

**Planul Urbanistic Zonal - „RESTRUCTURARE URBANĂ”, Bd. George Coșbuc
nr. 256, lot 1, lot 2, lot 1-1, lot 1-2, lot 1-3, lot 1-4, municipiul Galați,
județul Galați, NC 139489**

Regulamentul local de urbanism

Denumirea lucrării	Plan Urbanistic Zonal - RESTRUCTURARE URBANĂ
Localizare	municipiul Galați, județul Galați Bd. George Coșbuc nr. 256, lot 1, lot 2, lot 1-1, lot 1-2, lot 1-3, lot 1-4 IE 139489
Cod SIRUTA	75098 (zona administrativă a municipiului Galați)
Inițiator	S.C. POPA NAN PROJECT S.R.L.
Proiectantul general	S.C. UNIQUE MODERN CONCEPT S.R.L.
Subproiectanți și colaboratori	S.C. Y-CITIES S.R.L.
Data elaborării	2025
Etapă	etapa de avizare

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

ȘEF PROIECT: URB. ADRIAN RĂDULESCU

PROIECTAT: URB. IOANA-MONICA SĂNDULESCU

URB. IULIA IOANA ȘERBAN

URB. ALEXANDRU GEORGE VOICU

URB. YENDA-IOANA ȘERBAN

URB. RĂZVAN ALEXANDRU BOAGIU

ARH. DAN OCTAVIAN VOICULESCU

CUPRINS

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE	5
1.1. Domeniul de aplicare	5
1.2. Corelări cu alte documentații	5
1.3. Baza legală a elaborării	6
1.4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	6
1.5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	7
1.6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	8
1.6. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii	9
1.7. Reguli cu privire la echiparea edilitară	9
1.8. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	10
1.9. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi, respectiv piețe urbane, drumuri publice	10
TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	12
2.1. Unități Teritoriale de Referință	12
2.2. Subzona L - locuințe colective cu parter comercial și dotări complementare	12
Secțiunea I - Utilizare funcțională	12
Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor	13
Secțiunea III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului	18
2.3. Subzona C - comerț, servicii și administrație/birouri	18
Secțiunea I - Utilizare funcțională	18
Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor	19
Secțiunea III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului	23
Anexă - Definirea unor termeni utilizați în cadrul Regulamentului Local de Urbanism	25

LISTA ABREVIERILOR ȘI ACRONIMELOR

CUT	coeficient utilizare a terenului
D	demisol
DAT	documentație de amenajare a teritoriului
DU	documentație de urbanism
E	etaj
H	înălțime exprimată în metri
HCI	hotărâre a consiliului județean
HCL	hotărâre a consiliului localitate
M	mansardă
P	parter
POT	procent de ocupare a terenului
PUD	plan urbanistic de detaliu
PUG	plan urbanistic general
PUZ	plan urbanistic zonal
RGU	Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin hotărâre a Guvernului
RH	regim de înălțime exprimat în număr de niveluri
RLU	regulament local de urbanism
S	subsol
UAT	unitate administrativ-teritorială
UTR	unitate teritorială de referință
ZF	zonă funcțională
ZRS	zonă de reglementări suplimentare/de restricții

TITLUL I- PRESCRIPTII GENERALE

1.1. DOMENIUL DE APLICARE

- (1) Prezentul regulament local de urbanism detaliază prevederile documentației de urbanism de ordin superior palier PUG și cuprinde reglementări pentru următoarele categorii generale: organizarea circulației, organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane, modul de utilizare a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic și circulația terenurilor.
- (2) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile pentru întreg teritoriul reglementat în suprafață de 35.759 mp, delimitat conform planșei de Reglementări urbanistice și zonificare funcțională, extraselor de carte funciară pentru informare și ridicării topografice realizată de S.C. Evaclad 2012 S.R.L. și însușită (aprobată) de ing. Andrei Iulian Adrian.
- (3) Teritoriul studiat prin PUZ are o suprafață de 46.762 mp, așa cum este delimitat și menționat în Avizul de oportunitate nr. 6/ASMG/20.09.2024.
- (4) Prevederile cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii pentru execuția lucrărilor de construcții în limitele teritoriului reglementat prin PUZ, indiferent de competențele de autorizare ale autorităților publice stabilite de lege, și este inerent relaționat de activitățile de proiectare, realizare, exploatare și postutilizare a construcțiilor.
- (5) Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Galați și constituie act de autoritate al administrației publice locale. Aprobarea se face pe baza studiilor de fundamentare, avizelor, acordurilor și altor documente prevăzute în certificatul de urbanism.
- (6) Prevederile acestui RLU permit autorizarea directă a lucrărilor de construcții, cu excepția derogărilor și a situațiilor în care se impune elaborarea unor planuri urbanistice zonale în condițiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- (7) Prin prezentul RLU nu se prevăd situații speciale care necesită condiționarea emiterii autorizației de construire după aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism palier PUD, în sensul că nu se stabilesc zone care necesită o detaliere mai aprofundată decât cea deja reglementată prin acest PUZ.
- (8) După aprobare, PUZ va fi utilizat conform legii pentru emiterea certificatelor de urbanism, a autorizațiilor de construire/desființare și a altor documente conform prevederilor legale, pentru obiectivele din zona reglementată.
- (9) La emiterea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism atât în cazul regulilor de bază, cât și a celor de la nivelul subzonei funcționale mixtă reglementată prin PUZ, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor norme.
- (10) În cazul unor modificări legislative viitoare care vor implica prevederi ale PUZ se vor aplica cu precădere modificările de ordin superior, conform principiului constituțional al ierarhiei actelor normative.

1.2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

- (1) Imobilul care face subiectul PUZ este reglementat prin Planul Urbanistic General al Municipiului Galați aprobat prin HCL Galați nr. 62/26.02.2015, modificat prin HCL nr. 465/31.10.2019, cu valabilitatea prelungită prin HCL nr. 5/23.01.2025 până la aprobarea unui nou PUG.
- (2) Conform PUG, imobilul este încadrat în UTR 8 - „Bulevardul Coșbuc - zonă mixtă”, iar ca zonificare funcțională este încadrat ca zonă mixtă - locuințe/comerț/servicii, unde zonele mixte de dezvoltare

sunt constituite de-a lungul principalelor artere la nivel municipal și conțin cu precădere locuințe, servicii generale și comerciale și echipamente publice destinate asigurării necesarului și deservirii zonelor de locuințe individuale și colective adiacente. Pentru UTR 8 sunt reglementate POT maxim = 80%, CUT maxim = 4,80.

