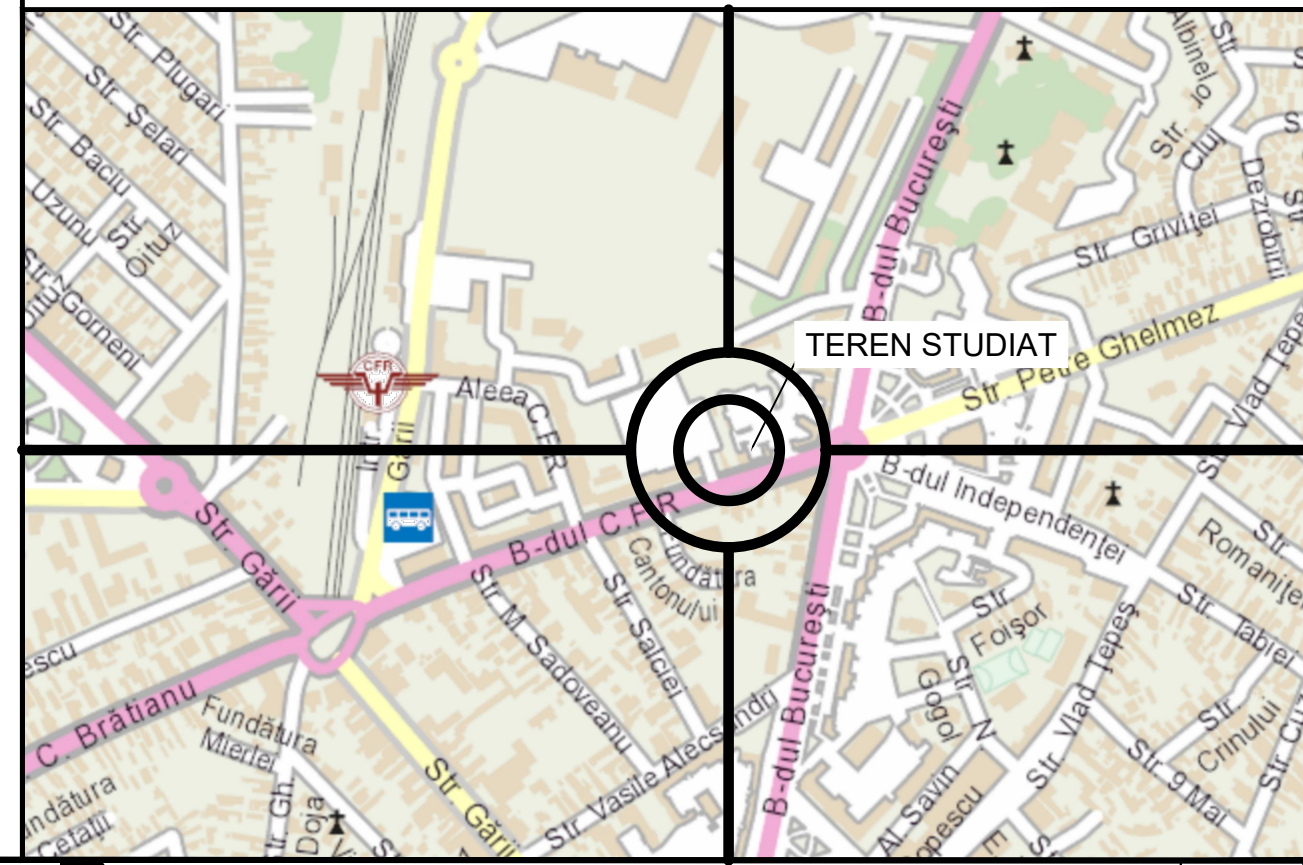
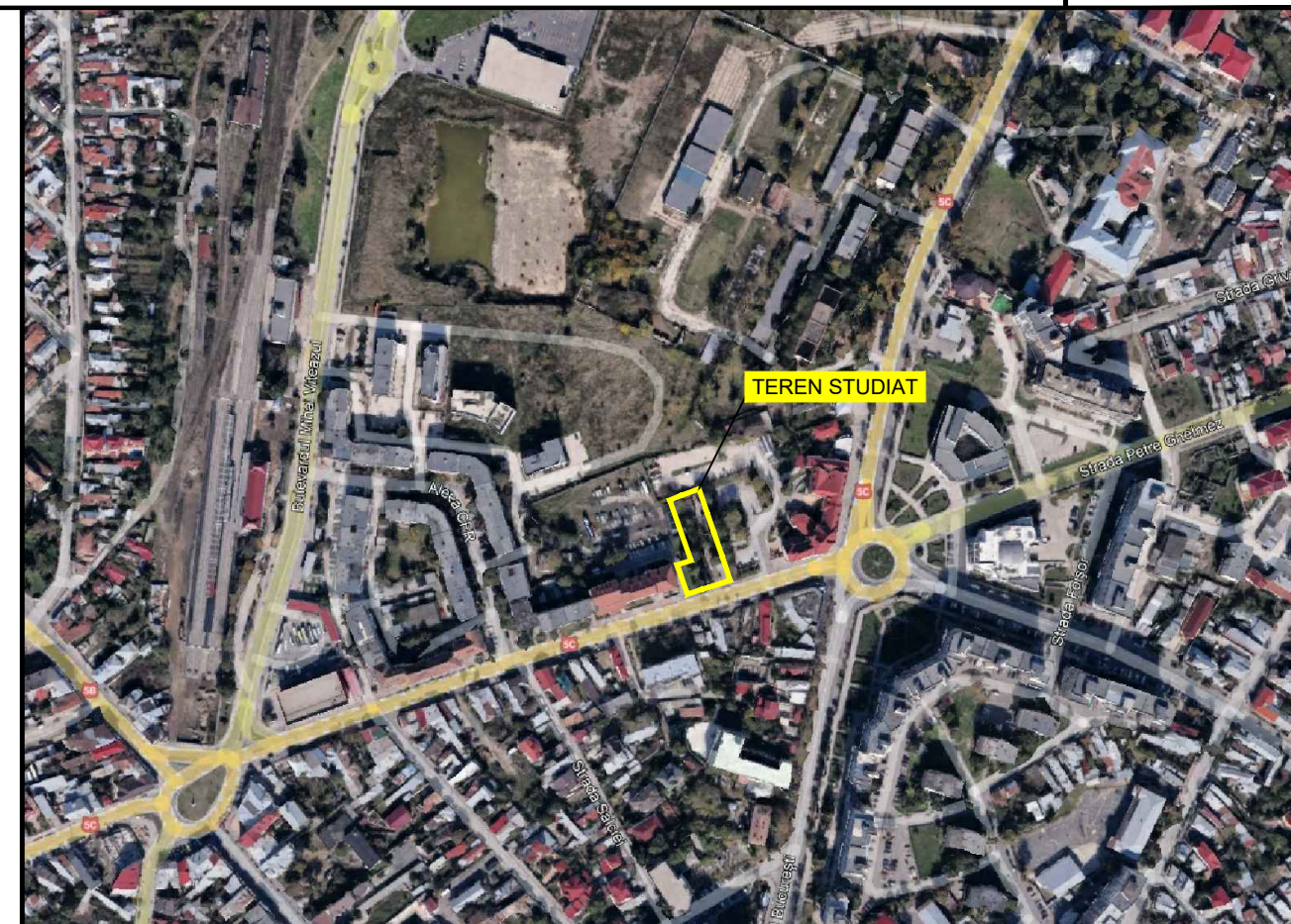
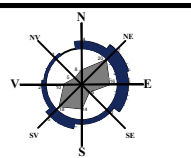


