

PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA CIOFRANGENI

JUDETUL ARGES

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA

SAT CIOFRANGENI, SAT BURLUSI, SAT LACURILE

SCARA 1:5000

- LEGENDA
- LIMITA

LIMITA INTRAVILANULUI PROPUIS

LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITĂȚII TERITORIALE DE BAZĂ

LIMITA TERITORIULUI JUDEȚEAN

LIMITA ZONEI CENTRALE

LIMITA ZONEI FUNCTIONALE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA

ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII

ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE/DEPOZITARE

ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE

TEREN AGRICOL ÎN INTRAVILAN

ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

ZONĂ CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR EDILITARE

ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE FEROVIARĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

CURSURI DE RAU

VEGETAȚIE AFERENTĂ CURSULUI DE RAU

PĂDURI
- ZONE DE PROTECȚIE

ZONE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE OBIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIU

ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMATIV SANITARE

(SURSELE DE APA, STAȚIILE DE TRĂTARE, ÎNGRAZINĂRI, STAȚII DE EPURARE APE UZATE, PLATFORME DE DEPOZITARE DEȘEURI, CIMITIRE)

ZONE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE

(CENTRALE ȘI STAȚII ELECTRICE, LINII DE TENSIUNE, REȚELE DE GAZE/TELECOMUNICAȚII, INFRASTRUCTURĂ FEROVIARĂ ȘI RUTIERĂ)

INTERDICTIE TEMPORALĂ DE CONSTRUIRE

PANA LA ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

ZONĂ DE SIGURANȚĂ A INFRASTRUCTURII FEROVIARE
- RESTRICTIE CONSTRUCȚII NOI

ZONĂ INUNDABILĂ

MĂSURI DE PROTECȚIE ZONĂ INUNDABILĂ
- DRUMURI

DRUMURI NAȚIONALE

DRUMURI JUDEȚENE

DRUMURI COMUNALE
- STRĂZI

STRĂZI PROPUSE PENTRU LĂRGIRE ȘI MODERNIZARE

STRĂZI PROPUSE PE TRASEE NOI

PODURI ȘI PODESTE CAROSABILE
- REȚELE TEHNICO-EDILITARE

LINEA ELECTRICĂ AERIANĂ 20KV (S.C. CEZ ROMANIA S.A.)

LINEA ELECTRICĂ AERIANĂ 220KV (S.C. TRANSELECTRICA S.A.)

LINEA ELECTRICĂ AERIANĂ 400KV (S.C. TRANSELECTRICA S.A.)

POST DE TRANSFORMARE AERIAN (S.C. CEZ ROMANIA S.A.)

TRASEU CONDUCTA MAGISTRALĂ (S.C. TRANSGAZ S.A.)
- PLATFORME COLECTARE GUNOI

SONDE ABANDONATE
- MONUMENT ISTORIC

- DOTARI EXISTENTE
- SATUL LACURILE
1. MAGAZIN
2. CAMIN CULTURAL
3. CIMITIR
4. BISERICA
5. FARMACIE VETERINARA
6. ȘCOALA CLS. I-IV
- SAT CIOFRANGENI
7. SEDIU SERE
8. DISPENSAR UMAN
9. MAGAZIN COOP
10. CAMIN CULTURAL
11. PRIMĂRIE
12. ȘCOALA CLS. I-VIII
13. POSTA
14. PUMITIR
15. CIMITIR
16. BISERICA ȘCHEILU DUCULEȘTI
17. COMPLEX ZOO TEHNIC/DEZAFECTAT
18. MICRO INDUSTRIE
19. SEDIU CAP. (DEZAFECTAT)
20. TEREN SPORT
21. BISERICA CIOFRANGENI
22. CAMIN CULTURAL SI GRADINITA
23. CIMITIR
24. SECȚIE SMA
25. BALASTIERA
- SAT BURLUSI
26. ȘCOALA CLS. I-IV
27. CAMIN CULTURAL SI MAGAZIN COOP
28. BISERICA
29. CIMITIR
30. TEREN SPORT
31. CAMPING

