



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ
COMPARTIMENTUL STUDII URBANISTICE ȘI SISTEMATIZARE URBANĂ

Către:

**CONSILIUL LOCAL SECTOR 6
COMISIA DE URBANISM, LUCRĂRI PUBLICE ȘI PROTECȚIA MEDIULUI**

Spre știință:

Ca urmare a solicitării privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - „Drumul Coasta Măgurii nr. 68-70 și 72-78”, sector 6, pentru **construire locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1E, pe un teren în suprafață măsurată de 396 mp, proprietate privată persoană fizică.**

În temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Regulamentului General de Urbanism și având în vedere recomandările Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare Teritoriu a Sectorului 6, se eliberează prezentul

AVIZ TEHNIC

Nr. 92602/8/7/27.10.2025 din 15.01.2026

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

**P.O.T. propus = 24,50%; C.U.T. maxim = 3,0 mp A.D.C./mp teren;
Regim de înălțime: P+1E; H maxim = 9,00 metri**

Se avizează favorabil construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu următorul regulament de construire: spre sud la 4,00 metri față de limita de proprietate; spre vest la minim 4,50 metri față de limita de proprietate; spre est la minim 6,00 metri față de limita de proprietate; spre nord la minim 5,00 metri față de limita de proprietate.

STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

P.U.Z. Coordonator Sector 6 – zona M2 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte.

Utilizări admise: instituții, servicii și echipamente publice de nivel supra-municipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate – scuaruri; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

Utilizări admise cu condiționări: în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din A.D.C. pe parcela în cauză; se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă și a obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București; construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare.

P.O.T. maxim = 70% cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc.; **C.U.T.** maxim = 3,0 mp A.D.C./mp teren.

P.U.Z. Coordonator Sector 6 – zona L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat) dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezentând o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și al viabilității.

Utilizări admise: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat); echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice.

Utilizări admise cu condiționări: se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă până la 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria construită; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250,00 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D.; este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport – întreținere – în baza P.U.D. aprobat; în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații P.U.D. (după caz); construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare.

P.O.T. maxim = 45%;

C.U.T. maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp A.D.C./mp teren;

C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp A.D.C./mp teren.

Elaborator P.U.D.: **S.C. ONDNA STUDIO S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Iulius Gr. RĂDULESCU**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Al doilea exemplar al documentației se păstrează în arhiva Serviciului Urbanism și Amenajare Teritoriu, Studii Urbanistice.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu prevederile art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D..

Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **148/27M** din **04.03.2025**, emis de Sectorul 6 al Municipiului București.

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARC

NTIN BERA



Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

Întocmit – 3 ex.: **arh. Alina Ignat**

COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU

urb. Matei Cocheci, arh. Adrian Luca, arh. Bogdan Brănescu, arh. Șerban Marinescu, arh. Mircea Silviu Chira, arh. Bogdan Bobic, arh. urb. Cristian Moscu

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 148/27M din 04.03 2025

ÎN SCOPUL: construire locuință unifamilială P+1E, împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de _____ cu domiciliul / sediul în județul **Buzău**
_____, municipiul / orașul / comuna _____ satul / sectorul _____ cod poștal _____, str. _____ nr. _____ bloc _____
_____, scara _____, etaj _____, ap. _____, telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 7507 din 04.02.2025,
pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal _____, drumul _____ Coasta
Măgurii nr. 68-70 și 72-78, bloc _____, scara _____, etaj _____, ap. _____ sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.
În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobată cu H.C.G.M.B. nr.
278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016.
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu
modificările și completările ulterioare, se

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Contractului de vânzare autenticat de notarul public _____ sub nr. 226/15.02.2024,

deține imobilul (teren arabil în suprafață de 396 mp, număr cadastral 246070) pentru care se folosește adresa
poștală nr. 68-70 și nr. 72-78 pe drumul Coasta Măgurii și cotă indiviză de teren de 1/21 din următoarele terenuri având destinația
de drum de acces, identificate cu următoarele numere cadastrale: 243740, 244367, 244371, 244359 pentru care se folosește adresa
poștală nr. 68-70 și nr. 72-78 pe drumul Coasta Măgurii. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 246070 cu Încheierile nr.
61898/30.06.2023 (dezmembrare) și nr. 15669/16.02.2024 (convenție).

