


P.U.Z.
**" PENTRU SCHIMBARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ
ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ
ÎN VEDEREA REALIZĂRII DE INVESTIȚII
DE INTERES PUBLIC LOCAL – ZONA TANCODROM "**

DATA ELABORARE	Martie 2026
BENEFICIAR	Municipiul Pitești
DENUMIREA ETAPEI DENUMIREA STUDIULUI	Etapa I – P.U.Z. VARIANTA PRELIMINARĂ REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PROIECTANT GENERAL	S.C. ARIA URBANĂ S.R.L. <ul style="list-style-type: none"><i>specialiști urbanism</i>
	<ul style="list-style-type: none"><i>Urb. Radu Ștefan Andreescu - șef proiect</i><i>Urb. Roxana Maria Andreescu</i>


Proiectant general
Aria Urbană

CUPRINS

I.	DISPOZIȚII GENERALE.....	4
	Secțiunea I. Principii generale.....	4
	Articolul 1. ROLUL R.L.U.....	4
	Articolul 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.....	4
	Articolul 3. DOMENIU DE APLICARE.....	4
II.	ZONIFICARE TERITORIALĂ	5
III.1	ZONA C- CIRCULAȚII	6
III.2	ZONA IS – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII, SPAȚII VERZI ȘI SPORT.....	8
III.3	ZONA V1 – ZONĂ SPAȚII PLANTATE.....	10
III.4	ZONA E – ZONĂ CIMITIR	12

sc ARIA URBANĂ srl

Bd. Nicolae Grigorescu nr.5 bl.M4 ap.95
CUI 33203257 J40/6177/2014
ariaurbana.e@gmail.com 0721 458 136

REGULAMENT DE URBANISM

**PUZ PENTRU SCHIMBARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ
ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ
ÎN VEDEREA REALIZĂRII DE INVESTIȚII
DE INTERES PUBLIC LOCAL - ZONA TANCODROM "**

I. DISPOZIȚII GENERALE

Secțiunea I. Principii generale

Articolul 1. ROLUL R.L.U.

(1) Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) constituie una dintre piesele de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), acesta detaliind, prin prescripții (permisiuni și interdicții) reglementările P.U.Z. **Tancodrom, nc. 107375, 106546, Municipiul Pitești.**

(2) Prescripțiile cuprinse în P.U.Z. sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul stabilit ca atare prin P.U.Z.

(3) R.L.U. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru imobilele ce au generat P.U.Z. în suprafață totală de 77488 mp.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z.-ul, R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Articolul 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

(1) Cadrul legal de elaborare P.U.Z. este definit prin:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul MLPAT nr.176/2000 de aprobare "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal"
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Plan Urbanistic General –U.A.T. Pitești, Județul Argeș

Articolul 3. DOMENIU DE APLICARE

(1) Prezentul regulament se aplică teritoriului aferent P.U.Z. în suprafață de 77488 mp; identificarea se va face în baza P.U.Z.-ului.

II. ZONIFICARE TERITORIALĂ

Se propune reglementarea amplasamentului în următoarele zone funcționale :

- **C - Zonă circulații**
- **IS - Zonă instituții publice, servicii, spații verzi și sport**
- **V1- Zonă spații plantate**
- **E - Zonă Cimitir**

Acesta face obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

II.1. PRESCRIPTII GENERALE

Art.1 Descrierea zonei

Art.2 Condiționări primare

Art.3a Alte reglementări generale. Administrarea spațiilor verzi

Art.3b Alte reglementări generale. Proiectarea și execuția spațiilor verzi

Art.3c Alte reglementări generale. Intervenții asupra spațiilor verzi

Art.4 Subzone de detaliu

II.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

Art.5 Utilizări admise

Art.6 Utilizări admise cu condiționări

Art.7 Utilizări interzise

II.3. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Art.8 Protejarea unor obiective de mediu

Art.9 Protejarea unor zone naturale

Art.10 Protejarea unor zone construite

II.4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Art.11 Reguli pentru siguranța față de riscuri naturale

Art.12 Reguli pentru siguranța față de riscuri tehnologice

Art.13 Reguli pentru interesul public

Art.14 Procentul maxim de ocupare a terenului

Art.15 Coeficientul maxim de ocupare a terenului

Art.16 Coeficientul maxim volumetric a terenului

Art.17 Densitatea de unități locative

Art.18 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Art.19 Regimul de înălțime a clădirilor

Art.20 Aspectul exterior al clădirilor

II.5. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art.21 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Art.22 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Art.23 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

II.6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Art.24 Circulații și accesuri