- STUDIU GEOTEHNIC
- Intocmit: ing. Maneasa Mugurel
- ECONOMIST
- Intocmit: c. arh. Tanase Danut
- STUDIU ISTORIC
- Verificat: arh. Preda Catalina
- INSTALATII TEHNICO-EDILITARE
- Intocmit: ing. Nicolae Elena
- DRUMURI SI PODURI
- Intocmit: ing. Teodorescu Mihail

Nr. postal	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
73	AG-II-m-A-13596	Biserica "Sf. Nicolae"	sat CIOFRANGENI, comuna CIOFRANGENI	73	1816

BILANT TERITORIAL EXISTENT/PROPUIS SAT CIOFRANGENI

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUIS	
	Suprafata (ha)	Procent % din total intravilan	Suprafata (ha)	Procent % din total intravilan
LOCUIŢE ŞI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	45,02 HA	15,36 %	52,78 HA	18,25 %
UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	0,38 HA	0,17 %	0,55 HA	0,19 %
UNITATI AGRICOLE	0,87 HA	0,30 %	0,89 HA	0,30 %
INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLICE	5,67 HA	2,02 %	6,00 HA	2,01 %
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT	10,49 HA	3,65 %	15,90 HA	5,30 %
TERENURI LIBERE	0,36 HA	0,15 %	0,95 HA	0,32 %
TERENURI NEPRODUCTIVE	156,74 HA	55,55 %	214,81 HA	71,78 %
PĂZII	0,36 HA	0,15 %	0,95 HA	0,32 %
PĂDURI	6,97 HA	2,52 %	-	-
TERENURI NEPRODUCTIVE	156,74 HA	55,55 %	214,81 HA	71,78 %
TOTAL INTRAVILAN	225,36 HA	100,00 %	299,00 HA	100,00 %

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUIS	
	Suprafata (ha)	Procent % din total intravilan	Suprafata (ha)	Procent % din total intravilan
LOCUIŢE ŞI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	22,71 HA	2,38 %	25,26 HA	2,60 %
UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	0,38 HA	0,48 %	0,55 HA	0,67 %
UNITATI AGRICOLE	0,63 HA	0,44 %	0,84 HA	0,65 %
INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLICE	0,63 HA	0,44 %	0,84 HA	0,65 %
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT	-	-	-	-
TERENURI LIBERE	-	-	-	-
TERENURI NEPRODUCTIVE	-	-	-	-
PĂZII	-	-	-	-
PĂDURI	-	-	-	-
TERENURI NEPRODUCTIVE	-	-	-	-
TOTAL INTRAVILAN	116,81 HA	100,00 %	144,33 HA	100,00 %