P.U.Z. CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA RH S+P+4E+5R

Mun.Giurgiu, Bld-ul C.F.R Nr. 41A si nr. 55

1. INCADRARE IN LOCALITATE

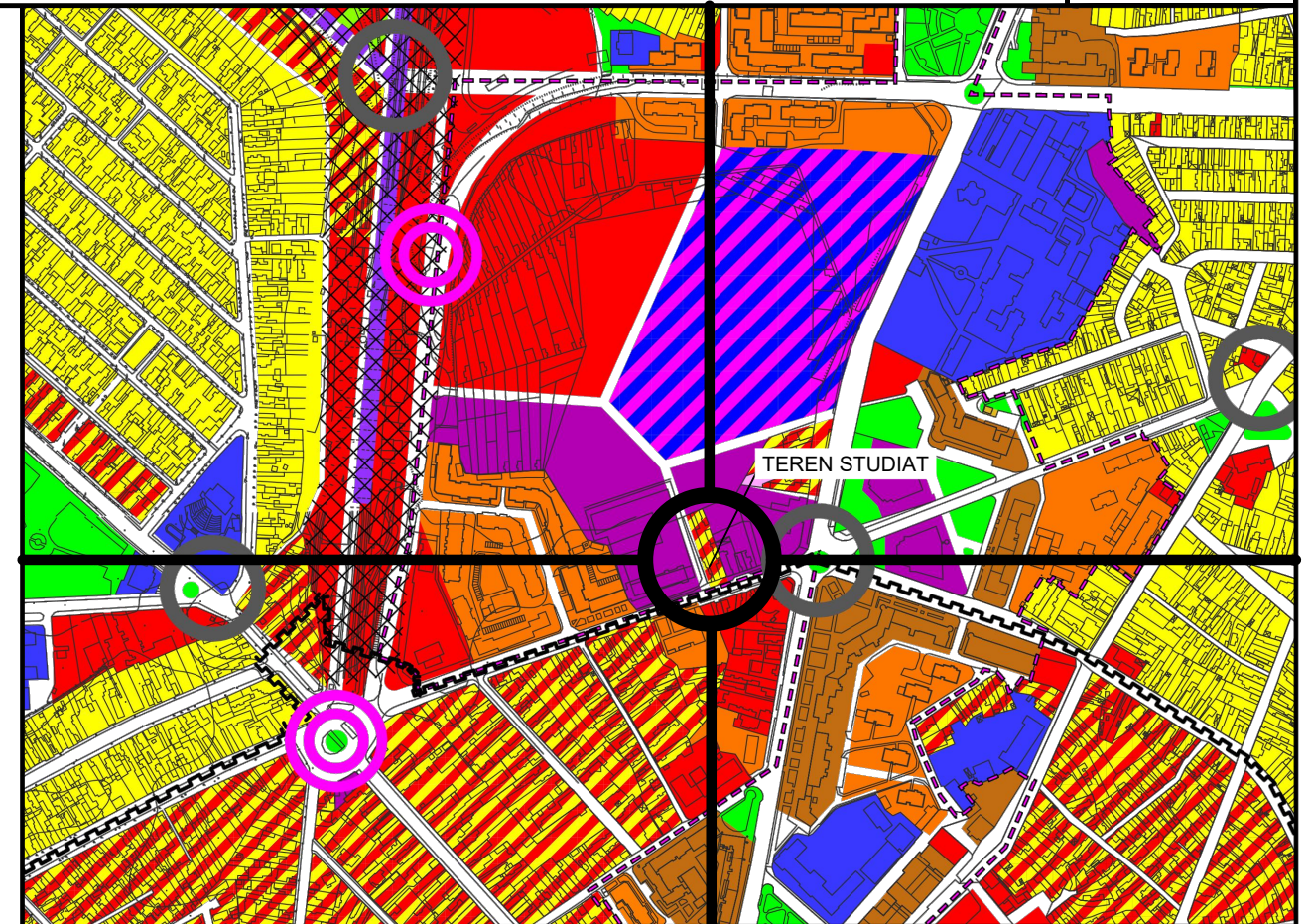
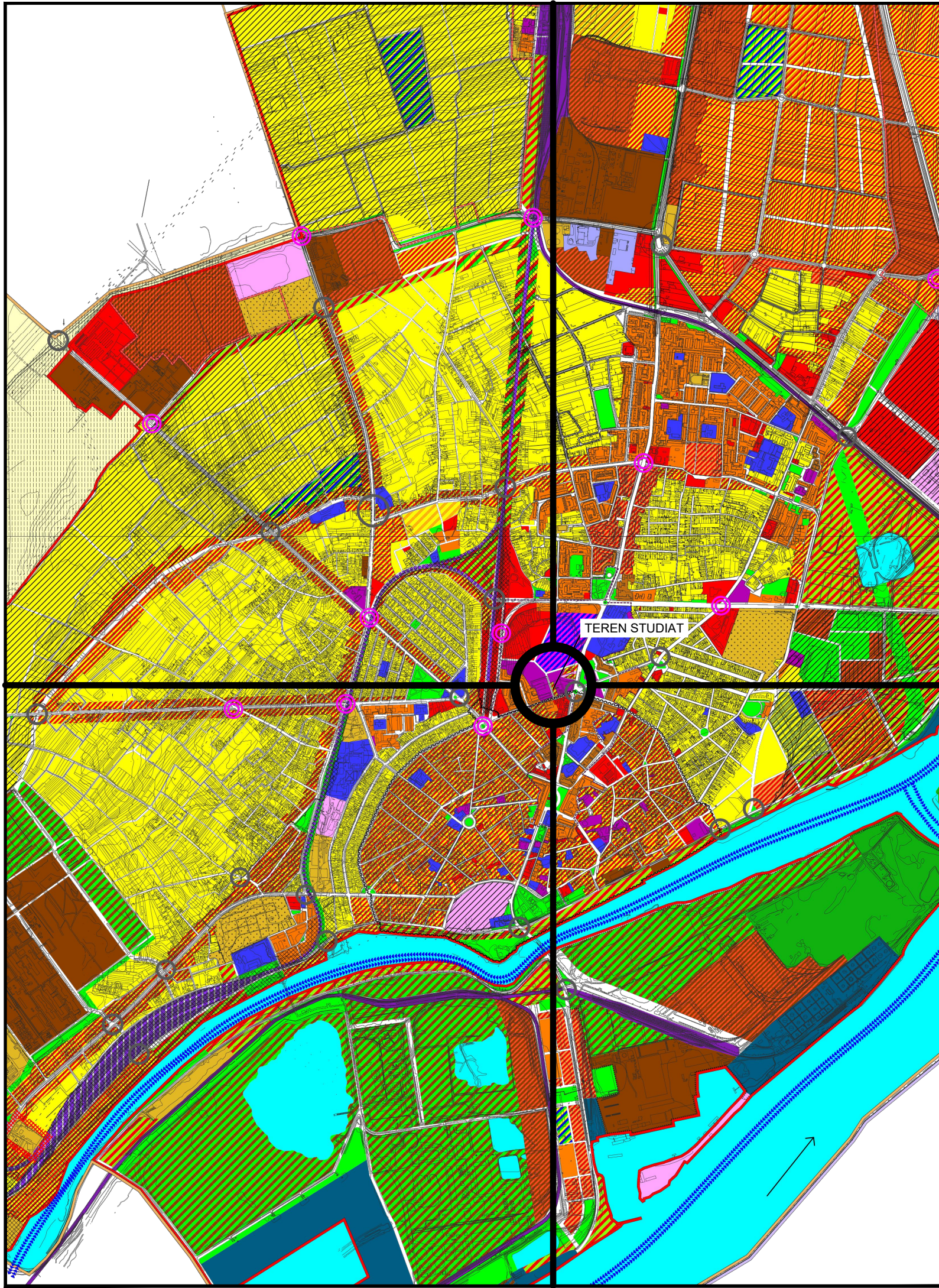
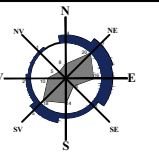


