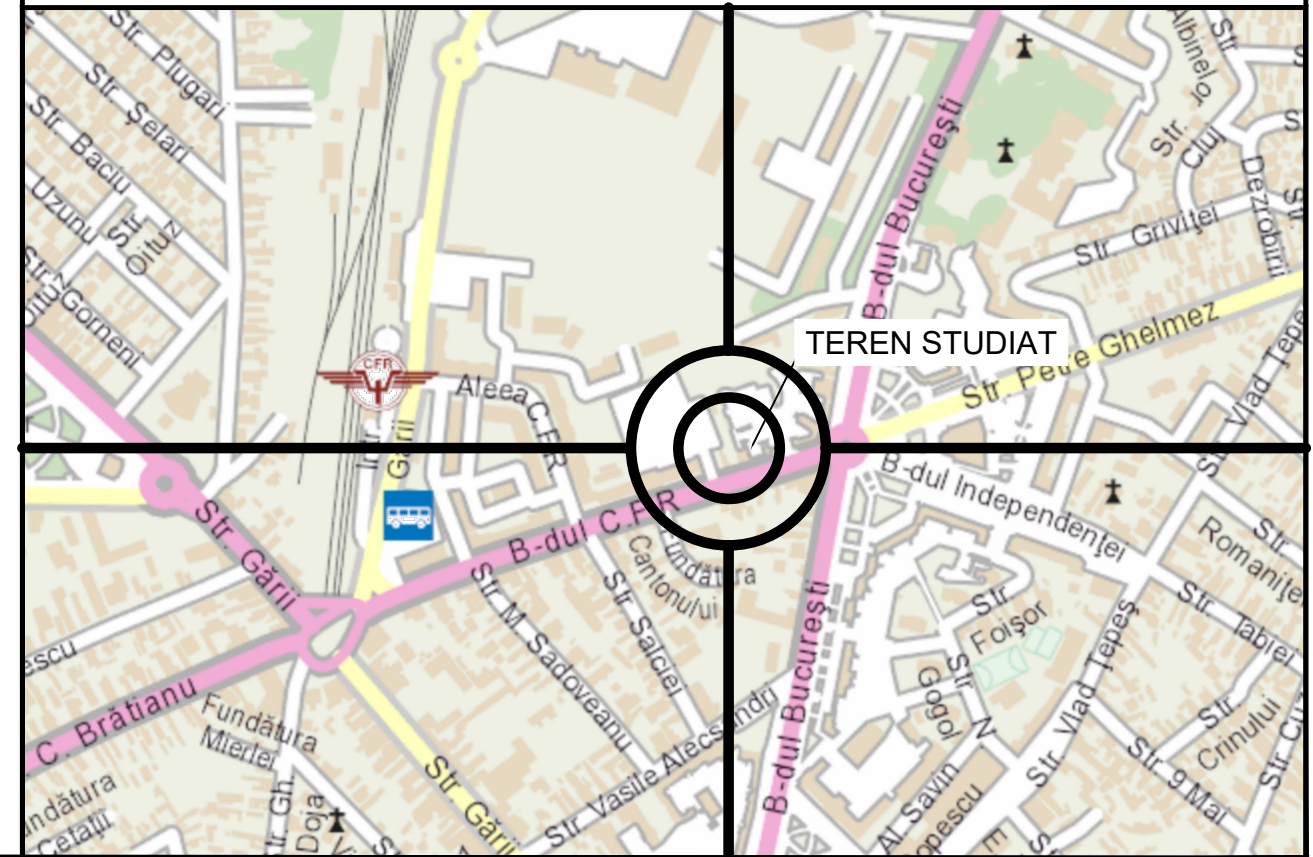
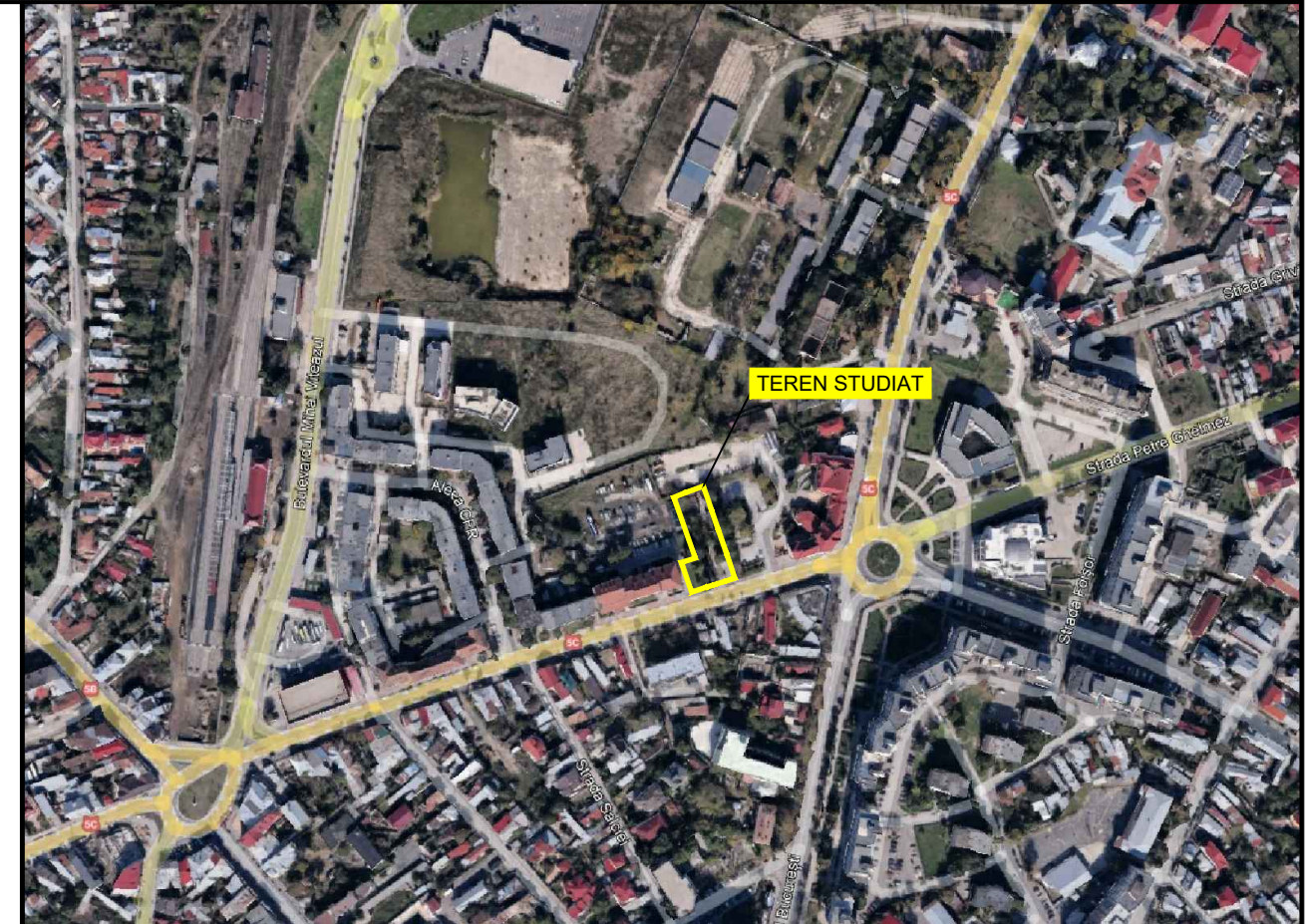
