglementari.**

**Zona <sup>1</sup>**— in cazul in care prin asociere se elaboreaza documentatia pentru o zona mai ampla, se poate realiza PUD/PUZ fara modificarea functiunilor.

**Pentru spatii verzi (cu exceptia celor destinate sportului, agrementului):**

- POT maxim 10% (inclusiv circulatii, alei, platforme)
- CUT maxim 0.2



Pentru functiunile existente: activitati productive in unitati dispersate, zona transporturi si 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.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/ AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA. PENTRU FUNCTIUNILE PUBLICE, P.O.T. SI C.U.T. SE POT MAJORA FUNCTIE DE CERINTELE PROGRAMULUI DE ARHITECTURA.**

## POLI URBANI SECUNDARI UTR 12, UTR 21

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Polii urbani contin principalele nuclee strategice de dezvoltare a municipiului Galati, situate in afara zonei centrale istorice, care vor putea conferi municipiului un nou prestigiu, echilibrare functionala prin asigurarea terenurilor necesare dezvoltarii unor functiuni de interes municipal/local/rezidential prin raportare la populatia prognozata, noi calitati estetic-configurative.

In cazul necesitatii de detaliere a regimului de construire, alinierii fata de aliniament, fata de limitele laterale si posterioare ale cladirii, amplasarea cladirilor unele fata de altele pe parcela, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi), acestea se pot detalia in baza P.U.D.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, **autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă. In zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor planuri urbanistice zonale și studii geotehnice detaliate.**

Pentru modificarile aduse constructiilor existente situate in zona de risc (rosu: AEGL 3, portocaliu: AEGL 2) ale obiectivelor SEVESO (conform plansei Zone de Protectie SEVESO) se va solicita punctul de vedere al Agentiei pentru Protectia Mediului Galati si al Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta „General Eremia Grigorescu” Galati. Pentru investitiile noi se vor aplica prevederile *H.G. nr. 804/ 2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.*

AEGL 2 - Nivelul concentratiei deasupra caruia se considera ca populatia expusa timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli ireversibile, grave si pe termen lung si pot pierde capacitatea de a se proteja.

AEGL 3 - nivelul concentratiei deasupra caruia se considera ca populatia expusa timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli mortale sau chiar moartea.

### Unitatile Teritoriale de Referinta aflate sub incidenta acestei prevederi: 21

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI 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, vulcanizări),
- 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 bungalou, cabana, camping si sat de vacanta,
- parcaje publice subterane, supraterane si multietajate,
- spatii publice, pietonale, spatii verzi,
- constructii aferente echipamentelor edilitare.

**Funcțiuni existente si mentinute:**

- activitati productive in unitati dispersate,
- spatii verzi,
- constructii aferente echipamentelor tehnico- edilitare.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- 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;
- pieteles 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.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Este interzisă amplasarea spre arterele principale (strazi de categoria a I-a și a 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 permisivități de construire). Acestea vor fi amplasate în spatele frontului la stradă construit și vor avea accesul carosabil asigurat din arterele de categoria III-a.

#### **Se interzic următoarele:**

- Activități productive
- Activități agrozootehnice
- Parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului.
- Service auto, benzinării, spalatorii auto, vulcanizări
- Unități comerciale- materiale de construcții
- Depozite de orice natură
- Zone gospodărie comună, cimitire

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Suprafață minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- Pentru parcele cu suprafața mai mare de 2.000 mp și funcțiuni de importanță municipală/supramunicipală, importante ca volum sau trafic generat se va elabora obligatoriu PUZ pentru întregul UTR;
- În cadrul zonelor cu valoare arhitectural-urbanistică, în cazul operațiunilor de comasare/dezmembrare parcele, construcțiile vor menține trăsăturile parcelarului existent (deschidere la stradă, ritm, etc);
- În zonele cu valoare arhitectural urbanistic, în care există țesut caracteristic locuințelor individuale nu este admisă modificarea caracteristicilor parcelarului prin comasarea loturilor și construcția unor volume de mari dimensiuni- nespecifice zonei de locuințe individuale, cu excepția parcelelor situate la arterele principale de circulație (categoria a I-a și a II-a), pe o adâncime de maxim 30 m față de front.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții:
- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;



- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regulă cu 3-5.0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 3-5.0 metri;

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

##### **În cazul investițiilor importante ca:**

- funcțiune: locuințe colective, construcții administrative și birouri, construcții financiar bancare,
- volum: înălțimea mai mare de P+5,
- suprafața afectată (incluzând construcția și amenajările specifice): mai mare de 500 mp,

##### **regimul de construire se va stabili prin PUD<sup>\*</sup>;**

<sup>\*</sup> cu excepția investițiilor pentru care conform legii specifice/ghid metodologic de elaborare, este necesară elaborare P.U.Z.

- banda de construibilitate 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 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 numai cu acordul proprietarului vecin, 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 2,0 metri pe

cealalta; se admit distanțe de minim 2,0 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 2,0 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.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.50 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- în cazul fronturilor continue la stradă, construcțiilor ce formează curți interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lățime minimă de 3,0 m și înălțime de 3,5 m;
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.



### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

| <b>Funcțiune</b>                                                                                                                | <b>nr. minim locuri de parcare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Construcții administrative și de birouri</b>                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze;</li> <li>- un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primării, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;</li> <li>- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;</li> <li>- 1 loc parcare la 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați pentru sediile de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, sedii de birouri.</li> </ul> |
| <b>Construcții financiar - bancare (sedii și filiale de bănci, sedii de societăți de asigurări, burse de valori și marfuri)</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți,</li> <li>- în funcție de destinația clădirii, amplasament și capacitate, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele pentru clienți, adiacent drumului public,</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Construcții comerciale</b>                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 200 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de până la 400 mp,</li> <li>- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de 400-600 mp,</li> <li>- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de 600-2000 mp,</li> <li>- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de peste 2000 mp,</li> <li>- pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă,</li> <li>- la acestea se adaugă spațiile de parcare/ garare a autovehiculelor proprii.</li> </ul>                                                                 |
| <b>Construcții de cult</b>                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- minim 5 locuri parcare</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Construcții culturale</b>                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare/50 mp spațiu expunere pentru expoziții, muzee,</li> <li>- 1 loc de parcare la 10-20 locuri în sală pentru biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri,</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| <b>Funcțiune</b>                                                                     | <b>nr. minim locuri de parcare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                      | case de cultura, centre si complexe culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi, sali polivalente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Constructii învățământ</b>                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice,</li> <li>- pentru invatamantul universitar, functie de capacitatea constructiei, se vor prevedea 1-3 locuri de parcare pentru autocare.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Construcții de sănătate</b>                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10% pentru spital clinic, spital general, spital de specialitate, asistenta de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban,</li> <li>- 1 loc parcare/ 10 persoane angajate pentru alte tipuri de unitati sanitare, crese si crese speciale, leagane de copii.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Constructii si amenajari sportive</b><br><b>Constructii de turism si agrement</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 5-20 locuri pentru complexuri sportive, sali de antrenament, sali de competitii sportive,</li> <li>- 1 loc parcare la 30 persoane pentru stadioane, patinoare, poligoane pentru tir, popicarii,</li> <li>- obligatoriu un numar de 1-3 locuri pentru autocare,</li> <li>- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 persoane,</li> <li>- pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.</li> </ul> |
| <b>Constructii de locuinte</b>                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu,</li> <li>- 1 loc parcare la 2-10 apartamente pentru locuinte colective.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

**Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.**

Pentru funcțiunile existente si mentinute pana la dispariție, se vor aplica prevederile privind spatiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 5.



#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora, astfel încât înălțimea maximă la coama/atic pe o distanță de minim 5 m de la aliniament să nu depășească distanța între aliniamente.
- în cazul în care într-o intersecție există deja o marcă pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire de colț depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu unul sau două niveluri pe o lungime de maxim 15,0 metri de la intersecție.

| TIP UTR |                                        | RH niveluri/H maxim<br>(metri la coama/ atic) |       |
|---------|----------------------------------------|-----------------------------------------------|-------|
|         |                                        | min*                                          | max   |
| UTR. 12 | Pol urban secundar - Traian            | 1/6m                                          | 4/15m |
| UTR. 21 | Pol urban secundar - Drumul de Centura | 2/9m                                          | 5/18m |

\* Înălțimea minimă este prevăzută pentru clădirile amplasate pe artere principale (categoria a I-a și a II-a) - frontul la strada.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii;
- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, necesită studii de specialitate, avizate conform legii;

Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:

- **volumetria:** simplitatea volumelor, adecvarea scărilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- **arhitectura fațadelor:** armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
- **materiale de construcție:** armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;

- **culoare:** armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloniți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- în conformitate cu Directivele Europene, în zonele în care există sistem de alimentare centralizată cu energie termică se recomandă ca și noile imobile să fie racordate la acest sistem sau să folosească surse de încălzire regenerabile.

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;



- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;
- **procentul minim de spații verzi în interioriul parcelei va fi stabilit după cum urmează:**

| Funcțiune                                                                                                                                                                                      | % min spațiu verde din suprafața teren                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Construcții administrative (cu excepția sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)                     | <b>15%</b>                                                                                                            |
| Construcții administrative și financiar - bancare, respectiv sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri | Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție <b>10%</b>                                                  |
| Construcții comerciale                                                                                                                                                                         | Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare, <b>2-5%</b> |
| Construcții de cult                                                                                                                                                                            | Spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție <b>20%</b>                                                 |
| Construcții culturale                                                                                                                                                                          | Spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în funcție de capacitatea construcției <b>10- 20%</b>            |
| Construcții de sanatare                                                                                                                                                                        | Obligatorii aliniamente cu rol de protecție <b>10%</b>                                                                |
| Construcții și amenajări sportive                                                                                                                                                              | <b>30%</b>                                                                                                            |
| Construcții de turism și agrement                                                                                                                                                              | În funcție de destinație și grad de confort, dar nu mai puțin de <b>25%</b>                                           |
| Construcții de locuințe                                                                                                                                                                        | În funcție de tip locuire, dar nu mai puțin de <b>2 mp/ locuitor</b>                                                  |

Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 6.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

**Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:**

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi

autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă;

- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejurimea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)**

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

|                | <b>TIP UTR</b>                          | <b>Suprafata<br/>parcels/zona<sup>1</sup></b> | <b>POT</b> | <b>CUT</b> |
|----------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|------------|------------|
| <b>UTR. 12</b> | Pol urban secundar - Traian             | 150-200 mp                                    | 45         | 1.5        |
|                |                                         | 201- 500 mp                                   | 45         | 2.5        |
|                |                                         | 501-1000 mp                                   | 70         | 3.5        |
|                |                                         | Peste 1000 mp                                 | 80         | 4          |
| <b>UTR. 21</b> | Pol urban secundar - Soseaua de Centura | 150-200 mp                                    | 45         | 1.5        |
|                |                                         | 201- 500 mp                                   | 45         | 2.5        |
|                |                                         | Peste 500 mp                                  | 70         | 4,2        |

**Zona<sup>1</sup>** - in cazul in care prin asociere se elaboreaza documentatia pentru o zona mai ampla, se poate realiza PUD/PUZ fara modificarea functiunilor.

**Pentru spatii verzi (cu exceptia celor destinate sportului, agrementului):**

- POT maxim 10% (inclusiv circulatii, alei, platforme)
- CUT maxim 0.2

**Pentru functiunile existente: activitati productive in unitati dispersate, 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.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA. PENTRU FUNCȚIUNILE PUBLICE, P.O.T. ȘI C.U.T. SE POT MAJORA FUNCȚIE DE CERINTELE PROGRAMULUI DE ARHITECTURA.**

**ZONE MIXTE DE DEZVOLTARE**  
**UTR 1, UTR 8, UTR 9, UTR 23, UTR 33, UTR 45**

**Pentru UTR 1, prevederile prezentei sectiuni se aplica si se vor detalia prin PUD pana la intrarea in vigoare a Planului Urbanistic Zonal Cartier Traian Nord.**

**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zonele mixte de dezvoltare sunt constituite de-a lungul principalelor artere la nivel municipal si contin cu precadere locuinte, servicii generale si comerciale si echipamente publice destinate asigurarii necesarului si deservirii zonelor de locuinte individuale si colective adiacente. Totodata acestea au rolul de a asigura dezvoltarea echilibrata si continuitatea configurativa la nivelul municipiului, prin relationarea principalilor poli de dezvoltare.

În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii fata de aliniament, față de limitele laterale si posterioare ale cladirii, amplasarea cladirilor unele față de altele pe parcela, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi), acestea se pot detalia in baza P.U.D.

**În cadrul zonelor protejate si de protectie a monumentelor istorice se aplica prevederile specifice acestora.**

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, **autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă. In zonele cu interdictie temporara de construire, ca urmare a existentei unui potential risc natural, autorizarea constructiilor se va realiza in urma unor planuri urbanistice zonale si studiu geotehnice detaliate.**

Pentru modificarile aduse constructiilor existente situate in zona de risc (rosu: AEGL 3, portocaliu: AEGL 2) ale obiectivelor SEVESO (conform plansei Zone de Protectie SEVESO) se va solicita punctul de vedere al Agentiei pentru Protectia Mediului Galati si al Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta „General Eremia Grigorescu” Galati.

Pentru investitiile noi se vor aplica *prevederile H.G. nr. 804/ 2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.*

AEGL 2 - Nivelul concentratiei deasupra caruia se considera ca populatia expusa timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli ireversibile, grave si pe termen lung si pot pierde capacitatea de a se proteja.

AEGL 3 - Nivelul concentratiei deasupra caruia se considera ca populatia expusa timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli mortale sau chiar moartea.

**Unitatea Teritorială de Referință aflată sub incidenta acestei prevederi: UTR 33**



## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI 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
- constructii invatamant
- constructii de sanatate, cu exceptia centrelor de asistenta de specialitate (boli cronice, persoane cu dizabilitati, recuperare functionale, centre psihiatrice)
- 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

#### Funcțiuni existente si mentinute:

- activitati productive in unitati dispersate
- activitati agrozootehnice
- spatii verzi
- constructii aferente echipamentelor tehnico - edilitare
- terenuri cu destinatie speciala

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 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; 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.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI 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 interzic urmatoarele:**

- Activitati productive
- Activitati agrozootehnice
- Parcaje private (in constructii individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului
- Service auto, benzinării, spalatorii auto, vulcanizari
- Unități comerciale: materiale de construcții
- Depozite de orice natura
- Zone gospodarie comunale: cimitire

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- suprafață minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- pentru parcele cu suprafata mai mare de 2.000 mp si functiuni de importanta municipala/ supramunicipala, importante ca volum sau trafic generat se va elabora obliagatoriu PUZ pentru intregul UTR;
- în cadrul zonelor cu valoare arhitectural-urbanistica, in cazul operatiunilor de comasare/ dezmembrare parcele, constructiile vor mentine trasaturile parcelarului existent (deschidere la strada, ritm, etc);
- în zonele cu valoare arhitectural urbanistica, în care există 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, cu exceptia parcelelor situate la arterele principale de circulatie (categoria a I-a si a II-a), pe o adancime de maxim 30 m fata de front.