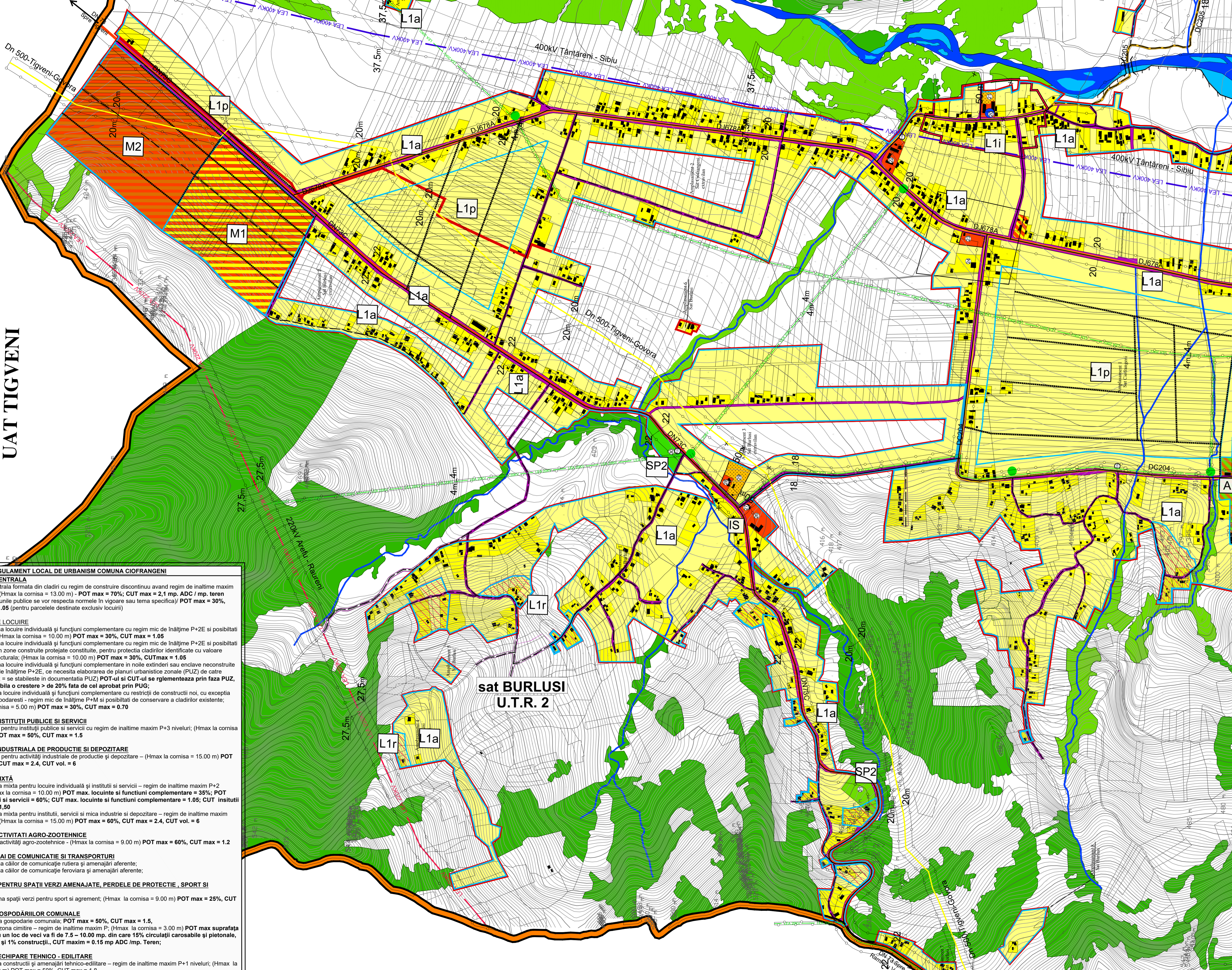
BILANT TERITORIAL EXISTENT/PROPUIS SAT BURLUSI

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUIS	
LOCUIŢE ŞI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	Suprafata (ha)	Pondere % în total suprafață	Suprafata (ha)	Pondere % în total suprafață
INDUSTRIALE ŞI DEPOZITARE	22,17 HA	15,36 %	25,26 HA	18,25 %
AGRICOLE	0,91 HA	0,48 %	0,86 HA	0,11 %
INSTITUTII ŞI SERVICII DE INTERES PUBLIC	0,03 HA	0,01 %	7,84 HA	0,77 %
CĂI DE COMUNICĂȚIE ŞI TRANSPORT	4,93 HA	3,42 %	9,79 HA	6,45 %
TERENURI LIBERE	-	-	0,69 HA	0,60 %
TERENURI NEPRODUCTIVE	-	-	0,58 HA	0,43 %
PAZI	0,01 HA	0,00 %	0,04 HA	0,03 %
PĂDURI	0,84 HA	0,54 %	0,32 HA	0,28 %
INTRAVILAN	115,88 HA	100,00 %	144,33 HA	100,00 %

BILANT TERITORIAL EXISTENT/PROPUIS SAT LACURILE

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	PROPUIS	
LOCUIŢE ŞI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	Suprafata (ha) 30,28 HA Procent % din total intravilan 15,36 %	Suprafata (ha) 35,97 HA Procent % din total intravilan 18,25 %	
UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	-	-	
UNITATI AGRICOLE	0,87 HA 0,30 %	0,89 HA 0,30 %	
INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC	5,67 HA 2,02 %	6,00 HA 2,01 %	
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT	10,49 HA 3,65 %	15,90 HA 5,30 %	
TERENURI LIBERE	0,36 HA 0,15 %	0,95 HA 0,32 %	
TERENURI NEPRODUCTIVE	156,74 HA 55,55 %	214,81 HA 71,78 %	
PAZI	0,36 HA 0,15 %	0,95 HA 0,32 %	
PĂDURI	6,97 HA 2,52 %	-	-
TOTAL INTRAVILAN	187,91 HA 100,00 %	111,83 HA 100,00 %	