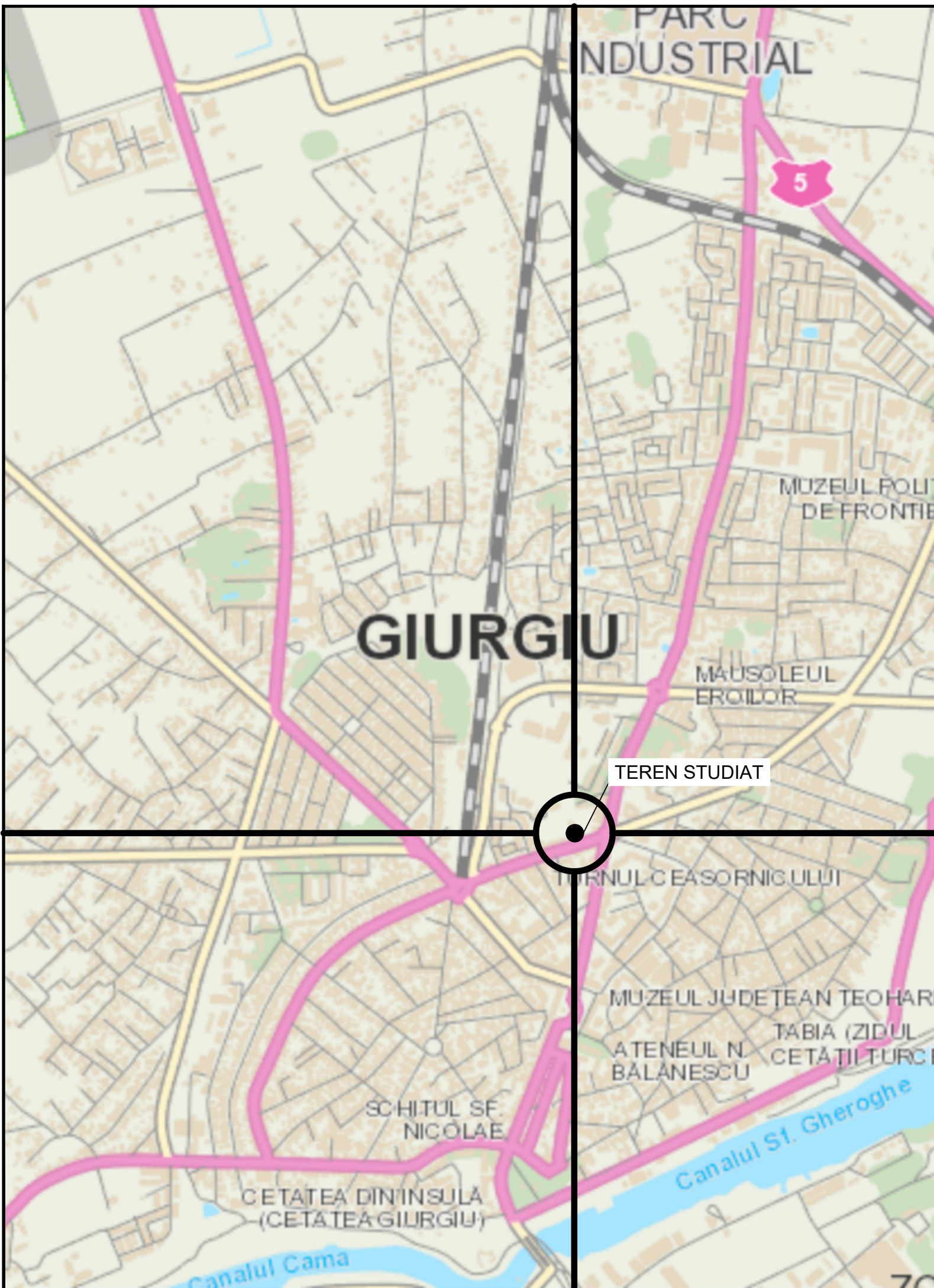
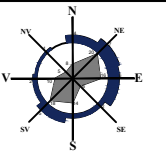