- (3) În afara Planului Urbanistic General al Municipiului Galați nu se notează existența altor documentații de urbanism (PUZ sau PUD) pentru reglementarea teritoriului care face obiectului prezentului PUZ.

1.3. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- (1) La baza elaborării RLU stau următoarele acte normative și administrative fundamentale:
- a) Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
 - b) Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;
 - c) Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;
 - d) Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016, cu modificările și completările ulterioare;
 - e) Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
 - f) Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
 - g) Planul Urbanistic General al Municipiului Galați, aprobat prin HCL Galați nr. 62/26.02.2015, modificat prin HCL nr. 465/31.10.2019, cu valabilitatea prelungită prin HCL nr. 5/23.01.2025 până la intrarea în vigoare a noului PUG.

1.4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- (1) Construcțiile sau elementele de construcții/ruine existente se vor elimina conform prevederilor legale, după obținerea autorizației de desființare în cazul în care lucrările nu sunt exceptate de la autorizare conform Legii nr. 50/1991.
- (2) Dacă la faza de execuție a lucrărilor de construire sau desființare se fac descoperiri de patrimoniu arheologic se va ține cont de prevederile Legii nr. 422/2001.
- (3) Sunt interzise activitățile care poluează aerul, apa sau solul peste limitele impuse prin desfășurarea normală a activităților de locuire și comerț/servicii. Pentru eventuale echipamente generatoare de zgomot se vor lua măsuri pentru aducerea acestora la un nivel admis de legislația sanitară și de mediu în vigoare (echipamente de aer condiționat etc.).
- (4) Performanța energetică a clădirilor se va realiza prin proiectarea acestora în condițiile Legii nr. 372/2005, Legii nr. 121/2014 și a normelor tehnice incidente.
- (5) Nu este permisă autorizarea lucrărilor de construcții sau amenajări fără o abordare noninvazivă în sensul OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, respectiv care cauzează:
- a) daune semnificative aduse mediului: daune ireversibile sau de lungă durată, cuantificabile ori nu în bani, produsă în orice mod asupra mediului;

- b) deteriorarea mediului: alterarea caracteristicilor fizico-chimice și structurale ale componentelor naturale și antropice ale mediului, reducerea diversității sau productivității biologice a ecosistemelor naturale și antropizate, afectarea mediului natural cu efecte asupra calității vieții, cauzate, în principal, de poluarea apei, atmosferei și solului, supraexploatarea resurselor, gospodărirea și valorificarea lor deficitară, ca și prin amenajarea necorespunzătoare a teritoriului;
 - c) disconfort olfactiv: efectul generat de o activitate care poate avea impact asupra stării de sănătate a populației și a mediului, care se percepe subiectiv pe diferite scale de mirosuri sau se cuantifică obiectiv conform standardelor în vigoare;
 - d) poluanți: orice substanță, preparat sub formă solidă, lichidă, gazoasă sau sub formă de vapori ori de energie, radiație electromagnetică, ionizantă, termică, fonică sau vibrații care, introdusă în mediu, modifică echilibrul constituenților acestuia și al organismelor vii și aduce daune bunurilor materiale.
- (6) Apele uzate și meteorice se evacuează în canalizarea publică în condițiile legii, nu în emisari naturali.

1.5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- (1) Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate în cadrul perimetrului PUZ vor fi supuse reglementărilor românești referitoare la calitatea în construcții și la siguranța în exploatare.
- (2) Atât în realizarea obiectivelor de investiții, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate numai materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.
- (3) Proiectarea clădirilor și a părților componente, precum și a amenajărilor, se va realiza cu asigurarea cerințelor fundamentale prevăzute de Legea nr. 10/1995.
- (4) Se interzic lucrările de sistematizare a terenurilor care afectează utilizarea solului și/sau a construcțiilor învecinate, aflate în proprietatea publică sau cu regim juridic privat, inclusiv în privința scurgerii apelor meteorice pe terenuri vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- (5) Profilul funcțional reglementat prin acest PUZ interzice activitățile care generează deșeuri biologice și/sau periculoase.
- (6) Activitățile de salubritate din incintă trebuie să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambiental și imaginea locală.
- (7) Clădirile se vor proteja antiseismic în baza Codului de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100-1/2013, aprobat prin Ordinul MDRAP nr. 2465/2013, cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea documentației geotehnice specifică fiecărei faze de proiectare.
- (8) Nu se permit construcții în care se desfășoară activități care reprezintă risc tehnologic așa cum sunt enumerate în anexa la Ordinul MIC nr. 1587/1997, iar zona reglementată nu se află în perimetre expuse la riscuri tehnologice.
- (9) Nu se permit construcții în care se desfășoară activități generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase așa cum sunt definite de Legea nr. 59/2016, iar zona reglementată nu se află în perimetre cu pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase.
- (10) Toate clădirile, construcțiile și amenajările trebuie să fie realizate și/sau amplasate cu respectarea normelor tehnice referitoare la distanțele față de părțile componente ale sistemelor tehnico-edilitare, acolo unde este cazul.

1.6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- (1) Amplasarea pe teren a clădirilor se face în limitele zonei edificabile marcate în planșa privind Reglementările urbanistice și zonificarea.
- (2) Ampretele clădirilor și amenajările aferente figurate în planșa referitoare la mobilarea urbanistică sunt exemplificative, fiind „propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate” conform art. 18 alin. (5) lit. e) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasarea față de aliniament

- (1) Distanța minimă de retragere a clădirilor față de aliniamentul cu Bd. George Coșbuc este prevăzută în prezentul Regulament local de urbanism și în planșa privind Reglementările urbanistice și zonificarea funcțională.
- (2) Prin excepție de la prevederile alineatului anterior, în culoarul de retragere sunt permise:
 - a) subsisteme ale rețelelor tehnico-edilitare și instalații (posturi de transformare etc.);
 - b) cabine-poartă;
 - c) împrejurimi, circulații, anexe, echipamente tehnico-edilitare, accesuri și scări, platforme și terase;
 - d) spații pentru pre colectarea selectivă a deșeurilor, cu respectarea normelor sanitare și de mediu;
 - e) tubulaturi pentru scurgerea apelor, circulația aerului etc.;
 - f) mijloace de publicitate;
 - g) parcuri pentru autoturisme și biciclete.

Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

- (1) Distanțele minime de retragere a clădirilor față de limitele laterale și posterioare este prevăzută în prezentul Regulament Local de Urbanism și în planșa privind Reglementările urbanistice și zonificarea funcțională.
- (2) Prin excepție de la prevederile alineatului anterior, în culoarul de retragere sunt permise:
 - a) subsoluri, în interiorul proprietății private;
 - b) subsisteme ale rețelelor tehnico-edilitare și instalații (posturi de transformare etc.);
 - c) cabine-poartă;
 - d) împrejurimi, circulații, anexe, echipamente tehnico-edilitare, accesuri și scări, platforme și terase;
 - e) spații pentru pre colectarea selectivă a deșeurilor, cu respectarea normelor sanitare și de mediu;
 - f) tubulaturi pentru scurgerea apelor, circulația aerului etc.;
 - g) mijloace de publicitate;
 - h) parcuri pentru autoturisme și biciclete.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Distanțele dintre clădiri trebuie să permită întreținerea acestora, accesul în caz de incendiu și să nu existe nici un inconvenient legat de iluminarea naturală și salubritate.

Înălțimea clădirilor

- (1) Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu respectarea înălțimilor suprateerane maxime prevăzute în prezenta documentație de urbanism.
- (2) Excepțiile sau derogările de la înălțimea exprimată în metri sau de la regimul de înălțime maxim admise prin PUZ sunt cele prevăzute de lege, referitoare la autorizarea directă sau la posibilitatea de modificare a prezentei documentații de urbanism.
- (3) Înălțimea construcțiilor se măsoară pe fațada clădirii amplasată la cotele cele mai înalte ale terenului amenajat, după caz, până la punctul cel mai înalt al fațadei clădirii - limita parapetului terasei de peste ultimul nivel.
- (4) Din calculul înălțimii clădirilor se exclud elementele de publicitate, instalațiile, echipamentele și camerele tehnice sau de acces situate peste ultimul nivel, dacă acestea se prevăd prin tema de arhitectură.
- (5) Regimul de înălțime maxim reglementat este obligatoriu numai pentru nivelurile suprateerane, subsolul fiind precizat cu caracter orientativ.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) Se vor respecta valorile maxime ale indicatorilor urbanistici conform prezentului PUZ.
- (2) Calculul indicatorilor se realizează conform definițiilor reglementate în Anexa nr. 2 la Legea nr. 350/2001.

1.6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

- (1) Se asigură accesuri carosabile și pietonale în interiorul incintei pentru salubritate și mentenanță, angajați, aprovizionare și utilizatori. După caz, fluxurile de circulații se pot separa.
- (2) Se creează racordurile minime la drumurile publice conform planșei de Reglementări urbanistice și zonificare funcțional, față de care se pot adăuga alte puncte de acces rutier.
- (3) În cadrul organizărilor de șantier, pentru circulația și accesul autovehiculelor și utilajelor grele se respectă regulamentul local, dacă acesta există.
- (4) Serviciile necesare funcționării construcțiilor propuse vor fi asigurate astfel încât să nu afecteze circulația pietonală și auto din zonă și să nu producă niciun fel de poluare (chimică, sonoră sau vizuală) asupra vecinătăților.
- (5) Amenajările și construcțiile ce se vor executa de către beneficiar se vor propune pe loturile care au generat PUZ. Costurile investiției și ale lucrărilor conexe, necesare funcționării investiției, vor fi acoperite în totalitate de către beneficiar.

1.7. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Reguli generale

- (1) Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire a capacității rețelelor existente se vor realiza în conformitate cu prevederile legale aplicabile care reglementează fiecare tip de rețea în parte.
- (2) Autorizațiile de construire pentru clădiri și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare sau branșare se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare sau branșare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități, așa cum prevede Legea nr. 50/1991.

- (3) Pentru a se permite accesul în timpul nopții și pentru valorificarea elementelor caracteristice și realizarea unor efecte estetice de noapte, circulațiile, spațiile libere și cele verzi se pot dota cu sisteme de iluminat adecvat compoziției arhitectural-peisagistice.
- (4) Iluminatul trebuie să fie discret, lipsit de stridență și fără o afirmare a corpurilor de iluminat.
- (5) Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită conform prevederilor legale. Orice drept de uz și servitute de acces la rețele tehnico-edilitare (drept de trecere pe terenuri private) se notează în cartea funciară conform prevederilor legale.

Prevederi suplimentare- apa uzată menajeră și apa pluvială

- (1) Prin noile clădiri și amenajări se vor gestiona atât apa uzată menajeră, cât și apa pluvială de șiroire sau apa meteorică - apele care provin din precipitații atmosferice (zăpadă, ploaie, grindină, brumă etc.) și se scurg prin șiroire, descărcate în canalizare prin gurile de scurgere.
- (2) Apele meteorice de pe acoperișurile clădirilor vor fi colectate prin intermediul jgheburilor și burlanelor și preluate la canalizare și sunt preluate prin pante transversale și longitudinale la guri de scurgere racordate la canalizare.
- (3) Cu excepția apei infiltrate în canalizare, pentru a putea fi acceptate în rețeaua publică de canalizare, pentru toate celelalte categorii de apă se impune respectarea cerințelor de calitate conform Normativului privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare - NTPA-002, aprobat prin HG nr. 188/2002.
- (4) În vederea satisfacerii exigențelor impuse de legislația mediului, este obligatorie folosirea separatoarelor de nămol și hidrocarburi care asigură condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare. Subsolurile cu funcțiunea de parcare vor fi dotate cu acest tip de separatoare, conform Ghidului pentru instalații de separare a hidrocarburilor cu deversare în rețelele de canalizare, indicativ GP 074-02, aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 1454/2002.
- (5) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se permite realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă și limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural/plantat.
- (6) În funcție de posibilitățile tehnice și economice de la fazele de proiectare detaliate (DTAC și PTh), se permite utilizarea unor sisteme de management integrat al resurselor și dezvoltare de soluții cu impact redus asupra mediului.