#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regulă cu 3 -5.0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 3-5.0 metri;

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**În cazul investițiilor importante ca:**

- funcțiune: locuințe colective, construcții comerciale, construcții administrative și birouri, construcții financiar bancare,
- volum: înălțimea mai mare de P+3,
- suprafața afectată (incluzând construcția și amenajările specifice): mai mare de 300 mp,

**regimul de construire se va stabili prin PUD\***;

\* cu excepția investițiilor pentru care conform legii specifice/ghid metodologic de elaborare, este necesară elaborare P.U.Z.

- banda de construibilitate 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 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 numai cu acordul proprietarului vecin, 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 2,0 metri pe cealaltă; se admit distanțe de minim 2,0 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 2,0 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.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- 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 toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- în cazul fronturilor continue la stradă/ construcțiilor ce formează curți interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lățime minimă de 3,0m și înălțime de 3,5m;
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență;



- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

| <b>Funcțiune</b>                                                                                                         | <b>nr. minim locuri de parcare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Construcții administrative și de birouri                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"><li>- minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze,</li><li>- un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primării, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și altor organe de specialitate ale administrației publice centrale,</li><li>- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare,</li><li>- 1 loc parcare la 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați pentru sediile de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, sedii de birouri.</li></ul> |
| Construcții financiar - bancare (sedii și filiale de bănci, sedii de societăți de asigurări, burse de valori și marfuri) | <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 loc parcare la 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți,</li><li>- în funcție de destinația clădirii, amplasament și capacitate, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele pentru clienți, adiacent drumului public.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Construcții comerciale                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 loc parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp,</li><li>- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400- 600 mp,</li><li>- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 600 -2000 mp,</li><li>- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de peste 2000 mp,</li><li>- pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă,</li><li>- la acestea se adaugă spațiile de parcare/garare a autovehiculelor proprii.</li></ul>                                                                  |

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI GALATI 2014**

| <b>Funcțiune</b>                                                        | <b>nr. minim locuri de parcare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Constructii de cult                                                     | - minim 5 locuri parcare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Constructii culturale                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 50 mp spatiu expunere pentru expozitii, muzee,</li> <li>- 1 loc de parcare la 10-20 locuri in sala pentru biblioteci, cluburi, sali de reuniune, cazinouri, case de cultura, centre si complexe culturale, cinematografe, tatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi, sali polivalente.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                      |
| Constructii invatamant                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice,</li> <li>- pentru invatamantul universitar, functie de capacitatea constructiei, se vor prevedea 1-3 locuri de parcare pentru autocare.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Constructii de sanatate                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10% pentru spatiul clinic, spital general, spital de specialitate, asistenta de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban,</li> <li>- 1 loc parcare la 10 persoane angajate pentru alte tipuri de unitati sanitare, crese si crese speciale, leagane de copii</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                         |
| Constructii si amenajari sportive;<br>Constructii de turism si agrement | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 5-20 locuri pentru complexuri sportive, sali de antrenament, sali de competitii sportive,</li> <li>- 1 loc parcare la 30 persoane pentru stadioane, patinoare, poligoane penru tir, popicarii,</li> <li>- obligatoriu un numar de 1-3 locuri pentru autocare,</li> <li>- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 persoane,</li> <li>- pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.</li> </ul> |
| Constructii de locuinte                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu,</li> <li>- 1 loc parcare la 2-10 apartamente pentru locuinte colective.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

**Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.**



Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 5.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora, astfel încât înălțimea maximă la coama/atic pe o distanță de minim 5 m de la aliniament să nu depășească distanța între aliniamente;
- în cazul în care într-o intersecție există deja o marcare pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire de colț depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu unul sau două niveluri pe o lungime de maxim 15,0 metri de la intersecție.

|                | TIP UTR                                 | RH niveluri/H maxim<br>(metri la coama/ atic) |        |
|----------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|--------|
|                |                                         | min <sup>1</sup>                              | max    |
| <b>UTR. 1</b>  | Zona mixta Traian Nord                  | 2/9m                                          | 4/15 m |
| <b>UTR. 8</b>  | Bulevardul Cosbuc - zona mixta          | 2/9m                                          | 5/18 m |
| <b>UTR. 9</b>  | Strada Traian - zona mixta              | 1/6m                                          | 2/ 9 m |
| <b>UTR. 23</b> | Zona mixta - Siderurgistilor/Basarabiei | 2/9m                                          | 5/18 m |
| <b>UTR. 33</b> | Zona mixta - Prelungirea Brailei        | 2/9m                                          | 5/18 m |
| <b>UTR. 45</b> | Zona mixta - în valea orașului          | 1/6m                                          | 2/ 9 m |

<sup>1</sup>Înălțimea minimă este prevăzută pentru clădirile amplasate pe artere principale (categoria a I-a și a II-a) - frontul la strada.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii;
- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, necesită studii de specialitate, avizate conform legii;

Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:

- **volumetria** : simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

- **arhitectura fațadelor:** armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
- **materiale de construcție:** armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- **culoare:** armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente ( ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate construcțiile noi sau reabilite vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- toate rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- în conformitate cu Directivele Europene, în zonele în care există sistem de alimentare centralizată cu energie termică se recomandă ca și noile imobile să fie racordate la acest sistem sau să folosească surse de încălzire regenerabile.



### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;  
elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;
- procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

| Funcțiune                                                                                                                                                                                           | % min spațiu verde din supraf. teren                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Construcții administrative (cu excepția sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)</b>                   | <b>15%</b>                                                                                                            |
| <b>Construcții administrative și financiar-bancare, respectiv sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri</b> | Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție <b>10%</b>                                                  |
| <b>Construcții comerciale</b>                                                                                                                                                                       | Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare, <b>2-5%</b> |
| <b>Construcții de cult</b>                                                                                                                                                                          | Spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție <b>20%</b>                                                 |
| <b>Construcții culturale</b>                                                                                                                                                                        | Spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în funcție de capacitatea construcției <b>10 - 20%</b>           |
| <b>Construcții de sanătate</b>                                                                                                                                                                      | Obligatorii aliniamente cu rol de protecție <b>10%</b>                                                                |
| <b>Construcții și amenajări sportive</b>                                                                                                                                                            | <b>30%</b>                                                                                                            |
| <b>Construcții de locuințe</b>                                                                                                                                                                      | În funcție de tip locuire, dar nu mai puțin de <b>2 mp/ locuitor</b>                                                  |

Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 6.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

**Se va menține caracterul existent al împrejuririlor astfel:**

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejuriri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurire existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejurirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea de 2.00 metri;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)**

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

|                | <b>TIP UTR</b>                           | <b>Suprafata<br/>parcela/zona<sup>1</sup></b> | <b>POT</b> | <b>CUT</b> |
|----------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------|------------|
| <b>UTR. 1</b>  | Zona mixta – Traian Nord                 | 150-200 mp                                    | 45         | 1.5        |
|                |                                          | 201- 500 mp                                   | 45         | 2.5        |
|                |                                          | Peste 500 mp                                  | 70         | 3.5        |
| <b>UTR. 8</b>  | Bulevardul Cosbuc - zona mixta           | 150-200 mp                                    | 45         | 1.5        |
|                |                                          | 201- 500 mp                                   | 45         | 2.5        |
|                |                                          | 501- 1000 mp                                  | 70         | 3.5        |
| <b>UTR. 9</b>  | Strada Traian - zona mixta               | Peste 1000 mp                                 | 80         | 4,8        |
|                |                                          | 150-500 mp                                    | 45         | 1.5        |
|                |                                          | Peste 500 mp                                  | 70         | 2.1        |
| <b>UTR. 23</b> | Zona mixta - Siderurgistilor/ Basarabiei | 150-200 mp                                    | 45         | 1.5        |
|                |                                          | 201- 500 mp                                   | 45         | 2.5        |
|                |                                          | 501- 1000 mp                                  | 70         | 3.5        |
|                |                                          | Peste 1000 mp                                 | 80         | 4,8        |
| <b>UTR. 33</b> | Zona mixta - prelungirea Brailei         | 150-200 mp                                    | 45         | 1.5        |
|                |                                          | 201- 500 mp                                   | 45         | 2.5        |
|                |                                          | 501- 1000 mp                                  | 70         | 3.5        |
|                |                                          | Peste 1000 mp                                 | 70         | 4,2        |
| <b>UTR. 45</b> | Zona mixta – in valea orasului           | 150-500 mp                                    | 50         | 1,5        |



**Zona<sup>1</sup>** - în cazul în care prin asociere se elaborează documentația pentru o zonă mai amplă, se poate realiza PUD/PUZ fără modificarea funcțiunilor.

---

**Pentru spații verzi (cu excepția celor destinate sportului - agrementului):**

- POT maxim 10% (inclusiv circulații, alei, platforme)
- CUT maxim 0.2

**Pentru funcțiunile existente: activități productive în unități dispersate, activități agrozootehnice, zona construcții aferente echipamentelor tehnico- edilitare, terenuri cu destinație specială (cu excepția construcțiilor și instalațiilor tehnologice) conform studiilor de specialitate (SF, PT,PUD) sau conform normelor tehnice în vigoare, se recomandă:**

- POT maxim 10% (inclusiv circulații, alei, platforme)
- CUT maxim 0,2

**P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA. PENTRU FUNCȚIUNILE PUBLICE, P.O.T. ȘI C.U.T. SE POT MAJORA ÎN FUNCȚIE DE CERINȚELE PROGRAMULUI DE ARHITECTURĂ.**

## ZONE ACTIVITATI PRODUCTIVE UTR 24, UTR 37, UTR 40, UTR 41, UTR 44, UTR 46, UTR 47

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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.

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U., prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne, se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (proces industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

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.

În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale clădirii, amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi), acestea se pot detalia în baza P.U.D.

**În cadrul zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice se aplică prevederile specifice acestora.**

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă. În zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor Planuri Urbanistice Zonale și studii geotehnice detaliate.

Pentru modificările aduse construcțiilor existente situate în zona de risc (roșu: AEGL 3, portocaliu: AEGL 2) ale obiectivelor SEVESO (conform planșei Zone de Protecție SEVESO) se va solicita punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului Galați și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență „General Eremia Grigorescu” Galați. Pentru investițiile noi se vor aplica *prevederile H.G. nr. 804/ 2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase*.

AEGL 2 - Nivelul concentrației deasupra căruia se considera că populația expusă timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli ireversibile, grave și pe termen lung și pot pierde capacitatea de a se proteja.



AEGL 3 - Nivelul concentratiei deasupra caruia se considera ca populatia expusa timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli mortale sau chiar moartea.

**Unitatile Teritoriale de Referinta aflate sub incidenta acestei prevederi: 37, 40, 41, 44, 46.**

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Activitati productive si de depozitare;
- constructii comerciale, inclusiv cele care comercializeaza materiale de constructii, showroom-uri 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;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele de protecție.

#### **Funcțiuni existente si mentinute:**

- echipamente si servicii publice;
- comert, servicii;
- locuinte individuale;
- spatii verzi;
- constructii aferente echipamentelor tehnico- edilitare;
- gospodarie comunala.

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- **în UTR 37** sunt admise locuinte individuale, 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 avtivitativilor adiacente;
- este necesar ca limita de construibilitate față de cornișa taluzurilor să se considere ca fiind egală cu de 2 ori înălțimea taluzului respectiv;
- sunt necesare lucrări de modelare a geometriei taluzului, de asigurare a unei scurgeri corecte a apelor provenite din precipitații, înierbări ale pantelor și nu în ultimul rând o politică locală de protejare a fondului de vegetație;
- nerespectarea zonei de construibilitate în zonele taluzurilor spre bălțile Cătușa și Mălina poate oricând favoriza manifestarea de pierdere a stabilității acestora.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acestora.

Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- pentru activitățile productive manufacturiere și meșteșugărești, se consideră construibile parcelele cu minim 1000,0 mp (latura la strada a parcelei minim 15,0 m);
- pentru activitățile noi, se consideră construibile parcelele cu minim 3000,0 mp (latura la strada a parcelei minim 30,0 m).

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, vor fi obligatoriu mai mari de **5,00** metri pe străzi de categoria a III-a și mai mari de **10,0** metri pe străzi de categoria I-a și a II-a;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim **12.0** metri pe străzi de categoria I, a II-a și de **6.0** metri pe străzi de categoria a III-a;
- în cazul unor noi intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente vor fi de minim 5,00 metri.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic) numai cu acordul proprietarului vecin;
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5.00** metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **5.00** metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **2.00** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.



#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00** metri, dacă fluxul tehnologic nu impune alte distanțe;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **3.5** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- pentru activitățile productive care necesită transportul cu vehicule mari, se vor asigura spații de staționare/ așteptare la accesul în incintă, în afara circulațiilor publice.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții/reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20m**.
- **numar minim de locuri de parcare:**

| Funcțiune                                       | nr. minim locuri de parcare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Constructii administrative si de birouri</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>- minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze;</li><li>- un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primării, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;</li><li>- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;</li><li>- 1 loc parcare la 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați pentru sediile de partid, sedii de</li></ul> |

| Funcțiune               | nr. minim locuri de parcare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, sedii de birouri.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Construcții de locuințe | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu;</li> <li>- 1 loc parcare la 2 apartamente pentru locuințe colective.</li> </ul>                                                                                                                                                                     |
| Construcții industriale | <ul style="list-style-type: none"> <li>- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;</li> <li>- activități desfășurate pe o suprafață de 101-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;</li> <li>- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.</li> </ul> |

**Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.**

Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 5.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora, astfel încât înălțimea maximă la coama/atic pe o distanță de minim 5 m de la aliniament să nu depășească distanța între aliniamente.

| TIP UTR        |                                                             | RH niveluri/H maxim (metri la coama/atic) |           |
|----------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------|
|                |                                                             | min                                       | max       |
| <b>UTR. 24</b> | Zona activități productive                                  | 1/6m****                                  | 4/15m**** |
| <b>UTR. 37</b> | Zona activități productive/servicii/locuințe individuale    | 1/6m****                                  | 4/15m**** |
| <b>UTR. 40</b> | Zona activități productive/servicii conexe Combinat-Barbosi | 1/6m****                                  | 4/15m**** |
| <b>UTR. 41</b> | Zona activități productive - Combinat                       | 1/6m****                                  | 4/15m**** |
| <b>UTR. 46</b> | Zona activități productive și servicii - Zona Libera        | 1/6m****                                  | 4/15m**** |
| <b>UTR. 44</b> | Zona activități portuare                                    | 1/6m****                                  | 4/15m**** |
| <b>UTR. 47</b> | Zona activități productive                                  | 1/6m****                                  | 4/15m**** |

\*\*\*\* Cu excepția clădirilor și instalațiilor tehnologice.



#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:

- **volumetria:** simplitatea volumelor, adecvarea scărilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- **arhitectura fațadelor:** armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor—accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
- **materiale de construcție:** armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- **culoare:** armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor de compatibilitate cu zona funcțională învecinată;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;
- se va urmări menținerea raportului tradițional plin/gol chiar și în cazul fațadelor cortina.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- toate construcțiile vor fi racordate la utilități (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, etc.).
- în conformitate cu Directivele Europene, în zonele în care există sistem de alimentare centralizată cu energie termică se recomandă ca și noile imobile să fie racordate la acest sistem sau să folosească surse de încălzire regenerabile.