# P.U.Z. CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA RH S+P+4E+5R

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

## 1. INCADRARE IN LOCALITATE

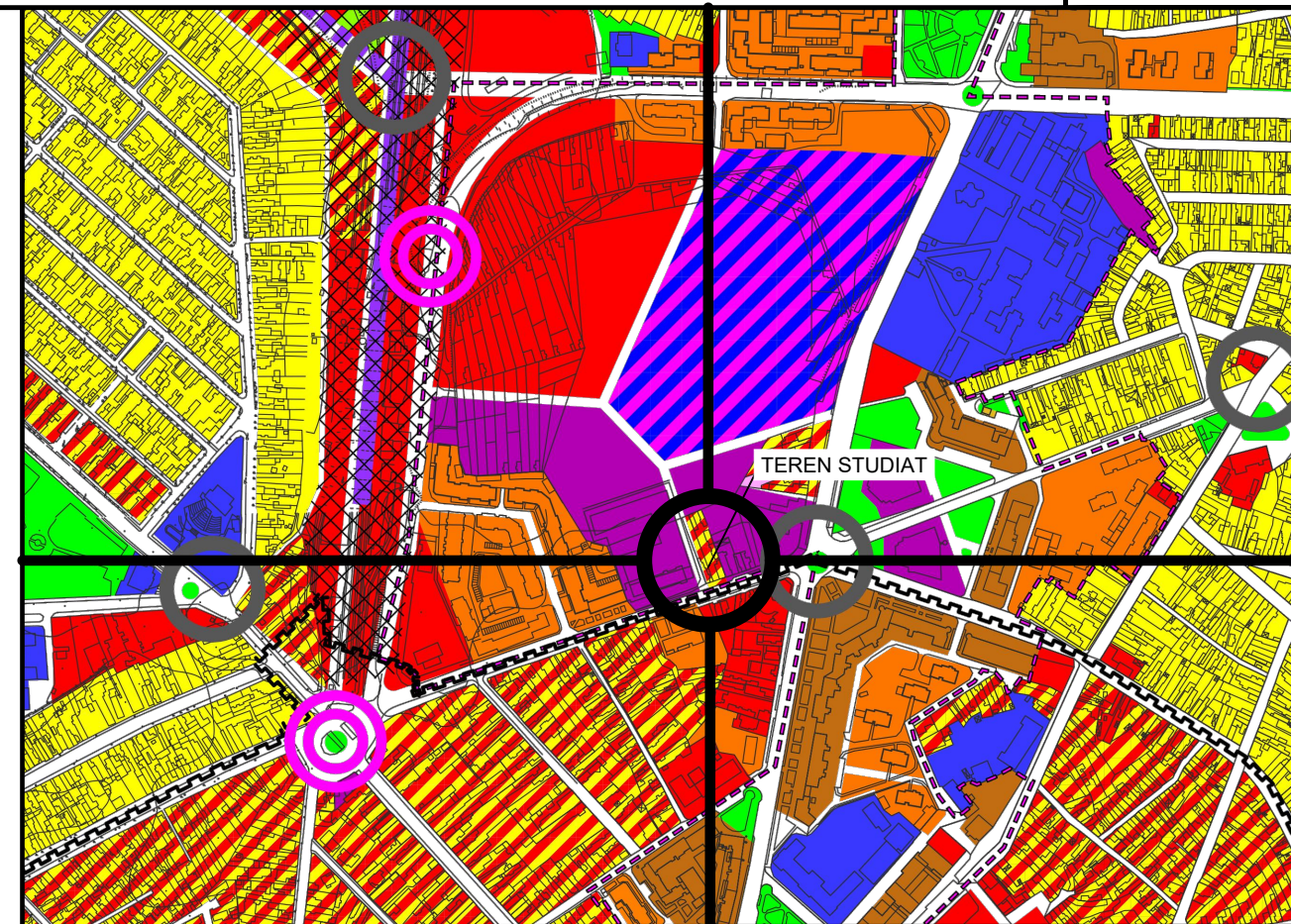
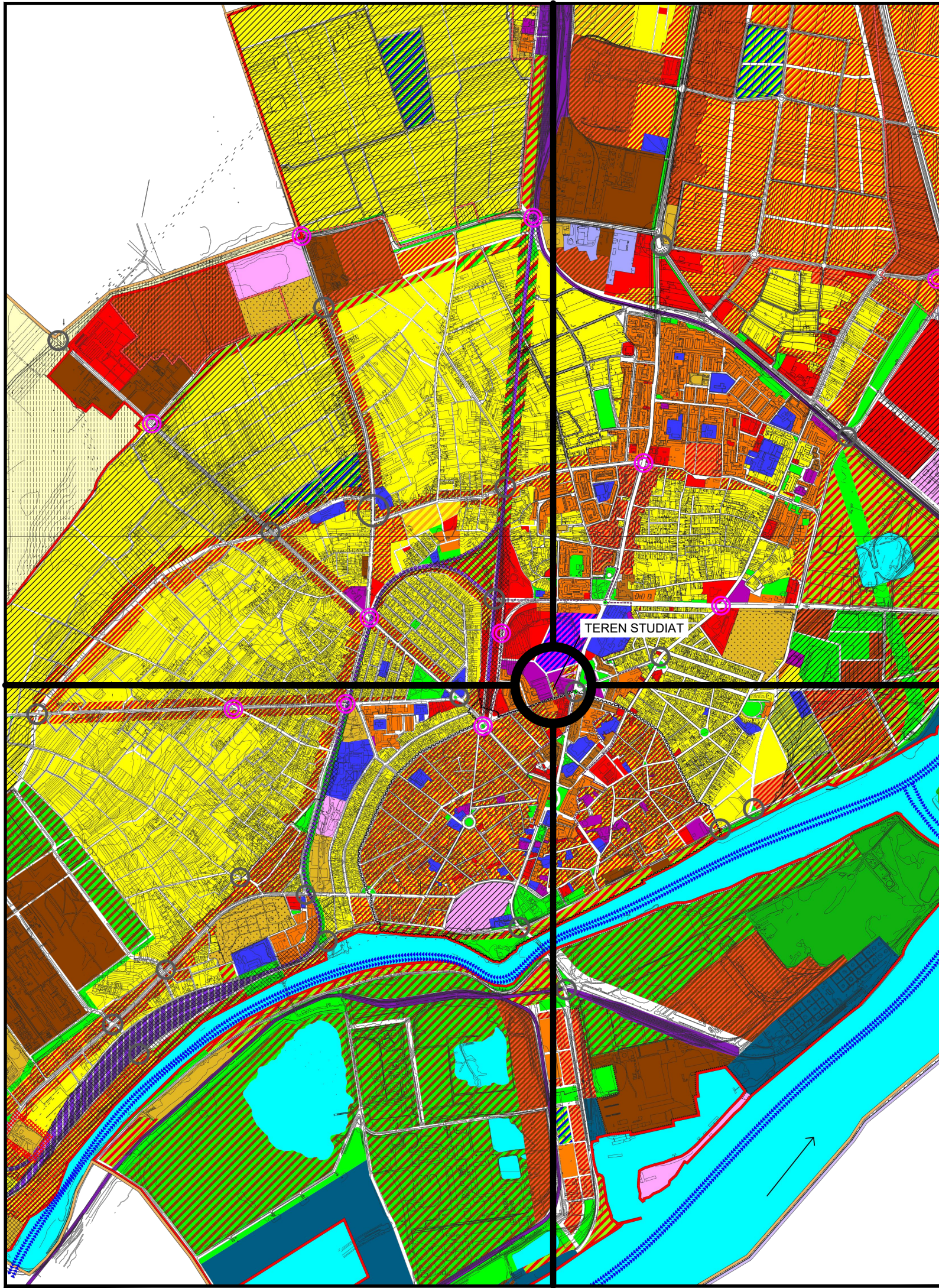
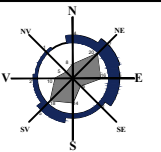