1.8. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- (1) Nu se impun interdicții urbanistice de dezmembrare a terenurilor pentru obiective de utilitate publică, construcții și instalații/rețele tehnico-edilitare, circulații și parări pentru autoturisme, dacă acestea devin necesare, cu respectarea normelor tehnice și a celor de cadastru și publicitate imobiliară aplicabile.
- (2) Se vor respecta prevederile speciale aferente celor două subzone funcționale reglementate prin acest PUZ.

1.9. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI, RESPECTIV PIETE URBANE, DRUMURI PUBLICE

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate în parametrii specificați în prezentul RLU.

- (2) Plantarea arborilor se va face în raport cu rețelele și construcțiile tehnico-edilitare și distanțele față de proprietățile vecine prevăzute de Codul civil.
- (3) În cazul plantării de arbori în afara unor spații verzi, precum în zone mineralizate/asfaltate, se poate face în ochiuri care pot fi acoperite cu grătare metalice sau din beton prefabricat.
- (4) Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Este permisă realizarea de împrejurări opace pentru protejarea zonei cu caracter privat.
- (5) Se permite realizarea de nișe sau decroșuri de formă regulată în cadrul împrejmuirilor pentru a permite amenajarea la stradă a echipamentelor pentru racorduri/branșamente sau colectarea selectivă a deșeurilor menajere; acestea trebuie să se situeze în interiorul limitelor de proprietate și vor fi amenajate și întreținute de proprietarii de care aparțin respectivele amenajări.
- (6) Prin prezentul PUZ nu se prevăd piețe urbane.
- (7) Se va respecta proiectul public „Modernizare Bulevardul George Coșbuc - Etapa I - Lucrări de drumuri” aprobat prin HCL Galați nr. 610/17.10.2024.

TITLUL II- PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

2.1. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- (1) Zonificarea funcțională reglementată prin PUG este cea conform Certificatului de urbanism nr. 1001 din 21.08.2024: „zonă mixtă - locuințe/comerț/servicii” în cadrul UTR 8, unde zonele mixte de dezvoltare sunt constituite de-a lungul principalelor artere la nivel municipal și conțin cu precădere locuințe, servicii generale și comerciale și echipamente publice destinate asigurării necesarului și deservirii zonelor de locuințe individuale și colective adiacente. Totodată, acestea au rolul de a asigura dezvoltarea echilibrată și continuitatea configurativă la nivelul municipiului, prin relaționarea principalilor poli de dezvoltare.
- (2) Având ca suport faptul că stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a realizat în PUG, iar în cadrul PUZ-urilor UTR-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale (conform prevederilor Ghidului GM-010-2000), pentru aria de reglementare se preia zonificarea funcțională din PUG Municipiul Galați - UTR 8, aceasta fiind detaliată în zona funcțională **8_1 - zonă mixtă - locuințe/comerț/servicii**, compusă din următoarele subzone:
 - a) **subzona L - locuințe colective cu parter comercial și dotări complementare**, în suprafață de 12.397 mp;
 - b) **subzona C - comerț, servicii și administrație/birouri**, în suprafață de 23.362 mp.
- (3) În cadrul procedurii de emitere a certificatelor de urbanism, prevederile din acest capitol se coroborează cu cele aplicabile din capitolul referitor la regulile de bază de la punctele 1.4-1.9 din TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE.

2.2. SUBZONA L - LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE

SECȚIUNEA I- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1- Utilizări admise

- a) locuințe colective;
- b) funcțiuni administrative și birouri;
- c) funcțiuni financiar-bancare, servicii, comerț;
- d) servicii generale, cu excepția atelierelor poluante;
- e) funcțiuni de învățământ: grădiniță, after-school;
- f) funcțiuni de sănătate: farmacie;
- g) funcțiuni de agrement: locuri de joacă pentru copii;
- h) parcaje subterane, supraterane, multietajate, de tip „smart parking”;
- i) spații publice, pietonale, spații verzi;
- j) construcții aferente echipamentelor edilitare;
- k) mijloace de publicitate, inclusiv firme luminoase la nivelul parterului, fără obturarea funcțiunii de locuit.

Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări

- (1) Se recomandă ca în cazul construcțiilor de locuințe colective amplasate pe arterele principale (categoria I și a II-a), parterul acestora să asigure funcțiuni cu acces public - spații comerciale, expoziționale etc.
- (2) 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.
- (3) Pentru unitățile de alimentație publică se admite amplasarea la parterul locuințelor numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.

Articolul 3- Utilizări interzise

- a) activități productive;
- b) activități agrozootehnice;
- c) parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului;
- d) service auto, benzinării, spălătorii auto, vulcanizări;
- e) unități comerciale: materiale de construcții;
- f) depozite de orice natură;
- g) zone de gospodărie comunală: cimitire.

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

Articolul 4- Caracteristici ale parcelelor

- (1) Prezenta documentație de urbanism nu presupune o procedură de lotizare, terenul fiind păstrat la dimensiunea actuală, astfel încadrându-se, conform prevederilor RLU aferent PUG Galați, la terenuri mai mari - parcele cu suprafața mai mare de 2.000 mp.
- (2) Clădirile se vor conforma și amplasa pe lot în regim izolat și/sau cuplat, în funcție de soluția de arhitectură propusă în raport cu prevederile avizelor/acordurile obținute și studiilor de specialitate elaborate la faza de autorizare a lucrărilor de construire.
- (3) Prin excepție de la prevederile de mai sus se pot autoriza direct lucrările de modificare interioară, reparare, protejare, restaurare, conservare, reabilitare termică, amenajări peisagistice, rețele de echipare edilitară și circulații interioare, parări la sol și alte lucrări de construcții autorizabile direct conform legii.

Articolul 5- Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Retragera față de aliniamentul cu Bd. George Coșbuc va fi de minimum 6,4 metri în punctul sudic al subzonei funcționale L.
- (2) Notă: construcțiile se vor înscrie în limita edificabilului propus conform planșei de reglementări urbanistice, respectiv 6 metri față de limita de proprietate pentru registrul fațadei și 12 metri pentru parter.