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament și limitele laterale și posterioare vor fi plantate cu arbori în proporție de **minim 20%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.
- în cazul activităților care disturba/ pot disturba alte activități de pe parcele învecinate, sau atunci când limita de proprietate constituie și limita de separație între zone funcționale diferite, este obligatorie crearea unei plantații de protecție (plantație înaltă).
- **procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:**

| Funcțiune                                                                                                                                                                         | % min spațiu verde din supraf. teren                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Constructii administrative (cu excepția sedii de partid, Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)</b> | <b>15%</b>                                                                                          |
| <b>Constructii comerciale</b>                                                                                                                                                     | <b>5%</b>                                                                                           |
| <b>Constructii de locuinte</b>                                                                                                                                                    | <b>10%</b>                                                                                          |
| <b>Constructii industriale</b>                                                                                                                                                    | obligatorii aliniamente cu rol de protecție în funcție de categorie, dar nu mai puțin de <b>20%</b> |

Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 6.

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim **2.00** metri din care un soclu de maxim **0.60** m., și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2.50** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;



**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)**

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

| TIP UTR        |                                                               | POT | CUT |
|----------------|---------------------------------------------------------------|-----|-----|
| <b>UTR. 24</b> | Zona activitati productive                                    | 80  | 4   |
| <b>UTR. 37</b> | Zona activitati productive/servicii/ locuinte individuale     | 50  | 2,5 |
| <b>UTR. 40</b> | Zona activitati productive/servicii conexe Combinat - Barbosi | 80  | 4   |
| <b>UTR. 41</b> | Zona activitati productive - Combinat                         | 80  | 4   |
| <b>UTR. 44</b> | Zona activitati portuare                                      | 80  | 4   |
| <b>UTR. 46</b> | Zona activitati productive si servicii - Zona Libera          | 80  | 4   |
| <b>UTR. 47</b> | Zona activitati productive                                    | 80  | 4   |

**Pentru spatii verzi**

- POT maxim 10% (inclusiv circulatii, alei, platforme)

- CUT maxim 0.2

**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

**Pentru UTR 37, in cazul locuintelor individuale:**

- POT maxim 45%

- CUT maxim 1.5

**P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/ AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.  
PENTRU FUNCTIUNILE PUBLICE, P.O.T. SI C.U.T. SE POT MAJORA FUNCTIE DE CERINTELE PROGRAMULUI DE ARHITECTURA.**

**ZONE LOCUINȚE INDIVIDUALE**  
**UTR 3, UTR 4, UTR 5, UTR 10, UTR 11, UTR 13, UTR 19, UTR 25**

**Pentru UTR 4 și UTR 5, prevederile prezentei secțiuni se aplică și se vor detalia prin PUD până la intrarea în vigoare a Planului Urbanistic Zonal Cartier Traian Nord.**

**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban, diferențiate din următoarele puncte de vedere:

**(a) funcțional**

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici;
- caracterul țesutului urban: omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, servicii turistice;

**(b) morfologic:**

- tipul parcelarului:
  - rezultat din evoluția localității în timp, spontan;
  - apărut în urma unor planuri de sistematizare;
  - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- configurația în raport cu spațiul stradal:
  - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)
  - atitudine de tip urban sau cu reminiscențe rurale (parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon);
- volumetria: regim de construire discontinuu, înălțime mică (P, P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă.
- spațiul liber: continuu sau discontinuu.

**(c) vechime**: locuințe vechi și locuințe noi;

**(d) calitatea construcției**: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor;

Prevederile prezentului regulament susțin evoluția orașului, prin:

- menținerea zonelor bine constituie cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi cartiere de locuințe individuale și colective mici pe baza unor operațiuni funciare – parcelare/ reparcelare.

În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale clădirii, amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi), acestea se pot detalia în baza P.U.D.



**În cadrul zonelor protejate si de protectie a monumentelor istorice se aplica prevederile specifice acestora.**

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, **autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă. In zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor Planuri Urbanistice Zonale și studii geotehnice detaliate.**

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI 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, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);
- scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;
- parcaje publice supraterane multietajate, subterane;
- lacasuri de cult, cu excepția cimetirilor, manastirilor și schiturilor;
- construcții aferente echipamentelor edilitare;
- accese pietonale și carosabile;
- modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente.

#### **Funcțiuni existente și menținute:**

- activități agrozootehnice;
- activități productive în unități dispersate;
- spații verzi;
- construcții aferente echipamentelor tehnico- edilitare;
- terenuri cu destinație specială;
- instituții și servicii publice;
- comerț, servicii.

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- 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;
- piete agroalimentare se amplasează la minim 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială;

- 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 si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **100,00 mp ADC**, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- pensiuni destinate practicarii microturismului;
- **este necesar ca limita de constructibilitate fata de cornisa taluzurilor sa se considere ca fiind egală cu de 2 ori înălțimea taluzului respectiv;**
- sunt necesare lucrări de modelare a geometriei taluzului, de asigurare a unei scurgeri corecte a apelor provenite din precipitații, înierbări ale pantelor și nu în ultimul rând o politică locală de protejare a fondului de vegetație;
- nerespectarea zonei de constructibilitate în zonele taluzurilor spre lacul Brateș poate oricând favoriza manifestarea de pierdere a stabilității acestora..

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI 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 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 private (in constructii individuale) amplasate pe domeniul publica sau privat al municipiului;
- service auto, benzinarii, spalatorii auto, vulcanizari;
- unitati comerciale: materiale de constructii;
- depozite de orice natura;
- zone gospodarie comunale: cimitire;
- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata 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;



## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- suprafață minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- pentru parcele cu suprafața mai mare de 1.000 mp sau pentru funcțiuni de importanță municipală/ supramunicipală, importante ca volum sau trafic generat se va elabora obligatoriu PUZ pentru întregul UTR;
- în cadrul zonelor cu valoare arhitectural urbanistică, în cazul operațiunilor de comasare/ dezmembrare parcele, construcțiile vor menține trasaturile parcelarului existent (deschidere la stradă, ritm, etc);
- în zonele cu valoare arhitectural urbanistică, în care există țesut caracteristic locuințelor individuale nu este admisă modificarea caracteristicilor parcelarului prin comasarea loturilor și construcția unor volume de mari dimensiuni, nespecifice zonei de locuințe individuale.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regulă cu 3-5.0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 3-5.0 metri;

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**În cazul investițiilor importante ca:**

- funcțiune: echipamente publice specifice zonei rezidențiale, parcaje publice supraterrane multietajate,
- suprafața afectată (incluzând construcția și amenajările specifice): mai mare de 300 mp,

**regimul de construire se va stabili prin PUD\***;

\* cu excepția investițiilor pentru care conform legii specifice/ghid metodologic de elaborare, este necesară elaborarea P.U.Z.

- banda de construibilitate 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 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 numai cu acordul proprietarului vecin, 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 2,0 metri pe cealaltă; se admit distanțe de minim 2,0 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 2,0 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.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- 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 toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- în cazul fronturilor continue la stradă, constructiilor ce formeaza curti interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu latime minima de 3,0 m si inaltime de 3,5 m;
- accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

| <b>Funcțiune</b>               | <b>nr. minim locuri de parcare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Constructii comerciale</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 loc parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;</li><li>- 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;</li><li>- 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600-2000 mp (complex comercial);</li><li>- 1 loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de peste 2000 mp (complex comercial);</li><li>- pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa;</li><li>- la acestea se adauga spatiile de parcare/garare a autovehiculelor proprii.</li></ul> |
| <b>Constructii de cult</b>     | <ul style="list-style-type: none"><li>- minim 5 locuri parcare</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Constructii invatamant</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>- 3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice;</li><li>- pentru invatamantul universitar, functie de capacitatea constructiei, se vor prevedea 1-3 locuri de parcare pentru autocare.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Constructii de sanatate</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10% pentru spital clinic, spital general, spital de specialitate, asistenta de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban;</li><li>- 1 loc parcare la 10 persoane angajate pentru alte tipuri de unitati sanitare, crese si crese speciale, leagane de copii</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| Funcțiune                      | nr. minim locuri de parcare                                                                                                                                                       |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Constructii de locuinte</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu;</li> <li>- 1 loc parcare la 2 apartamente pentru locuinte colective.</li> </ul> |

**Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.**

Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 5.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora, astfel încât înălțimea maximă la coama/atic pe o distanță de minim 5 m de la aliniament să nu depășească distanța între aliniamente;
- în cazul în care într-o intersecție există deja o marcare pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire de colț depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu unul sau două niveluri pe o lungime de maxim 15,0 metri de la intersecție.

| TIP UTR        |                                               | RH niveluri/H maxim<br>(metri la coama/atic) |        | POT | CUT |
|----------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|--------|-----|-----|
|                |                                               | min <sup>1</sup>                             | max    |     |     |
| <b>UTR. 3</b>  | Zona locuinte individuale Filesti             | 1/6 m                                        | 2/9m   | 45  | 1,5 |
| <b>UTR. 4</b>  | Zona locuinte individuale - Arcasilor         | 1/7 m                                        | 2/9m   | 35  | 1   |
| <b>UTR. 5</b>  | Zona locuinte individuale - Arcasilor         | 1/7 m                                        | 2/9m   | 35  | 1   |
| <b>UTR. 10</b> | Zona locuinte individuale - Traian            | 1/6 m                                        | 2/9m   | 45  | 1,5 |
| <b>UTR. 11</b> | Zona locuinte individuale - Traian            | P/3 m                                        | P+M/6m | 30  | 0,6 |
| <b>UTR. 13</b> | Zona locuinte individuale - tesut Rizer       | 1/6 m                                        | 2/9m   | 45  | 1,5 |
| <b>UTR. 19</b> | Zona locuinte individuale - extindere Filesti | 1/6 m                                        | 2/9m   | 35  | 1   |
| <b>UTR. 25</b> | Zona locuinte individuale                     | 1/6 m                                        | 2/9m   | 45  | 1,5 |

<sup>1</sup>Înălțimea minimă este prevăzută pentru clădirile amplasate pe artere principale (categoria a I-a și a II-a) - frontul la strada.



### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii;
- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, necesită studii de specialitate, avizate conform legii;

Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:

- **volumetria:** simplitatea volumelor, adecvarea scărilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- **arhitectura fațadelor:** armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
- **materiale de construcție:** armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- **culoare:** armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente ( ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;

### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;

- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- rețelele edilitare vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- în conformitate cu Directivele Europene, în zonele în care există sistem de alimentare centralizată cu energie termică se recomandă ca și noile imobile să fie racordate la acest sistem sau să folosească surse de încălzire regenerabile.

### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20 metri** înălțime;
- **procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:**

| Funcțiune                                | % min spațiu verde din supraf. teren                                                                                  |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Construcții comerciale</b>            | Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare, <b>2-5%</b> |
| <b>Construcții de cult</b>               | Spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție <b>20%</b>                                                 |
| <b>Construcții culturale</b>             | Spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în funcție de capacitatea construcției <b>10 - 20%</b>           |
| <b>Construcții de sanatare</b>           | obligatorii aliniamente cu rol de protecție <b>10%</b>                                                                |
| <b>Construcții și amenajări sportive</b> | <b>30%</b>                                                                                                            |
| <b>Construcții de locuințe</b>           | În funcție de tip locuire, dar nu mai puțin de <b>2 mp/ locuitor</b>                                                  |

Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 6.



#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel:

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejurimea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

#### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)**

##### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

|                | <b>TIP UTR</b>                                       | <b>RH- niveluri</b> | <b>POT</b> | <b>CUT</b> |
|----------------|------------------------------------------------------|---------------------|------------|------------|
| <b>UTR. 4</b>  | <b>Zona locuinte individuale - Arcasilor</b>         | <b>P</b>            | 35         | 0.5        |
|                |                                                      | <b>1</b>            | 35         | 0.7        |
|                |                                                      | <b>2</b>            | 35         | 1,0        |
| <b>UTR. 5</b>  | <b>Zona locuinte individuale - Arcasilor</b>         | <b>P</b>            | 35         | 0.5        |
|                |                                                      | <b>1</b>            | 35         | 0.7        |
|                |                                                      | <b>2</b>            | 35         | 1,0        |
| <b>UTR. 10</b> | <b>Zona locuinte individuale - Traian</b>            | <b>P</b>            | 45         | 0.5        |
|                |                                                      | <b>1</b>            | 45         | 1.0        |
|                |                                                      | <b>2</b>            | 45         | 1,5        |
| <b>UTR. 11</b> | <b>Zona locuinte individuale - Traian</b>            | <b>P+M</b>          | 30         | 0,6        |
| <b>UTR. 13</b> | <b>Zona locuinte individuale- Tesut Rizer</b>        | <b>P</b>            | 45         | 0.5        |
|                |                                                      | <b>1</b>            | 45         | 1.0        |
|                |                                                      | <b>2</b>            | 45         | 1,5        |
| <b>UTR. 3</b>  | <b>Zona locuinte individuale Filesti</b>             | <b>P</b>            | 45         | 0.5        |
|                |                                                      | <b>1</b>            | 45         | 1.0        |
|                |                                                      | <b>2</b>            | 45         | 1,5        |
| <b>UTR. 19</b> | <b>Zona locuinte individuale - extindere Filesti</b> | <b>P</b>            | 35         | 0.5        |
|                |                                                      | <b>1</b>            | 35         | 0.7        |
|                |                                                      | <b>2</b>            | 35         | 1,0        |

|         | TIP UTR                   | RH- niveluri | POT | CUT |
|---------|---------------------------|--------------|-----|-----|
| UTR. 25 | Zona locuinte individuale | P            | 35  | 0.5 |
|         |                           | 1            | 35  | 0.7 |
|         |                           | 2            | 45  | 1,5 |

În cadrul UTR. 4 si UTR 5 pentru tesutul existent P.O.T. maxim poate fi 45%, C.U.T. 1,5.

---

Pentru spatii verzi (cu exceptia celor destinate sportului - agrementului):

- POT maxim 10% (inclusiv circulatii, alei, platforme)
- CUT maxim 0.2

Pentru functiunile existente: activitati productive în 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.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.  
PENTRU FUNCTIUNILE PUBLICE, P.O.T. SI C.U.T. SE POT MAJORA FUNCTIE DE CERINTELE PROGRAMULUI DE ARHITECTURA.**



## ZONE LOCUINTE COLECTIVE

**UTR 16, UTR 16', UTR 17, UTR 18, UTR 22, UTR 27, UTR 29, UTR 30, UTR 35, UTR 36**

**Pentru UTR 29, prevederile prezentei secțiuni se aplică și se vor detalia prin PUD până la intrarea în vigoare a PLANULUI URBANISTIC ZONAL RESTRUCTURARE URBANA CARTIER TIGLINA II, FUNDAMENTAREA CONDIȚIILOR DE REALIZARE A OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ**

**Pentru UTR 36, prevederile prezentei secțiuni se aplică și se vor detalia prin PUD până la intrarea în vigoare a PLANULUI URBANISTIC ZONAL RESTRUCTURARE URBANA CARTIERE MICRO 18, 19, 20, 21.**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

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:

- (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;

Pentru ansamblurile de locuințe colective cu valoare urbanistică se recomandă menținerea prevederilor proiectului inițial în cazul oricăror tipuri de intervenții (reabilitare termică, amenajarea spațiilor din jurul blocurilor, modificări la unitățile de locuit sau la dotările aferente).