Proiectant: S.C. <b>DACRA</b> STUDIO S.R.L.	Bucuresti, Str. Argetoala, Nr.5. Tel. 0314243730	Beneficiar: LUXURIOUS EXCLUSIVE INVESTMENTS S.R.L.	Proiect 506/2023
ELABORAT SEF PROIECT	NUME urb. Iulia Alexandrescu	SEMNATURA	Scara Titlu proiect: P.U.Z. -Mun.Giurgiu, Bld-ul C.F.R Nr. 41A si nr. 55
PROIECTAT PROIECTAT	urb. Iulia Alexandrescu		Data 26.07.2023
			Titlu plansa: <b>INCADRARE IN LOCALITATE</b>
			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

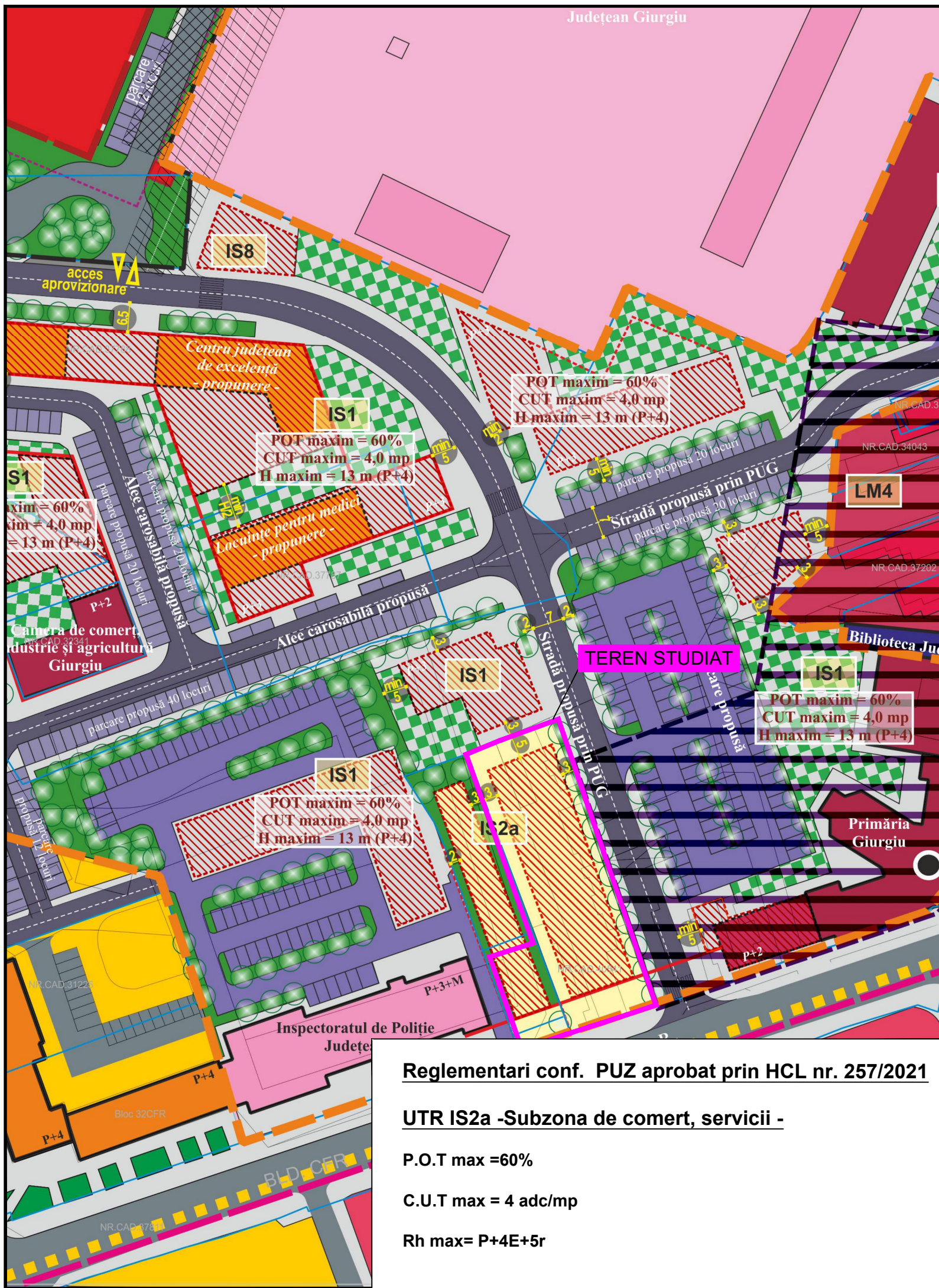


- LIMITA INTRAVILAN**
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERRITORIALE DE BAZA**
- LIMITA TERITORIULUI JUDETEAN**
- LIMITA TERITORIULUI NATIONAL**
- LIMITA ZONEI LIBERE**
- LIMITA ZONA CENTRU ISTORIC**