Proiectant: S.C. DACRA STUDIO S.R.L.		Beneficiar: LUXURIOUS EXCLUSIVE INVESTMENTS S.R.L.		Proiect: 506/2023	
ELABORAT SEF PROIECT: urb. Iulia Alexandrescu		SEMNATURA		Scara	
PROIECTAT: urb. Iulia Alexandrescu				Titlu proiect: P.U.Z. -Mun.Giurgiu, Bld-ul C.F.R Nr. 41A si nr. 55	
PROIECTAT				Data: 26.07.2023	
				Titlu plansa: INCADRARE IN LOCALITATE	
				Faza: P.U.Z. Plansa nr. 01	

P.U.Z. CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA RH S+P+4E+5R

Mun.Giurgiu, Bld-ul C.F.R Nr. 41A si nr. 55

2. INCADRARE IN PUG

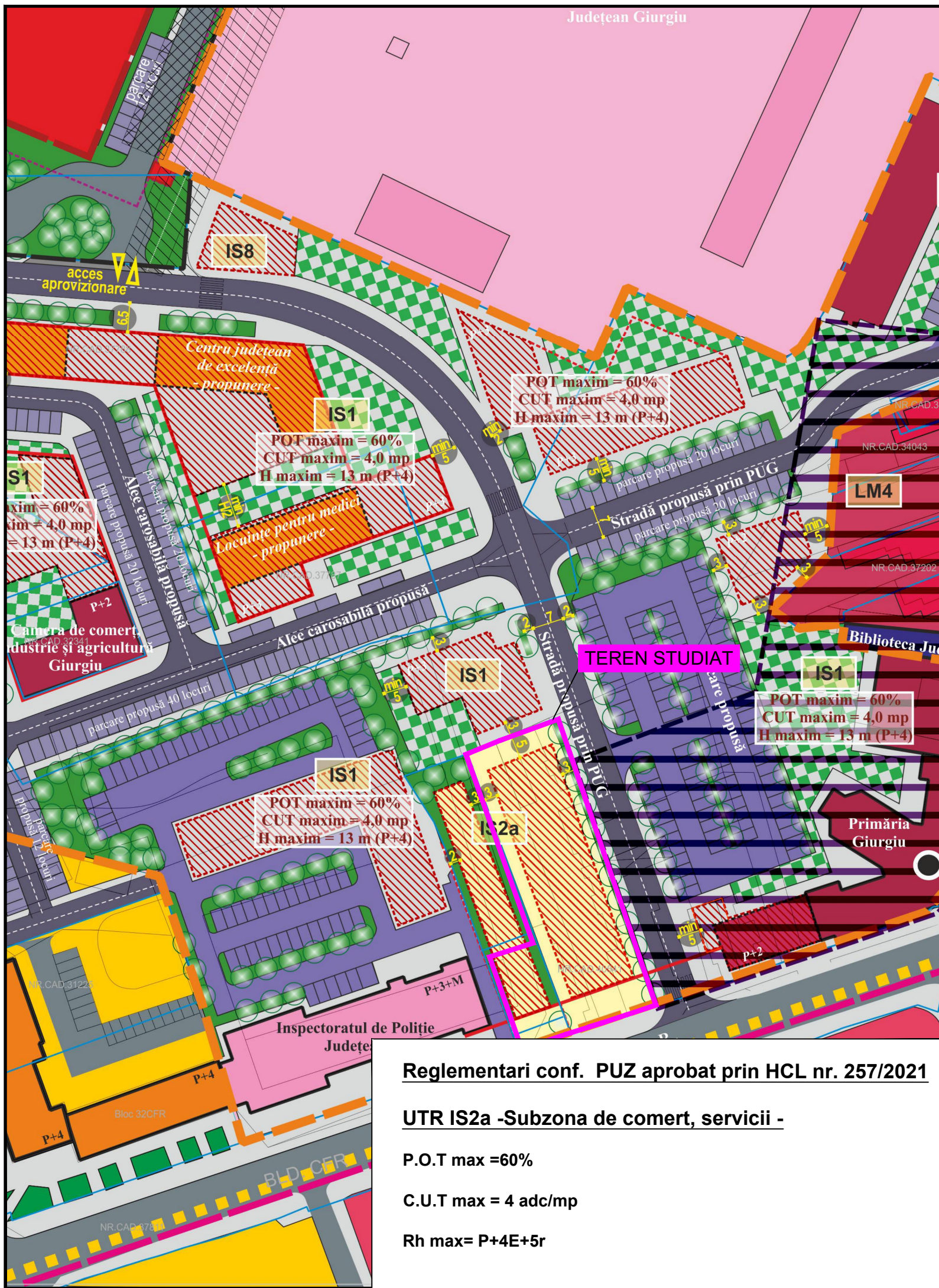


- LIMITA INTRAVILAN**
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERRITORIALE DE BAZA**
- LIMITA TERITORIULUI JUDETEAN**
- LIMITA TERITORIULUI NATIONAL**
- LIMITA ZONEI LIBERE**
- LIMITA ZONA CENTRU ISTORIC**
- LIMITA ZONA CENTRU ADMINISTRATIV**
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE INALTE (P+5 - 10)
 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE MEDII (P+2 - 4)
 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI (P+1, P+2)
 - ZONA INSTITUTII ADMINISTRATIVE
 - ZONA COMERT / SERVICII
 - ZONA DOTARI SOCIALE
 - ZONA PRODUCTIE INDUSTRIALA DE CONSTITII SI DEPOZITARE
 - ZONA GOSPODARIE COMUNALA CIMITIRE
 - ZONA TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN
 - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
 - ZONA SPATII VERZI PROTECTIE / AGREMENT / SPORT
 - TERENURI FORESTIERE
 - STRAZI EXISTENTE
 - STRAZI PROPUSE
 - ZONA TRANSPORT RUTIER SERVICII ANEXE
 - ZONA TRANSPORT FEROVIAL SERVICII ANEXE
 - ZONA TRANSPORTURI NAVALE SERVICII ANEXE
 - CULOARE DE APA

- ZONE MIXTE DE DEZVOLTARE**
- ZONA ACTIVITATI PORTUARE SI SERVICII CONEXE
 - ZONA DE ECOLOGIZARE / ZONA INDUSTRIALA
 - ZONA MIXTA INSTITUTII ADMINISTRATIVE / DOTARI / EDUCATIE
 - ZONA MIXTA LOCUIRE INDIVIDUALA SI COLECTIVA / COMERT / SERVICII