Art.25 Staționarea autovehiculelor

II.7. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Art.26 Condiții de echipare edilitară

Art.27 Condiții de evacuare deșeuri

II.8. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Art.28 Caracteristici ale parcelelor

II.9. REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIUL PUBLIC, AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI, RESPECTIV PIEȚE URBANE, DRUMURI PUBLICE

Art.29 Spațiul public, piețe urbane și drumuri publice

Art.30 Spații libere și spații plantate

Art.31 Împrejmuiri

III.1 ZONA C- CIRCULAȚII

Se propune o nouă arteră de circulație care să facă legătura între Calea Drăgășani și Aleea Stradionului

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Piste pentru biciclete
- Mobilier urban
- Amenajări peisagistice
- Accese carosabil
- Parcaje auto
- Stații transport în comun
- Instalații edilitare
- Spații verzi
- Colectarea selectivă a deșeurilor menajere
- Panouri informative și de circulație

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Extinderea rețelelor edilitare în urma Avizelor de specialitate.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- depozitarea necontrolată a deșeurilor
- parcare autovehicolelor pe pietonale sau pe spații verzi

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Noua arteră propusă , trotuarele, pista pentru biciclete și amenajările rutiere aferente

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Artera nouă va face legătura între Calea Drăgășani și Aleea Stadionului

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

-

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

• Artera nouă va avea 1 bandă pe sens pentru circulația carosabilă, piste pentru bicicliști, circulații și accese pietonale;

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Autovehicolele vor staționa în parcajele amenajate;
- Autovehicolele nu vor parca/staționa pe spațiile plantate.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- $RH = P$
- $H_{max.} = 3,00 \text{ m}$.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

• Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă imaginea acestora nu contravine cu aspectul general al zonei;

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

• Apele meteorice se vor păstra în interiorul parcelei și se vor evacua la rețeaua publică de canalizare mixtă sau pluvială.

ART. 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor planta arbori în aliniamentele arterei noi de circulație;
- Se vor amenaja peisagistic spațiile neconstruite.

ART. 14.- ÎMPREJMUIRI

-

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim = 10% ;

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T.=0,1;

III.2 ZONA IS – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII, SPAȚII VERZI ȘI SPORT.

Parcela nc. 106546 în suprafașa de 1088mp aflată în proprietatea Arhiepiscopiei Argeșului și Mușcelului.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Instituții, servicii și echipamente publice;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Lăcașuri de cult;
- Servicii pentru culte;
- Activități social și culturale ale asociațiilor religioase realizate în vecinătatea lăcașurilor de cult;
- Spații pentru desfășurarea ritualurilor religioase;
- Parcaje publice
- Sport și recreere;
- Parcaje;
- Spații plantate
- Spații publice, pietonale, spații verzi
- Construcții aferente echipamentelor edilitare

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- În jurul bisericilor ortodoxe se va asigura spațiul liber necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși;

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive
- Activități zootehnice
- Depozitarea necontrolată a deșeurilor
- Parcarea autovehiculelor pe pietonale sau pe spații verzi

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Zona ocupă parcela nc. 106546 în suprafață de 1088 mp.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Construcțiile se vor retrage minim 3 m față de aliniamentul stradal.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Construcțiile se vor retrage min. 3 m față de aliniamentul stradal.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Construcțiile se vor retrage min. $H/2$, dar nu mai puțin de 3 m unele față de altele pe aceeași parcelă.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesele carosabile în incintă se vor face din Str. Tudor Arghezi.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Autovehicolele vor staționa în parcajele amenajate;
- Autovehicolele nu vor parca/staționa pe spațiile plantate.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- $RH = S + P + 2$
- $H_{max} = 20,00$ m.
- Clopotnițele, turlele și alte elemente specifice cultului pot depăși înălțimea maximă;

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă imaginea acestora nu contravine cu aspectul general al zonei;
- Se vor amenaja spații destinate deșeurilor.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Autorizare executării construcțiilor este condiționată de racordarea la rețelele edilitare.
- Echiparea edilitară se va realiza prin racordarea la rețelele urbane existente în urma avizelor tehnice.

ART. 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor amenaja peisagistic spațiile neconstruite.