- LIMITA ZONA CENTRU ADMINISTRATIV**
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE 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 CONSTRUTII 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 VIUTOARE
  - 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

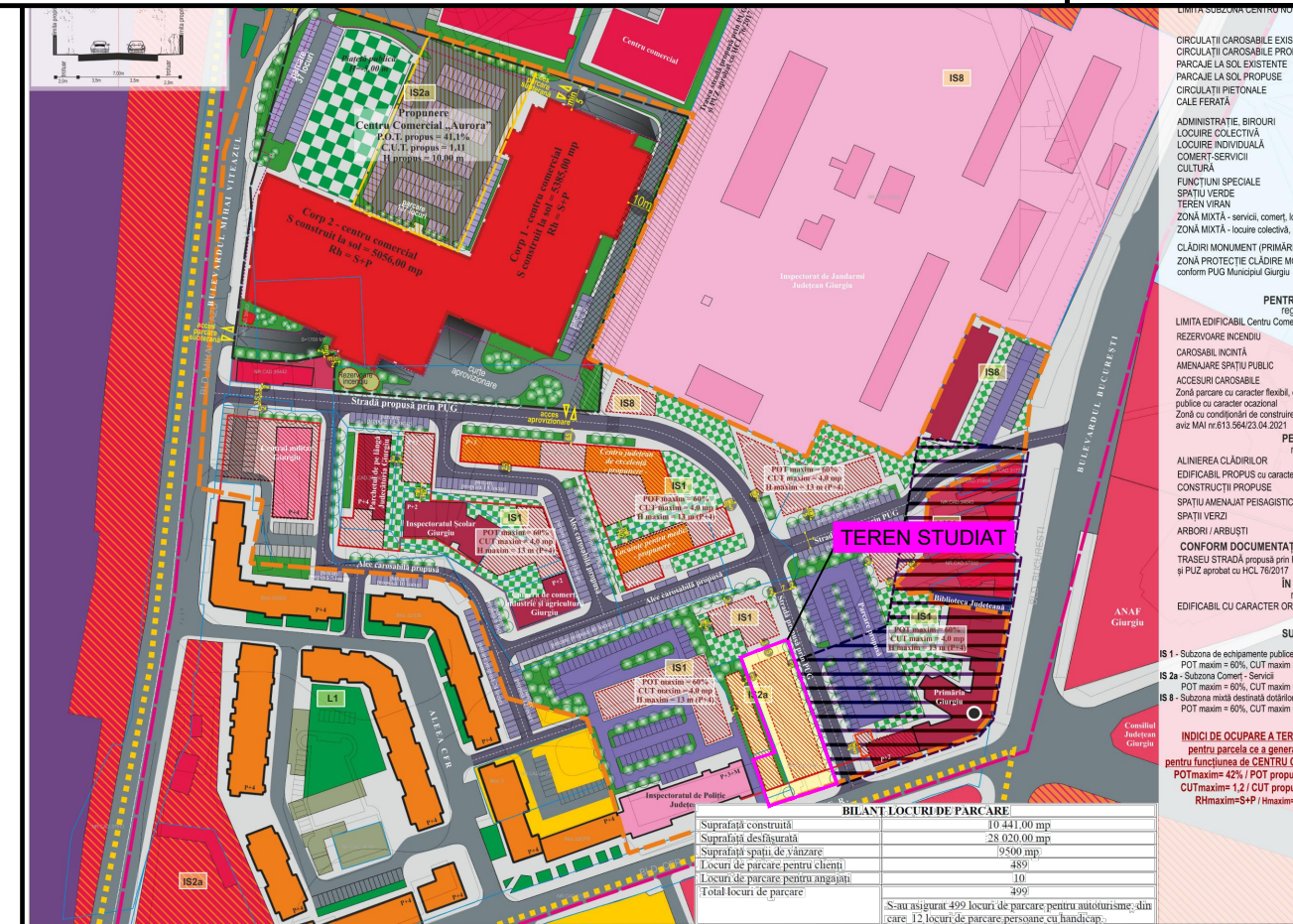
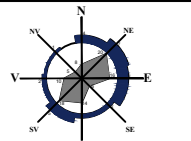
Proiectant:	Bucuresti, Str. Argezoaia, Nr.5. Tel. 0314243730	Beneficiar:	LUXURIOUS EXCLUSIVE INVESTMENTS S.R.L	Proiect	506/2023
ELABORAT	NUME	SEMNATURA	Scara	Titlu proiect:	P.U.Z. -Mun.Giurgiu, Bld-ul C.F.R Nr. 41A si nr. 55
PROIECTAT	urb. Iulia Alexandrescu		Data	Titlu plansa:	INCADRARE PUG
PROIECTAT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