**Nu sunt permise extinderi ale spațiilor parter sau modificări ale conformării inițiale a fatadelor 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.**

**Nu este permisă schimbarea destinației subsolurilor tehnice și amenajarea de locuințe, birouri, etc.**

**Nu este permisă mansardarea/supraetajarea blocurilor ci doar acoperirea cu șarpanta și pod neutilizabil.**

**În cazul realizării operațiunilor de reabilitare termică aceasta se va realiza pe întreg tronsonul/ segmentul de bloc.**

În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale clădirii, amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcella, comasarea/dezmembrarea parcelor (sub 4 loturi), acestea se pot detalia în baza P.U.D.

**În cadrul zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice se aplică prevederile specifice acestora.**

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă. În zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor Planuri Urbanistice Zonale și studii geotehnice detaliate.

Pentru modificările aduse construcțiilor existente situate în zona de risc (roșu: AEGL 3, portocaliu: AEGL 2) ale obiectivelor SEVESO (conform planșei Zone de Protecție SEVESO) se va solicita punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului Galați și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență „General Eremia Grigorescu” Galați. Pentru investițiile noi se vor aplica prevederile H.G. nr. 804/ 2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

AEGL 2 - Nivelul concentrației deasupra căruia se considera că populația expusă timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli ireversibile, grave și pe termen lung și pot pierde capacitatea de a se proteja.

AEGL 3 - Nivelul concentrației deasupra căruia se considera că populația expusă timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli mortale sau chiar moartea.

**Unitățile Teritoriale de Referință aflate sub incidența acestei prevederi: UTR 22, 29, 30, 35, 36**

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe colective;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior); instituții și servicii publice;
- scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;
- parcaje publice supraterane 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;
- lacăsuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;
- construcții aferente echipamentelor edilitare;



**Functiuni existente si mentinute:**

- activitati agrozootehnice,
- activitati productive in unitati dispersate,
- spatii verzi,
- constructii aferente echipamentelor tehnico-edilitare,
- institutii si servicii publice,
- comert, servicii,
- locuinte individuale,
- unitati agrozootehnice.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**In cadrul U.T.R. 22 si U.T.R. 35 in partea de vest (str. Dr. Petru Groza) se pot mentine locuintele individuale existente. Pentru terenurile libere/eliberabile, se încurajează transformarea acestora în zona destinata locuintelor colective P+4 (comasare loturi, etc.). În cazul în care pe strada la care sunt dipuse terenurile în cauză, predomină locuinte individuale, sunt permise în continuare locuinte individuale.**

- se recomanda ca in cazul amplasarii unor constructii aferente echipamentelor edilitare, acestea sa nu fie amplasate spre strada si pe cat posibil sa nu afecteze prin zonele de protectie sanitara necesare functionarea celorlalte cladiri existente;  
  
se mentin functiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu conditia ca, in cazul disparitiei acestora, pe terenurile aferente sa se insereze numai functiuni caracteristice specificului zonei; 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 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 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 (nu sunt necesare extinderi 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 (nu sunt necesare extinderi spații, modificare accese, realizare copertine, balcoane, logii) și numai dacă acestea sunt specificate ca atare în cadrul reglementărilor aferente UTR;
- 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 locuințe individuale existente în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă (locuințe colective), cu excepția UTR 22 și UTR 35.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Este interzisă amplasarea spre arterele principale (strazi de categoria a I-a și a 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 permisivități de construire). Acestea vor fi amplasate în spatele frontului la stradă – construit și vor avea accesul carosabil asigurat din arterele de categoria III-a.

#### **Se interzic următoarele:**

- 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;
- schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- activități agrozootehnice;
- parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului.



- service auto, benzinarii, spalatorii auto, vulcanizari;
- unitati comerciale: materiale de constructii;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozite de orice natura;
- zone gospodarie comunală: cimitire;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață 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.

**In cazul ansamblurilor de locuinte colective cu valoare arhitectural-urbanistica nu este permisa crearea de noi spatii comerciale si de servicii la parterul imobilelor, daca acestea nu sunt prevazute prin proiectul initial.**

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Lotul minim în cazul locuințelor colective este de 500,00 mp pentru locuinte colective mici si minim 1000,00 mp pentru locuinte colective înalte;
- Se interzice introducerea de modificari în ansamblurile de locuinte colective cu valoare arhitectural-urbanistică prin unificarea parcelelor și ridicarea nivelului de înălțime;

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora;
- în cazul în care în zona protejată clădirile sunt dispuse pe aliniament în front continuu, noile clădiri se vor dispune de asemenea pe aliniament;
- în cazul situației la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- în cazul investițiilor importante ca funcțiune, volum, suprafața afectată, regimul de construire se va stabili prin PUD<sup>\*</sup>;

*\* cu excepția investițiilor pentru care conform legislației specifice/ghid metodologic de elaborare, este necesară elaborarea P.U.Z.*

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3.0 metri în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, numai cu acordul proprietarului vecin, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanalele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- 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 toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- în cazul fronturilor continue la stradă/ construcțiilor ce formează curți interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lățime minimă de 3,0 m și înălțime de 3,5 m;
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

| <b>Funcțiune</b>                                                                | <b>nr. minim locuri de parcare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Construcții comerciale</b>                                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 loc parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;</li><li>- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;</li><li>- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 600-2000 mp;</li><li>- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de peste 2000 mp;</li><li>- pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă;</li><li>- la acestea se adaugă spațiile de parcare/garare a autovehiculelor proprii.</li></ul> |
| <b>Construcții de cult</b>                                                      | <ul style="list-style-type: none"><li>- minim 5 locuri parcare</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Construcții învățământ</b>                                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>- 3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice;</li><li>- pentru învățământul universitar, funcție de capacitatea construcției, se vor prevedea 1-3 locuri de parcare pentru autocare;</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Construcții de sănătate</b>                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10% pentru spital clinic, spital general, spital de specialitate, asistență de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban;</li><li>- 1 loc parcare la 10 persoane angajate pentru alte tipuri de unități sanitare, creșe și creșe speciale, leagane de copii.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Construcții și amenajări sportive;<br/>Construcții de turism și agrement</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 loc parcare la 5-20 locuri pentru complexuri sportive, săli de antrenament, săli de competiții sportive;</li><li>- 1 loc parcare la 30 persoane pentru stadioane, patinoare, poligoane pentru tir, popicării;</li><li>- obligatoriu un număr de 1-3 locuri pentru autocare;</li><li>- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 persoane;</li><li>- pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.</li></ul>                                       |
| <b>Construcții de locuințe</b>                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 loc parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu;</li><li>- 1 loc parcare la 2 apartamente pentru locuințe colective.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



**Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.**

Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 5.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora, astfel încât înălțimea maximă la coama/atic pe o distanță de minim 5 m de la aliniament să nu depășească distanța între aliniamente;
- în cazul în care într-o intersecție există deja o marcă pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire de colț depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu unul sau două niveluri pe o lungime de maxim 15,0 metri de la intersecție.

| TIP UTR  |                                                  | RH niveluri/H maxim<br>(metri la coama/atic) |            |
|----------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------|
|          |                                                  | min <sup>1</sup>                             | max        |
| UTR. 16  | Locuinte colective - cartier Aurel Vlaicu        | P+2/ 9m                                      | P+4/15m*** |
| UTR. 16' | Locuinte colective                               | P+2/ 9m                                      | P+4/15m*** |
| UTR. 17  | Locuinte colective - cartier Aviatiei            | P+2/ 9m                                      | P+4/15m*** |
| UTR. 18  | Locuinte colective - cartier Micro 13B, Micro 14 | P+2/ 9m                                      | P+4/15m*** |
| UTR. 22  | Locuinte colective- cartier Tiglina 3            | P+2/ 9m                                      | P+4/15m*** |
| UTR. 27  | Locuinte colective - cartier Mazepa              | P+2/ 9m                                      | P+4/15m*** |
| UTR. 29  | Locuinte colective - cartier Tiglina II          | P+2/ 9m                                      | P+4/15m*** |
| UTR. 30  | Locuinte colective - cartier Tiglina I           | P+2/ 9m                                      | P+4/15m*** |
| UTR. 35  | Locuinte colective - cartier Micro 17            | P+2/ 9m                                      | P+4/15m*** |
| UTR. 36  | Locuinte colective - cartier Dunarea             | P+2/ 9m                                      | P+4/15m*** |

<sup>1</sup>Înălțimea minimă este prevăzută pentru clădirile amplasate pe artere principale (categoria a I-a și a II-a) - frontul la stradă.

\*\*\* se mențin clădirile existente care depășesc regimul de înălțime maxim admis. În cazul dispariției/înlocuirii acestora este permisă inserarea unor clădiri înalte pe același teren/amplasament (care să nu depășească înălțimea clădirii anterioare existente) și numai dacă sunt respectate condițiile de vecinătate/însorire față de clădirile adiacente.

Pentru UTR 22 și UTR 35 în cazul locuințelor individuale, regimul de înălțime maxim admis este P+2 (9m la coamă/atic)

### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Intervențiile asupra locuințelor colective se vor realiza cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate.

Pentru ansamblurile de locuințe colective cu valoare urbanistică este obligatorie menținerea prevederilor proiectului inițial în cazul oricăror tipuri de intervenții (reabilitare termică, amenajarea spațiilor din jurul blocurilor, modificări la unitățile de locuit sau la dotările aferente).

**Nu este permisă extinderea spațiilor parter sau modificării conformatiei arhitecturale initiale a blocurilor (extinderi, etc.), cu excepția UTR în care acestea sunt specificate. În cazul realizării operațiunii de reabilitare termică aceasta se va realiza pe întreg tronsonul/segmentul de bloc.**

### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate construcțiile noi sau reabilite vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- rețelele edilitare vor fi amplasate subteran;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea antenelor de telefonie mobilă pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- în conformitate cu Directivele Europene, în zonele în care există sistem de alimentare centralizată cu energie termică se recomandă ca și noile imobile să fie racordate la acest sistem sau să folosească surse de încălzire regenerabile.

### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;  
elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;

- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

| Funcțiune                         | % min spațiu verde din supraf. teren            |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------|
| Constructii comerciale            | 5%                                              |
| Constructii de cult               | 20%                                             |
| Constructii de sanatate           | obligatorii aliniamente cu rol de protectie 10% |
| Constructii si amenajari sportive | 30%                                             |
| Constructii de locuinte           | 10%, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor          |

Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 6.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea de 2.00 metri;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.



**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)**

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

În zonele cu restricții pentru construit se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

| TIP UTR         |                                                  | POT | CUT |
|-----------------|--------------------------------------------------|-----|-----|
| <b>UTR. 16</b>  | Locuinte colective - cartier Aurel Vlaicu        | 30  | 1,5 |
| <b>UTR. 16'</b> | Locuinte colective                               | 30  | 1,5 |
| <b>UTR. 17</b>  | Locuinte colective - cartier Aviatiei            | 30  | 1,5 |
| <b>UTR. 18</b>  | Locuinte colective - cartier Micro 13B, Micro 14 | 30  | 1,5 |
| <b>UTR. 22</b>  | Locuinte colective - cartier Tiglina 3           | 30  | 1,5 |
| <b>UTR. 27</b>  | Locuinte colective - cartier Mazepa              | 30  | 1,5 |
| <b>UTR. 29</b>  | Locuinte colective - cartier Tiglina II          | 30  | 1,5 |
| <b>UTR. 30</b>  | Locuinte colective - cartier Tiglina I           | 30  | 1,5 |
| <b>UTR. 35</b>  | Locuinte colective - cartier Micro 17            | 30  | 1,5 |
| <b>UTR. 36</b>  | Locuinte colective - cartier Dunarea             | 30  | 1,5 |

Pentru UTR 22 si UTR 35 in cazul locuintelor individuale se aplica urmatoarele prevederi:

| Regim inaltime | POT | CUT |
|----------------|-----|-----|
| P              | 45  | 0.5 |
| 1              | 45  | 1.0 |
| 2              | 45  | 1,5 |

Pentru spatii verzi (cu exceptia celor destinate sportului, agrementului):

- POT maxim 10% (inclusiv circulatii, alei, platforme)
- CUT maxim 0.2

Pentru functiunile existente: activitati productive in unitati dispersate, activitati agrozootehnice, zona constructii aferente echipamentelor tehnico-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.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/ AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.  
PENTRU FUNCTIUNILE PUBLICE, P.O.T. SI C.U.T. SE POT MAJORA FUNCTIE DE CERINTELE PROGRAMULUI DE ARHITECTURA.**

## ZONE SI POLI DE AGREMENT UTR 20, UTR 39

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Polii si zonele de agrement contin principalele dotari municipale de agrement, loisir, sportive, turistice si de petrecere a timpului liber de interes municipal si supramunicipal si sunt configurati în corelatie cu strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Galati.

În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii față de aliniament, față de limitele laterale si posterioare ale clădirii, amplasarea cladirilor unele fata de altele pe parcela, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi), acestea se pot detalia in baza P.U.D.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, **autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă. În zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor Planuri Urbanistice Zonale si studii geotehnice detaliate.**

Autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră se supune prevederile legale în vigoare și este permisă numai cu avizul organelor administrație publice de specialitate.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

Pentru modificarile aduse constructiilor existente situate in zona de risc (rosu: AEGL 3, portocaliu: AEGL 2) ale obiectivelor SEVESO (conform plansei Zone de Protectie SEVESO) se va solicita punctul de vedere al Agentiei pentru Protectia Mediului Galati si al Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta „General Eremia Grigorescu” Galati. Pentru investitiile noi se vor aplica prevederile *H.G. nr. 804/ 2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase.*

AEGL 2 - Nivelul concentratiei deasupra caruia se considera ca populatia expusa timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli ireversibile, grave si pe termen lung si pot pierde capacitatea de a se proteja.

AEGL 3 - Nivelul concentratiei deasupra caruia se considera ca populatia expusa timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli mortale sau chiar moartea.

**Unitatile Teritoriale de Referinta aflate sub incidenta acestei prevederi: UTR 39**

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe de vacanță;
- construcții administrative și de birouri;
- construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piețe 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.

#### **Funcțiuni existente și menținute:**

- zonă transporturi;
- activități productive în unități dispersate;
- activități agrozootehnice;
- spații verzi;
- zone împadurite, păduri tehnice;
- construcții aferente echipamentelor tehnico- edilitare.

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se recomandă ca în cazul construcțiilor amplasate pe arterele principale (categoria a I-a și a 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 stradă 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 aferente să se însereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei;
- **este necesar ca limita de construibilitate față de cornișa taluzurilor să se considere ca fiind egală cu de 2 ori înălțimea taluzului respectiv;**



- sunt necesare lucrări de modelare a geometriei taluzului, de asigurare a unei scurgeri corecte a apelor provenite din precipitații, înierbări ale pantelor și nu în ultimul rând o politică locală de protejare a fondului de vegetație;
- nerespectarea zonei de construibilitate în zonele taluzurilor bălțile Cătușa și Mălina poate oricând favoriza manifestarea de pierdere a stabilității acestora.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Este interzisă amplasarea spre arterele principale (strazi de categoria a I-a și a 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 permisivități 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:**

- Activități productive;
- Activități agrozootehnice;
- Parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului;
- Service auto, benzinării, spalatorii auto, vulcanizări;
- Unități comerciale- materiale de construcții și piete agroalimentare;
- Depozite de orice natură;
- Zone gospodărie comună, cimitire;
- Orice fel de lucrări definitive în zonele rezervate pentru amenajare parcuri;
- Orice fel de lucrări de exploatare a terenului care pot duce la degradarea peisajului, dispariția vegetației și poluare vizuală.