Articolul 6- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Retragera față de limita de **NORD** va fi de minimum 10 metri pe zona cea mai apropiată, respectiv 13 metri pe zona cea mai îndepărtată, dar nu mai puțin de h/3 din înălțime.
- (2) Retragera față de limita de **SUD** va fi de minimum 10 metri, dar nu mai puțin de h/2 din înălțime.
- (3) Retragera față de limita de **EST** va fi de minimum 10 metri dar nu mai puțin de h/2 din înălțime.

- (4) Notă: construcțiile se vor înscrie în limita edificabilului propus conform planșei de reglementări urbanistice - zonificare funcțională. În afara edificabilului se pot realiza acoperiri pentru spațiile comerciale, administrative, servicii și locuri de joacă, alte dotări și echipamente).
- (5) Pentru construcții se permite ieșirea în consolă față de registrul fațadelor pe 2/3 din lungimea fiecărei fațade, cu înscrierea ieșirii în consolă în limita edificabilului.

Articolul 7- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Se vor respecta distanțele minime prevăzute în planșa U.05.00 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

Articolul 8- Circulații și accesuri

- (1) Circulațiile și accesurile se vor realiza conform planșei U.05.00 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.
- (2) Accesul către teren prin se asigură prin circulații private de categoria III și IV prin care se vor realiza minimum 4 inserții/accesuri, respectiv două din limita vestică (Bd. George Coșbuc) și două din limita estică (Str. Unirii).
- (3) Accesurile auto și pietonale se realizează în mod direct din circulațiile publice existente, cu respectarea profilului longitudinal al Bd. George Coșbuc aprobat prin hotărâre a consiliului local.
- (4) Circulațiile din interiorul parcelei se realizează prin coroborarea temei de arhitectură cu suprafața de spații verzi minimă și POT maxim.
- (5) Căile de acces și circulațiile interioare se dimensionează potrivit reglementărilor tehnice pentru autovehicule de tip greu, pentru a asigura accesul temporar al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu și a celor pentru salubritate.
- (6) Intrările în incinte și circulațiile carosabile din interiorul acestora, prin care se asigură accesul la clădiri și instalații trebuie să fie practicabile, curate și libere de orice obstacole care ar putea împiedica intervenția operativă pentru stingerea incendiilor.
- (7) Este interzisă blocarea căilor de acces și intervenție cu materiale care să reducă lățimea sau înălțimea liberă de circulație ori care prezintă pericol de incendiu sau explozie, precum și efectuarea unor modificări la acestea prin care să se înrăutățească situația inițială.

Articolul 9- Staționarea autovehiculelor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, conform activităților desfășurate în spațiu:
 - a) locuințe colective:
 - i. 1 loc parcare pentru fiecare unitate individuală cu suprafața de mică de 120 mp;
 - ii. 1,5 locuri parcare pentru fiecare unitate individuală cu suprafața de mai mare de 120 mp.
 - b) funcțiuni administrative și de birouri:
 - i. minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze;
 - ii. un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primarii, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;
 - iii. atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;
 - iv. 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;

- c) funcțiuni financiar-bancare (sedii și filiale de bănci, sedii de societăți de asigurări, burse de valori și mărfuri):
 - i. 1 loc parcare la 20 salariați și un spor de 50% pentru clienți;
 - ii. în funcție de destinația clădirii, amplasament și capacitate, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele pentru clienți, adiacent drumului public;
- d) funcțiuni comerciale:
 - i. 1 loc parcare la 200 mp SCD a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - ii. 1 loc de parcare la 100 mp SCD a construcției pentru unități de 400-600 mp;
 - iii. 1 loc de parcare la 50 mp mp SCD a construcției pentru unități de 600-2.000 mp;
 - iv. 1 loc de parcare la 40 mp mp SCD a construcției pentru unități de peste 2.000 mp;
 - v. pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă;
 - vi. la acestea se adaugă spațiile de parcare/garare a autovehiculelor proprii.
- (2) 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.
- (3) Accesul la spațiile destinate parcării este permis numai prin circulații carosabile (alei, rampe etc.), amenajate fără afectarea domeniului public, cu lățimea minimă de 4,00 metri, în condițiile respectării reglementărilor legale în vigoare.
- (4) Spațiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor se amplasează la distanțe de minimum 5 metri de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc.
- (5) Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- (6) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (7) Se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- (8) Conform art. 15 din Legea nr 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, se prevede:
 - a) În cazul clădirilor nerezidențiale noi, precum și în cazul renovării majore a clădirilor nerezidențiale, altele decât cele deținute și ocupate de întreprinderi mici și mijlocii și care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute, pentru a permite instalarea, într-o etapă ulterioară, a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice, atunci când:
 - i. parcare se situează în interiorul clădirii și, în cazul renovărilor majore, măsurile de renovare includ parcare sau infrastructura electrică a clădirii;
 - ii. parcare este adiacentă clădirii și, în cazul renovărilor majore, măsurile de renovare includ parcare sau infrastructura electrică a parcării.
 - b) În cazul clădirilor rezidențiale noi, precum și în cazul renovării majore a clădirilor rezidențiale existente, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii, respectiv proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să asigure instalarea tubulaturii încastrate pentru cabluri electrice pentru fiecare loc de parcare, precum și instalarea unui punct de reîncărcare vehicule electrice pentru fiecare 5 locuri de parcare, în următoarele cazuri:
 - i. parcare se situează în interiorul clădirii și, în cazul renovărilor majore, măsurile de renovare includ parcare sau infrastructura electrică a clădirii;
 - ii. parcare este adiacentă clădirii și, în cazul renovărilor majore, măsurile de renovare includ parcare sau infrastructura electrică a parcării.

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

Articolul 10- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 35 metri.
(2) Regimul de înălțime maxim este $2S+P+10E$.

Articolul 11- Aspectul exterior al clădirilor

- (1) 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:
- a) 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.;
 - b) 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.;
 - c) 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;
 - d) culoare: armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.

Articolul 12- Condiții de echipare edilitară

- (1) Toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare.
(2) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
(3) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
(4) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de comunicații electronice.
(5) Toate rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran, cu excepția celor pentru care legea prevede altfel.
(6) Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.
(7) 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.
(8) 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.
(9) Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de precollectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la o distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare.