Accesul la imobil se realizează prin incinta imobilelor identificate cu numerele cadastrale 244371, 243740 - drumuri de servitute,
iar accesul acestora se realizează din artera de circulație drumul Coasta Măgurii - face parte din categoria domeniu public al
municipiului București administrat de A.D.P. D.U. Sector 6.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 396 mp.

Se solicită: construire locuință unifamilială P+1E, împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat:

- parțial în zona **M2** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau
discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte. **P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții
în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; **C.U.T.**
maxim = 3,0 mp ADC/mp teren;

- parțial în zona **L1a** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri. **P.O.T.** maxim = 45%; **C.U.T.**
maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp ADC/mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp ADC/mp teren; **C.U.T.** maxim
pentru înălțimi P+2+M = 1,57 mp ADC/mp teren.

Imobilul se află în zona fiscală **D**.

3. REGIMUL TEHNIC

Autorizația de construire se va emite în conformitate cu Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare
și a P.U.Z. Coordonator Sector 6.

Terenul se află în zonă cu risc de inundabilitate de 0,01%, conform Avizului de gospodărire a apelor nr. 159/B din
21.11.2012. În vederea autorizării este necesară declarația pe propria răspundere a beneficiarului că își asumă riscurile în
caz de inundații.

Parcela este construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod
direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu regim de înălțime P+1E, în baza elaborării și aprobării
unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și
cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale
parcele, procentul de ocupare al terenului și modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică,
conformarea spațiilor publice.

Zona M2: **P.O.T.** maxim = 70%; **C.U.T.** maxim = 3,0 mp ADC/mp teren;

Zona L1a: **P.O.T.** maxim = 45%; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp ADC/mp teren.

Realizarea construcției va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a
parcelei afectată proiectului și de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a
spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

La elaborarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se vor aplica prevederile H.C.L. Sector 6 nr. 134/2022.

După aprobarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se va întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de
construire.

Se permite împrejmuirea terenului astfel: împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac
de 0,60 metri și o parte transparentă dublată cu gard viu, împrejmuirile spre limitele laterale și spate vor fi opace cu înălțimi de
maxim 2,50 metri. Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării
lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

Nr. înreg. 7507 din 04.02.2025

Execuția lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul și beneficiarul lucrărilor au obligația de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor și/sau a utilajelor înainte de ieșirea pe căile publice, preluate pentru transportul materialelor de construcții sau deșeurilor provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeurile provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

Notă: Conform Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, pe lângă aplicarea cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii), în cadrul D.T.A.C. se va întocmi de către proiectant și integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență energetică dacă acestea există.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: elaborarea documentației de urbanism (P.U.D.) și obținerea autorizației de construire.

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE ȘI
NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNȘOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară de informare actualizat la zi;
- c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):
- ☒ **D.T.A.C.** ☒ **D.T.O.E.** ☐ **D.T.A.D.**
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.

☒ canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.

☒ alimentare cu energie electrică - S.C. Rețele Electrice Muntenia S.A.

☐ alimentare cu energie termică

☒ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.

☐ telefonizare

☒ salubritate - operator autorizat

☐ transport urban

d.2. avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): ☒ certificat de numerotare (atribuire număr poștal);

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): ☒ P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; ☒ studiu geotehnic; ☒ raport de conformare NZEB; ☒ referate de verificare; ☒ deviz general al lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): aviz de conformitate, timbru de arhitectură, autorizație de construire.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

Cererea pentru prelungirea valabilității certificatului de urbanism se depune cu cel puțin 15 zile înainte de data expirării acestuia, conform normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,



DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu.