 - ZONA MIXTA COMERT / SERVICII / LOISIR
 - ZONA MIXTA LOCUIRE INDIVIDUALA SI COLECTIVA
 - ZONA MIXTA LOCUIRE INDIVIDUALA CU GRAD SPORT DE CONFORT
 - ZONA MIXTA LOCUIRE INDIVIDUALA/ SERVICII/ COMERT/ SPATIU VERDE AMENAJAT
 - ZONA MIXTA LOCUIRE COLECTIVA / COMERT / SERVICII
 - ZONA MIXTA LOCUIRE / COMERT / SERVICII
 - ZONA MIXTA INDUSTRIE/ DEPOZITARE/ SERVICII/ COMERT
 - ZONA MIXTA LOCUIRE / DOTARI SOCIALE/ SPATIU VERDE AMENAJAT

- REGLEMENTARI**
- ZONA DE DEZVOLTARE VIITOARE
 - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ PENTRU RESTRUCTURARE ZONA
 - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA DEZAFECTAREA TRASEULUI DE CALE FERATA SI ELABORARE PUZ
 - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA REALIZAREA LUCRARILOR HIDROTEHNICE SPECIFICE DE INLATURARE A APELOR IN EXCES
 - INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE
 - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE (PANA LA ELABORARE PUZ PARCELARE SI IERARHIZARE CIRCULATII) CU EXCEPTIA LOTUIRILOR CU FOND CONSTRUIT EXISTENT
 - TRASEU C.F. EXISTENT CE SE MENTINE
 - C.F. INDUSTRIAL PROPUSE PENTRU DEZAFECTARE
 - TRASEU C.F. PROPUSE
 - GIRATORII PROPUSE
 - INTERSECTIE CE NECESITA AMENAJARE

Proiectant:	Bucuresti, Str. Argezoaia, Nr.5. Tel. 0314243730	Beneficiar:	LUXURIOUS EXCLUSIVE INVESTMENTS S.R.L	Proiect	506/2023
ELABORAT	NUME	SEMNATURA	Scara	Titlu proiect:	P.U.Z. -Mun.Giurgiu, Bld-ul C.F.R Nr. 41A si nr. 55
PROIECTAT	urb. Iulia Alexandrescu		Data	Titlu plansa:	INCADRARE PUG
PROIECTAT	urb. Iulia Alexandrescu		26.07.2023		P.U.Z. Plansa nr. 06



Reglementari conf. P.U.Z aprobat prin HCL nr. 257/2021

UTR IS2a -Subzona de comerț, servicii -

P.O.T max =60%

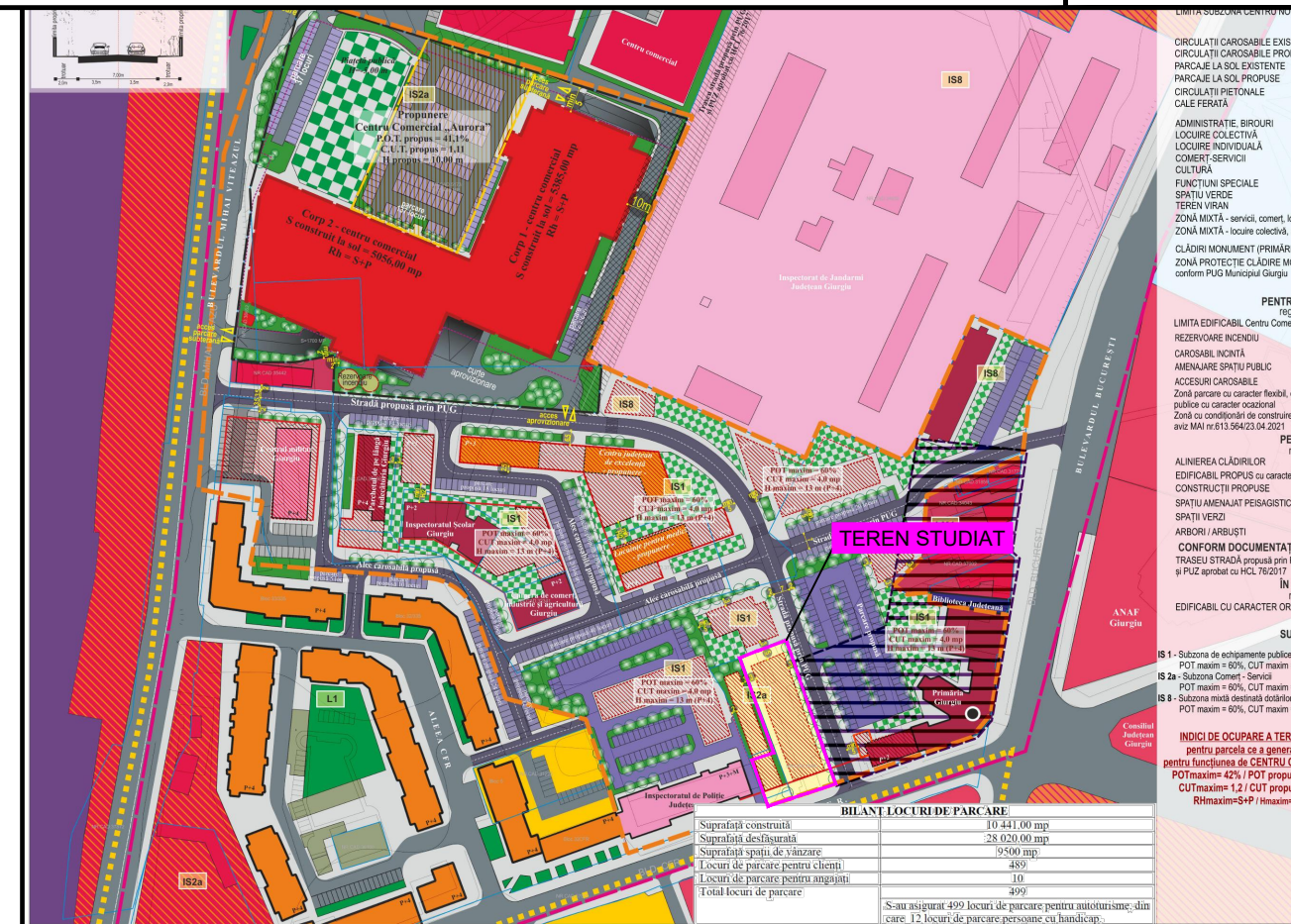
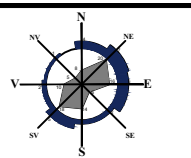
C.U.T max = 4 adc/mp