# 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 SUBZONĂ CENTRU NOU (în afara centrului istoric)

**CIRCULAȚII**

- CIRCULAȚII CAROSABILE EXISTENTE
- CIRCULAȚII CAROSABILE PROPUSE
- PARCAJE LA SOL EXISTENTE
- PARCAJE LA SOL PROPUSE
- CIRCULAȚII PIETONALE
- CALE FERATĂ

**EXISTENT**

- ADMINISTRAȚIE, BIROURI
- LOCUIRE COLECTIVĂ
- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- COMERȚ-SERVICII
- CULTURĂ
- FUNCTIUNI SPECIALE
- SPAȚIU VERDE
- TEREN VIRAN
- ZONĂ MIXTĂ - servicii, comerț, locuire colectivă
- ZONĂ MIXTĂ - locuire colectivă, servicii
- CLĂDIRI MONUMENT (PRIMĂRIA GIURGIU)
- ZONĂ PROTECȚIE CLĂDIRI MONUMENT conform PUG Municipiul Giurgiu

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU TERENUL CE A GENERAT PUZ**  
reglementări cu caracter obligatoriu

- LIMITA EDIFICABIL Centrul Comercial
- REZERVOARE INCENDIU
- CAROSABIL INCINTĂ
- AMENAJARE SPAȚIU PUBLIC
- ACCESURI CAROSABILE
- Zonă parcare cu caracter flexibil, destinată evenimentelor publice cu caracter ocazional
- Zonă cu condiționări de construire conform aviz MAI nr.613.564/23.04.2021

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU TERENUL CE A GENERAT PUZ**  
reglementări cu caracter obligatoriu

- LIMITA EDIFICABIL Centrul Comercial
- REZERVOARE INCENDIU
- CAROSABIL INCINTĂ
- AMENAJARE SPAȚIU PUBLIC
- ACCESURI CAROSABILE
- Zonă parcare cu caracter flexibil, destinată evenimentelor publice cu caracter ocazional
- Zonă cu condiționări de construire conform aviz MAI nr.613.564/23.04.2021

**PENTRU ARIA DE REGLEMENTARE**  
reglementări cu caracter director

- ALINIAREA CLĂDIRILOR
- EDIFICABIL PROPUȘ 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

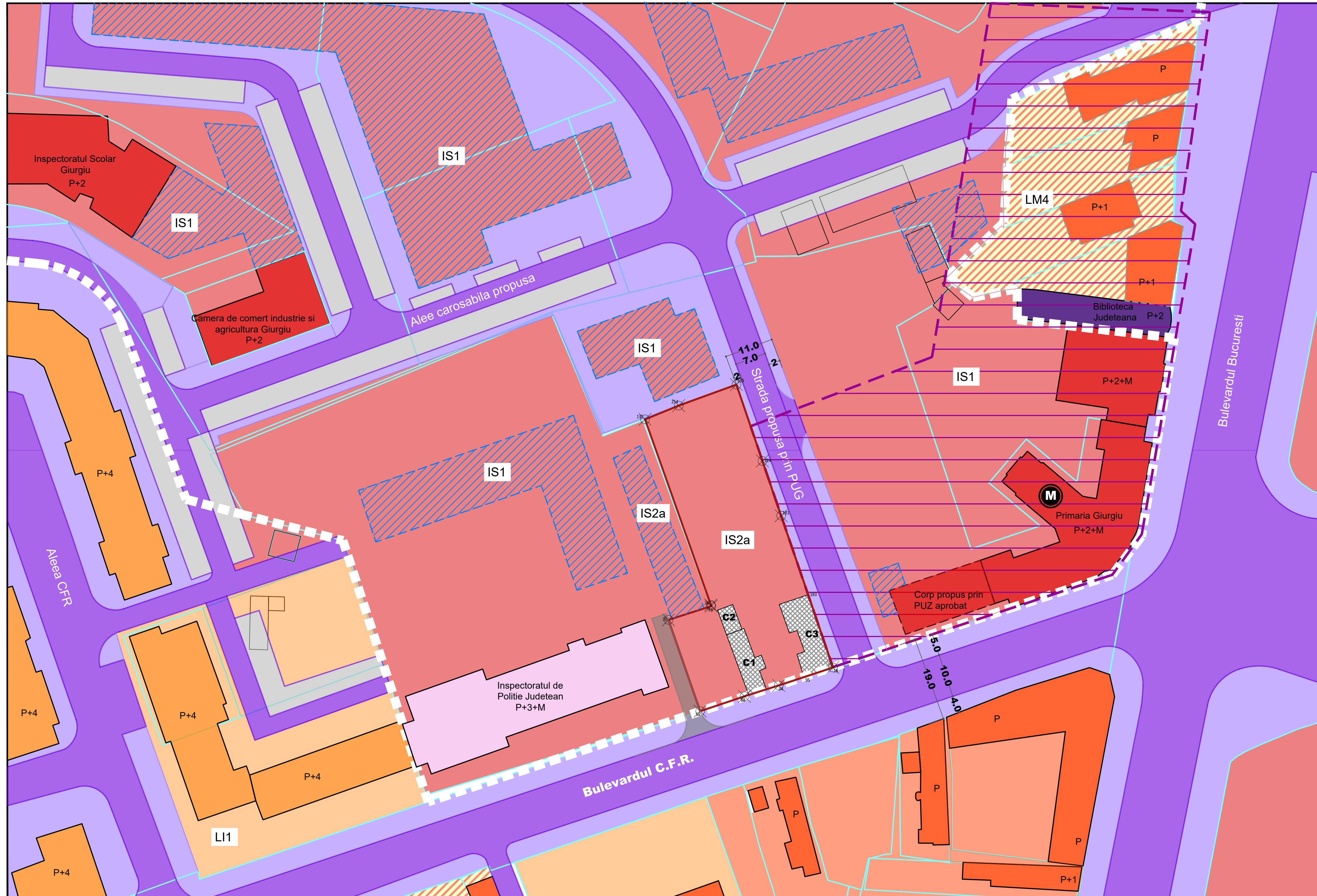
**ÎN AFARA ARIEI DE REGLEMENTARE**  
reglementări cu caracter orientativ