- (10) Acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la alineatul anterior, se pot amplasa pubele pentru pre colectarea selectivă a deșeurilor în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic.
- (11) Pubelele pentru zonele comerciale vor fi separate de cele pentru locuit, iar în funcție de proiectele de arhitectură se poate opta pentru soluții de amplasare la sol ori soluții îngropate.

Articolul 13- Spații libere și spații plantate

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

construcții de locuințe	în funcție de tip locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor
--------------------------------	---

- (8) Se permit acoperișurile verzi, cu respectarea Ghidului privind proiectarea și execuția acoperișurilor verzi la clădiri noi și existente, indicativ GP 120-2013, aprobat prin Ordinul MDRAP nr. 3383/2013.
- (9) Pentru spații de joacă pentru copii, în perimetrul delimitat și amenajat se instalează cel puțin un echipament pentru spațiile de joacă, așa cum este definit în Metodologia pentru certificarea și emiterea certificatului de conformitate de tip pentru echipamentele destinate parcurilor de distracții și spațiilor de joacă, aprobată prin Ordinul MIR nr. 190/2003.

Articolul 14- Împrejmuiri

- (1) 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 împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă.
- (2) Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate.
- (3) Dacă se prevăd, porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.
- (4) Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,00 metri.
- (5) Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- (6) Conformarea, dimensiunile și materialele prevăzute la acest articol nu se aplică împrejmuirilor pentru organizarea de șantier, pentru pre colectarea selectivă a deșeurilor sau pentru echipamente și instalații tehnico-edilitare.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15- Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

80%.

Articolul 16- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

4,80.

2.3. SUBZONA C- COMERȚ, SERVICII ȘI ADMINISTRAȚIE/BIROURI

SECȚIUNEA I- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1- Utilizări admise

- a) activități comerciale, inclusiv unități/servicii de alimentație publică;
- b) servicii și birouri de interes public sau general, servicii private pentru administrarea afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, servicii terțiare sau poli urbani/terțiari, alte servicii private civile;
- c) activități privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, centre de cercetare și formare profesională;
- d) spații verzi și spații plantate - temporare sau permanente, sport și agrement, cu echipamente pentru agrement sau pentru spații de joacă, piscine, bazine, scuaruri;
- e) funcțiuni din domeniul cultural (sală de concerte, teatru, sală polivalentă, sală de spectacole, casă de cultură, centru sau complex cultural, cinematograful, muzeu, expoziție, galerie de artă, atelier de artă, bibliotecă, mediatecă, centru de conferințe, cluburi pentru petrecerea timpului liber: al copiilor, al vârstnicilor etc., centru comunitar, alte activități de spectacole, culturale și recreative);
- f) amenajări temporare în aer liber pentru activitățile enumerate la art. 2 din Ordinul MAI nr. 14/2009;
- g) mobilier urban;
- h) unități de sănătate - dispensare, policlinici, ambulatoriu, cabinete medicale și activități conexe serviciilor medicale etc., cu excepția centrelor de asistență de specialitate (boli cronice, persoane cu dizabilități, recuperare funcțională, centre psihiatrice);
- i) unități farmaceutice;
- j) unități medicale mobile și medicale de prim-ajutor;
- k) unități de învățământ public sau privat și unități pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor, inclusiv dotările conexe (cantine etc.) și pol/parc de cercetare, de inovare, tehnologic, de industrii creative etc.;
- l) easybox/locker;
- m) construcții, instalații și rețele edilitar-urbane;
- n) amenajări rutiere și pietonale, indiferent de regimul proprietății public sau privat;
- o) parcaje la sol sau în clădiri, pentru vehicule și autovehicule, inclusiv activități conexe și anexe funcționale;
- p) garaje/spații pentru întreținerea sau reparația autovehiculelor;
- q) cabine-poartă și cabine de pază;

- r) platforme sau alte spații pentru pre colectarea selectivă a deșeurilor menajere;
- s) mijloace de publicitate (inclusiv firme luminoase și totem publicitar), care pot fi amplasate în afara edificabilului.

Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări

- a) se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare acestea să nu fie poziționate spre stradă și să nu afecteze, prin eventuale zonele de protecție sanitară/tehnologică necesare funcționarea celorlalte clădiri și amenajări existente;
- b) pentru toate funcțiunile cuprinse la acest articol se vor respecta următoarele condiționări:
 - i. să nu fie poluante peste limitele admise de normele în vigoare, specifice funcțiunilor;
 - ii. să nu prezinte risc tehnologic;
 - iii. să nu impună restricții suplimentare pentru terenurile din imediata proximitate, de exemplu restricții/zone de protecție sanitare, de mediu etc.;
 - iv. să utilizeze o arhitectură în concordanță cu vecinătățile;
 - v. să asigure în toate locurile publice accesul persoanelor cu dizabilități;
 - vi. să nu utilizeze pentru depozitare și producție teren vizibil din circulațiile publice (cu excepția activităților cu rol demonstrativ/attractiv care se desfășoară în aer liber sau în scop turistic).

Articolul 3- Utilizări interzise

- a) activități productive;
- b) activități agrozootehnice;
- c) parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului;
- d) service auto, benzinării, spălătorii auto, vulcanizări;
- e) unități comerciale: materiale de construcții;
- f) depozite de orice natură;
- g) zone de gospodărie comunală: cimitire.

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

Articolul 4- Caracteristici ale parcelelor

- (1) Prezenta documentație de urbanism nu presupune o procedură de lotizare, terenul fiind păstrat la dimensiunea actuală, astfel încadrându-se, conform prevederilor RLU aferent PUG Galați, la terenuri mai mari - parcele cu suprafața mai mare de 2.000 mp.
- (2) Clădirile se vor conforma și amplasa pe lot în regim izolat și/sau cuplat, în funcție de soluția de arhitectură propusă în raport cu prevederile avizelor/acordurile obținute și studiilor de specialitate elaborate la faza de autorizare a lucrărilor de construire.
- (3) Prin excepție de la prevederile de mai sus se pot autoriza direct lucrările de modificare interioară, reparare, protejare, restaurare, conservare, reabilitare termică, amenajări peisagistice, rețele de echipare edilitară și circulații interioare, parcuri la sol și alte lucrări de construcții autorizabile direct conform legii.