ART. 14.- ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de 1,5 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim = 40% ;

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. =1,2;

III.3 ZONA V1 – ZONĂ SPAȚII PLANTATE

Ocupă peste 60% din suprafața terenurilor reglementate.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Spații verzi
- Plantații de arbori
- Alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulațiile pietonale și velo.
- Amenajări peisagistice
- Construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri
- Amfiteatre, echipamente de fitness
- Amenajări pentru expoziții, muzee, spații interactive educaționale, activități culturale,
- Circulații pietonale
- Piste de bicicletă
- Construcții și echipamente edilitare
- Mobilier urban, spații pentru odihnă
- Amenajări peisagistice
- Spații verzi
- Accese carosabile
- Parcaje publice
- Colectarea selectivă a deșeurilor menajere
- Panouri informative și de circulație

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Sunt admise accese auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acestea să aibă caracter ocazional și limitat.
- Sunt admise elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Depozitarea necontrolată a deșeurilor

- Defrișarea arborilor existenți în lipsa unui studiu justificativ
- Parcarea autovehiculelor pe pietonale sau pe spații verzi

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Spațiile plantate situate în vecinătatea arterelor de circulație.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

-

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Autovehiculele vor staționa în parcajele amenajate;
- Autovehiculele nu vor parca/staționa pe spațiile plantate.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- $RH = P$
- $H_{max} = 2,00$ m.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă imaginea acestora nu contravine cu aspectul general al zonei;
- Se vor amenaja spații destinate deșeurilor.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Apele meteorice se vor păstra în interiorul parcelei și se vor evacua la rețeaua publică de canalizare mixtă sau pluvială.

ART. 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor planta arbori în aliniamentul arterei noi de circulație;
- Se vor amenaja peisagistic spațiile neconstruite.

ART. 14.- ÎMPREJMUIRI

- Spațiile 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

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim = 5% ;

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. = 0,05 ;

III.4 ZONA E – ZONĂ CIMITIR

Suprafața de 8364 mp situată în estul nc. 107357, la limita cu cimitirul existent.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Cimitire;
- Capelă mortuară;
- Mausoleu - osuar;
- Obiecte funerare (troițe, cruci)
- Circulații pietonale;
- Plantații;
- Construcții pentru comerț (comercializarea de flori și alte obiecte specifice, etc.);
- Grupuri sanitare;
- Surse utilizabile de apă;
- Rețele tehnico-edilitare.
- Spații pentru întreținere;

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Orice mormânt nou/construcție nouă va putea fi realizat/ă numai dacă respectă o distanță de **50,00 m** față de locuințe și instituții publice.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare;
- În interiorul zonei de protecție sanitară (50,00 m) nu se pot amplasa puțuri casnice / fântâni pentru alimentare cu apă potabilă și nu se vor cultiva plante pentru consum uman sau animal datorită infestării pânzei freatice;
- Se interzic lucrări de terasament care pot afecta utilizarea sau stabilitatea drumului și a terenurilor învecinate, și pot provoca scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau împiedică evacuarea sau colectarea apelor meteorice.
- Depozitarea necontrolată a deșeurilor
- Defrișarea arborilor existenți în lipsa unui studiu justificativ
- Parcarea autovehiculelor pe pietonale sau pe spații verzi

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Mormintele vor avea:

- lungimea minimă 2, 5 m
- lățimea minimă 2,0 m
- adâncimea minimă 2, 0 m

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Mormintele se vor amplasa pe aliniamentul aleeilor pietonale de 1 m.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Mormintele se vor retrage față de limita parcelei cu 0,30 m pe laturile laterale rezultând alei intermediare de 0,60m.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Înhumările se pot face în morminte subterane construite sau direct în pământ;

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Cimitirul va fi deservit de alei pietonale de 1 m și alei carosabile administrative de 2 și 3 m.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Autovehicolele vor staționa în parcajele amenajate;
- Autovehicolele nu vor parca/staționa pe spațiile plantate.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

H.max.=0,70 m pentru morminte (la partea cea mai joasă a terenului);

H.max.=2,00 m pentru obiectele funerare.

H.sub = -2,00 m adâncime.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă imaginea acestora nu contravine cu aspectul general al zonei;
- Se propune un catalog indicativ pentru obiectele funerare viitoare;
- Obiectele funerare prezentate NU sunt obligatorii;

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Cimitirul va fi echipat edilitar;
- Se va asigura epurarea apelor uzate conform normelor sanitare și de mediu în vigoare;
- Se va asigura evacuarea apelor meteorice;

ART. 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor realiza plantații către limita Cimitirului ;
- Se va amenaja peisagistic întreaga incintă;
- Se va menține vegetația existentă pe zonele neconstruite.

ART. 14.- ÎMPREJMUIRI

- Nu se vor împrejmuji parcelele aferente mormintelor.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim = 75% ;

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. = 0,75 ;

Întocmit,
urb. Radu Ștefan Andreescu
urb. Roxana Maria Andreescu