- EDIFICABIL CU CARACTER ORIENTATIV

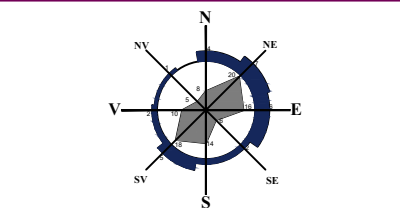
**SUBZONE PUG MUNICIPIUL GIURGIU**  
în limita ariei de reglementare

- IS 1 - Subzona de echipamente publice în 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 mixtă destinată dotărilor administrative și sociale, în zona centrală

Proiectant:	București, Str. Argeșoala, 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			Data	26.07.2023
PROIECTAT	urb. Iulia Alexandrescu			Titlu planșă:	INCADRARE PUZ APROBAT
PROIECTAT					P.U.Z. Planșă nr. 03



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



PLAN URBANISTIC ZONAL

## 4. SITUATIA EXISTENTA

### 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
- 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
- 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

### REGLEMENTARI EXISTENTE: cf. PUG GIURGIU

- Constructii servicii publice/instituti 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

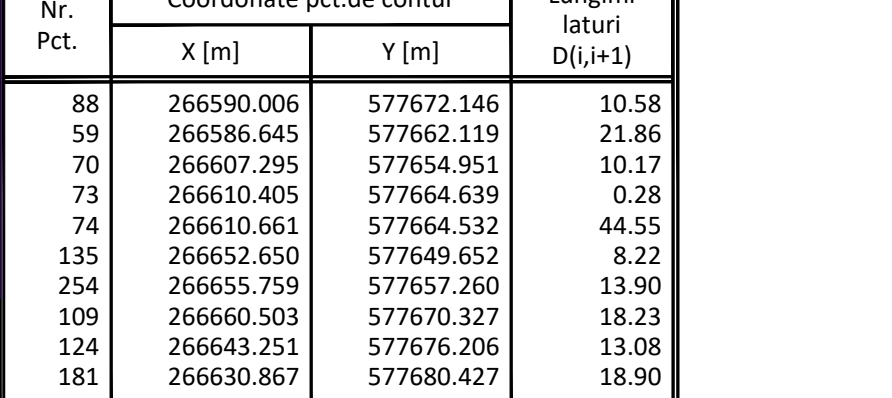
### REGLEMENTARI EXISTENTE: cf. PUZ aprobat prin HCLMG nr. 257/2021