Rh max= P+4E+5r

P.U.Z. CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA RH S+P+4E+5R

Mun.Giurgiu, Bld-ul C.F.R Nr. 41A si nr. 55

3. INCADRARE IN PUZ aprobat prin HCL 257/2021



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITA DE STUDIU
- LIMITA DE REGLEMENTARE
- LIMITA SUBZONA CENTRU NOU (in afara centrului istoric)

CIRCULATI

- CIRCULATI CAROSABILE EXISTENTE
- CIRCULATI CAROSABILE PROPUSE
- PARCAJE LA SOL EXISTENTE
- PARCAJE LA SOL PROPUSE
- CIRCULATI PIETONALE
- CALE FERATA

EXISTENT

- ADMINISTRATIE, BIROURI
- LOCUIRE COLECTIVA
- LOCUIRE INDIVIDUALA
- COMERT-SERVICII
- CULTURA
- FUNCTIUNI SPECIALE
- SPATIU VERDE
- TEREN VIRAN
- ZONA MIXTA - servicii, comerț, locuire colectiva
- ZONA MIXTA - locuire colectiva, servicii
- CLADIRI MONUMENT (PRIMARIA GIURGIU)
- ZONA PROTECTIE CLADIRE MONUMENT conform PUG Municipiul Giurgiu

REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU TERENUL CE A GENERAT PUZ
reglementari cu caracter obligatoriu

- LIMITA EDIFICABIL Centru Comercial
- REZERVOARE INCENDIU
- CAROSABIL INCINTA
- AMENAJARE SPAȚIU PUBLIC
- ACCESURI CAROSABILE
- Zona parcare cu caracter flexibil, destinata evenimentelor publice cu caracter ocazional
- Zona cu conditii de construire conform aviz MAI nr.613.564/23.04.2021

PENTRU ARIA DE REGLEMENTARE
reglementari cu caracter director

- ALINIAREA CLADIRILOR
- EDIFICABIL PROPUSE cu caracter director
- CONSTRUCȚII PROPUSE
- SPAȚIU AMENAJAT PEISAGISTIC, PARCĂRI DE INCINTĂ, etc
- SPAȚII VERZI
- ARBORI / ARBUȘTI

CONFORM DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE

- TRASEU STRADĂ propusă prin PUG Municipiul Giurgiu și PUZ aprobat cu HCL 76/2017

IN AFARA ARIEI DE REGLEMENTARE
reglementari cu caracter orientativ

- EDIFICABIL CU CARACTER ORIENTATIV

SUBZONE PUG MUNICIPIUL GIURGIU
in limita ariei de reglementare

- IS 1 - Subzona de echipamente publice in domeniul administrativ și financiar bancar
POT maxim = 60%, CUT maxim = 4, H maxim = 7-20 m
- IS 2a - Subzona Comerț - Servicii
POT maxim = 60%, CUT maxim = 3, H maxim = 7-18 m, Rhmaxim = P+4E+5r
- IS 8 - Subzona mixta destinata dotarilor administrative și sociale, in zona centrala

REZERVARE INCENDIU

CAROSABIL INCINTA

AMENAJARE SPAȚIU PUBLIC

ACCESURI CAROSABILE

Zona parcare cu caracter flexibil, destinata evenimentelor publice cu caracter ocazional

