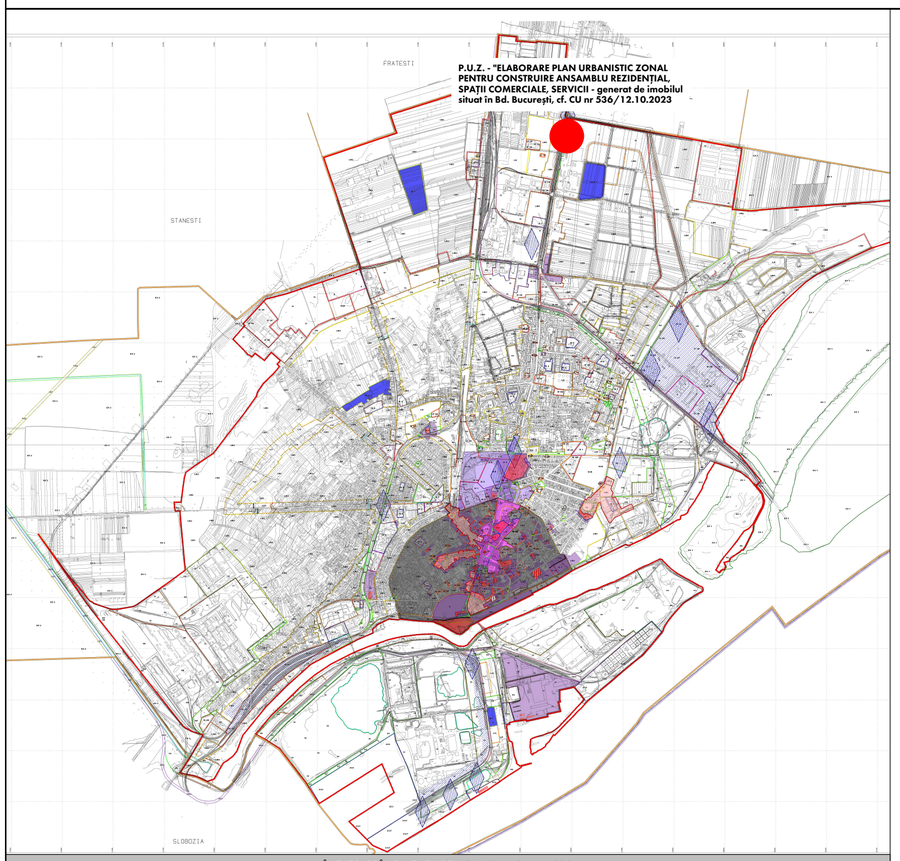
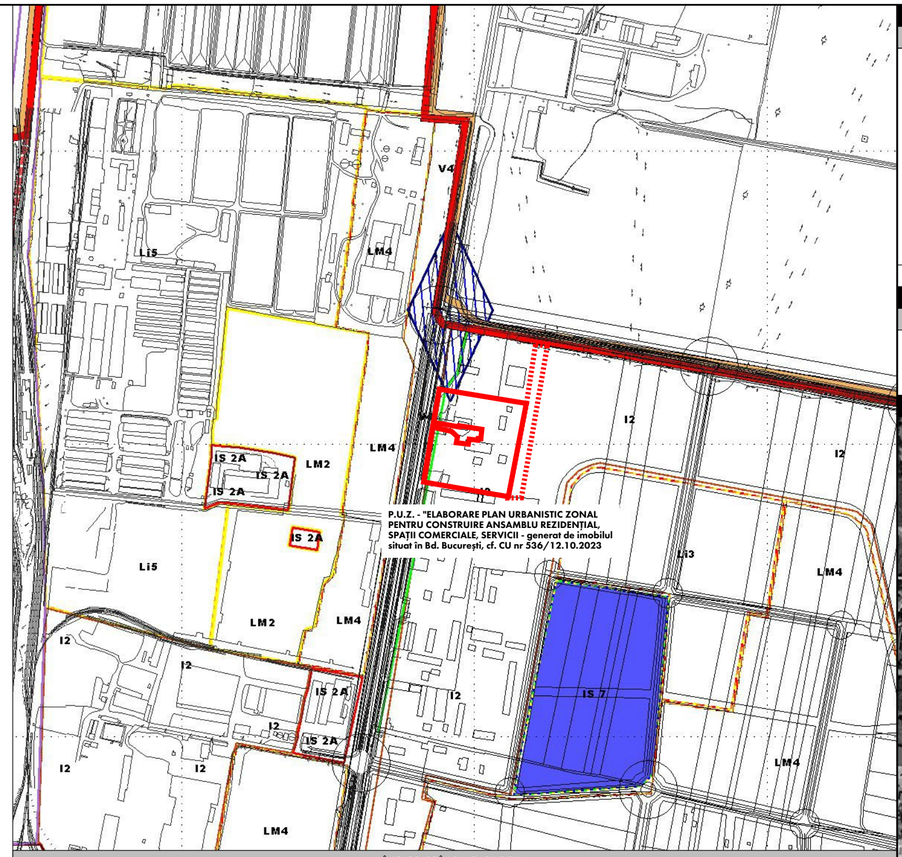
P.U.Z. - "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII - generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023



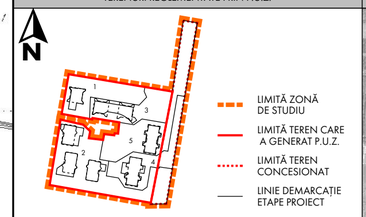
ÎNCADRARE ÎN P.U.G. GIURGIU (încadrare de ansamblu)



ÎNCADRARE ÎN P.U.G. GIURGIU

SCHEMĂ ETAPE PROIECT

TERENURI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z.



ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

TERENURI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z.



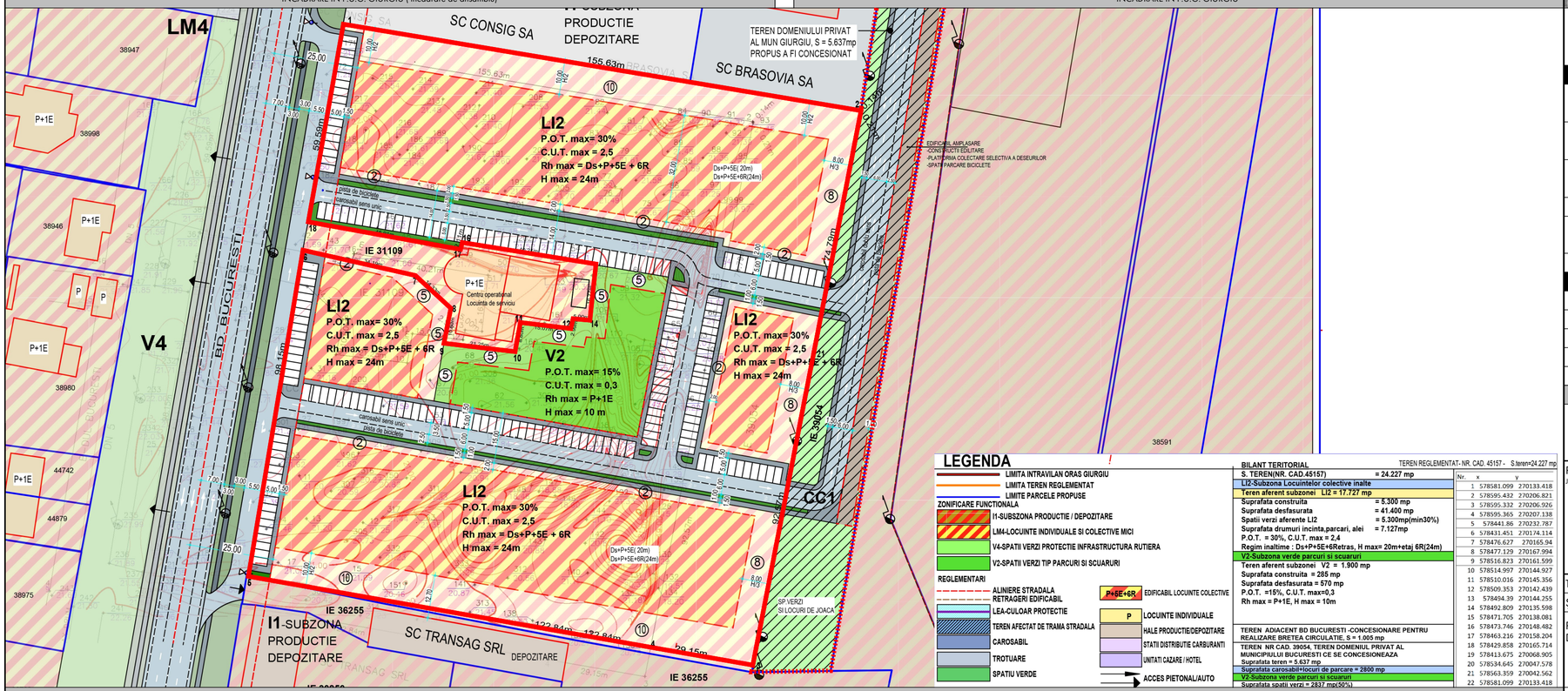
LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ INTRAVILAN MUN. GIURGIU
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ PRIN P.U.Z.
- LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITĂ TEREN CONCESIONAT