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe

Întocmit - 2 ex.: cons. Maria Botea

Achitat taxa de 10,00 lei, conform Chitanței nr. 053869 din 04.02.2025

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____ 2025

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

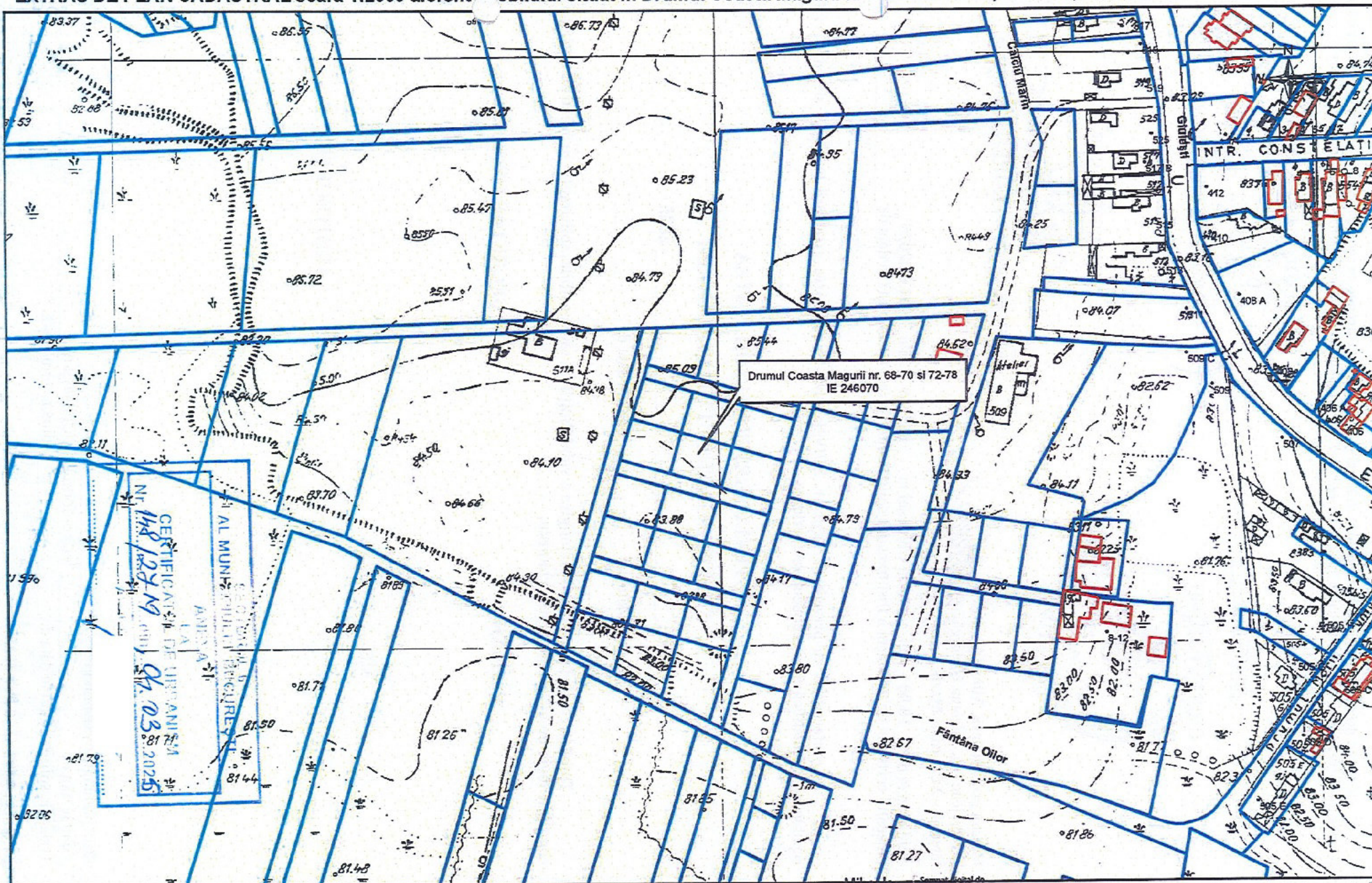
Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 7507 din 04.02.2025

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:2000 aferent imobilului situat in Drumul Coasta Magurii nr 78-70 si 72-78, sector 6, Bucuresti