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- suprafață minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- pentru parcele cu suprafața mai mare de 5.000 mp și funcțiuni de importanță municipală/ supramunicipală, importante ca volum sau trafic generat se va elabora obligatoriu PUZ pentru întregul UTR.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 m,
- în situațiile în care terenul este situat pe o stradă unde există un regim de aliniere variat, acesta se va detalia prin PUD.

## **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

În cazul investițiilor importante ca:

- funcțiune: construcții administrative și birouri, construcții comerciale, construcții și amenajări sportive, construcții turism și agrement, cazinouri, parcaje publice supraterrane etajate,
- volum: înălțimea mai mare de P+5,
- suprafața afectată (incluzând construcție și amenajările specifice): mai mare de 300 mp,

### **regimul de construire se va stabili prin PUD<sup>\*</sup>:**

*\* cu excepția investițiilor pentru care conform legislației specifice/ghid metodologic de elaborare, este necesară elaborarea P.U.Z.*

- cu excepția zonelor de locuințe (unități cazare) înscrise, regimul de construire este discontinuu;
- 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 numai cu acordul proprietarului vecin, 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 2,0 metri pe cealaltă; se admit distanțe de minim 2,0 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 2,0 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.

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- 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 toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- în cazul fronturilor continue la stradă, construcțiilor ce formează curți interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lățime minimă de 3,0 m și înălțime de 3,5 m;  
accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

| <b>Funcțiune</b>                                                                                                       | <b>nr. minim locuri de parcare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Construcții administrative și de birouri                                                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>- minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze;</li><li>- un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primării, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;</li><li>- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;</li><li>- 1 loc parcare la 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați pentru sediile de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, sedii de birouri.</li></ul> |
| Construcții financiar-bancare (sedii și filiale de bănci, sedii de societăți de asigurări, burse de valori și marfuri) | <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 loc parcare la 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți;</li><li>- în funcție de destinația clădirii, amplasament și capacitate, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele pentru clienți,</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



| Funcțiune                                                               | nr. minim locuri de parcare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                         | adiacent drumului public.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Constructii comerciale                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;</li> <li>- 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400 - 600 mp;</li> <li>- 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600-2000 mp;</li> <li>- 1 loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de peste 2000 mp;</li> <li>- pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa;</li> <li>- la acestea se adauga spatiile de parcare/ garare a autovehiculelor proprii.</li> </ul> |
| Constructii culturale                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 50 mp spatiu expunere pentru expozitii, muzee;</li> <li>- 1 loc parcare la 10-20 locuri in sala pentru biblioteci, cluburi, sali de reuniune, cazinouri, case de cultura, centre si complexe culturale, cinematografe, tatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi, sali polivalente.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Constructii si amenajari sportive;<br>Constructii de turism si agrement | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 5-20 locuri pentru complexuri sportive, sali de antrenament, sali de competitii sportive;</li> <li>- 1 loc parcare la 30 persoane pentru stadioane, patinoare, poligoane penru tir, popicarii;</li> <li>- obligatoriu un numar de 1-3 locuri pentru autocare;</li> <li>- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 persoane;</li> <li>- pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.</li> </ul>                                            |

**Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.**

Pentru funcțiunile existente si mentinute pana la disparitie, se vor aplica prevederile privind spatiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 5.

### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora, astfel încât înălțimea maximă la coama/atic pe o distanță de minim 5 m de la aliniament să nu depășească distanța între aliniamente;
- în cazul în care într-o intersecție există deja o marcă pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire de colț depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu unul sau două niveluri pe o lungime de maxim 15,0 metri de la intersecție.

| TIP UTR |                                           | RH niveluri/H maxim<br>(metri la coama/atic) |                 |
|---------|-------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------|
|         |                                           | min <sup>1</sup>                             | max             |
| UTR. 20 | Ferma agrozootehnică - conversie agrement | 1/6 m                                        | 3/12 m          |
| UTR. 39 | Pol principal agrement/servicii           | 2/9 m                                        | 5-7 / 18 m-25 m |

<sup>1</sup>Înălțimea minimă este prevăzută pentru clădirile amplasate pe artere principale (categoria a I-a și a II-a) - frontul la strada.

### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:

- **volumetria:** simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- **arhitectura fațadelor:** armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor-accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
- **materiale de construcție:** armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- **culoare:** armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea antenelor de telefonie mobilă pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- în conformitate cu Directivele Europene, în zonele în care exista sistem de alimentare centralizată cu energie termică se recomandă ca și noile imobile să fie racordate la acest sistem sau să folosească surse de încălzire regenerabile.

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;

parcările vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;



- procentul minim de spatii verzi in interioriul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza:

| Funcțiune                                                                                                                                                                                    | % min spatiu verde din supraf. teren                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Constructii administrative (cu exceptia sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neșuvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)                   | 15%                                                                                                                   |
| Constructii administrative si financiar-bancare, respectiv sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neșuvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri | Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție <b>10%</b>                                                  |
| Constructii comerciale                                                                                                                                                                       | Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare, <b>2-5%</b> |
| Constructii culturale                                                                                                                                                                        | Spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în funcție de capacitatea construcției <b>10- 20%</b>            |
| Constructii si amenajari sportive                                                                                                                                                            | <b>30%</b>                                                                                                            |
| Constructii de turism si agrement                                                                                                                                                            | În funcție de destinație și grad de confort, dar nu mai puțin de <b>25%</b>                                           |

Pentru funcțiunile existente si mentinute pana la disparitie, se vor aplica prevederile privind spatiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 6.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

**Se va menține caracterul existent al împrejuririlor astfel:**

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejuriri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurire existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejurirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)**

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

| TIP UTR |                                           | Suprafata<br>parcels/zona <sup>1</sup> | POT | CUT      |
|---------|-------------------------------------------|----------------------------------------|-----|----------|
| UTR. 20 | Ferma agrozootehnica - conversie agrement | 150-500 mp                             | 45  | 1.5      |
|         |                                           | 501- 5000 mp                           | 50  | 2        |
| UTR. 39 | Pol principal de agrement/servicii        | 150-200 mp                             | 45  | 1.5      |
|         |                                           | 201- 500 mp                            | 45  | 2.5      |
|         |                                           | 501-1000 mp                            | 70  | 4.2      |
|         |                                           | 1001- 5000 mp                          | 80  | 8 si >8* |

\* pentru zonele in care sunt prevazute accente verticale conform Studiului de Altimetrie aferent PUG Galati 2011 si Plansei de Reglementari.

**Zona<sup>1</sup>** - in cazul in care prin asociere se elaboreaza documentatia pentru o zona mai ampla, se poate realiza PUD/PUZ fara modificarea functiunilor.

Pentru spatii verzi (cu exceptia celor destinate sportului - agrementului):

- POT maxim 10% (inclusiv circulatii, alei, platforme)
- CUT maxim 0.2

Pentru functiunile existente: activitati productive în unitati dispersate, zona transporturi si 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

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 spații 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.  
PENTRU FUNCTIUNILE PUBLICE, P.O.T. SI C.U.T. SE POT MAJORA FUNCTIE DE CERINTELE PROGRAMULUI DE ARHITECTURA.**

## ZONA DE AGREMENT FALEZA DUNARII UTR 32 SI UTR 38

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde Faleza Dunarii si constructiile adiacente, si este configurata astfel incat sa asigure o dezvoltare coerenta de-a lungul coridorului fluvial.

**Prevederile prezentei sectiuni se aplică și se vor detalia prin PUD până la intrarea în vigoare a Planului Urbanistic Zonal Faleza Dunarii.**

**În întreg UTR-ul nu este permisa schimbarea destinatiei spatiilor verzi existente.**

În cazul necesitatii de detaliere a regimului de construire, alinierii față de aliniament, față de limitele laterale si posterioare ale cladirii, amplasarea cladirilor unele față de altele pe parcela, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi), acestea se pot detalia în baza P.U.D.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă. În zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor Planuri Urbanistice Zonale și studii geotehnice detaliate.

**În cadrul zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice se aplica prevederile specifice acestora.**

Pentru modificarile aduse constructiilor existente situate in zona de risc (rosu: AEGL 3, portocaliu: AEGL 2) ale obiectivelor SEVESO (conform plansei Zone de Protectie SEVESO) se va solicita punctul de vedere al Agentiei pentru Protectia Mediului Galati si al Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta „General Eremia Grigorescu” Galati. Pentru investitiile noi se vor aplica prevederile *H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase*.

AEGL 2 - Nivelul concentratiei deasupra caruia se considera ca populatia expusa timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli ireversibile, grave si pe termen lung si pot pierde capacitatea de a se proteja.

AEGL 3 - Nivelul concentratiei deasupra caruia se considera ca populatia expusa timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli mortale sau chiar moartea.

**Unitatile Teritoriale de Referinta aflate sub incidenta acestei prevederi: 32, 38**



## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI 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.

#### **Funcțiuni existente si mentinute:**

- zona transporturi portuare;
- activitati productive in unitati dispersate;
- comert- servicii;
- institutii si echipamente publice;
- spatii verzi;
- constructii aferente echipamentelor tehnico- edilitare;
- terenuri cu destinatie speciala propuse pentru conversie.

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- 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 celorlalte cladiri existente;

- se mentin functiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu conditia ca, in cazul disparitiei acestora, pe terenurile aferente sa se insereze numai functiuni caracteristice specificului zonei;
- **este necesar ca limita de construibilitate față de cornișa taluzurilor să se considere ca fiind egală cu de 2 ori înălțimea taluzului respectiv;**

Zonele afectate de fenomene de instabilitate sunt:

- zona piciorului taluzului aferent cartierului Țiglina I, conform adresei IPTANA nr. 3255/1999, care este instabilă și necesită să fie consolidat cu piloți forajați de cca. 15 – 20 m lungime;
- în zona complexului Francezi unde există o fisură longitudinală, cu o lungime de cca. 60m, paralelă cu cornișa taluzului respectiv cu fluviul Dunărea. **Existența acestei fisuri avertizează că în această zonă terenul este în mișcare, fiind instabil;**
- sunt necesare lucrări de modelare a geometriei taluzului, de asigurare a unei scurgeri corecte a apelor provenite din precipitații, înierbări ale pantelor și nu în ultimul rând o politică locală de protejare a fondului de vegetație;
- nerespectarea zonei de construibilitate în zona taluzurilor spre Dunăre, poate oricând favoriza manifestarea de pierdere a stabilității acestora.
- 

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Este interzisă amplasarea spre arterele principale (strazi de categoria a I-a și a 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 permisivități de construire). Acestea vor fi amplasate în spatele frontului la stradă – construit și vor avea accesul carosabil asigurat din arterele de categoria III-a.

#### **Se interzic următoarele:**

- Activități productive;
- 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 și piete agroalimentare;
- Depozite de orice natură;
- Zone gospodărie comună- cimitire;
- Zone depozitare deșeurilor.

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- suprafață minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții 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 obliagatoriu PUZ pentru intregul UTR.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 m.
- în situatiile în care terenul este situat pe o strada unde exista un regim de aliniere variat, acesta se va detalia prin PUD.

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- 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 numai cu acordul proprietarului vecin, 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 si minim 2,0 metri pe cealalta; se admit distanțe de minim 2,0 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 2,0 metri conform Codului Civil, cu obligativitatea asigurarii 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 cladire 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.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;



#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- 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 toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- în cazul fronturilor continue la stradă, construcțiilor ce formează curți interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lățime minimă de 3,0 m și înălțime de 3,5m;
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

| <b>Funcțiune</b>                                                                                                       | <b>nr. minim locuri de parcare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Construcții administrative și de birouri                                                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>- minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze;</li><li>- un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primării, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;</li><li>- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;</li><li>- 1 loc parcare la 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați pentru sediile de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, sedii de birouri.</li></ul> |
| Construcții financiar-bancare (sedii și filiale de bănci, sedii de societăți de asigurări, burse de valori și marfuri) | <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 loc parcare la 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți;</li><li>- în funcție de destinația clădirii, amplasament și capacitate, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele pentru clienți, adiacent drumului public.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI GALATI 2014**

| <b>Funcțiune</b>                                                        | <b>nr. minim locuri de parcare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Constructii comerciale                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;</li> <li>- 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;</li> <li>- 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600-2000 mp;</li> <li>- 1 loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de peste 2000 mp;</li> <li>- pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa;</li> <li>- la acestea se adauga spatiile de parcare/garare a autovehiculelor proprii.</li> </ul> |
| Constructii de cult                                                     | - minim 5 locuri parcare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Constructii culturale                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 50 mp spatiu expunere pentru expozitii, muzee;</li> <li>- 1 loc parcare la 10-20 locuri in sala pentru biblioteci, cluburi, sali de reuniune, cazinouri, case de cultura, centre si complexe culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi, sali polivalente.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Constructii invatamant                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice;</li> <li>- pentru invatamantul universitar, functie de capacitatea constructiei, se vor prevedea 1-3 locuri de parcare pentru autocare.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Constructii si amenajari sportive;<br>Constructii de turism si agrement | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 5-20 locuri pentru complexuri sportive, sali de antrenament, sali de competitii sportive;</li> <li>- 1 loc parcare/30 persoane pentru stadioane, patinoare, poligoane penru tir, popicarii;</li> <li>- obligatoriu un numar de 1-3 locuri pentru autocare;</li> <li>- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 persoane;</li> <li>- pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.</li> </ul>                                            |
| Constructii de locuinte                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 1 locuintă unifamilială cu lot propriu;</li> <li>- 1 loc parcare la 2 apartamente pentru locuinte colective.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

**Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.**

Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 5.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora, astfel încât înălțimea maximă la coama/atic pe o distanță de minim 5 m de la aliniament să nu depășească distanța între aliniamente;
- în cazul în care într-o intersecție există deja o marcă pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire de colț depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu unul sau două niveluri pe o lungime de maxim 15,0 metri de la intersecție.

| TIP UTR |                                                  | RH niveluri/H maxim<br>(metri la coama/atic) |        |
|---------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------|
|         |                                                  | min <sup>1</sup>                             | max    |
| UTR. 32 | Pol de agrement principal Faleză Dunării         | -                                            | 4/15 m |
| UTR. 38 | Pol secundar de agrement/servicii Faleză Dunării | 2/9 m                                        | 4/15 m |

<sup>1</sup>Înălțimea minimă este prevăzută pentru clădirile amplasate pe artere principale (categoria a I-a și a II-a) - frontul la stradă.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:

- **volumetria:** simplitatea volumelor, adecvarea scărilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- **arhitectura fațadelor:** armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor—accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
- **materiale de construcție:** armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- **culoare:** armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;



- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- rețelele edilitare vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea antenelor de telefonie mobilă pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- în conformitate cu Directivele Europene, în zonele în care există sistem de alimentare centralizată cu energie termică se recomandă ca și noile imobile să fie racordate la acest sistem sau să folosească surse de încălzire regenerabile.