UAT TIGVENI



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM COMUNA CIOFRANGENI

C - ZONA CENTRALA
C - zona centrala formata din cladiri cu regim de constructii discontinuu avand regim de inaltime maxim P+3 niveluri; (Hmax la cornisa = 13,00 m) - POT max = 70%; CUT max = 2,1 mp. ADC / mp. teren (pentru functiunile publice se vor respecta normele in vigoare sau tema specifica) POT max = 30%, CUT max = 1,05 (pentru parcasele destinate exclusiv locuinti)

L - ZONA DE LOCUIRE
L1a - subzona locuire individuala si functiuni complementare cu regim mic de inaltime P+2E si posibilitati de indiesire; (Hmax la cornisa = 10,00 m) POT max = 30%; CUT max = 1,05
L1i - subzona locuire individuala si functiuni complementare cu regim mic de inaltime P+2E si posibilitati de indiesire, in zone construite protejate constituite, pentru protectia cladirilor identificate cu valoare istorico-architecturala; (Hmax la cornisa = 10,00 m) POT max = 30%; CUTmax = 1,05
L1p - subzona locuire individuala si functiuni complementare in noile extinderi sau endave reconstruite - regim mic de inaltime P+2E, cu necesita elaborarea de planul urbanistic zonal (PUZ) de catre A.P.L. (Hmax = se stabileste in documentatia PUZ) POT-ul si CUT-ul se reglementeaza prin faza PUZ, fara a fi posibila o crestere > de 20% fata de cel aprobat prin PUZ;
L1r - subzona locuire individuala si functiuni complementare cu restrictii de constructii noi, cu exceptia anexelor gospodaresti - regim mic de inaltime P+M si posibilitati de conservare a cladirilor existente; (Hmax la cornisa = 5,00 m) POT max = 30%; CUT max = 0,70

IS - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
IS - subzona pentru instituti publice si servicii cu regim de inaltime maxim P+3 niveluri; (Hmax la cornisa = 13,00 m) POT max = 60%; CUT max = 1,5

ID - ZONA INDUSTRIALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
ID - subzona pentru activitati industriale de productie si depozitare - (Hmax la cornisa = 15,00 m) POT max = 60%; CUT max = 2,4, CUT vol. = 6

M - ZONA MIXTA
M1 - subzona mixta pentru locuire individuala si instituti si servicii - regim de inaltime maxim P+2 niveluri; (Hmax la cornisa = 10,00 m) POT max, locuinte si functiuni complementare = 35%; POT max, instituti si servicii = 60%; CUT max, locuinte si functiuni complementare = 1,05; CUT instituti si servicii = 1,50
M2 - subzona mixta pentru instituti, servicii si mica industrie si depozitare - regim de inaltime maxim P+3 niveluri; (Hmax la cornisa = 15,00 m) POT max = 60%; CUT max = 2,4, CUT vol. = 6

A - ZONA ACTIVITATI AGRO-ZOOTEHNICE
A - subzona activitati agro-zootehnice - (Hmax la cornisa = 9,00 m) POT max = 60%; CUT max = 1,2

Co - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI
Ccf - subzona căilor de comunicație rutieră și amenajări aferente;
Ccf - subzona căilor de comunicație feroviară și amenajări aferente;

SP - ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT
SP2 - subzona spații verzi pentru sport și agrement; (Hmax la cornisa = 9,00 m) POT max = 25%; CUT max = 0,7

G - ZONA GOSPODĂRIILOR COMUNALE
Gg - subzona gospodărie comunală; POT max = 50%; CUT max = 1,5
Ge - subzona cimitire - regim de înălțime maxim P; (Hmax la cornisa = 3,00 m) POT max suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7,5 - 10,00 mp. din care 15% circulații carosabile și pietonale, 5% plantatii și 1% constructii. CUT maxim = 0,15 mp ADC mp. Teren;

TE - ZONA ECHIPARE TEHNICO - EDILITARE
TE - subzona constructii si amenajari tehnico-edilitare - regim de inaltime maxim P+1 niveluri; (Hmax la cornisa = 7,00 m) POT max = 50%; CUT max = 1,8