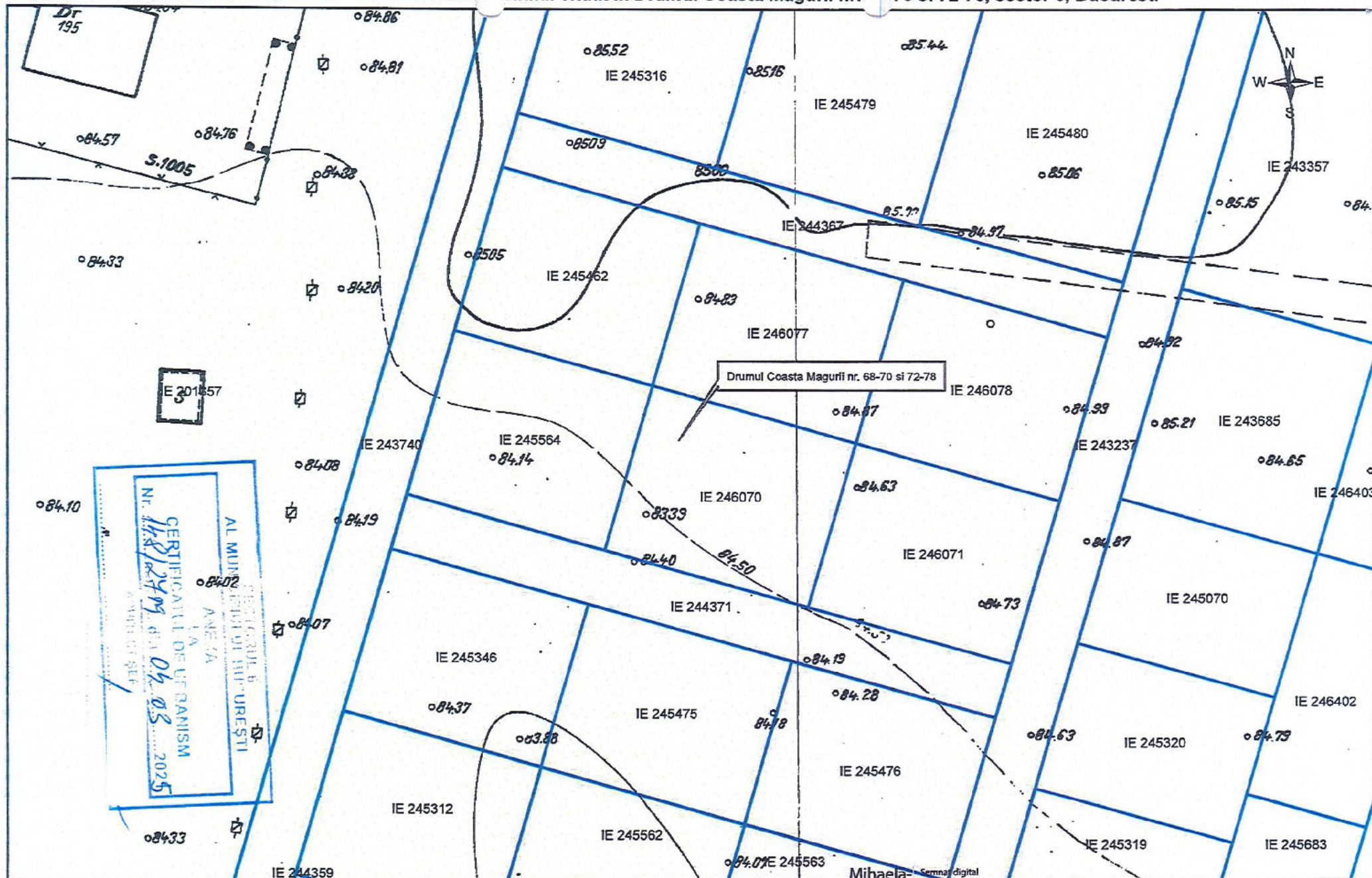


Mihaela
Septimia
Radu

Comutat Digital do
Mihaela-Septimia
Radu
Data: 2024.07.29
11:50:39 +03'00'

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 2024
Intocmit: Mihaela Radu

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:500 aferent imobilului situat in Drumul Coasta Magurii nr. 68-70 si 72-78, sector 6, Bucuresti



documentatii cadastrale avizate

constructii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Mihaela
Septimia
Radu
Data: 2024.07.29
11:50:17 +03'00'

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 2024
Intocmit: Mihaela Radu



CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI

Beneficiar : [REDACTED]

Adresa : Municipiul Bucuresti, sectorul 6, Drumul Coasta Magurii nr. 68-70 si 72-78

Faza : P.U.D.