LOCALIZARE PE IMAGINE SATELITARĂ





Reglementare propusă anterior

LEGENDA

- LIMITA INTRAVILAN ORAS GIURGIU
- LIMITA TEREN REGLEMENTAT
- LIMITE PARCELE PROPUSE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- I1-SUBSZONA PRODUCTIE / DEPOZITARE
- LIM-LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI
- V4-SPATII VERZI PROTECTIE INFRASTRUCTURA RUTIERA
- V2-SPATII VERZI TIP PARCURI SI SCUARURI

REGLEMENTARI

- ALINIERE STRADALA
- RETRAGERI EDIFICABIL
- LEA-CULOAR PROTECTIE
- TEREN AFECTAT DE TRAMA STRADALA
- CAROSABIL
- TROTUARE
- SPATIU VERDE
- P+5E+6R EDIFICABIL LOCUINTE COLECTIVE
- P LOCUINTE INDIVIDUALE
- HALE PRODUCTIE/DEPOZITARE
- STATII DISTRIBUTIE CARBURANTI
- UNITATI CAZARE / HOTEL
- ACCES PIETONAL/AUTO

BILANT TERITORIAL — TEREN REGLEMENTAT- NR. CAD. 45157 - S.teren=24.227 mp

S. TEREN(NR. CAD.45157)	= 24.227 mp
LI2-Subzona Locuinteor colective inalte	
Teren aferent subzonei LI2 = 17.727 mp	
Suprafata construita	= 5.300 mp
Suprafata desfasurata	= 41.400 mp
Spatii verzi aferente LI2	= 5.300mp(min30%)
Suprafata drumuri incinta,parcari, alei	= 7.127mp
P.O.T. = 30%, C.U.T. max = 2,4	
Regim inaltime : Ds+P+5E+6Retras, H max= 20m+etaj 6R(24m)	
Teren aferent subzonei V2 = 1.900 mp	
Suprafata construita = 285 mp	
Suprafata desfasurata = 570 mp	
P.O.T. =15%, C.U.T. max=0,3	
Rh max = P+1E, H max = 10m	

TEREN ADIACENT BD BUCURESTI -CONCESIONARE PENTRU REALIZARE BRETEA CIRCULATIE, S = 1.005 mp

TEREN NR CAD. 39054, TEREN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCURESTI CE SE CONCESIONEAZA

Suprafata teren = 5.637 mp

Nr.	x	y
1	578581.099	270133.418
2	578595.432	270206.821
3	578595.332	270206.926
4	578595.365	270207.138
5	578441.86	270232.787
6	578431.451	270174.114
7	578476.627	270165.94
8	578477.129	270167.994
9	578516.823	270161.599
10	578514.997	270144.927
11	578510.016	270145.356
12	578509.353	270142.439
13	578494.39	270144.255
14	578492.809	270135.598
15	578471.705	270138.081
16	578473.746	270148.482
17	578463.216	270158.204
18	578429.858	270165.714
19	578413.675	270068.905
20	578534.645	270047.578
21	578563.359	270042.562
22	578581.099	270133.418

Suprafata spatii verzi = 2837 mp(50%)

BILANȚ TERITORIAL ȘI INDICATORI - ZONA REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z

Zona	UTR	Suprafață	P.O.T.	C.U.T.	Aria construită la sol	Suprafață verde	Suprafață circulație pietonală	Suprafață circulație carosabilă
Teren ce a generat P.U.Z	LI2	24 227 mp	22%	1.23	5 286.6 mp	7 895.02 mp	4 450.44 mp	6 595.06 mp
Teren concesionat	CC1	5 637 mp	-	-	-	913.92 mp	483.36 mp	4 242.12 mp
Total	-	29 864 mp	-	-	5 286.6 mp	8 808.94	4 933.8 mp	10 837.2 mp
Procente întrega zonă studiată	-	100.00 %	-	-	18 %	30 %	16 %	36 %

BILANȚ TERITORIAL PENTRU TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.

No.	Suprafețe propuse	Suprafață	Procente
1	**Suprafață construită la sol**	**5 286.6 mp**	**22 %**
2	**Suprafață verde**	**7 895.02 mp**	**33 %**
3	**Circulații pietonale**	**4 450.44 mp**	**18 %**
4	**Circulații carosabile**	**6 595.06 mp**	**27 %**
	Total	**24 227mp**	**100%**

RUR Tiberiu Constantin Gh.T. FLORESCU dr. arhitect CDEFG

Proiectant general S.C. TOO ARCHITECTS S.R.L.
J40/3293/11.03.2009

TOO ARCHITECTS
Str. Vasile Conta nr.6, Sector 2, București
www.tooarchitects.com

TITLU:	NUME:	SEMNĂTURĂ:	SCARA:
ȘEF PROIECT:	**Prof. dr. arh. TIBERIU FLORESCU**		N/A
PROIECTAT / DESENAT:	**arh. ȘTEFAN FLORESCU**		DATA:
	arh. ALEXANDRU ONCIULEAC		Mar 2026
VERIFICAT:	**Prof. dr. arh. TIBERIU FLORESCU**		

BENEFICIAR: **Telehoi Alina Rodica**
Adresă beneficiar: STR. FUNDĂTURA VIESPILOR NR.5, GIURGIU

Project nr.: **135-2026**

TITLUL PROIECTULUI: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII** generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023
Adresă proiect: Bd. București, Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, nr. cad. 45157

Sursă: **U**
Corp: **-**
Clasificare: **(PUZ)**
Nr. plașă: **U01**
Faza: **P.U.Z.**

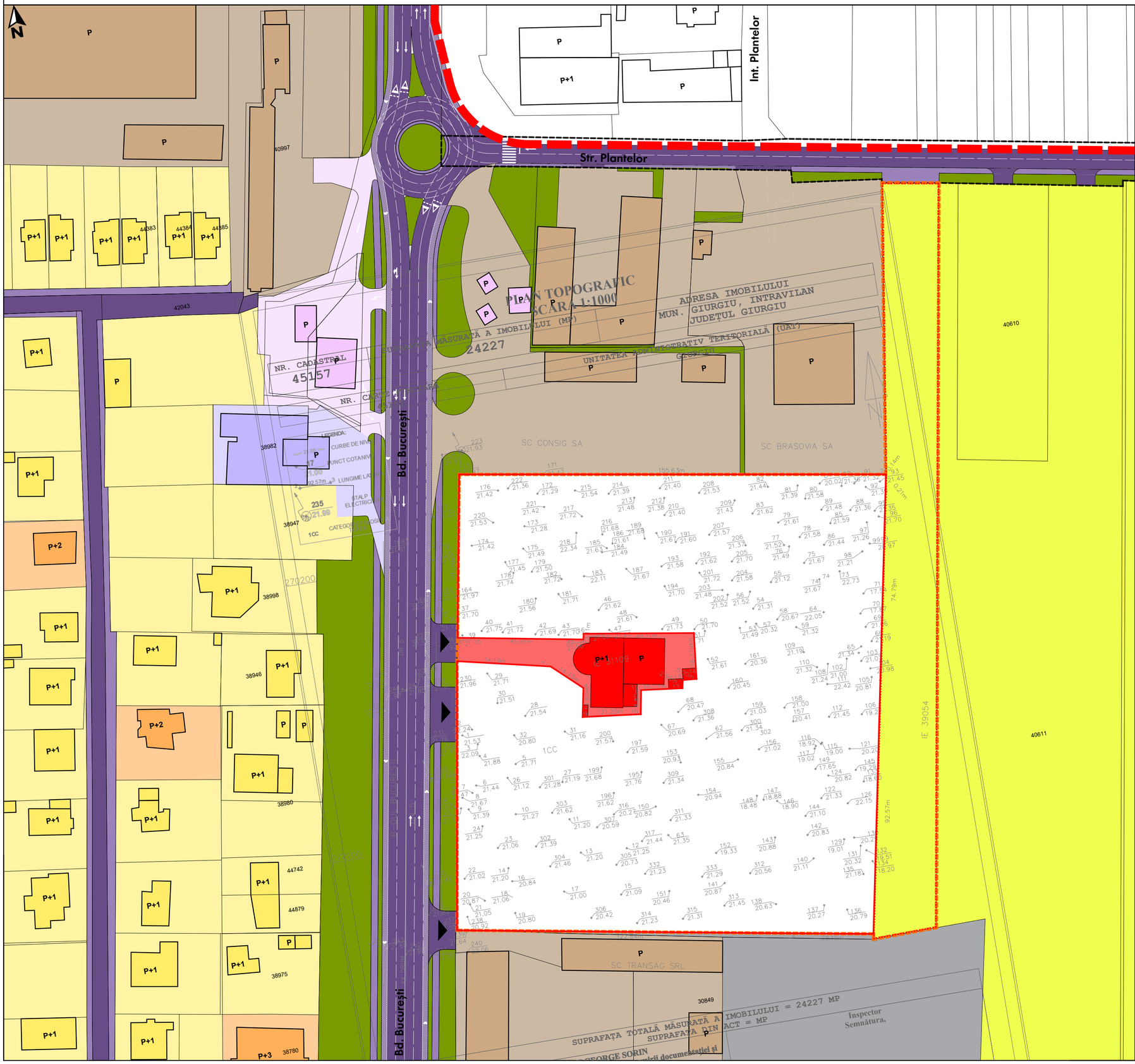
TITLUL PLANȘEI: **ÎNCADRARE ÎN P.U.G. ȘI ÎN ZONĂ**