Zona cu conditii de construire conform aviz MAI nr.613.564/23.04.2021

ALINIAREA CLADIRILOR

EDIFICABIL PROPUSE cu caracter director

CONSTRUCȚII PROPUSE

SPAȚIU AMENAJAT PEISAGISTIC, PARCĂRI DE INCINTĂ, etc

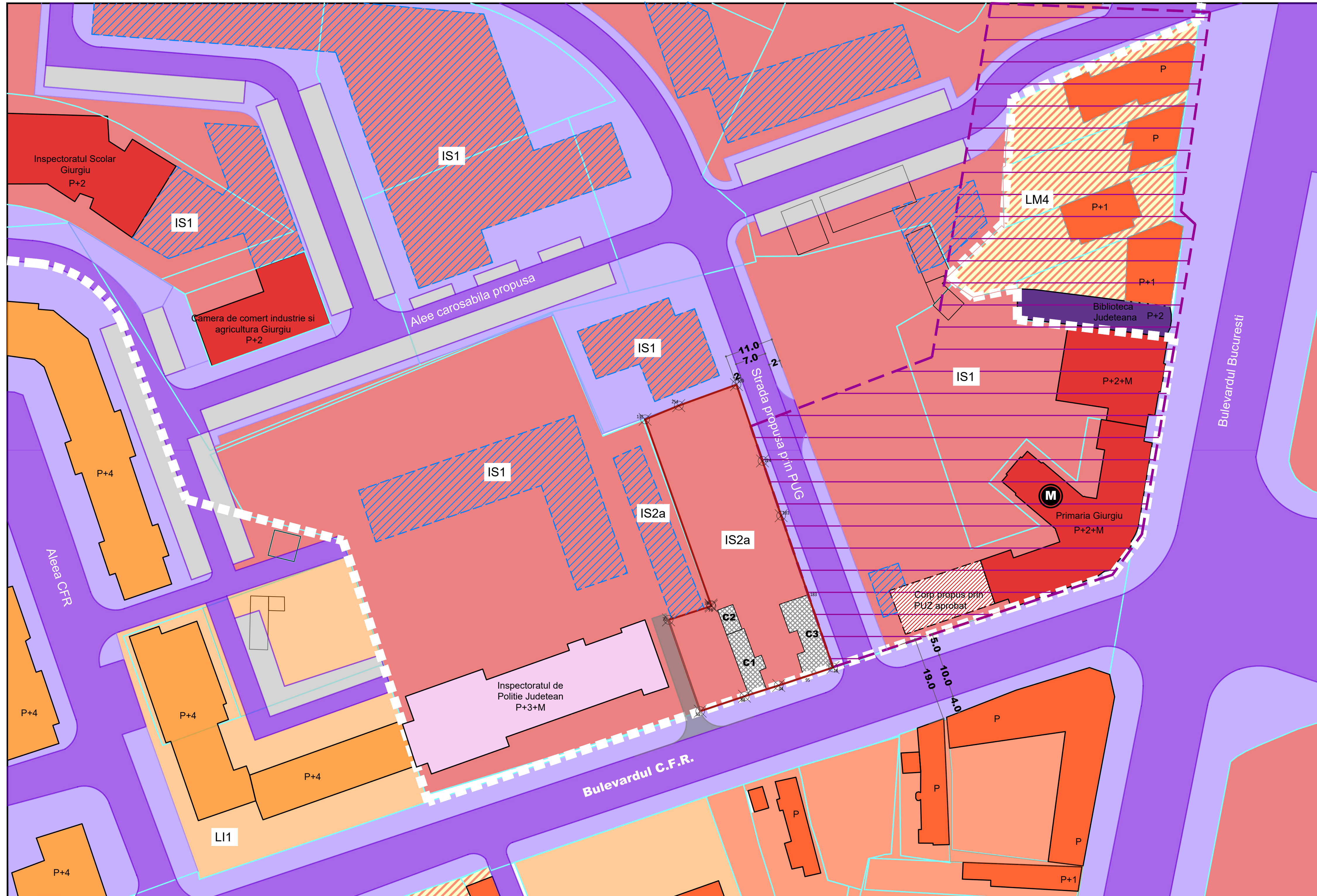
SPAȚII VERZI

ARBORI / ARBUȘTI

TRASEU STRADĂ propusă prin PUG Municipiul Giurgiu și PUZ aprobat cu HCL 76/2017

EDIFICABIL CU CARACTER ORIENTATIV

Proiectant:	Bucuresti, Str. Argezoaia, Nr.5. Tel. 0314243730	Beneficiar:	LUXURIOS EXCLUSIVE INVESTMENTS S.R.L.	Proiect	506/2023
S.C. DACRA STUDIO S.R.L.				Faza	
ELABORAT	NUME	SEMNATURA	Scara	Titlu proiect:	P.U.Z. -Mun.Giurgiu, Bld-ul C.F.R Nr. 41A si nr. 55
SEF PROIECT	urb. Iulia Alexandrescu			Titlu plansa:	INCADRARE PUZ APROBAT
PROIECTAT	urb. Iulia Alexandrescu		Data		P.U.Z.
PROIECTAT			26.07.2023		Plansa nr. 03



P.U.Z. CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA RH S+P+4E+5R

PLAN URBANISTIC ZONAL

4. SITUATIA EXISTENTA

LEGENDA

REGLAMENTARI EXISTENTE:
cf. PUG GIURGIU

- Subzona de comert/servicii
- Subzona de echipamente publice
- Subzona mixta, destinata locuintelor individuale si colective mici precum si serviciilor
- Subzona locuinte colective
- Zona de protectie monument

REGLAMENTARI EXISTENTE:
cf. PUZ aprobat prin HCLMG nr. 257/2021

- Limita zona reglementata prin PUZ
- IS1 - Subzona de echipamente publice in domeniul administrativ si financiar bancar
POT max - 60%, CUT max 4, H max 7-20m
- IS2a - Subzona comert-servicii
POT max - 60%, CUT max 4, Rh max P+4E+5Er
- Edificabil propus cu caracter director

CONSTRUCTII EXISTENTE:

- Constructii servicii publice/institutii municipale
- Constructii locuire colectiva
- Constructii servicii/comert
- Constructii cu functiuni speciale
- Constructii cu functiuni culturale
- Constructii pozitionate informativ conform satelit
- Constructii existente pe terenul studiat - propuse spre demolare

CIRCULATII CONFORM P.U.Z. APROBAT

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale si spatii verzi aferente circulatiilor
- Parcari propuse

PROFILI DRUMURI EXISTENTE/REGLAMENTATE PRIN DOCUMENTATII APROBATE

Profil existent si mentinut Bld CFR

Profil drum propus prin PUG

COORDONATE STEREO 70 ALE PARCELEI REGLAMENTATE

Parcela (IE-44784)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
88	266590.006	577672.146	10.58
59	266586.645	577662.119	21.86
70	266607.295	577654.951	10.17
73	266610.405	577664.639	0.28
74	266610.661	577664.532	44.55
135	266652.650	577649.652	8.22
254	266655.759	577657.260	13.90
109	266660.503	577670.327	18.23
124	266643.251	577676.206	13.08
181	266630.867	577680.427	18.90
183	266612.986	577686.553	17.40
18	266596.518	577692.165	6.95
95	266594.339	577685.567	6.00
94	266592.458	577679.872	2.91
93	266591.594	577677.094	4.20
87	266590.311	577673.095	1.00

S(IE-44784) = 1682 mp P = 198.22m

Beneficiar: LUXURIOS EXCLUSIVE INVESTMENTS S.R.L.