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurată cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;

- procentul minim de spatii verzi in interioriul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza:

| Funcțiune                                                                                                                                                                                     | % min spatiu verde din supraf. teren |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Constructii administrative (cu exceptia sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri);                   | 15%                                  |
| Constructii administrative si financiar-bancare, respectiv sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri; | 10%                                  |
| Constructii comerciale                                                                                                                                                                        | 5%                                   |
| Constructii culturale                                                                                                                                                                         | 20%                                  |
| Constructii si amenajari sportive                                                                                                                                                             | 30%                                  |
| Constructii de turism si agrement                                                                                                                                                             | 25%                                  |

Pentru functiunile existente si mentinute pana la disparitie, se vor aplica prevederile privind spatiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 6.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Se va menține caracterul existent al împrejuririlor astfel:

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejuriri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurire existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejurirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea de 2.00 metri;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)**

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

|                | TIP UTR                                          | POT | CUT |
|----------------|--------------------------------------------------|-----|-----|
| <b>UTR. 32</b> | Pol de agrement principal Faleza Dunarii         | 50  | 2,5 |
| <b>UTR. 38</b> | Pol secundar de agrement servicii Faleza Dunarii | 50  | 2,5 |

---

**Pentru spatii verzi (cu exceptia celor destinate sportului, agrementului):**

- POT maxim 10% (inclusiv circulatii, alei, platforme)
- CUT maxim 0.2

**Pentru functiunile existente- activitati productive in unitati dispersate, zona transporturi si 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><b>P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/ AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.</b></p> <p><b>PENTRU FUNCTIUNILE PUBLICE, P.O.T. SI C.U.T. SE POT MAJORA FUNCTIE DE CERINTELE PROGRAMULUI DE ARHITECTURA.</b></p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## POL UNIVERSITAR, LOCUINTE SI AGREMENT BRATEȘ UTR 43

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona contine functiuni caracteristice zonei universitare: unitati invatamant si cercetare, servicii conexe si birouri, camine, precum si functiuni de agrement-loisir, activitati comerciale, locuinte, cazinouri, activitati sport-agrement.

**Prevederile prezentei sectiuni se aplica si se vor detalia prin PUD pana la intrarea in vigoare a Planului Urbanistic Zonal Brates.**

In cazul necesitatii de detaliere a regimului de construire, alinierii fata de aliniament, fata de limitele laterale si posterioare ale cladirii, amplasarea cladirilor unele fata de altele pe parcela, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi), acestea se pot detalia in baza P.U.D.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă. In zonele cu interdictie temporara de construire, ca urmare a existentei unui potential risc natural, autorizarea constructiilor se va realiza in urma unor Planuri Urbanistice Zonale si studiu geotehnice detaliate.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- zonă căi de comunicații si transporturi;

##### Subzona A1

- spatii verzi si de agrement, promenade pietonale, spatii publice pietonale;
- constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii.

##### Subzona A2:

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

##### Subzona A3:

- locuinte individuale P+2;
- echipamente, servicii publice/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.

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- 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;
- **este necesar ca limita de construibilitate față de cornișa taluzurilor să se considere ca fiind egală cu de 2 ori înălțimea taluzului respectiv;**
- sunt necesare lucrări de modelare a geometriei taluzului, de asigurare a unei scurgeri corecte a apelor provenite din precipitații, înierbări ale pantelor și nu în ultimul rând o politică locală de protejare a fondului de vegetație;
- **nerespectarea zonei de construibilitate în zonele taluzurilor spre lacul Brates poate oricând favoriza manifestarea de pierdere a stabilității acestora.**

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI 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 public sau privat al municipiului;
- Service auto, benzinarii, spalatorii auto;
- Unitati comerciale: materiale de constructii;
- Depozite de orice natura;
- Zone gospodarie comunala, cimitire

#### **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

##### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- suprafață minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții 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.



#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regulă cu 3-5.0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 3-5.0 metri;

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**În cazul investițiilor importante ca funcțiune, volum, suprafata afectata, regimul de construire se va stabili prin PUD\* ;**

➤ **Subzona 1**

- funcțiune: constructii comerciale
- inaltimea: > P
- suprafata afectata (incluzand constructia si amenajarile specifice): > 100 mp

➤ **Subzona 2**

- funcțiune: locuinte colective
- inaltimea: > P+4
- suprafata afectata (incluzand constructia si amenajarile specifice): > 150 mp

➤ **Subzona 3**

➤ funcțiune: locuinte individuale

➤ inaltimea: > P+2

➤ suprafata afectata (incluzand constructia si amenajarile specifice): > 100 mp

**\* cu exceptia investițiilor pentru care conform legislatiei specifice/ghid metodologic de elaborare, este necesara elaborare P.U.Z.**

- banda de construibilitate 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 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 numai cu acordul proprietarului vecin, 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 2,0 metri pe cealaltă; se admit distanțe de minim 2,0 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 2,0 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.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- 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 toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

- în cazul fronturilor continue la stradă/ construcțiilor ce formează curți interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lățime minimă de 3,0m și înălțime de 3,5m;
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

| <b>Funcțiune</b>                                                                                                        | <b>nr. minim locuri de parcare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Construcții administrative și de birouri                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze;</li> <li>- un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primării, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;</li> <li>- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;</li> <li>- 1 loc parcare la 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați pentru sediile de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, sedii de birouri.</li> </ul> |
| Construcții financiar- bancare (sedii și filiale de bănci, sedii de societăți de asigurări, burse de valori și marfuri) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți;</li> <li>- în funcție de destinația clădirii, amplasament și capacitate, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele pentru clienți, adiacent drumului public.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Construcții comerciale                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 200 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;</li> <li>- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de 400- 600 mp;</li> <li>- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de 600-2000 mp;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI GALATI 2014**

| <b>Funcțiune</b>                                                        | <b>nr. minim locuri de parcare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc de parcare la 40 mp suprafața desfa;surata a constructiei pentru unitati de peste 2000 mp;</li> <li>- pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa;</li> <li>- la acestea se adauga spatiile de parcare/garare a autovehiculelor proprii.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Constructii culturale                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 50 mp spatiu expunere pentru expozitii, muzee;</li> <li>- 1 loc parcare la 10-20 locuri in sala pentru biblioteci, cluburi, sali de reuniune, cazinouri, case de cultura, centre si complexe culturale, cinematografe, tatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi, sali polivalente;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                          |
| Constructii invatamant                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice;</li> <li>- pentru invatamantul universitar, functie de capacitatea constructiei, se vor prevedea 1-3 locuri de parcare pentru autocare</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Constructii de sanatate                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10% pentru spital clinic, spital general, spital de specialitate, asistenta de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban;</li> <li>- 1 loc parcare la 10 persoane angajate pentru alte tipuri de unitati sanitare, crese si crese speciale, leagane de copii</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                           |
| Constructii si amenajari sportive;<br>Constructii de turism si agrement | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 5-20 locuri pentru complexuri sportive, sali de antrenament, sali de competitii sportive;</li> <li>- 1 loc parcare la 30 persoane pentru stadioane, patinoare, poligoane pentru tir, popicarii;</li> <li>- obligatoriu un numar de 1-3 locuri pentru autocare;</li> <li>- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 persoane;</li> <li>- pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.</li> </ul> |
| Constructii de locuinte                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu;</li> <li>- 1 loc parcare la 2 apartamente pentru locuinte colective.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

**Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.**

Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 5.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora, astfel încât înălțimea maximă la coama/atic pe o distanță de minim 5 m de la aliniament să nu depășească distanța între aliniamente;
- în cazul în care într-o intersecție există deja o marcă pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire de colț depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu unul sau două niveluri pe o lungime de maxim 15,0 metri de la intersecție.

| SUBZONA    | RH niveluri/H maxim<br>(metri la coama/atic) |                               |
|------------|----------------------------------------------|-------------------------------|
|            | min                                          | max                           |
| Subzona A1 | P/3m                                         | P/ 3 m                        |
| Subzona A2 | 2/9m                                         | 4/15 m                        |
| Subzona A3 | 1/6m                                         | 2/ 9 m                        |
| Subzona A4 | 1/6m                                         | 1/ 6 m                        |
| Subzona A5 | 1/6m                                         | 5-9 / 18 m-30m și peste 30 m* |
| Subzona A6 | 2/9m                                         | 5-9 / 18 m-30m și peste 30 m* |
| Subzona A7 | P/3m                                         | 2/9 m                         |

\* Accentele de înălțime vor fi prevăzute conform PUZ realizat pentru întregul UTR fără modificarea funcțiunii.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:

- **volumetria:** simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- **arhitectura fațadelor:** armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;

- **materiale de construcție:** armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- **culoare:** armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate construcțiile noi sau reabilite vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- în conformitate cu Directivele Europene, în zonele în care exista sistem de alimentare centralizată cu energie termică se recomandă ca și noile imobile să fie racordate la acest sistem sau să folosească surse de încălzire regenerabile.

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;



- procentul minim de spatii verzi in interioriul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza:

| Funcțiune                                                                                                                                                                                    | % min spatiu verde din supraf. teren                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Constructii administrative (cu exceptia sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)                   | 15%                                                                                                                   |
| Constructii administrative si financiar-bancare, respectiv sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri | Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție <b>10%</b>                                                  |
| Constructii comerciale                                                                                                                                                                       | Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare, <b>2-5%</b> |
| Constructii culturale                                                                                                                                                                        | Spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în funcție de capacitatea construcției <b>10-20%</b>             |
| Constructii de sanatate                                                                                                                                                                      | obligatorii aliniamente cu rol de protecție <b>10%</b>                                                                |
| Constructii si amenajari sportive                                                                                                                                                            | <b>30%</b>                                                                                                            |
| Constructii de turism si agrement                                                                                                                                                            | În funcție de destinație și grad de confort, dar nu mai puțin de <b>25%</b>                                           |
| Constructii de locuinte                                                                                                                                                                      | În funcție de tip locuire, dar nu mai puțin de <b>2 mp/ locuitor</b>                                                  |

Pentru funcțiunile existente si mentinute pana la disparitie, se vor aplica prevederile privind spatiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 5.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejurimea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea de 2.00 metri;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)**

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

| Suprafata parcela<br>(mp)/zona <sup>1</sup> |            | POT | CUT |
|---------------------------------------------|------------|-----|-----|
| Subzona A1                                  | minim 500  | 50  | 0.5 |
| Subzona A2                                  | minim 500  | 30  | 1.5 |
| Subzona A3                                  | minim 200  | 45  | 1.5 |
| Subzona A4                                  | minim 500  | 40  | 0.8 |
| Subzona A5                                  | minim 1000 | 30  | 3*  |
| Subzona A6                                  | minim 1000 | 50  | 5*  |
| Subzona A7                                  | minim 1000 | 50  | 1.5 |

\* Accentele de înălțime vor fi prevăzute conform PUZ realizat pentru întregul UTR fără modificarea funcțiunii.

**Nota: Pentru suprafețele parcelei/zonei care sunt sub dimensiunea minimă prevăzută, POT și CUT se diminuează direct proporțional.**

Zona<sup>1</sup> - în cazul în care prin asociere se elaborează documentația pentru o zonă mai amplă, se poate realiza PUD/PUZ fără modificarea funcțiilor.

---

**Pentru spații verzi (cu excepția celor destinate sportului- agrementului):**

- POT maxim 10% (inclusiv circulații, alei, platforme)
- CUT maxim 0.2

**P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/ AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.  
PENTRU FUNCȚIUNILE PUBLICE, P.O.T. ȘI C.U.T. SE POT MAJORA FUNCȚIE DE CERINȚELE PROGRAMULUI DE ARHITECTURĂ.**

## ZONE SPATII VERZI, PARCURI UTR 6, UTR 28, UTR 42

### GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes orășenesc și supraorășenesc.

**În zonele protejate si/sau de protecție ale monumentelor istorice se vor aplica prevederile si reglementarile specifice acestor zone.**

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, **autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă. În zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor Planuri Urbanistice Zonale și studii geotehnice detaliate.**

Pentru modificările aduse construcțiilor existente situate în zona de risc (roșu: AEGL 3, portocaliu: AEGL 2) ale obiectivelor SEVESO (conform planșei Zone de Protecție SEVESO) se va solicita punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului Galați și a Inspectoratului pentru Situații de Urgență „General Eremia Grigorescu” Galați. Pentru investițiile noi se vor aplica prevederile H.G. nr. 804/ 2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

AEGL 2 - Nivelul concentrației deasupra căreia se considera că populația expusă timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli ireversibile, grave și pe termen lung și pot pierde capacitatea de a se proteja.

AEGL 3 - Nivelul concentrației deasupra căreia se considera că populația expusă timp de 60 minute poate suferi efectele unor boli mortale sau chiar moartea.

**Unitățile Teritoriale de Referință aflate sub incidența acestei prevederi: UTR 28**

## SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru agrement și sport;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje publice;
- construcții aferente echipamentelor tehnico- edilitare;
- amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă;
- construcții și instalații aferente activităților sport-agrement;

**Funcțiuni existente și menținute:**



- activitati productive in unitati dispersate;
- insitutii si servicii publice;
- comert, servicii.

#### **ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se admit construcții pentru expoziții, 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.

**Este necesar ca limita de construibilitate față de cornișa taluzurilor să se considere ca fiind egală cu de 2 ori înălțimea taluzului respectiv.**

Sunt necesare lucrări de modelare a geometriei taluzului, de asigurare a unei scurgeri corecte a apelor provenite din precipitații, înierbări ale pantelor și nu în ultimul rând o politică locală de protejare a fondului de vegetație.

Nerespectarea zonei de construibilitate în zonele taluzurilor spre lacul Brates poate oricând favoriza manifestarea de pierdere a stabilității acestora.

#### **ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI 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.

### **SECȚIUNEA II -CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.**

#### **ARTICOLUL 4 - 7**

- conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (Tema proiectare, SF, PT, PAC, studiu amenajare peisagistica).

#### **ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii (Tema proiectare, SF, PT, PAC, studiu amenajare peisagistica);
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.

#### **ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
- numar minim de locuri de parcare:

| <b>Funcțiune</b>                                                        | <b>nr. minim locuri de parcare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Constructii culturale                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 50 mp spatiu expunere pentru expozitii, muzee;</li> <li>- 1 loc parcare la 10-20 locuri in sala pentru biblioteci, cluburi, sali de reuniune, cazinouri, case de cultura, centre si complexe culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi, sali polivalente.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                        |
| Constructii si amenajari sportive;<br>Constructii de turism si agrement | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 loc parcare la 5-20 locuri pentru complexuri sportive, sali de antrenament, sali de competitii sportive;</li> <li>- 1 loc parcare la 30 persoane pentru stadioane, patinoare, poligoane penru tir, popicarii;</li> <li>- obligatoriu un numar de 1-3 locuri pentru autocare;</li> <li>- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 persoane;</li> <li>- pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.</li> </ul> |

**Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.**

Pentru funcțiunile existente si mentinute pana la disparitie, se vor aplica prevederile privind spatiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 5.

#### **ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta restricțiile impuse de studiile de specialitate.

**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.**

#### **ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (tema proiectare, SF, PT, DTAC, studiu amenajare peisagistica);
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate;
- se interzic formele suplimentare decorative (fara functionalitate) ale acoperisurilor;

- se va urmări tratarea fatadelor în culori calde- pastel sau alb; se va interzice folosirea de tonuri stridente, nespecifice zonei (roz, bleu, verde, portocaliu, galben);
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte.