SOFT UTILIZAT: RHINOCEROS 8

REV. **000**

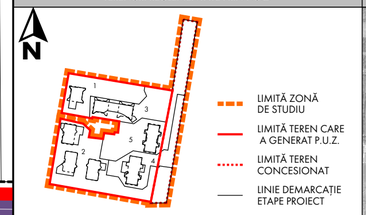
© Too Architects

P.U.Z. - "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII - generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023



SCHEMĂ ETAPE PROIECT

TERENURI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z.



ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

TERENURI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z.



LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ INTRAVILAN MUN. GIURGIU
- LIMITĂ ZONĂ ȘTUDIATĂ PRIN P.U.Z.
- LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITĂ TEREN CONCESIONAT
- LIMITĂ DOMENIU PUBLIC - STRADA PLANTELOR

EXISTENT

- LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTE MAX. P+2
- LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTE MAX. P+4
- UNITĂȚI CAZARE, HOTEL
- STAȚII DISTRIBUȚIE CARBURANȚI
- BIROURI, ADMINISTRAȚIE
- HALE PRODUCȚIE, DEPOZITARE
- TERENURI ARABILE
- TERENURI VIRANE
- SPAȚII VERZI AMENAJATE

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL

LOCALIZARE PE IMAGINE SATELITARĂ



BILANȚ TERITORIAL ȘI INDICATORI - ZONA REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z

Zona	UTR	Suprafață	P.O.T.	C.U.T.	Aria construită la sol	Suprafață verde	Suprafață circulație pietonală	Suprafață circulație carosabilă
Teren ce a generat P.U.Z	LI2	24 227 mp	22%	1.23	5 286.6 mp	7 895.02 mp	4 450.44 mp	6 595.06 mp
Teren concesionat	CC1	5 637 mp	-	-	-	913.92 mp	483.36 mp	4 242.12 mp
Total	-	29 864 mp	-	-	5 286.6 mp	8 808.94	4 933.8 mp	10 837.2 mp
Procente întrega zonă studiată	-	100.00 %	-	-	18 %	30 %	16 %	36 %

BILANȚ TERITORIAL PENTRU TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.

No.	Suprafețe propuse	Suprafață	Procente
1	**Suprafață construită la sol**	**5 286.6 mp**	**22 %**
2	**Suprafață verde**	**7 895.02 mp**	**33 %**
3	**Circulații pietonale**	**4 450.44 mp**	**18 %**
4	**Circulații carosabile**	**6 595.06 mp**	**27 %**
	Total	**24 227mp**	**100%**

0 5 10 50 100 150

Proiectant general S.C. TOO ARCHITECTS S.R.L.
J40/3293/11.03.2009

TOO ARCHITECTS
Str. Vasile Conta nr.6, Sector 2, București
www.tooarchitects.com

TITLU:	NUME:	SEMNĂTURĂ:	SCARA:	
ȘEF PROIECT:	**Prof. dr. arh. TIBERIU FLORESCU**		1:1000 @A2	
PROIECTAT / DESENAT:	**arh. ȘTEFAN FLORESCU**			
	arh. ALEXANDRU ONCIULEAC		DATA: Mar 2026	
VERIFICAT:	**Prof. dr. arh. TIBERIU FLORESCU**			

BENEFICIAR:
Telehoi Alina Rodica
Adresă beneficiar:
STR. FUNDĂTURA VIESPILOR NR.5, GIURGIU

Project nr.: **135-2026**

TITLUL PROIECTULUI:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023
Adresă proiect:
Bd. București, Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, nr. cad. 45157

Sursă: **U**
Corp: **-**
Clasificare: **(PUZ)**
Nr. plașă: **U02**

TITLUL PLANȘEI:
ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

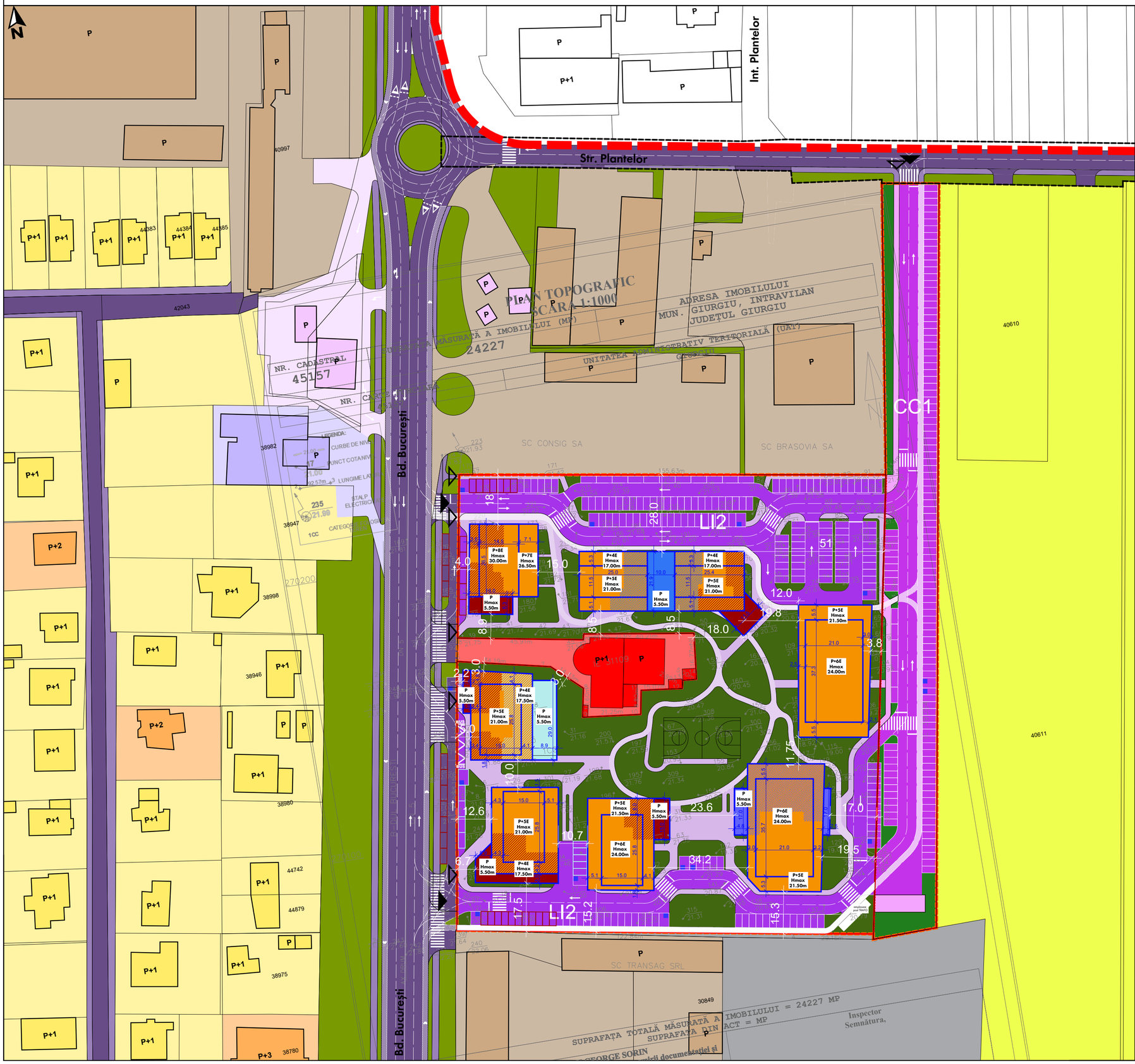
Faza: **P.U.Z.**

SOFT UTILIZAT: RHINOCEROS 8

REV. **000**

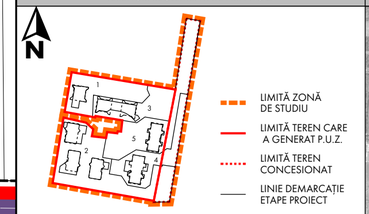
© Too Architects

P.U.Z. - "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII - generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023



SCHEMĂ ETAPE PROIECT

TERENURI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z.



ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

TERENURI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z.



LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ INTRAVILAN MUN. GIURGIU
- LIMITĂ ZONĂ ȘTUDIATĂ PRIN P.U.Z.
- LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITĂ TEREN CONCESIONAT
- LIMITĂ DOMENIU PUBLIC - STRADA PLANTELOR
- LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM PROPUS PRIN P.U.Z.

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ EXISTENTĂ
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ EXISTENTĂ
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PROPUSĂ - TEREN CARE A GENERAT P.U.Z
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ PROPUSĂ - TEREN CARE A GENERAT P.U.Z
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PROPUSĂ - TEREN CONCESIONAT
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ PROPUSĂ - TEREN CONCESIONAT
- TRASEU VELO
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL

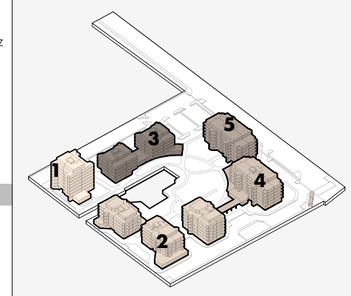
FUNCȚIUNI EXISTENTE

- LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTE MAX. P+2
- LOCUINȚE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTE MAX. P+4
- UNITĂȚI CAZARE, HOTEL
- STAȚII DISTRIBUȚIE CARBURANȚI
- BIROURI, ADMINISTRAȚIE
- HALE PRODUCȚIE, DEPOZITARE
- TERENURI ARABILE
- TERENURI VIRANE
- SPAȚII VERZI AMENAJATE

PARCAJ PROPUS

- PARCAJ DEDICAT SPAȚIILOR COMERCIALE
- PARCAJ DEDICAT SPAȚIILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT

SCHEMĂ AXONOMETRICĂ ETAPIZARE PROIECT



FUNCȚIUNI PROPUS

- LOCUINȚE COLECTIVE
- SPAȚII COMERICALE
- SPAȚII ACTIVITĂȚI SPORTIVE
- SPAȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT
- SPAȚII LOISIR RIVERANI
- SPAȚII VERZI AMENAJATE - TEREN CARE A GENERAT P.U.Z
- SPAȚII VERZI AMENAJATE - TEREN CONCESIONAT

BILANȚ TERITORIAL ȘI INDICATORI - ZONA REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z

Zona	UTR	Suprafață	P.O.T.	C.U.T.	Aria construită la sol	Suprafață verde	Suprafață circulație pietonală	Suprafață circulație carosabilă
Teren ce a generat P.U.Z	LI2	24 227 mp	22%	1.23	5 286.6 mp	7 895.02 mp	4 450.44 mp	6 595.06 mp
Teren concesionat	CC1	5 637 mp	-	-	-	913.92 mp	483.36 mp	4 242.12 mp
Total	-	29 864 mp	-	-	5 286.6 mp	8 808.94	4 933.8 mp	10 837.2 mp
Procente intrega zonă studiată	-	100.00 %	-	-	18 %	30 %	16 %	36 %

BILANȚ TERITORIAL PENTRU TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.

No.	Suprafețe propuse	Suprafață	Procente
1	**Suprafață construită la sol**	**5 286.6 mp**	**22 %**
2	**Suprafață verde**	**7 895.02 mp**	**33 %**
3	**Circulații pietonale**	**4 450.44 mp**	**18 %**
4	**Circulații carosabile**	**6 595.06 mp**	**27 %**
	Total	**24 227mp**	**100%**

0 5 10 50 100 150

Proiectant general S.C. TOO ARCHITECTS S.R.L.
J40/3293/11.03.2009

TOO ARCHITECTS

Str. Vasile Conta nr.6, Sector 2, București
www.tooarchitects.com

TITLU:	NUME:	SEMNĂTURĂ:	SCARA:
ȘEF PROIECT:	**Prof. dr. arh. TIBERIU FLORESCU**		1:1000 @A2
PROIECTAT / DESENAT:	**arh. ȘTEFAN FLORESCU**		
	arh. ALEXANDRU ONCIULEAC		DATA: Mar 2026
VERIFICAT:	**Prof. dr. arh. TIBERIU FLORESCU**		

BENEFICIAR:
Telehoi Alina Rodica

Adresă beneficiar:
STR. FUNDĂTURA VIESPILOR NR.5, GIURGIU

Project nr.:
135-2026

TITLUL PROIECTULUI:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

Adresă proiect:
Bd. București, Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, nr. cad. 45157

Sursă: **U**
Corp: **-**
Clasificare: **(PUZ)**
Nr. plașă: **U03**
Faza: **P.U.Z.**

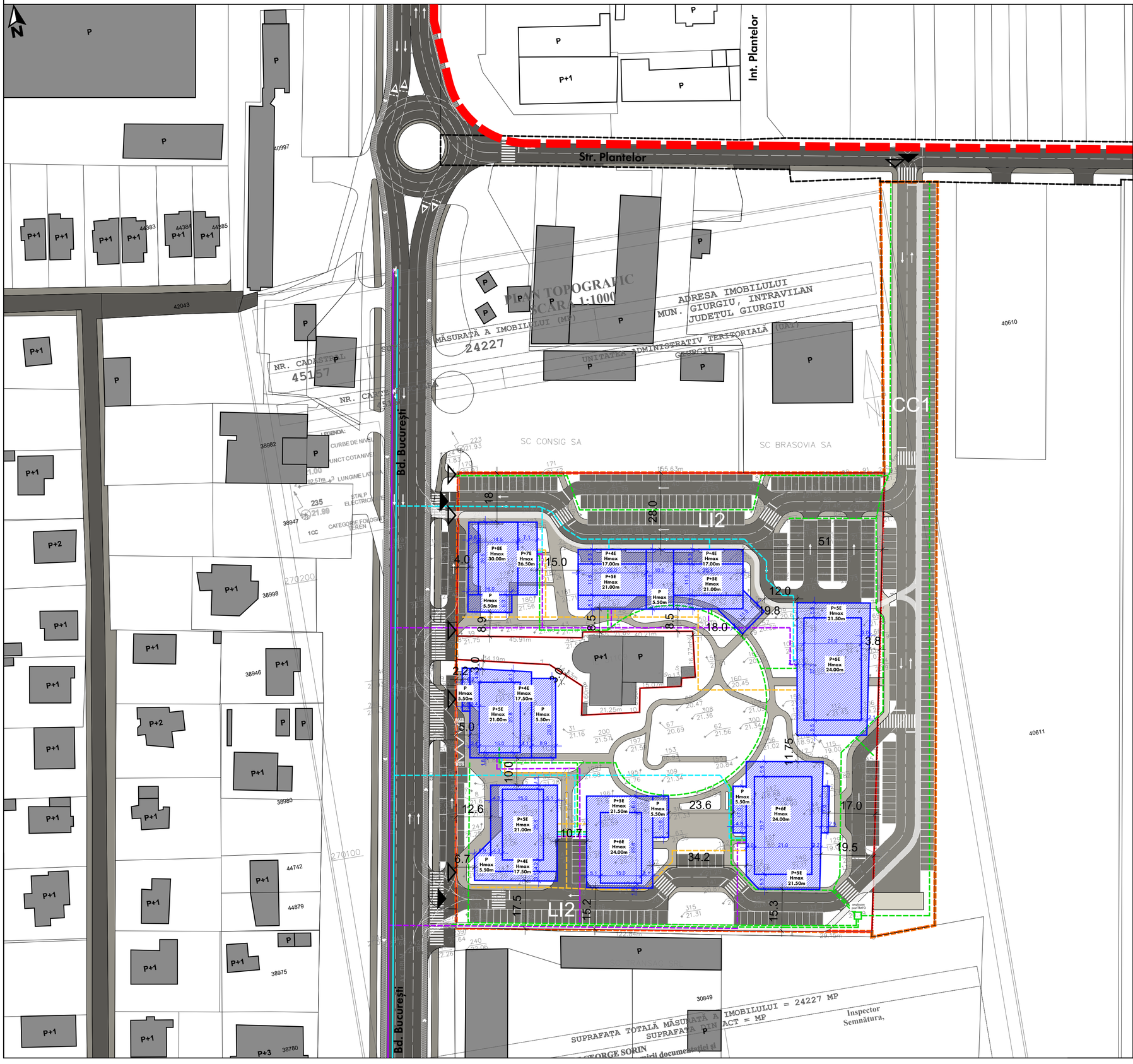
TITLUL PLANȘEI:
REGLEMENTĂRI URBANISTICE

SOFT UTILIZAT: RHINOCEROS 8

REV. **000**

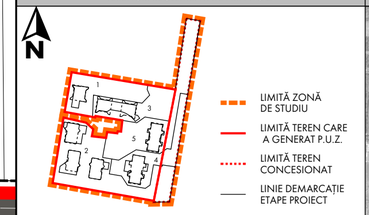
© Too Architects

P.U.Z. - "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII - generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023



SCHEMĂ ETAPE PROIECT

TERENURI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z.



ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

TERENURI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z.



LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ INTRAVILAN MUN. GIURGIU
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ PRIN P.U.Z.
- LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITĂ TEREN CONCESIONAT
- LIMITĂ DOMENIU PUBLIC - STRADA PLANTELOR

EXISTENT

- CLĂDIRI EXISTENTE

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ EXISTENTĂ
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ EXISTENTĂ
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PROPUSĂ - TEREN CARE A GENERAT P.U.Z
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ PROPUSĂ - TEREN CARE A GENERAT P.U.Z
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PROPUSĂ - TEREN CONCESIONAT
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ PROPUSĂ - TEREN CONCESIONAT
- TRASEU VELO
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL

REȚELE EDILITARE EXISTENTE

- REȚEA DE CANALIZARE EXISTENTĂ
- REȚEA DE ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ EXISTENTĂ

REȚELE EDILITARE PROPUSE

- REȚEA CANALIZARE - TRASEU BRANȘAMENT PROPUS
- REȚEA ALIMENTARE APĂ- TRASEU BRANȘAMENT PROPUS
- REȚEA ELECTRICĂ - TRASEU BRANȘAMENT PROPUS
- REȚEA GAZ - TRASEU BRANȘAMENT PROPUS

Notă:
Traseul rețelelor edilitare este reprezentat indicativ. Acestea se vor stabili ulterior, în urma documentației de autorizare și a avizelor specifice.

BILANȚ TERITORIAL ȘI INDICATORI - ZONA REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z

Zona	UTR	Suprafață	P.O.T.	C.U.T.	Aria construită la sol	Suprafață verde	Suprafață circulație pietonală	Suprafață circulație carosabilă
Teren ce a generat P.U.Z	LI2	24 227 mp	22%	1.23	5 286.6 mp	7 895.02 mp	4 450.44 mp	6 595.06 mp
Teren concesionat	CC1	5 637 mp	-	-	-	913.92 mp	483.36 mp	4 242.12 mp
Total	-	29 864 mp	-	-	5 286.6 mp	8 808.94	4 933.8 mp	10 837.2 mp
Procente întrega zonă studiată	-	100.00 %	-	-	18 %	30 %	16 %	36 %

BILANȚ TERITORIAL PENTRU TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.

No.	Suprafețe propuse	Suprafață	Procente
1	**Suprafață construită la sol**	**5 286.6 mp**	**22 %**
2	**Suprafață verde**	**7 895.02 mp**	**33 %**
3	**Circulații pietonale**	**4 450.44 mp**	**18 %**
4	**Circulații carosabile**	**6 595.06 mp**	**27 %**
	Total	**24 227mp**	**100%**

0 5 10 50 100 150

Proiectant general S.C. TOO ARCHITECTS S.R.L.
J40/3293/11.03.2009

TOO ARCHITECTS
Str. Vasile Conta nr.6, Sector 2, București
www.tooarchitects.com

TITLU:	NUME:	SEMNĂTURĂ:	SCARA:
ȘEF PROIECT:	**Prof. dr. arh. TIBERIU FLORESCU**		1:1000 @A2
PROIECTAT / DESENAT:	**arh. ȘTEFAN FLORESCU**		
	arh. ALEXANDRU ONCIULEAC		DATA: Mar 2026
VERIFICAT:	**Prof. dr. arh. TIBERIU FLORESCU**		

BENEFICIAR:
Telehoi Alina Rodica

Adresă beneficiar:
STR. FUNDĂTURA VIESPILOR NR.5, GIURGIU

Project nr.: **135-2026**

TITLUL PROIECTULUI:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

Adresă proiect:
Bd. București, Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, nr. cad. 45157

Sursă: **U**
Corp: **-**
Clasificare: **(PUZ)**
Nr. plașă: **U04**
Faza: **P.U.Z.**

TITLUL PLANȘEI:
REGLEMENTĂRI TEHNICO-EDILITARE

SOFT UTILIZAT: RHINOCEROS 8

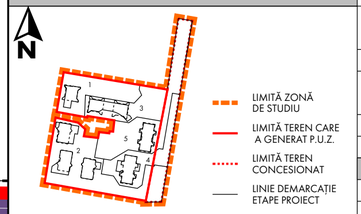
REV. **000**

© Too Architects

P.U.Z. - "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII - generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023



SCHEMĂ ETAPE PROIECT



NR. ȘI DISTRIBUIREA LOCURILOR DE PARCARE

Destinație			Nr.
Spații rezidențiale	nr. apartamente	261	288
	vizitatori (10%)	27	
Spații comerciale			34
Spații de învățământ	cadre didactice	2	10
	vizitatori	8	
Spații cu destinație sportivă			15
Total			**347**
MOBILITATE ALTERNATIVĂ			
Transport cu bicicleta (144 locuri de parcare)			
Transport în comun (stație autobuz stabilită prin proiect)			

LEGENDĂ

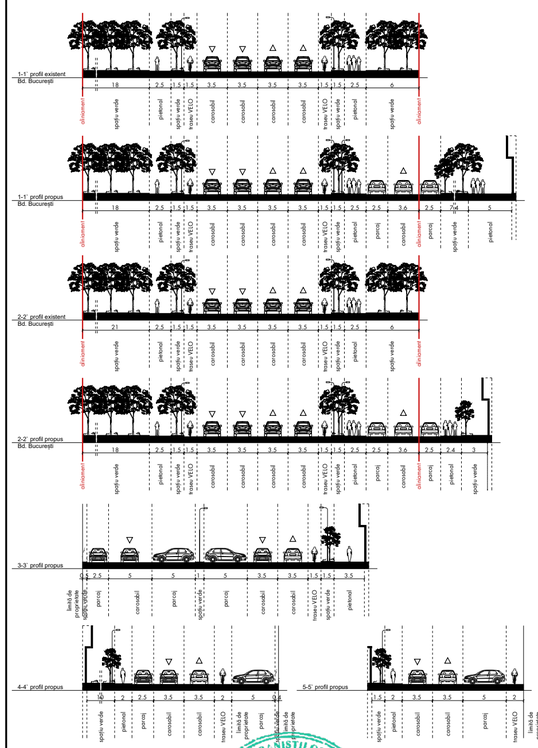
LIMITE

- LIMITĂ INTRAVILAN MUN. GIURGIU
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ PRIN P.U.Z.
- LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITĂ TEREN CONCESIONAT
- LIMITĂ DOMENIU PUBLIC - STRADA PLANTELOR
- LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM PROPUS PRIN P.U.Z.

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ EXISTENTĂ
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ EXISTENTĂ
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL
- TRASEU VELO
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PROPUSĂ - TEREN CARE A GENERAT P.U.Z
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ PROPUSĂ - TEREN CARE A GENERAT P.U.Z
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PROPUSĂ - TEREN CONCESIONAT
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ PROPUSĂ - TEREN CONCESIONAT
- CIRCULATIE CU MOBILITATE MIXTĂ

PROFILE STRADALE



0 5 10 50 100 150

Proiectant general S.C. TOO ARCHITECTS S.R.L.
J40/3293/11.03.2009

TOO ARCHITECTS
Str. Vasile Conta nr.6, Sector 2, București
www.tooarchitects.com

Florescu Constantin Gh. I. FLORESCU dr. arhitect C D E F G

TITLU:	NUME:	SEMNĂTURĂ:	SCARA:
ȘEF PROIECT:	Prof. dr. arh. TIBERIU FLORESCU		1:1000 @A2
PROIECTAT / DESENAT:	arh. ȘTEFAN FLORESCU		
	arh. ALEXANDRU ONCIULEAC		DATA: Mar 2026
VERIFICAT:	Prof. dr. arh. TIBERIU FLORESCU		

BENEFICIAR:
Telehoi Alina Rodica

Adresă beneficiar:
STR. FUNDĂTURA VIESPILOR NR.5, GIURGIU

Project nr.: **135-2026**

TITLUL PROIECTULUI:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII
generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

Adresă proiect:
Bd. București, Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, nr. cad. 45157