S.C. **DA CRA** S T U D I O S R L

Bucuresti, Str. Arghezi, Nr.5, Tel: 0314243720

Scara: 1/500

Titlu proiect: P.U.Z. -Mun.Giurgiu, Bld-ul C.F.R. Nr. 41A si nr. 55

Titlu plansa: SITUATIA EXISTENTA

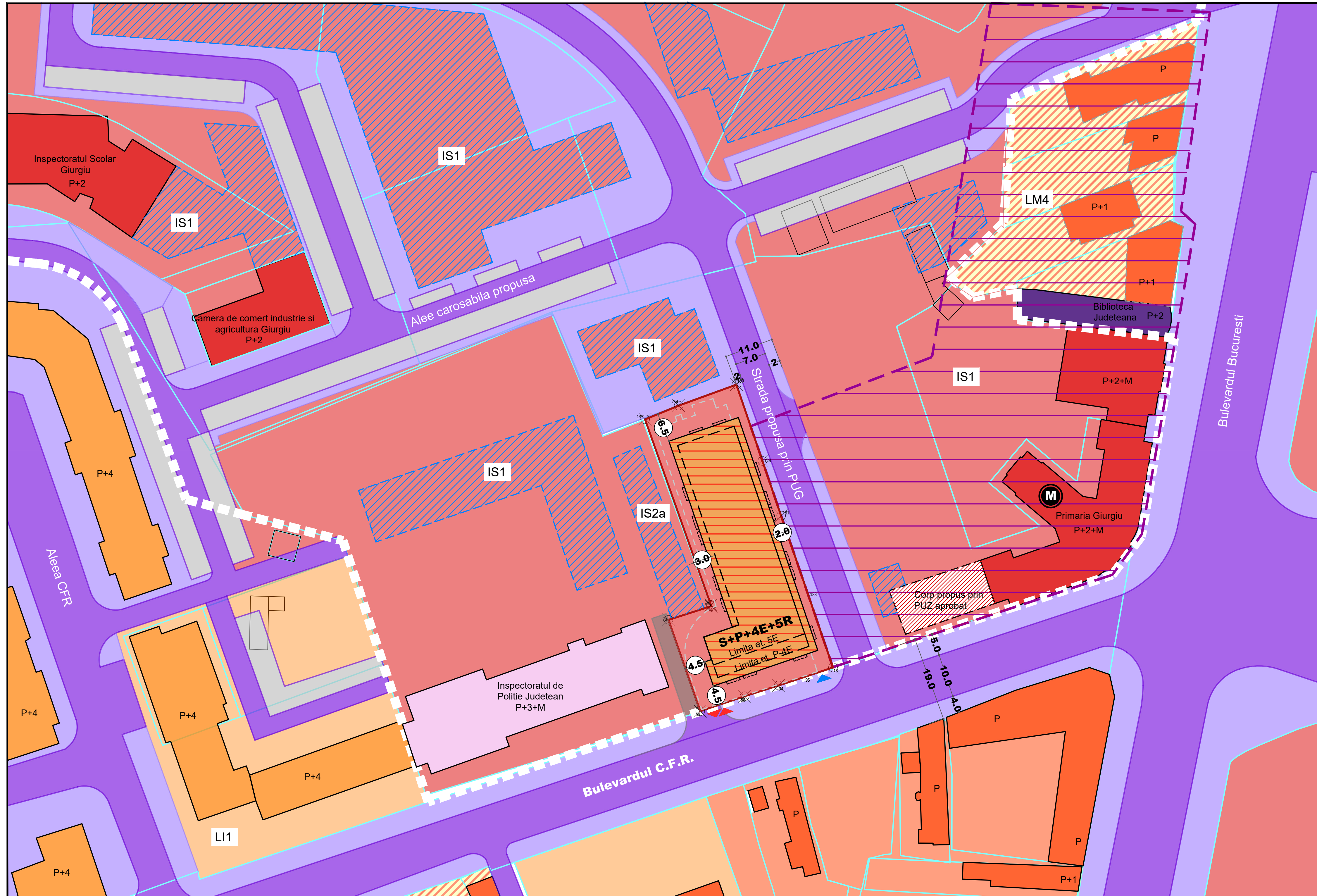
506/2023

P.U.Z.

Planşa nr. 04

ELABORAT DE: Iulia Alexandrescu SEMNATURA: [Signature] Scara: 1/500

PROIECTAT DE: Iulia Alexandrescu Data: 22.09.2023



P.U.Z. CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA RH S+P+4E+5R

PLAN URBANISTIC ZONAL

5. REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- Limita proprietate teren care a generat PUZ
Mun. Giurgiu, Bld-ul C.F.R Nr. 41A si nr. 55,
S teren= 1682 mp NC44784
- Limita parcele

REGLAMENTARI EXISTENTE: cf. PUG GIURGIU

- Subzona de comert/servicii
- Subzona de echipamente publice
- Subzona mixta, destinata locuintelor individuale si colective mici precum si serviciilor
- Subzona locuinte colective
- Zona de protectie monument

REGLAMENTARI EXISTENTE: cf. PUZ aprobat prin HCLMG nr. 257/2021

- Limita zona reglementata prin PUZ
- IS1 - Subzona de echipamente publice in domeniul administrativ si financiar bancar
POT max - 60%, CUT max 4, H max 7-20m
- IS2a - Subzona comert- servicii
POT max - 60%, CUT max 4, Rh max P+4E+5Er
- Edificabil propus cu caracter director

CONSTRUCTII EXISTENTE:

- Constructii servicii publice/instituti municipale
- Constructii locuire colectiva
- Constructii servicii/comert
- Constructii cu functiuni speciale
- Constructii cu functiune culturala
- Constructii pozitionate informativ conform satelit

CIRCULATII CONFORM P.U.Z. APROBAT

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale si spatii verzi aferente circulatiilor
- Parcari propuse

REGLAMENTARI PROPUSE:

- Constructii propuse cu functiune mixta - locuinte si parter servicii/comert
- Limita subsol
- Limita rezalituri - max 60 cm peste planul fatadei
- 3 - Retrageri minime obligatorii fata de limitele de proprietate
- ▶ Acces carosabil
- ▶ Acces pietonal

UTR IS2b propus

Funciune mixta - locuinte si servicii/comert

P.O.T max =50%

C.U.T max = 3 adc/imp

Rh propus= S+P+4E+5r

H max- 20 m

PROFILI DRUMURI EXISTENTE/REGLEMENTATE PRIN DOCUMENTATII APROBATE

5.0 10.0 4.0
19.0

Profil existent si mentinut Bld CFR

2.0 7.0 2.0
11.0

Profil drum propus prin PUG

Bilant Teritorial

Criteriu	Existent- conform PUZ aprobat	Propus
UTR	IS2a	IS2b
S teren	1682	1682
S construita maxima - calcul P.O.T.	-	841
S desfasurata maxima - calcul C.U.T.	-	5046
POT	60	50
CUT	4	3
H max	20m	20m
Rh max	P+4E	S+P+4E+5r
Spatii verzi la sol 20%		336.4
Suprafata circulatii/alei pietonale/amenajari		504.6

Proiectant: S.C. **DA CRA** STUDIO S.R.L. Bucuresti, Str. Agostoni, Nr.5, Tel. 0312423702

ELABORAT: urb. Iulia Alexandrescu SEMNATURA: Scara: 1/500

SEF PROIECT: urb. Iulia Alexandrescu

PROIECTAT: Data: 22.09.2023

PROIECTAT: TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE

Beneficiar: LUXURIOUS EXCLUSIVE INVESTMENTS S.R.L.