#### **ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- conform studiilor de specialitate (tema proiectare, SF, PT, DTAC, studiu amenajare peisagistică) avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului;
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

#### **ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurată de un gard viu de **1,20** metri înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.
- procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

| Funcțiune                         | % min spațiu verde din suprafața teren                                                                         |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Constructii culturale             | Spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în funcție de capacitatea construcției<br><b>10 - 20%</b> |
| Constructii si amenajari sportive | <b>30%</b>                                                                                                     |
| Constructii de turism si agrement | În funcție de destinație și grad de confort, dar nu mai puțin de <b>25%</b>                                    |

#### **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

- scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.



### **SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

**ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

POT max= 10%

CUT max 0,2

Pentru construcțiile și amenajările sportive (complexuri sportive stadioane, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive, patinoare artificiale, popicării), P.O.T. va fi:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30% pentru spații 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.**

## G - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIRE

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale: cimitire și servicii de salubritate.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție și servituțile impuse de către acestea, vecinătăților prezentate în Anexa la prezentul regulament.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția cimitirelor, etc.) se face pe baza documentației de urbanism aprobate conform legii.

Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va executa în conformitate cu *H.G. nr. 162/2002 privind depozitarea deșeurilor*.

**În zonele protejate și/sau de protecție ale monumentelor istorice se vor aplica prevederile și reglementările specifice acestor zone.**

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, **autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă.**

**În zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor planuri urbanistice zonale și studii geotehnice detaliate.**

## SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

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

### ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 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.

### **ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- orice alte utilizări decât cele prevăzute la Art.1 si Art.2
- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.

## **SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

**ARTICOLELE 4 - 7 :** fără precizări

### **ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa **15 %** din suprafața totală a cimitirului;
- accesul la capela mortuara se va asigura printr-o circulație de minim 3.5 metri

### **ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice și vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.
- număr minim de locuri de parcare:

| <b>Funcțiune</b>    | <b>nr. minim locuri de parcare</b> |
|---------------------|------------------------------------|
| Constructii de cult | minim 5 locuri parcare             |

**Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.**

### **ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ**

H max= P+1 (6 metri la coama/ atic)

### **ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.



Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:

- **volumetria:** simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- **arhitectura fațadelor:** armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor—accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparentă a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
- **materiale de construcție:** armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- **culoare:** armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor de compatibilitate cu zona funcțională învecinată;
- **în cazul cimitirelor se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.**
- **pentru capelele mortuare, suprafața construită nu va depăși 300,0 mp.**

#### **ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- în cazul cimitirelor, se vor asigura puncte de apă; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice.
- în conformitate cu Directivele Europene, în zonele în care există sistem de alimentare centralizată cu energie termică se recomandă ca și noile imobile să fie racordate la acest sistem sau să folosească surse de încălzire regenerabile;
- se va asigura depozitarea corespunzătoare a deșeurilor; se interzice depozitarea întâmplătoare a deșeurilor.

#### **ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1.20 metri** și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului;
- **se vor asigura alei între morminte de minim 0,30 metri și alei între sirurile de morminte de minim 1,0 metri**

#### **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

- împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim **2,00 metri**;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

### **SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

#### **ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**POT max= 5% - pentru cladiri administrative, capele mortuare**

**CUT max= 0.1**

**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**

### **GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde toate categoriile de spații plantate de protecție.

### **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- sunt permise numai plantatii de protectie si circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise. Interventiile in cadrul zonei se realizeaza numai in conformitate cu acordul detinatorului dotarii care a generat stabilirea zonei de protectie.

-

#### **ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- fara obiect

#### **ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI 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.

### **SECȚIUNEA II -CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.**

#### **ARTICOLELE 4 – 9**

- conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (tema proiectare, SF, PT, DTAC, studiu amenajare peisagistica).

#### **ARTICOLELE 10 – 12**

- fara obiect

#### **ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

#### **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

- daca nu exista alte precizari conform solicitarii programului, fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.



**SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE  
A TERENULUI.**

**ARTICOLUL 15** – *PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)*

**ARTICOLUL 16** – *COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)*

- fara obiect

## TDS – ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ UTR. 2

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din unități militare, unități aparținând serviciilor speciale, etc., la delimitarea unităților teritoriale de referință fiind menținute toate localizările existente în prezent.

**Zonele cu destinație specială nu se supun reglementarilor aferente U.T.R.-urilor în care sunt incluse. În caz de schimbare a destinației terenurilor, construirea se va face în baza unui Plan Urbanistic Zonal.**

Autorizarea construcțiilor din zonele cu destinație specială se face în conformitate cu *Ordinul MLP, MI, MAN, SRI nr. 4221/1995 pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.*

Din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei să fie împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maxim 2,20 metri din care un soclu opac de maxim 0,60 metri, dublat spre interior la circa 2,50 metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.

**Pe teritoriul administrativ al municipiului Galati, Ministerul Apararii Nationale are in administrare imobilele nr. 383, 302, 453, 3006, 5156, 703, 2823, 738, 530, 3397, 3285, 765 cu suprafata totala de 141.419 ha din care: 1279204,00 mp (intravilan) si 134987,00 mp (extravilan).**

La nivelul Municipiului Galati figureaza urmatoarele zone cu destinatie speciala (TDS) in proprietatea Ministerului Apararii Nationale: imobilul nr. 3397 Galati (0.0932 ha) cu destinatia locuinte de servciu situat pe str. N. Balcescu nr 17A, bl V3A, si 3285 Galati (0.0541 ha) cu destinatia locuinte de serviciu, situat pe str. Basarabiei nr 55, bl A16, cazarma 530 situata pe strada Stefan cel Mare nr. 32, precum si nt. 765 (depozit) marcate in plansele aferente PUG Municipiul Galati.

**In zona obiectivelor militare (TDS - identificate in Plansa de Reglementari Urbanistice) si Plansa Unitati Teritoriale de Referinta) si in zonele de protectie/siguranta (identificate in Plansa Reglementari Urbanistice se va permite construirea numai cu avizul Statului Major General.**

### ARTICOLELE 1-14

- fără precizări

**Regim maxim de inaltime P+1 sau conform normelor specifice.**

**SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim conform normelor specifice – se recomanda maxim 50 %.

**ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT conform normelor specifice – se recomanda maxim 1,0 mp ADC / mp. teren

**P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/ AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.**



## CF - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE CAI FERATE

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Prin lege este instuită o zonă de protecție a infrastructurii feroviare publice care cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice forma, la asigurarea funcționării acestora.

Zona de siguranță pentru infrastructura feroviară publică cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, **autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă.** În zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor Planuri Urbanistice Zonale și studii geotehnice detaliate.

**În zonele protejate și/sau de protecție ale monumentelor istorice se vor aplica prevederile și reglementările specifice acestor zone.**

#### Zona protecție CF se regăsește în:

UTR. 7, 8, 10, 11, 12, 17, 19, 20, 21, 37, 39, 40, 42, 44, 46, 47, V, G

## SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este admisă numai amplasarea de construcții, rețele edilitare, cale de comunicație sau instalații aparținând infrastructurii feroviare.

#### **În zona de protecție a infrastructurii feroviare se permite:**

- Executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii (*O.G. nr. 12/1998, republicată în 2004*) privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, art. 29 alin. (5) și Ordin MT 158/1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți);
- Executarea amenajărilor, instalațiilor de manipulare, de transversare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului

sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie a acesteia, numai pe baza de studii privind implicatiile asupra activitatii feroviare si de mediu executate de unitati de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Nationale de Cai Ferate CFR SA si cu autorizatia Minsiterului Transporturilor si Infrastructurii;

- Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Companiei Nationale de Cai ferate CFR SA pentru lucrarile de interes public, atat in intravilan cat si in extravilan, numai cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate CFR SA si cu autorizatia Ministerului Transporturilor si Infrastructurii.

#### **ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

1. In zona de siguranta, indiferent de proprietarul terenului ESTE INTERZISA amplasarea oricarei alte constructii, retele edilitare, cale de comunicatie sau instalatii in afara celor apartinand infrastructurii feroviare;  
In cazurile in care in limitele zonei de siguranta sunt cuprinse terenuri aflate in proprietate privata, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publica.
2. In zona de protectie a infrastructurii feroviare se pot amplasa temporar:
  - materiale si utilaje necesare intretinerii acesteia, in scopul eliminarii consecintelor evenimentelor de cale ferata sau al prevenirii oricarui pericol pentru siguranta circulatiei feroviare;
  - instalarea de parazapezi pe traseul liniilor ferate apartinand infrastructurii feroviare supus inzapezirilor;
3. In zona de protectie a caii ferate, autorizarea/ desfiintarea constructiilor de orice fel nu pot fi autorizate fara avizul Companiei Nationale de Cai Ferate CFR SA si al Minsiterului Transporturilor si Infrastructurii.

#### **ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

In zona de protectie a infrastructurii feroviare SE INTERZICE:

- amplasarea oricaror constructii, fie si cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;
- efectuarea oricaror lucrari, care prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilitatii solului, inclusiv prin taierea copacilor, arbustilor, extragerea de materiale de constructii sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie a acesteia, precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului feroviar.

**SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

**ARTICOLELE 8 – 14**

- fara obiect

**SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) și  
ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- Conform documentațiilor de urbanism și normelor tehnice specifice.



## **ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN**

Pentru asigurarea funcționării actuale și pentru protejarea posibilităților de dezvoltare viitoare a orașului în corelare cu orașele și comunele limitrofe.

### **ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE.**

Terenurile agricole din teritoriul administrativ al orașului se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

### **ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI FORESTIERE.**

Suprafețele împădurite din extravilanul orașului Galati s-au delimitat conform planșei cu ZONIFICAREA TERITORIULUI ADMINISTRATIV.

Autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră se supune prevederile legale în vigoare și este permisă numai cu avizul organelor administrație publice de specialitate.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

### **ZONE REZERVATE PENTRU DEZVOLTAREA CAILOR DE COMUNICATIE**

Zona autostrăzii va cuprinde suprafața de teren ocupată de ampriza cu elementele constructive și lucrările aferente în faza de construire și cele doua fâșii laterale de o parte și de alta, numite zone de siguranță la care se adăuga și zonele de protecție corespunzătoare. Zona de protecție începe de la marginile exterioare ale benzilor de siguranță.

Ampriza autostrăzii este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului public, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea.

Zonele de protecție sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării ulterioare a drumului. Limita zonei de protecție a autostrăzii este de **50,00 m** din axul acesteia până la marginea exterioară a zonei drumului.

În zonele destinate amenajării nodurilor rutiere se recomandă rezervarea unei fâșii de **50,00 m** (zona cu interdicție temporară de construcție), până la materializarea lucrărilor propuse.

#### **ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- Indicatoare de semnalizare a circulației și alte dotări pentru siguranța circulației;
- Supratraversări și subtraversări pietonale, viaducte, pasaje denivelate, tuneluri, etc.
- Spații verzi amenajate;
- Lucrări de terasamente, construcții de apărare și consolidare;

#### **ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare (spații de servicii, centre de întreținere, dotări aferente: grupuri sanitare, restaurante, magazine, etc.)
- Parcaje (inclusiv parcuri de scurtă durată), garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiuni complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conduite de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri, ori alte instalații sau construcții de acest gen;

Lucrările, construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a drumurilor publice trebuie să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- Neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- Executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- Executarea unor lucrări care modifică stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen) și să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță).

Realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Construcțiile sau instalațiile temporare ale Ministerului Apărării Naționale care au caracter de urgență se pot executa fără acceptul administratorului drumului, urmând ca acest accept să se obțină ulterior, în cazul în care construcțiile sau instalațiile nu se demontează într-un termen stabilit de comun acord cu administratorul drumului.

În zona mediană a autostrăzii se pot amplasa numai instalații destinate întreținerii drumurilor și siguranței circulației.

Lucrările de execuție a infrastructurii rutiere vor respecta normele de protecție sanitară impuse de legislația în vigoare.

Amplasarea lucrărilor de artă - poduri, viaducte, ziduri de sprijin, tunele, se va face astfel încât să se evite:

- Modificarea dinamicii scurgerii apelor
- Întreruperea scurgerii apelor subterane

Deversarea apelor uzate menajere în șanțurile laterale drumului este interzisă. Evacuarea apelor uzate menajere, provenite de la amenajările colaterale drumului, racordate la un sistem de canalizare, se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie proiectate și executate conform legislației în vigoare și amplasate la cel puțin **10,00 m** de cea mai apropiată locuință.

Se recomandă utilizarea de panouri fonoabsorbante și îmbrăcăminte antizgomot la trecerea autostrăzii prin apropierea zonelor de locuit.

Autorizarea construirii autostrăzii și a echipamentelor aferente va ține cont de zonele protejate și zona de protecție a monumentelor istorice instituite în vederea asigurării conservării integrate a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural; zona de protecție este suprafață de jur împrejurul monumentului istoric (delimitată cu 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară).

Se vor lua măsurile de protecție necesare sau se va executa descărcarea de sarcină arheologică, în cazul în care traseul autostrăzii afectează situri arheologice existente sau posibile.

### **ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

Pe terenurile rezervate pentru realizarea autostrăzii, a intersecțiilor și spațiilor de parcare se interzic orice alte construcții sau amenajări definitive.

Este interzisă realizarea de culturi agricole în zona de siguranță a autostrăzii.

În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației.

Se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar, la o distanță mai mică de **50,00 m** de marginea îmbrăcăminte asfaltice.

Se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră:

- depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate
- amenajări de șantier abandonate



- platforme cu suprafețe deteriorate
- construcții degradate
- terenuri lipsite de vegetație
- gropi de acumulare a apelor meteorice
- depozite de deșeuri etc.

Se interzice:

- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/ explozie.

|                                          |
|------------------------------------------|
| <b>RESTRICȚII PROVIZORII RECOMANDATE</b> |
|------------------------------------------|

Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale orașului;

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al municipiului Galati se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/1996 Art.10 Expunerea la riscuri naturale).

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

În cazul siturilor arheologice, până la delimitarea zonei de protecție se instituie o zonă de protecție conform Legii nr. 422/2001, de 500 m în extravilan, măsurată de la limita exterioară.

**În cazul amplasării de surse de energie regenerabile (Ex: panouri solare, turbine eoliene, etc.) se va realiza P.U.Z. (fundamentat de studiu de peisaj).**

## ANEXA 1

### CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂILOR

#### REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

*Ordinul nr. 119/2014 al Ministrului Sănătății privind aprobarea Normelor de igienă și sanătate publica privind mediul de viață al populației, stabilește:*

➤ **Cap. II Norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților**

- Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva activităților umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protecție sanitară și controlul activităților poluante din teritoriul aferent.
- Sursele de apă de profunzime trebuie amplasate și construite astfel încât să fie protejate de inundații și șiroiri și împrejmuite astfel încât să prevină accesul publicului și al animalelor.
- Sursele de suprafață vor fi protejate de activitățile umane majore: industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement.

➤ **Cap. IV Norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea apelor uzate și a apelor meteorice**

- Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate;
- Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, strazi, locuri riverane s.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă;
- Canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate;
- În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a apelor uzate, cu luarea măsurilor de protejare a mediului și sanității;
- Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie executate și amplasate conform normelor în vigoare.

## REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție minimă față de orice element de construcție, măsurată din axul cablului de: **5 m (min) - 15 m (max) pentru LEA 110 kV.**

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate S.C. ELECTRICA FURNIZARE S.A;

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele specifice precum și cele din domeniile conexe.