Sursă: **U**
Corp: **-**
Clasificare: **(PUZ)**
Nr. plașă: **U05**

TITLUL PLANȘEI:
REGLEMENTĂRI REȚEAUA DE CIRCULAȚII

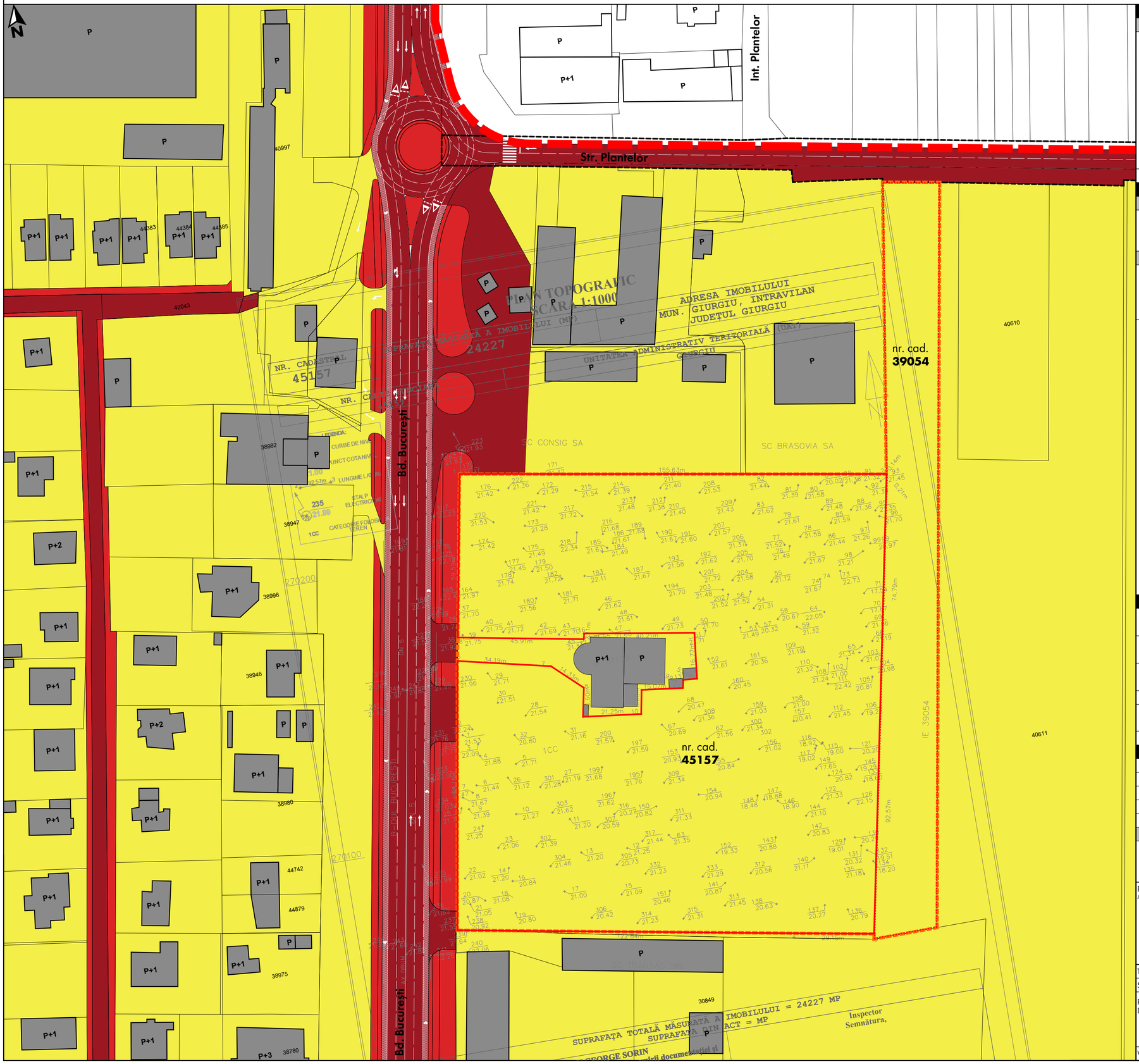
Faza: **P.U.Z.**

SOFT UTILIZAT: RHINOCEROS 8

REV. **000**

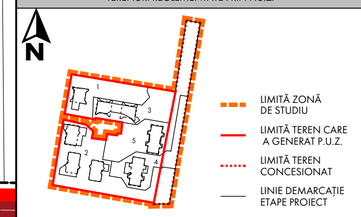
© Too Architects

P.U.Z. - "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII - generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023



SCHEMĂ ETAPE PROIECT

TERENURI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z.



ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

TERENURI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z.



LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ INTRAVILAN MUN. GIURGIU
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ PRIN P.U.Z.
- LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITĂ TEREN CONCESIONAT
- LIMITĂ DOMENIU PUBLIC - STRADA PLANTELOR

EXISTENT

- CLĂDIRI EXISTENTE
- TERENURI AFLATE ÎN PROPRIETATEA STATULUI SAU A UNITĂȚILOR TERITORIAL ADMINISTRATIVE CARE APARȚIN DOMENIULUI PUBLIC
- TERENURI AFLATE ÎN PROPRIETATEA PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

BILANȚ TERITORIAL ȘI INDICATORI - ZONA REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z

Zona	UTR	Suprafață	P.O.T.	C.U.T.	Aria construită la sol	Suprafață verde	Suprafață circulație pietonală	Suprafață circulație carosabilă
Teren ce a generat P.U.Z	UI2	24 227 mp	22%	1.23	5 286.6 mp	7 895.02 mp	4 450.44 mp	6 595.06 mp
Teren concesionat	CC1	5 637 mp	-	-	-	913.92 mp	483.36 mp	4 242.12 mp
Total	-	29 864 mp	-	-	5 286.6 mp	8 808.94	4 933.8 mp	10 837.2 mp
Procente întreg zonă studiată	-	100.00 %	-	-	18 %	30 %	16 %	36 %

BILANȚ TERITORIAL PENTRU TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.

No.	Suprafețe propuse	Suprafață	Procente
1	**Suprafață construită la sol**	**5 286.6 mp**	**22 %**
2	**Suprafață verde**	**7 895.02 mp**	**33 %**
3	**Circulații pietonale**	**4 450.44 mp**	**18 %**
4	**Circulații carosabile**	**6 595.06 mp**	**27 %**
	Total	**24 227mp**	**100%**

0 5 10 50 100 150

PUR
Nr. 1163/2026
Arh. Florescu Constantin Gh. I.
FLORESCU
dr. arhitect
C D E F G

Proiectant general S.C. TOO ARCHITECTS S.R.L.
J40/3293/11.03.2009

TOO ARCHITECTS
Str. Vasile Conta nr.6, Sector 2, București
www.tooarchitects.com

BENEFICIAR:
Telehoi Alina Rodica
Adresă beneficiar:
STR. FUNDĂTURA VIESPILOR NR.5, GIURGIU

Project nr.: **135-2026**

TITLUL PROIECTULUI:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII general de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023
Adresă proiect:
Bd. București, Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, nr. cad. 45157

Sursă: **U**
Corp: **-**
Clasificare: **(PUZ)**
Nr. plașă: **U06**
Faza: **P.U.Z.**

TITLU:	NUME:	SEMNĂTURĂ:	SCARA:
ȘEF PROIECT:	**Prof. dr. arh. TIBERIU FLORESCU**		1:1000 @A2
PROIECTAT / DESENAT:	**arh. ȘTEFAN FLORESCU**		
	arh. ALEXANDRU ONCIULEAC		DATA: Mar 2026
VERIFICAT:	**Prof. dr. arh. TIBERIU FLORESCU**		

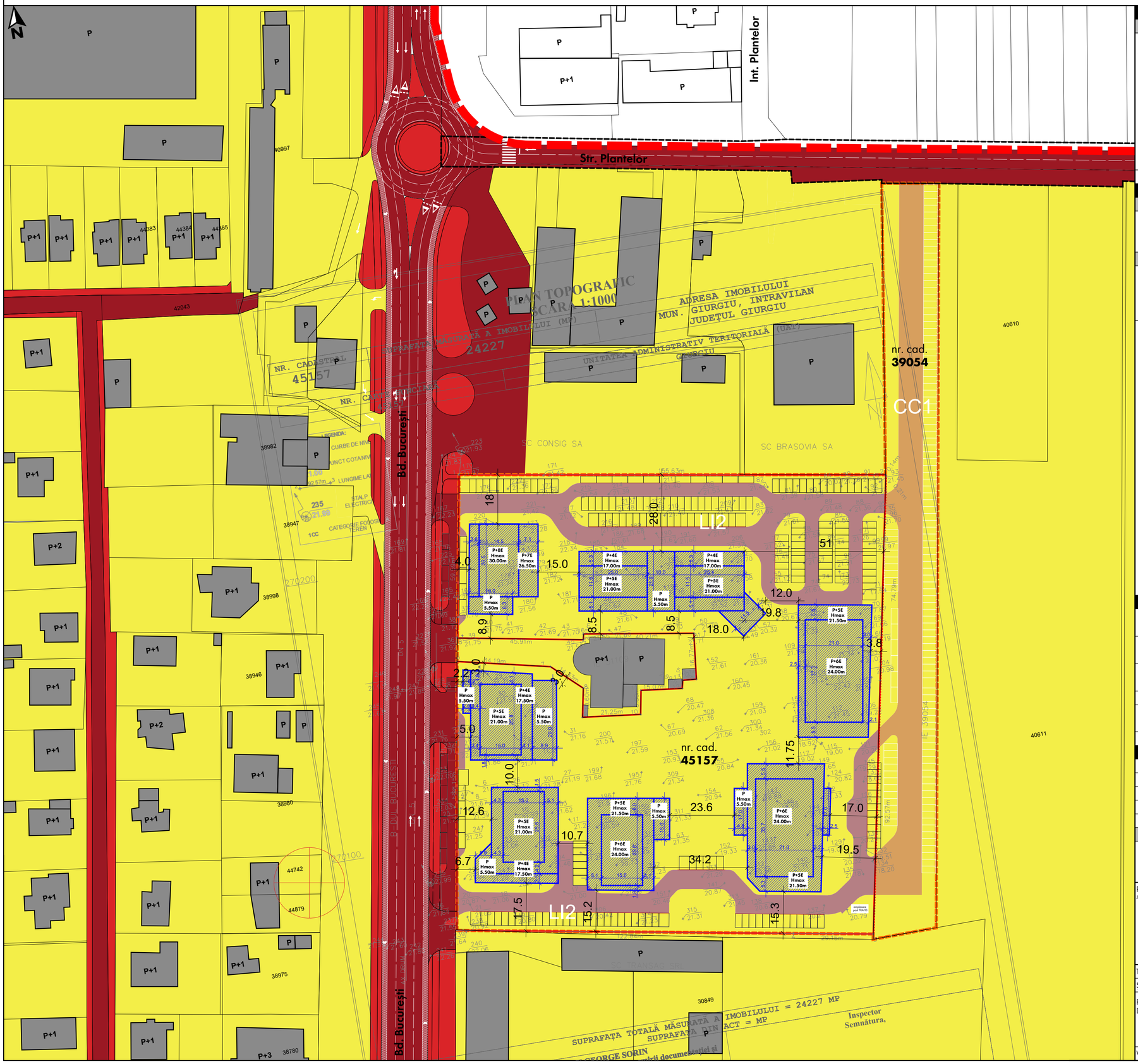
TITLUL PLANȘEI:
REGIM JURIDIC - SITUAȚIE EXISTENTĂ