Articolul 5- Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Retragera față de aliniamentul cu Bd. George Coșbuc va fi de minimum 6 metri.

- (2) Notă: construcțiile se vor înscrie în limita edificabilului propus conform planșei de Reglementări urbanistice - zonificare funcțională.

Articolul 6- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Retragera față de limita de **NORD** va fi de minimum 10 metri, dar nu mai puțin de h/2 din înălțime, cu excepția funcțiunilor expoziționale.
- (2) Retragera față de limita de **SUD** va fi de minimum 7,5 metri, dar nu mai puțin de h/2 din înălțime.
- (3) Retragera față de limita de **EST** va fi de minimum 10 metri dar nu mai puțin de h/2 din înălțime.
- (4) Notă: construcțiile se vor înscrie în limita edificabilului propus conform planșei de Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională. În afara edificabilului se pot realiza acoperiri pentru spațiile comerciale, administrative, servicii și locuri de joacă, alte dotări și echipamente).

Articolul 7- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Se vor respecta distanțele minime prevăzute în planșa U.05.00 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

Articolul 8- Circulații și accesuri

- (1) Circulațiile și accesurile se vor realiza conform planșei U.05.00 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.
- (2) Accesul către teren prin zonele de vest (bulevard) și sud (Str. Stelei) se asigură prin circulații private de categoria III și IV prin care se vor realiza minimum 4 inserții/accesuri, din care un acces în zona de sud pentru marfă, cu posibilitatea de realizare a unor accesuri suplimentare pe latura estică a subzonei (Str. Unirii).
- (3) Accesurile auto și pietonale se realizează în mod direct din circulațiile publice existente, cu respectarea profilului longitudinal al Bd. George Coșbuc aprobat prin hotărâre a consiliului local.
- (4) Circulațiile din interiorul parcelei se realizează prin coroborarea temei de arhitectură cu suprafața de spații verzi minimă și POT maxim.
- (5) Căile de acces și circulațiile interioare se dimensionează potrivit reglementărilor tehnice pentru autovehicule de tip greu, pentru a asigura accesul temporar al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu și a celor pentru salubritate.
- (6) Intrările în incinte și circulațiile carosabile din interiorul acestora, prin care se asigură accesul la clădiri și instalații trebuie să fie practicabile, curate și libere de orice obstacole care ar putea împiedica intervenția operativă pentru stingerea incendiilor.
- (7) Este interzisă blocarea căilor de acces și intervenție cu materiale care să reducă lățimea sau înălțimea liberă de circulație ori care prezintă pericol de incendiu sau explozie, precum și efectuarea unor modificări la acestea prin care să se înrăutățească situația inițială.

Articolul 9- Staționarea autovehiculelor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, conform activităților desfășurate în spațiu:

e) construcții administrative și de birouri:

- v. minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze;
- vi. un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primarii, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;

- vii. atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;
- viii. 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;
- f) construcții financiar-bancare (sedii și filiale de bănci, sedii de societăți de asigurări, burse de valori și mărfuri):
 - iii. 1 loc parcare la 20 salariați și un spor de 50% pentru clienți;
 - iv. în funcție de destinația clădirii, amplasament și capacitate, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele pentru clienți, adiacent drumului public;
- g) construcții comerciale:
 - vii. 1 loc parcare la 200 mp SCD a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - viii. 1 loc de parcare la 100 mp SCD a construcției pentru unități de 400-600 mp;
 - ix. 1 loc de parcare la 50 mp mp SCD a construcției pentru unități de 600-2.000 mp;
 - x. 1 loc de parcare la 40 mp mp SCD a construcției pentru unități de peste 2.000 mp;
 - xi. pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă;
 - xii. la acestea se adaugă spațiile de parcare/garare a autovehiculelor proprii.
- (2) 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.
- (3) Accesul la spațiile destinate parcării este permis numai prin circulații carosabile (alei, rampe etc.), amenajate fără afectarea domeniului public, cu lățimea minimă de 4,00 metri, în condițiile respectării reglementărilor legale în vigoare.
- (4) Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- (5) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (6) Se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- (7) Conform art. 15 din Legea nr 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, se prevede:
 - a) În cazul clădirilor nerezidențiale noi, precum și în cazul renovării majore a clădirilor nerezidențiale, altele decât cele deținute și ocupate de întreprinderi mici și mijlocii și care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute, pentru a permite instalarea, într-o etapă ulterioară, a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice, atunci când:
 - iii. parcare se situează în interiorul clădirii și, în cazul renovărilor majore, măsurile de renovare includ parcare sau infrastructura electrică a clădirii;
 - iv. parcare este adiacentă clădirii și, în cazul renovărilor majore, măsurile de renovare includ parcare sau infrastructura electrică a parcării.
- (8) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionarea a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Articolul 10- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 25 metri, cu posibilitatea de depășire valorii maxime cu elemente de publicitate (totem publicitar), cu avizul autorităților publice competente.
- (2) Regimul de înălțime maxim este P+2E.

Articolul 11- Aspectul exterior al clădirilor

- (1) 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:
 - e) 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.;
 - f) 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.;
 - g) 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;
 - h) culoare: armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.

Articolul 12- Condiții de echipare edilitară

- (1) Toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare.
- (2) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- (3) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- (4) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de comunicații electronice.
- (5) Toate rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran, cu excepția celor pentru care legea prevede altfel.
- (6) Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.
- (7) 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.
- (8) Pubelele pentru zonele comerciale vor fi separate de cele pentru locuit, iar în funcție de proiectul de arhitectură se poate opta pentru soluții de amplasare la sol ori soluții îngropate.

Articolul 13- Spații libere și spații plantate

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- (2) Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade.
- (3) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- (4) Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- (5) Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

- (6) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și pot fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- (7) Procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

construcții administrative (cu excepția sediilor de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	15%
construcții comerciale	spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare, 2-5%

- (10) Se permit acoperișurile verzi, cu respectarea Ghidului privind proiectarea și execuția acoperișurilor verzi la clădiri noi și existente, indicativ GP 120-2013, aprobat prin Ordinul MDRAP nr. 3383/2013.
- (11) Pentru spații de joacă pentru copii, dacă se prevăd, în perimetrul delimitat și amenajat se instalează cel puțin un echipament pentru spațiile de joacă, conform definiției din Metodologia pentru certificarea și emiterea certificatului de conformitate de tip pentru echipamentele destinate parcurilor de distracții și spațiilor de joacă, aprobată prin Ordinul MIR nr. 190/2003.