**În principal se face referință la:**

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILI - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpături;
- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;
- PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

## REȚELELE DE GAZE NATURALE

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport de gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

- |                                                                                                                               |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| ● depozite carburanți și stații PECO                                                                                          | 60 m |
| ● instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile                         | 55 m |
| ● instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare: |      |
| centre populate și locuințe individuale                                                                                       | 65 m |
| - paralelism cu linii CF, ecartament normal                                                                                   | 80 m |



|                          |      |
|--------------------------|------|
| - paralelism cu drumuri: |      |
| • naționale              | 52 m |
| • județene               | 50 m |
| • municipale             | 48 m |

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

|                                                             |       |
|-------------------------------------------------------------|-------|
| - la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc   | 12 m; |
| - la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc | 15 m; |
| - față de marginea drumului carosabile                      | 8 m.  |

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ - secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 și STAS 8591/1-91

| <b>Instalația, construcția sau obstacole subterane</b>                       | <b>Distanța minimă/m</b> |                       |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
|                                                                              | <b>Presiune redusă</b>   | <b>Presiune medie</b> |
| Clădiri cu subsol sau terenuri propuse pentru construcții                    | 3,0                      | 3,0                   |
| Clădiri fără subsoluri                                                       | 1,5                      | 2,0                   |
| Canale pentru rețelele termice, canale pentru instalații telefonice          | 1,5                      | 2,0                   |
| Conducte canalizare                                                          | 1,0                      | 1,5                   |
| Conducta de apă, cabluri de forță, telefonice și căminele acestor instalații | 0,6                      | 0,6                   |
| Cămine pentru rețele termice, canalizare, telefonice                         | 1,0                      | 1,0                   |
| Copaci                                                                       | 1,5                      | 1,5                   |
| Stâlpi                                                                       | 0,5                      | 0,5                   |
| Linii de cale ferată                                                         | 5,5                      | 5,5                   |

## **TRANSPORTURI RUTIERE**

Să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:

- autostrăzi - 50 m.;
  - drumuri naționale - 22 m.;
  - drumuri județene - 20 m.;
  - drumuri comunale - 18 m.;
- 

## **ZONE DE PROTECTIE SANITARA conform Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/2014**

|                                                                                                     |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| - Ferme de cabaline, între 6-20 capete:                                                             | 50 m    |
| - Ferme de cabaline, peste 20 capete:                                                               | 100 m   |
| - Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete:                                               | 50 m    |
| - Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete:                                             | 100 m   |
| - Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete:                                            | 200 m   |
| - Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete:                                             | 500 m   |
| - Ferme de păsări, între 51-100 de capete:                                                          | 50 m    |
| - Ferme de păsări, între 101-5.000 de capete:                                                       | 500 m   |
| - Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale:        | 1.000 m |
| - Ferme de ovine, caprine:                                                                          | 100 m   |
| - Ferme de porci, între 7-20 de capete:                                                             | 100 m   |
| - Ferme de porci, între 21-50 de capete:                                                            | 200 m   |
| - Ferme de porci, între 51-1.000 de capete:                                                         | 500 m   |
| - Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete:                                                | 1.000 m |
| - Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete:                                                    | 1.500 m |
| - Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete:                                      | 100 m   |
| - Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete:                                          | 200 m   |
| - Ferme și crescătorii de struți:                                                                   | 500 m   |
| - Ferme și crescătorii de melci:                                                                    | 50 m    |
| - Spitale, clinici veterinare:                                                                      | 30 m    |
| - Grajduri de izolare și carantină pentru animale:                                                  | 100 m   |
| - Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare:                                                   | 100 m   |
| - Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor:                               | 500 m   |
| - Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală:                            | 300 m   |
| - Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațile zootehnice, platforme comunale: | 500 m   |
| - Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine:                                                 | 1.000 m |
| - Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine:                                    | 1.000 m |
| - Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) | 200 m   |
| - Stații de epurare a apelor uzate:                                                                 | 300 m   |
| - Stații de epurare de tip modular (containerizate):                                                | 100 m   |
| - Stații de epurare a apelor uzate industriale:                                                     | 300 m   |
| - Paturi de uscare a nămolurilor:                                                                   | 300 m   |
| - Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor:                                                   | 500 m   |
| - Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase:                                      | 1.000 m |

|                                                                                                   |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| - Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase:                                      | 500 m   |
| - Crematorii umane:                                                                               | 1.000 m |
| - Autobazele serviciilor de salubritate:                                                          | 200 m   |
| - Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane:                                                 | 500 m   |
| - Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport:                                            | 50 m    |
| - Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne:                               | 50 m    |
| - Parcuri eoliene:                                                                                | 1.000 m |
| - Parcuri fotovoltaice:                                                                           | 500 m   |
| - Cimitire și incineratoare animale de companie:                                                  | 200 m   |
| - Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun<br>de aprovizionare cu apă din sursă proprie) | 50 m    |
| - Rampe de transfer deșeuri                                                                       | 200 m.  |



**LĂȚIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE conform Legii nr.107/1996 legea apelor, cu modificările și completările ulterioare**

---

## ANEXA 2

LATIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE,  
LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR,  
CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE

**a) Latimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă :**

|                                 |        |       |          |
|---------------------------------|--------|-------|----------|
| Latimea cursului de apă (m)     | sub 10 | 10-50 | peste 50 |
| Latimea zonei de protecție (m)  | 5      | 15    | 20       |
| Cursuri de apă regularizate (m) | 2      | 3     | 5        |

Cursuri de apă indiguite (m) toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m

**b) Latimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale:**

- indiferent de suprafață, 5 m la care se adaugă zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5.

**c) Latimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:**

- între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

**d) Latimea zonei de protecție de-a lungul digurilor: 4 m spre interiorul incintei.**

**e) Latimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație hidrotehnică: 3 m.**

**f) Baraje și lucrări-anexe la baraje:**

Latimea zonei de protecție (m)

- baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale : 20 m în jurul acestora

- instalații de determinare automată a calității apei, construcții și instalații hidrometrice : 2 m în jurul acestora

- borne de microtriangulație, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de măsurarea debitelor : 1 m în jurul acestora

**g) Lățimea zonei de protecție (m) la forajele hidrogeologice din rețeaua națională de observații și măsurători : 1,5 m în jurul acestora.**

NOTA:

Zonele de protecție se măsoară astfel:

a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;

b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;

c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;

d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Nota: Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice.

### CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat în conformitate cu următoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

- Codul Civil.
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări.
- H.G. nr. 857/2011 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele din domeniul sanatații publice.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului.
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 46/2008 – Codul silvic.
- Legea nr. 107/1996 – legea apelor
- Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- Legea nr. 255/2010 pentru exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - *Secțiunea a III-a – Zone Protejate*.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - *Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități*.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare.
- H G R nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecției civile.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 3/2011 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.

**Diferite reglementări tehnice în domeniu:**

- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.
- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.
- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993).
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V.
- PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune.
- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari.
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicații.
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 1.RE-Ip-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.
- 1.LI-Ip-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective.
- I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice.
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu.
- ID 17/1986 – MICH-MIp - Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie.
- I.6 PE/1997 – Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție gaze naturale cu conducte de polietilenă.
- I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale.



- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările ulterioare;
- LEGE nr.575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural
- HGR nr. 31/ 1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului.
- Ordin Ministerul Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului 13N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General” indicativ GP038/99
- Ordin Ministerul Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului 21N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „ Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM-007-2000
- Ordonanța de urgență nr 12/ 1998 privind transportul pe calea ferată române și reorganizarea Societății Naționale a Cailor Ferate Române, cu modificările ulterioare
- Ordinul MT nr. 158/ 1996 privind emiterea acordurilor Ministerului transporturilor la documentațiile tehnico- economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți

**Diferite reglementări tehnice în domeniu:**

- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.
- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.
- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993).
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V.
- PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune.
- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari.
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicații.
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 1.RE-Ip-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.
- 1.LI-Ip-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective.
- I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice.
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu.
- ID 17/1986 – MICH-MIp - Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie.
- I.6 PE/1997 – Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție gaze naturale cu conducte de polietilenă.

- I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale.
- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.

**ANEXA 4**

**DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL  
MUNICIPIULUI GALATI**

• **Aprobare** - optiunea forului deliberativ al autoritatilor competente de încuviintare a propunerilor cuprinse în documentatiile prezentate si sustinute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor judetene sau locale, dupa caz) se confera documentatiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizarii programelor de amenajare teritoriala si dezvoltare urbanistica, precum si a autorizarii lucrarilor de executie a obiectivelor de investitii.

• **Avizare** - procedura de analiza si exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administratiei publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza solutiilor functionale, a indicatorilor tehnico-economici si sociali ori a altor elemente prezentate prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism. Avizarea se concretizeaza printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic si obligatoriu.

• **Indicatori urbanistici** - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectarii si al dezvoltarii durabile a zonelor urbane, care se definesc si se calculeaza dupa cum urmeaza:

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa în unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau în calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu înaltimea libera de pâna la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;

- **procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor închise ale etajelor se include în suprafata construita.

Exceptii de calcul al indicatorilor urbanistici POT si CUT:

- daca o constructie noua este edificata pe un teren care contine o cladire care nu este destinata demolarii, indicatorii urbanistici (POT si CUT) se calculeaza adaugându-se suprafata planseelor existente la cele ale constructiilor noi;

- daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculeaza în raport cu ansamblul terenului initial, adaugându-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii.

• **Interdictie de construire (non aedificandi)** - regula urbanistica potrivit careia, într-o zona strict delimitata, din ratiuni de dezvoltare urbanistica durabila, este interzisa emiterea de autorizatii de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de functiunea propusa.

- **Parcelare** - actiunea urbana prin care o suprafata de teren este divizata în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regula este legata de realizarea unor locuinte individuale, de mica înaltime.

- **Peisaj** - desemneaza o parte de teritoriu, perceput ca atare de catre populatie, cu valoare remarcabila prin caracterul sau de unicitate si coerenta, rezultat al actiunii si interactiunii factorilor naturali si/sau umani, cuprinzând zone naturale sau/si construite având valoare particulara în materie de arhitectura si patrimoniu ori fiind marturii ale modurilor de viata, de locuire, de activitate sau ale traditiilor, agricole ori forestiere, artizanale sau industriale.

- **Teritoriu intravilan** - totalitatea suprafetelor construite si amenajate ale localitatilor ce compun unitatea administrativ-teritoriala de baza, delimitate prin planul urbanistic general aprobat si în cadrul carora se poate autoriza executia de constructii si amenajari. De regula intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localitati suburbane componente)

- **Unitate teritoriala de referinta (UTR)** - subdiviziune urbanistica a teritoriului unitatii administrativ - teritoriale, delimitata pe limite cadastrale, caracterizata prin omogenitate functionala si morfologica din punct de vedere urbanistic si arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistica omogena.

UTR se delimiteaza, dupa caz, în functie de relief si peisaj cu caracteristici similare, evolutie istorica unitara într-o anumita perioada, sistem parcellar si mod de construire omogen, folosinte de aceeasi natura a terenurilor si constructiilor, regim juridic al imobilelor similar

- **Zona functionala** - parte din teritoriul unei localitati în care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se determina functiunea dominanta existenta si viitoare. Zona functionala poate rezulta din mai multe parti cu aceeasi functiune dominanta (zona de locuit, zona activitatilor industriale, zona spatiilor verzi etc.). Zonificarea functionala este actiunea împartirii teritoriului în zone functionale.

- **Zona de protectie** - suprafata delimitata în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apa etc. si în care se instituie servituti de utilitate publica si de construire pentru pastrarea si valorificarea acestor resurse si bunuri de patrimoniu si a cadrului natural aferent. Zonele de protectie sunt stabilite pînă la acte normative specifice, precum si prin documentatii de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate.

- **Zona de risc natural** - areal delimitat geografic, în interiorul caruia exista un potential de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populatia, activitatile umane, mediul natural si cel construit si pot produce pagube si victime umane.

- **Zona protejata** - suprafata delimitata în jurul unor bunuri de patrimoniu, construit sau natural, a unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apa etc. si în care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se impun masuri restrictive de protectie a acestora prin distanta, functionalitate, înaltime si volumetrie.

- **Zona protejata** - zona naturala ori construita, delimitata geografic si/sau topografic, determinata de existenta unor valori de patrimoniu natural si/sau cultural a caror protejare prezinta un interes public si declarata ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare si reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zona protejata creeaza asupra imobilelor din interiorul zonei servituti de interventie legate de desfiintare, modificare, functionalitate, distanta, înaltime, volumetrie, expresie arhitecturala, materiale, finisaje, împrejurimi, mobilier urban, amenajari si plantatii si este stabilit prin documentatii de urbanism specifice aprobate.



**Tipuri de activitati/constructii in conformitate cu H.G. nr. 525/1996  
privind aprobarea Regulamentului general de urbanism**

**Constructii administrative:** sediul Parlamentului, sediul Presedintiei, sediul Guvernului, sediul Curtii Supreme de Justitie, sediul Curtii Constitutionale, sediul Consiliului Legislativ, sedii de ministere, sedii de prefecturi, sedii de servicii descentralizate in teritoriu ale ministerelor si ale altor organe de specialitate ale administratiei publice centrale, sedii de primarii, sedii de partid - sediul central, filiale, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri, etc.

**Constructii financiar-bancare:** sediul Bancii Nationale a Romaniei - sediul central, sedii de banci - sediul central, filiale, sedii de societati de asigurari (de bunuri, de persoane), burse de valori si marfuri.

**Constructii comerciale:** comert nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piata agroalimentara, comert alimentar, alimentatie publica, servicii, autoservice.

**Constructii de cult :** lacase de cult, manastiri, schituri, cimitire.

**Constructii de cultura:** expozitii, muzee, biblioteci, cluburi, sali de reuniune, cazinouri, case de cultura, centre si complexe culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi, sali polivalente, circ.

**Constructii de invatamant:** Invatamant prescolar (gradinite), scoli primare, scoli gimnaziale, licee, scoli postliceale, scoli profesionale, invatamant superior.

**Constructii de sanatate:** spital clinic universitar, spital general (judetean, orasenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic), spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagiosi, oncologie, urgenta, reumatologie, clinici particulare), asistenta de specialitate (boli cronice, handicapati, recuperare functionale, centre psihiatrice), dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultatii/zi], dispensar urban (cu 2-4 circumscripii independente sau cuplate cu stationar, casa de nasteri, farmacie), dispensar rural (cu 2-4 circumscripii independente sau cuplate cu stationar, casa de nasteri, farmacie), alte unitati (centre de recoltare sange, medicina preventiva, statii de salvare, farmacii), crese si crese speciale pentru copii (cu 1, 2 ... , n grupe), leagan de copii

**Constructii si amenajari sportive:** complexuri sportive, stadioane, sali de antrenament pentru diferite sporturi, Sali de competitii sportive (specializate sau polivalente), patinoare artificiale, poligoane pentru tir, popicarii

**Constructii de agreement :** locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri

**Constructii de turism :** Hotel \*---\*\*\*\*\*, Hotel-apartament \*---\*\*\*\*\*, Motel \*---\*\*, Vile \*\*---\*\*\*\*\*, Bungalouri \*---\*\*\*, Cabane categoria \*---\*\*\*\*\*, Campinguri \*---\*\*\*\*\*, Sate de vacanta \*\*---\*\*\*,

Constructii de locuinte