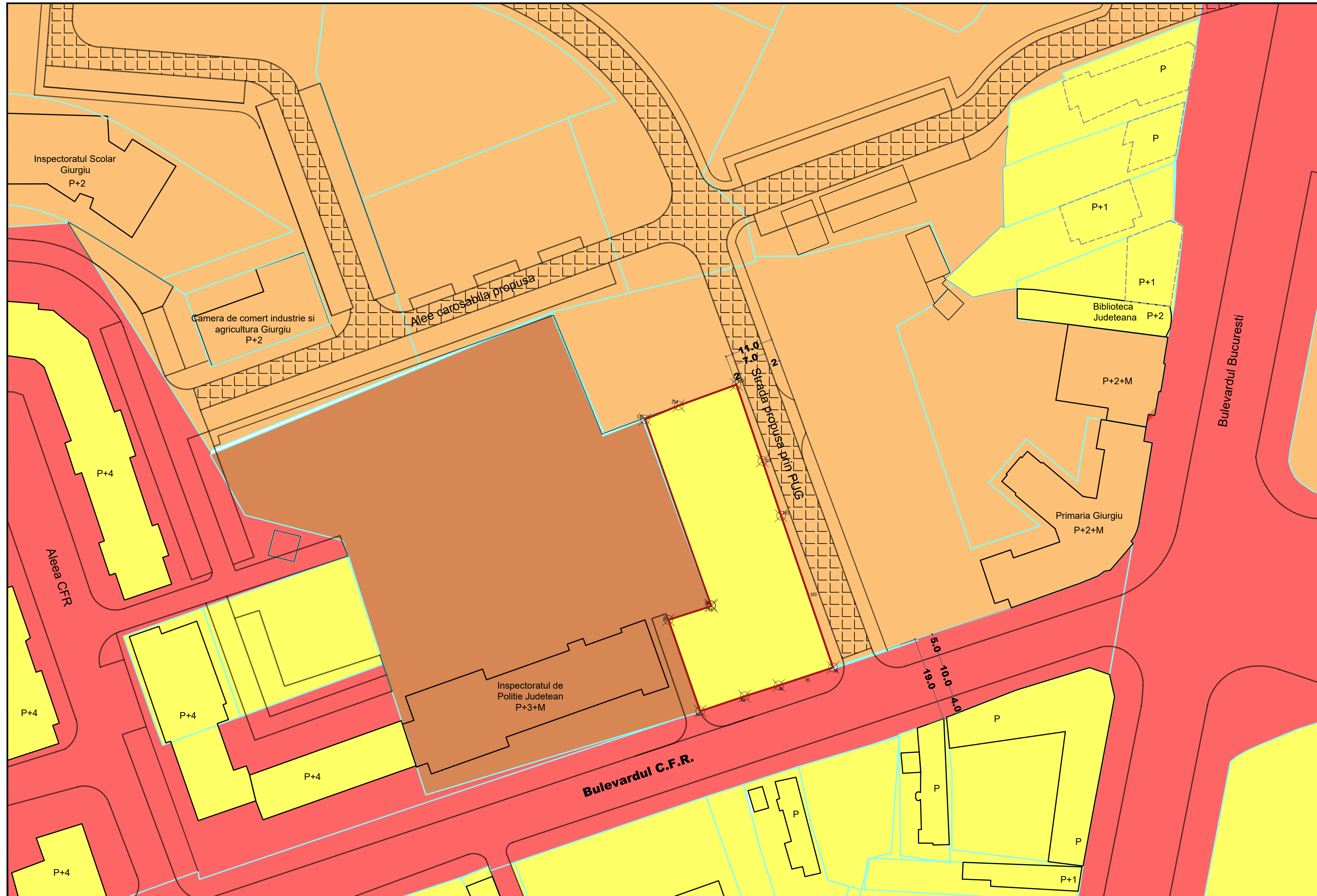
Titlu proiect: P.U.Z. -Mun. Giurgiu, Bld-ul C.F.R Nr. 41A si nr. 55

Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE

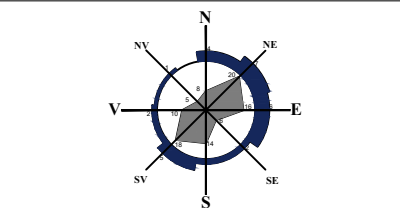
Proiect: 506/2023

Plan: P.U.Z.

Plansa nr: 05



P.U.Z. CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA RH S+P+4E+5R



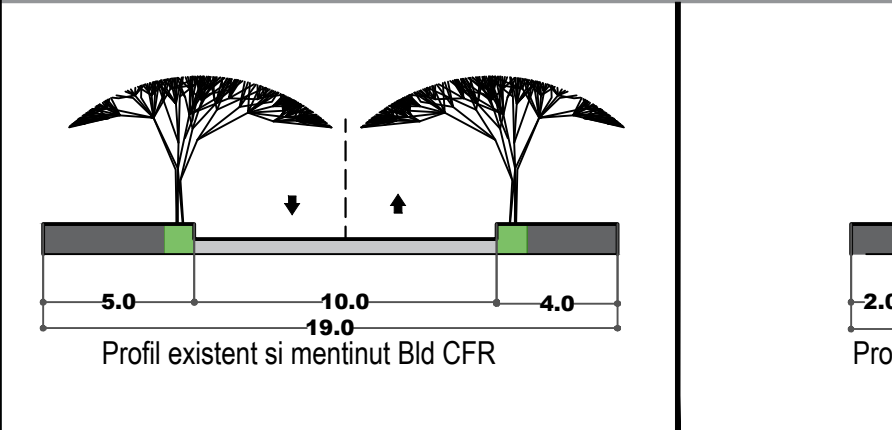
PLAN URBANISTIC ZONAL

6. REGIM JURIDIC

LEGENDA

- Limita proprietate teren care a generat PUZ
Mun. Giurgiu, Bld-ul C.F.R Nr. 41A si nr. 55,
S teren= 1682 mp NC44784
- Limita parcele
- Proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice
- Proprietatea primariei Municipiului Giurgiu
- Domeniul public al Municipiului Giurgiu
- Proprietatea statului
- Teren care se va ceda domeniului public pentru extinderea tramei stradale

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR:



COORDONATE STEREO 70 ALE PARCELEI REGLEMENTATE

Parcela (IE-44784)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D _(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
88	266590.006	577672.146	10.58
59	266586.645	577662.119	21.86
70	266607.295	577654.951	10.17
73	266610.405	577664.639	0.28
74	266610.661	577664.532	44.55
135	266652.650	577649.652	8.22
254	266655.759	577657.260	13.90
109	266660.503	577670.327	18.23
124	266643.251	577676.206	13.08
181	266630.867	577680.427	18.90
183	266612.986	577686.553	17.40
18	266596.518	577692.165	6.95
95	266594.339	577685.567	6.00
94	266592.458	577679.872	2.91
93	266591.594	577677.094	4.20
87	266590.311	577673.095	1.00

S(IE-44784) = 1682 mp P = 198.22m

EXTRAS DIN <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