Articolul 14- Împrejmui

- (1) 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 împrejmuii existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă.
- (2) Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate.
- (3) Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.
- (4) Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,00 metri.
- (5) Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- (6) Conformarea, dimensiunile și materialele prevăzute la acest articol nu se aplică împrejmuirilor pentru organizarea de șantier, pentru pre colectarea selectivă a deșeurilor sau pentru echipamente și instalații tehnico-edilitare.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15- Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

65%.

Articolul 16- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

2,50.

Întocmit,

urb. Ioana Monica Săndulescu
urb. Iulia Ioana Șerban
urb. Alexandru George Voicu
urb. Yenda Ioana Șerban
urb. Răzvan Alexandru Boagiu
arh. Dan Octavian Voiculescu



Verificat,

urb. Adrian Constantin Rădulescu



Anexă- Definirea unor termeni utilizați în cadrul Regulamentului Local de Urbanism

Acces carosabil - accesul cu gabarit de trecere a autovehiculelor dintr-o cale rutieră deschisă circulației publice.

Aliniament - limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită „la aliniament” dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat. Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului. Alinierea fațadelor coincide, după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralelă sau neparalelă cu acesta. (GM-007-2000)

Aliniere/alinierea clădirilor - limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmuiuri etc.). Poziția construcțiilor în raport cu drumurilor și spațiile publice reprezintă un element determinant al morfologiei urbane. (GM-007-2000)

Alinierea față de limite laterale și posterioare ale parcelei - retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți, altele decât aliniamentul. În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:

- a) în regim închis (înșiruite, în regimul curților închise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate;
- b) în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei);
- c) în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți) (GM-007-2000).

Comerț cu amănuntul/de detail - activitatea desfășurată de operatorii economici care vând produse, de regulă, direct consumatorilor pentru uzul personal al acestora. (Legea nr. 296/2004 privind Codul consumului)

Condominiu - imobilul format din teren cu una sau mai multe construcții, dintre care unele proprietăți sunt comune, iar restul sunt proprietăți individuale, pentru care se întocmesc o carte funciară colectivă și câte o carte funciară individuală pentru fiecare unitate individuală aflată în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuințe și spații cu altă destinație, după caz. Constituie condominiu:

- a) un corp de clădire multietajat sau, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună, fiecare tronson cu una sau mai multe scări din cadrul acestuia;
- b) un ansamblu rezidențial format din locuințe și construcții cu altă destinație, individuale, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care proprietățile individuale sunt interdependente printr-o proprietate comună forțată și perpetuă.

Edificabil/zonă edificabilă - suprafața din cadrul unei parcele în care este permisă realizarea construcțiilor.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și

copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

Interdicție de construire (non aedificandi) - regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

Loc de parcare - spațiu din afara benzilor de circulație destinată parcării unui autovehicul, pentru o staționare mai îndelungată.

Locuință - construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.

Mezanin - nivel intercalat între parter și etajul întâi care se deosebește de celelalte niveluri fie prin înălțimea liberă mai mică, fie prin lipsa balcoanelor sau a altor ieșinduri în planul fațadelor. Mezaninul se include în numărul de niveluri supraterane ale construcției și se ia în calcul la determinarea nivelului de stabilitate la incendiu al construcției.

Niveluri (etaje) - spații construite supraterane și/sau subterane ale construcției, închise sau deschise, delimitate de planșee. Constituie nivel al construcției suprapunându-se a cărei arie este mai mare de 40% din cea a spațiului în care este realizată. (NP 118/1-2025)

Nivel retras - nivel a cărui limită este retrasă raportat la cea a nivelului curent/nivel anterior, în conformitate cu prescripțiile specifice.

Parcaj - spațiul amenajat, pe sol sau în clădiri, de regulă dat în folosință publică, pentru staționarea autoturismelor pe diferite durate de timp.

Parcare la sol - construcție cu funcțiunea principală de parcare în care accesul, staționarea sau parcare autovehiculelor se face la nivelul solului.

Serviciu - activitatea, alta decât cea din care rezultă produse, efectuată în scopul satisfacerii unor necesități ale consumatorilor. (Legea nr. 296/2004 privind Codul consumului)

Serviciu de alimentație publică - activitatea de pregătire, preparare, prezentare și servire a produselor și a băuturilor pentru consumul acestora în unități specializate sau la domiciliul/locul de muncă al consumatorilor. (Legea nr. 296/2004 privind Codul consumului)

Sector terțiar - sector economic principal neproducător direct de bunuri, reprezentat preponderent de comerț și prestații; ansamblul unităților economice care au ca activitate principală prestarea de servicii pentru consumatori și companii precum vânzarea de bunuri, hotel, restaurant, agenție de turism, transport pe cablu, IT, telecomunicații, marketing, publicitate, servicii financiare, consultanță, proiectare, cercetare etc.

Stradă - drum public din interiorul localităților indiferent de denumire: stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță etc.

Subsol - nivel construit al construcției având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) adiacent cu mai mult de jumătate din înălțimea lui liberă. Subsolurile se includ în numărul nivelurilor subterane ale construcției.

Supanță - planșeu parțial plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus. Supantele (planșeele parțiale), care ocupă mai mult de 40% din aria încăperii în care sunt dispuse, sunt considerate niveluri și se iau în calcul la determinarea nivelului de stabilitate la incendiu al construcției.

Zonă de protecție - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate.

Zonă funcțională - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

Unitate individuală - unitate funcțională, componentă a unui condominiu, formată din una sau mai multe camere de locuit și/sau spații cu altă destinație situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită, de regulă, de o singură gospodărie. În cazul în care accesul la unitatea funcțională sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta trebuie să fie asigurat printr-o cale de acces sau servitute de trecere, menționate obligatoriu în actele juridice și înscrise în cartea funciară.

Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.