SOFT UTILIZAT: RHINOCEROS 8

REV. **000**

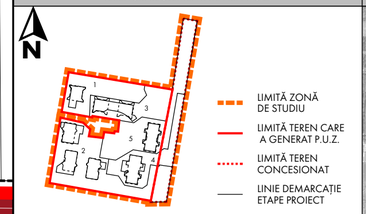
© Too Architects

P.U.Z. - "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII - generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023



SCHEMĂ ETAPE PROIECT

TERENURI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z.



ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

TERENURI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z.



LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ INTRAVILAN MUN. GIURGIU
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ PRIN P.U.Z.
- LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITĂ TEREN CONCESIONAT
- LIMITĂ DOMENIU PUBLIC - STRADA PLANTELOR
- LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM PROPUS PRIN P.U.Z.

EXISTENT

- CLĂDIRI EXISTENTE
- TERENURI AFLATE ÎN PROPRIETATEA STATULUI SAU A UNITĂȚILOR TERITORIAL ADMINISTRATIVE CARE APARȚIN DOMENIULUI PUBLIC
- TERENURI AFLATE ÎN PROPRIETATEA PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

PROPUS

- TERENURI CEDATE DOMENIULUI PUBLIC
- TEREN CONCESIONAT, PROPRIETATE A PRIMĂRIEI, CU ACCES PUBLIC (NELIMITAT)

BILANȚ TERITORIAL ȘI INDICATORI - ZONA REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z

Zona	UTR	Suprafață	P.O.T.	C.U.T.	Aria construită la sol	Suprafață verde	Suprafață circulație pietonală	Suprafață circulație carosabilă
Teren ce a generat P.U.Z	LI2	24 227 mp	22%	1.23	5 286.6 mp	7 895.02 mp	4 450.44 mp	6 595.06 mp
Teren concesionat	CC1	5 637 mp	-	-	-	913.92 mp	483.36 mp	4 242.12 mp
Total	-	29 864 mp	-	-	5 286.6 mp	8 808.94	4 933.8 mp	10 837.2 mp
Procente întrega zonă studiată	-	100.00 %	-	-	18 %	30 %	16 %	36 %

BILANȚ TERITORIAL PENTRU TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.

No.	Suprafețe propuse	Suprafață	Procente
1	**Suprafață construită la sol**	**5 286.6 mp**	**22 %**
2	**Suprafață verde**	**7 895.02 mp**	**33 %**
3	**Circulații pietonale**	**4 450.44 mp**	**18 %**
4	**Circulații carosabile**	**6 595.06 mp**	**27 %**
	Total	**24 227mp**	**100%**

0 5 10 50 100 150

Proiectant general S.C. TOO ARCHITECTS S.R.L.
J40/3293/11.03.2009
TOO ARCHITECTS
Str. Vasile Conta nr.6, Sector 2, București
www.tooarchitects.com

TITLU:	NUME:	SEMNĂTURĂ:	SCARA:
ȘEF PROIECT:	**Prof. dr. arh. TIBERIU FLORESCU**		1:1000 @A2
PROIECTAT / DESENAT:	**arh. ȘTEFAN FLORESCU**		
	arh. ALEXANDRU ONCIULEAC		DATA: Mar 2026
VERIFICAT:	**Prof. dr. arh. TIBERIU FLORESCU**		

BENEFICIAR:
Telehoi Alina Rodica

Adresă beneficiar:
STR. FUNDĂTURA VIESPILOR NR.5, GIURGIU

Project nr.:
135-2026

TITLUL PROIECTULUI:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII
generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

Adresă proiect:
Bd. București, Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, nr. cad. 45157

Sursă: **U**
Corp: **-**
Clasificare: **(PUZ)**
Nr. plașă: **U07**
Faza: **P.U.Z.**

TITLUL PLANȘEI:
CIRCULAȚIA TERENURILOR

SOFT UTILIZAT: RHINOCEROS 8

REV. **000**

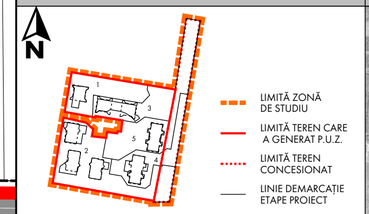
© Too Architects

P.U.Z. - "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII - generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023



SCHEMĂ ETAPE PROIECT

TERENURI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z.



ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

TERENURI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z.



LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ INTRAVILAN MUN. GIURGIU
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ PRIN P.U.Z.
- LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITĂ TEREN CONCESIONAT
- LIMITĂ DOMENIU PUBLIC - STRADA PLANTELOR
- LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM PROPUS PRIN P.U.Z.

EXISTENT	PROPUS
CIRCULAȚII CAROSABILE	CIRCULAȚII CAROSABILE
CIRCULAȚII PIETONALE	CIRCULAȚII PIETONALE
SPAȚII VERZI AMENAJATE	SPAȚII VERZI AMENAJATE
	ACCES CAROSABIL
	ACCES PIETONAL

BILANȚ TERITORIAL ȘI INDICATORI - ZONA REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z

Zona	UTR	Suprafață	P.O.T.	C.U.T.	Aria construită la sol	Suprafață verde	Suprafață circulație pietonală	Suprafață circulație carosabilă
Teren ce a generat P.U.Z	LI2	24 227 mp	22%	1.23	5 286.6 mp	7 895.02 mp	4 450.44 mp	6 595.06 mp
Teren concesionat	CC1	5 637 mp	-	-	-	913.92 mp	483.36 mp	4 242.12 mp
Total	-	29 864 mp	-	-	5 286.6 mp	8 808.94	4 933.8 mp	10 837.2 mp
Procente întrega zonă studiată	-	100.00 %	-	-	18 %	30 %	16 %	36 %

BILANȚ TERITORIAL PENTRU TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.

No.	Suprafețe propuse	Suprafață	Procente
1	**Suprafață construită la sol**	**5 286.6 mp**	**22 %**
2	**Suprafață verde**	**7 895.02 mp**	**33 %**
3	**Circulații pietonale**	**4 450.44 mp**	**18 %**
4	**Circulații carosabile**	**6 595.06 mp**	**27 %**
	Total	**24 227mp**	**100%**

0 5 10 50 100 150

Proiectant general S.C. TOO ARCHITECTS S.R.L.
J40/3293/11.03.2009

TOO ARCHITECTS
Str. Vasile Conta nr.6, Sector 2, București
www.tooarchitects.com

Prof. dr. arh. Tiberiu Constantin Gh. I. FLORESCU
dr. arhitect
ODEFS

TITLU:	NUME:	SEMNĂTURĂ:	SCARA:
ȘEF PROIECT:	**Prof. dr. arh. TIBERIU FLORESCU**		1:1000 @A2
PROIECTAT / DESENAT:	**arh. ȘTEFAN FLORESCU**		
	arh. ALEXANDRU ONCIULEAC		DATA: Feb 2026
VERIFICAT:	**Prof. dr. arh. TIBERIU FLORESCU**		

BENEFICIAR:
Telehoi Alina Rodica

Adresă beneficiar:
STR. FUNDĂTURA VIESPILOR NR.5, GIURGIU

Project nr.:
135-2026

TITLUL PROIECTULUI:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

Adresă proiect:
Bd. București, Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, nr. cad. 45157

Sursă: **U**
Corp: **-**
Clasificare: **(PUZ)**
Nr. plașă: **U08**

TITLUL PLANȘEI:
PROPUNERE MOBILARE URBANISTICĂ

Faza: **P.U.Z.**

SOFT UTILIZAT: RHINOCEROS 8

REV. **000**

© Too Architects

P.U.Z. - "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII - generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023



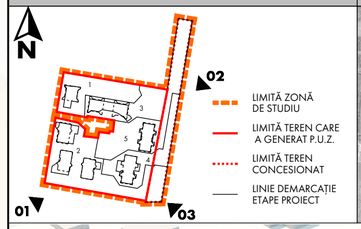
01. VEDERE AXONOMETRICĂ AERIANĂ (direcție NE)



02. VEDERE AXONOMETRICĂ AERIANĂ (direcție SV)

SCHEMĂ ETAPE PROIECT

TERENURI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z.



ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

TERENURI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z.





03. VEDERE AXONOMETRICĂ AERIANĂ (direcție NV)

BILANȚ TERITORIAL ȘI INDICATORI - ZONA REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z

Zona	UTR	Suprafață	P.O.T.	C.U.T.	Aria construită la sol	Suprafață verde	Suprafață circulație pietonală	Suprafață circulație carosabilă
Teren ce a generat P.U.Z	LI2	24 227 mp	22%	1.23	5 286.6 mp	7 895.02 mp	4 450.44 mp	6 595.06 mp
Teren concesionat	CC1	5 637 mp	-	-	-	913.92 mp	483.36 mp	4 242.12 mp
Total	-	29 864 mp	-	-	5 286.6 mp	8 808.94	4 933.8 mp	10 837.2 mp
Procente întrega zonă studiată	-	100.00 %	-	-	18 %	30 %	16 %	36 %

BILANȚ TERITORIAL PENTRU TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.

No.	Suprafețe propuse	Suprafață	Procente
1	**Suprafață construită la sol**	**5 286.6 mp**	**22 %**
2	**Suprafață verde**	**7 895.02 mp**	**33 %**
3	**Circulații pietonale**	**4 450.44 mp**	**18 %**
4	**Circulații carosabile**	**6 595.06 mp**	**27 %**
	Total	**24 227mp**	**100%**

0 5 10 50 100 150

1/2

Proiectant general S.C. TOO ARCHITECTS S.R.L.
J40/3293/11.03.2009
TOO ARCHITECTS
Str. Vasile Conta nr.6, Sector 2, București
www.tooarchitects.com

TITLU:	NUME:	SEMNĂTURĂ:	SCARA:
ȘEF PROIECT:	**Prof. dr. arh. TIBERIU FLORESCU**		N/A
PROIECTAT / DESENAT:	**arh. ȘTEFAN FLORESCU**		DATA:
	arh. ALEXANDRU ONCIULEAC		Feb 2026
VERIFICAT:	**Prof. dr. arh. TIBERIU FLORESCU**		

BENEFICIAR:
Telehoi Alina Rodica
Adresă beneficiar:
STR. FUNDĂTURA VIESPILOR NR.5, GIURGIU

Project nr.:
135-2026

TITLUL PROIECTULUI:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023
Adresă proiect:
Bd. București, Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, nr. cad. 45157

Sursă: **U**
Corp: **-**
Clasificare: **(PUZ)**
Nr. plașă: **U09**

TITLUL PLANȘEI:
ILUSTRARE VOLUMETRICĂ

Faza: **P.U.Z.**

SOFT UTILIZAT: RHINOCEROS 8

REV. **000**

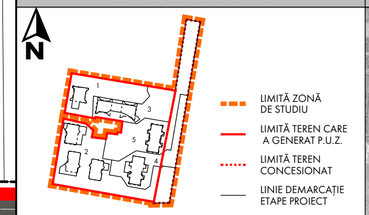
© Too Architects

P.U.Z. - "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII - generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023



SCHEMĂ ETAPE PROIECT

TERENURI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z.



ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

TERENURI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z.



LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ INTRAVILAN MUN. GIURGIU
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ PRIN P.U.Z.
- LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITĂ TEREN CONCESIONAT
- LIMITĂ DOMENIU PUBLIC - STRADA PLANTELOR
- LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM PROPUS PRIN P.U.Z.

CIRCULAȚII PROPUSE

- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PROPUSĂ - TEREN CARE A GENERAT P.U.Z
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ PROPUSĂ - TEREN CARE A GENERAT P.U.Z
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PROPUSĂ - TEREN CONCESIONAT
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ PROPUSĂ - TEREN CONCESIONAT
- TRASEU VELO
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL

FUNCȚIUNI PROPUS

- LOCUINȚE COLECTIVE
- SPAȚII COMERCIALE
- SPAȚII ACTIVITĂȚI SPORTIVE
- SPAȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT
- SPAȚII LOISIR RIVERANI
- SPAȚII VERZI AMENAJATE - TEREN CARE A GENERAT P.U.Z
- SPAȚII VERZI AMENAJATE - TEREN CONCESIONAT

SCHEMĂ AXONOMETRICĂ ETAPIZARE PROIECT



DETALIEREA ETAPELOR

ETAPA 1

Rezidențial				Comercial	
nr. apartamente	Suprafață desfășurată (mp)	nr. locuri de parcare rezidenți	nr. locuri de parcare vizitatori	Suprafață desfășurată (mp)	nr. locuri de parcare
32	398.24	32	4	218.67	6

Total	S. desfășurată (mp)	616.91
	min. nr. locuri de parcare	42

ETAPA 2

Rezidențial				Comercial		Învățământ	
nr. apartamente	Suprafață desfășurată (mp)	nr. locuri de parcare rezidenți	nr. locuri de parcare vizitatori	Suprafață desfășurată (mp)	nr. locuri de parcare	Suprafață desfășurată (mp)	nr. locuri de parcare
26	2109.99	29	3	218.38	6	430.09	10

Rezidențial				Comercial	
nr. apartamente	Suprafață desfășurată (mp)	nr. locuri de parcare rezidenți	nr. locuri de parcare vizitatori	Suprafață desfășurată (mp)	nr. locuri de parcare
29	2349.69	29	3	338.32	9

Rezidențial				Comercial	
nr. apartamente	Suprafață desfășurată (mp)	nr. locuri de parcare rezidenți	nr. locuri de parcare vizitatori	Suprafață desfășurată (mp)	nr. locuri de parcare
36	2892.88	36	4	171.23	5

Total	S. desfășurată (mp)	8510.58
	min. nr. locuri de parcare	131

ETAPA 3

Rezidențial				Comercial		Sport	
nr. apartamente	Suprafață desfășurată (mp)	nr. locuri de parcare rezidenți	nr. locuri de parcare vizitatori	Suprafață desfășurată (mp)	nr. locuri de parcare	Suprafață desfășurată (mp)	nr. locuri de parcare
38	3478.02	38	4	180.84	5	398.24	15

Total	S. desfășurată (mp)	4057.1
	min. nr. locuri de parcare	62

ETAPA 4

Rezidențial			
nr. apartamente	Suprafață desfășurată (mp)	nr. locuri de parcare rezidenți	nr. locuri de parcare vizitatori
48	4150.39	48	5

Total	S. desfășurată (mp)	4150.39
	min. nr. locuri de parcare	53

ETAPA 5

Rezidențial			
nr. apartamente	Suprafață desfășurată (mp)	nr. locuri de parcare rezidenți	nr. locuri de parcare vizitatori
52	4429.09	52	6

Total	S. desfășurată (mp)	4429.09
	min. nr. locuri de parcare	58

0 5 10 50 100 150

Proiectant general S.C. TOO ARCHITECTS S.R.L.
J40/3293/11.03.2009

TOO ARCHITECTS
Str. Vasile Conta nr.6, Sector 2, București
www.tooarchitects.com

TITLU:	NUME:	SEMNĂTURĂ:	SCARA:
ȘEF PROIECT:	Prof. dr. arh. TIBERIU FLORESCU		1:1000 @A2
PROIECTAT / DESENAT:	arh. ȘTEFAN FLORESCU		
	arh. ALEXANDRU ONCIULEAC		DATA: Mar 2026
VERIFICAT:	Prof. dr. arh. TIBERIU FLORESCU		

BENEFICIAR:
Telehoi Alina Rodica

Adresă beneficiar:
STR. FUNDĂTURA VIESPILOR NR.5, GIURGIU

Project nr.:
135-2026

TITLUL PROIECTULUI:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII
generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

Adresă proiect:
Bd. București, Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, nr. cad. 45157

Sursă: **U**
Corp: **-**
Clasificare: **(PUZ)**
Nr. plașă: **U10**

TITLUL PLANȘEI:
ETAPIZAREA INVESTIȚIEI

Faza: **P.U.Z.**

SOFT UTILIZAT: RHINOCEROS 8

REV. **000**

© Too Architects