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

### CONSTRUCTII EXISTENTE:

### CIRCULATII CONFORM P.U.Z. APROBAT

### PROFILI DRUMURI EXISTENTE/REGLEMENTATE PRIN DOCUMENTATII APROBATE



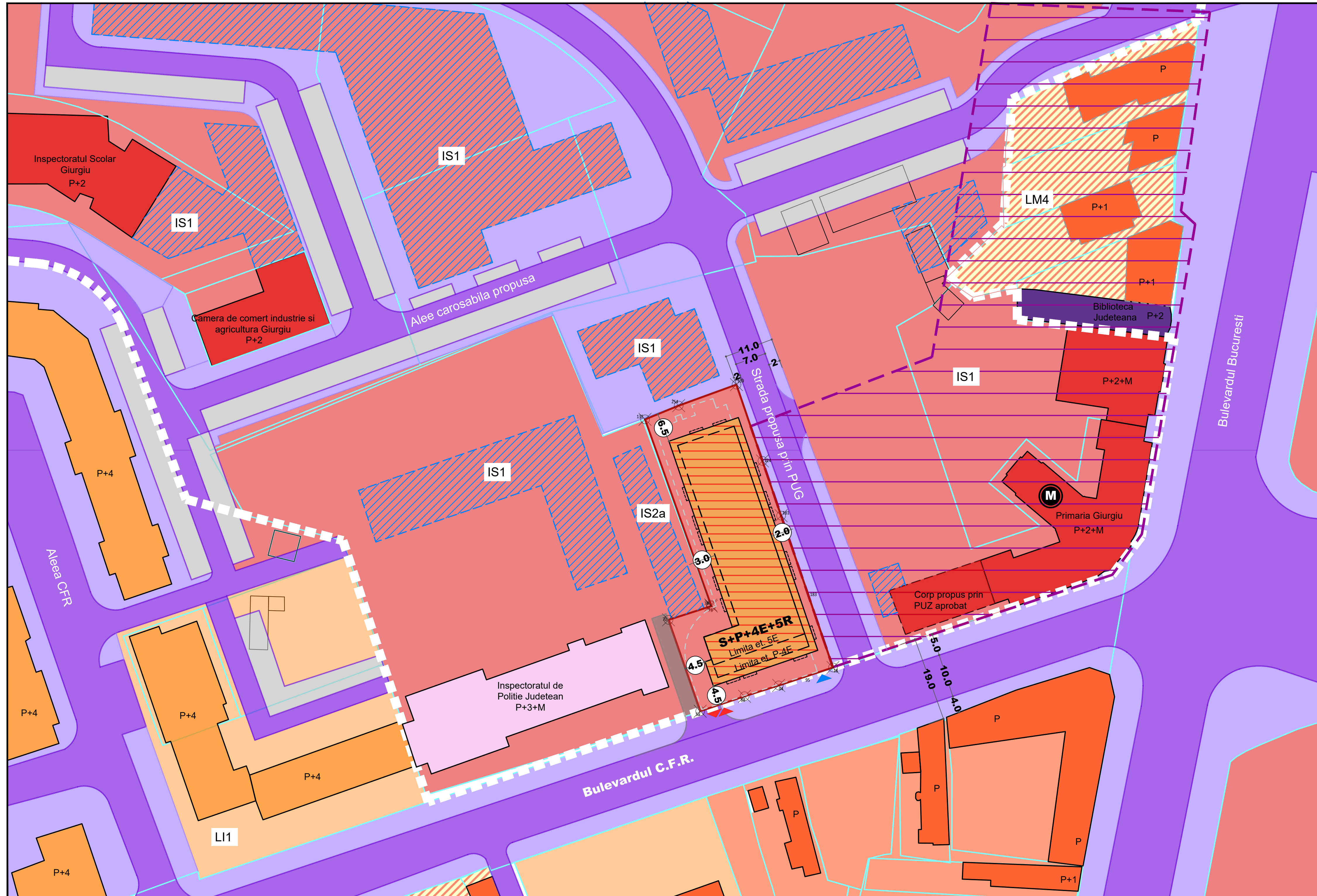
### COORDONATE STEREO 70 ALE PARCELEI REGLEMENTATE

Parcela (IE-44784)

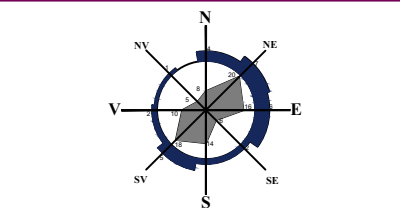
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi lateri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
88	266590.006	577672.146	10.58
59	266586.645	577662.119	21.86
70	266607.295	577654.951	10.17
73	266610.405	577664.639	0.28
74	266610.661	577664.532	44.55
135	266652.650	577649.652	8.22
254	266655.759	577657.260	13.90
109	266660.503	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

Proiectant: S.C. <b>ACRA</b> STUDIO S.R.L.	Bucuresti, Str. Arghezi, Nr.5, Tel: 0116423720	Beneficiar: LUXURIOUS EXCLUSIVE INVESTMENTS S.R.L.	Proiect: 506/2023
ELABORAT: urb. Iulia Alexandrescu	SEMANTURA	Scara: 1/500	Titlu proiect: P.U.Z. -Mun.Giurgiu, Bld-ul C.F.R Nr. 41A si nr. 55
PROIECTAT: urb. Iulia Alexandrescu		Data: 26.07.2023	Titlu plansa: SITUATIA EXISTENTA
PROIECTAT			Planşa nr. 04



# 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

**REGLEMENTARI 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

**REGLEMENTARI 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

**REGLEMENTARI PROPUSE:**

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

**UTR IS2b propus**

**Funciune mixta - locuinte si servicii/comert**

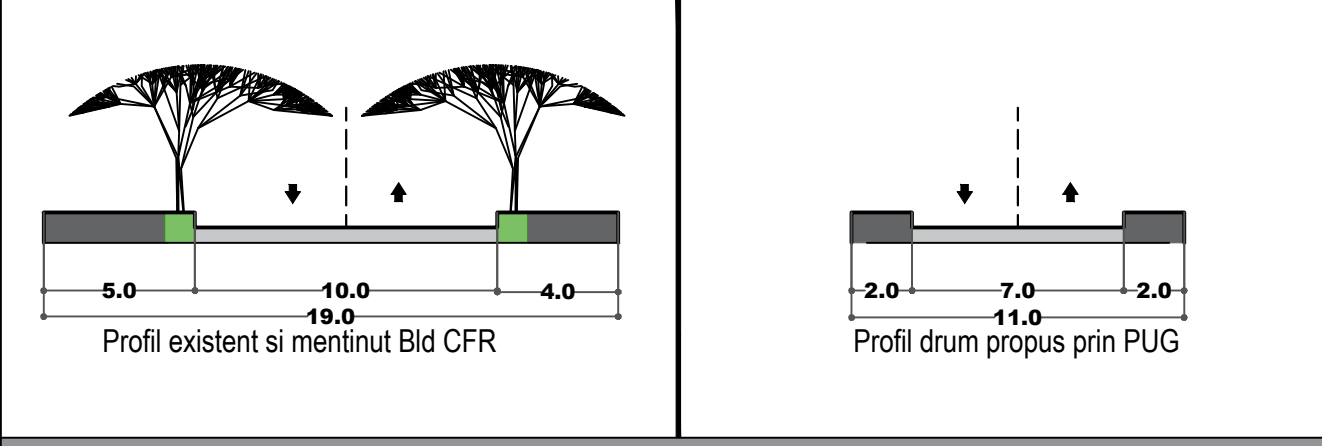
P.O.T max =50%

C.U.T max = 3 adc/imp

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

H max- 20 m

**PROFILI DRUMURI EXISTENTE/REGLEMENTATE PRIN DOCUMENTATII APROBATE**



**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