Nr. Proiect : 04/2025

LISTA DE SEMNATURI :

SEF PROIECT:

Arh. Iulius RĂDULESCU.....

PROIECTAT:

Arh. Ovidiu NĂSULEA.....

DESENAT :

Arh. Ovidiu NĂSULEA.....

Borderou :

Piese scrise:

1. Foaie de capat
2. Borderou
3. Memoriu tehnic

Piese desenate:

PLANSA_NR	TITLU_PLANSA	SCARA
A-01	PLAN DE SITUATIE PROPOS	1:2000
A-02	PLAN INCADRARE IN PUZ	1:2000
A-03	ANALIZA FUNCTIONALA SITUATIE EXISTENTA	1:500
A-04	REGIMUL JURIDIC AL PROPIETATILOR	1:500
A-05	REGLEMENTARI URBANISTICE	1:500
A-06	INSERTIE IN CONTEXT	1:500
A-07	PREZENTARE VOLUMETRICA	1:500
A-08	DOCUMENTAR FOTOGRAFIC	1:500
A-09	CIRCULATII	1:500
A-10	PLAN RELETE EXTERIOARE	1:500



Intocmit:

DATA:

FEBRUARIE 2025



Arh. Ovidiu NĂSULEA

Proiectant General:

SONDNA STUDIO SRL

Memoriu general

1. Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului:	CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI
Beneficiar:	
Amplasament:	Mun. Bucuresti, Str. Coasta Magurii, nr.68-70 si 72-78, Sect. 6
Proiectant general:	S.C. ONDNA STUDIO S.R.L.
Proiectant urbanism:	S.C. ONDNA STUDIO S.R.L.
Număr proiect:	04/2025
Faza de proiectare:	faza P.U.D.

1.2. Obiectul lucrării:

Prin prezentul proiect se propun următoarele:

- construirea unei locuinte unifamiliale;
- racordul la utilități;
- împrejmuirea;
- amenajările exterioare;

Conform legii 350-1991 cu modificările și completările ulterioare, art. 32, prin "planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto si pietonale, retragerile față de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare al terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism."

2. Încadrarea în zonă

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Situarea obiectivului în cadrul localității

Pentru zona studiată reglementările sunt stabilite de P.U.Z. Coordonator Sector 6 în vigoare și detaliate prin prezentul plan de urbanism de detaliu.

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se afla situat:

- partial în zona M2 - subzona mixta situata în afara limitelor zonei protejate, cu cladiri având regim de construire continuu sau discontinuu si înalțimi maxime de P+ 14 niveluri, cu accente înalte. P.O.T. maxim= 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activitati comerciale, sali de spectacole, garaje etc; C.U.T. maxim = 3,0 mp ADC/mp teren;
 - partial în zona L1a - subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2+M niveluri. P.O.T. maxim= 45%; C.U.T. maxim pentru înalțimi P+ 1 = 0,9 mp ADC/mp teren; C.U.T. maxim pentru înalțimi P+2 = 1,3 mp ADC/mp teren; C.U.T. maxim pentru înalțimi P+2+M = 1,57 mp ADC/mp teren.
- Imobilul se afla în zona fiscala D.

Deși imobilul se află parțial în zona M2 și parțial în subzona L1a, întrucât funcțiunea propusă este de locuință individuală, reglementările aplicabile sunt cele ale subzonei L1a, proiectul urmând a fi tratat ca încadrat integral în această subzonă.

- retragerea fata de limitele laterale ale parcelei: H/2 minim 3 m.

-retragerea fata de limita posterioară a parcelei: H/2 min. 5m.

Concluziile studiilor de fundamentare Studiul topografic:

In vederea întocmirii prezentului proiect s-a realizat o ridicare topo actualizata.

Studiul geotehnic:

-In vederea întocmirii prezentului proiect s-a realizat un studiu geotehnic format din doua foraje. Din concluziile si recomandările acestuia rezulta ca pe teren se pot construi in condiții normale imobilele propuse prin tema de proiectare, cu respectarea adâncimii de fundare, tehnologiei de săpătura prevăzute de studiul geotehnic.

Concluzii ale analizelor situației existente

In urma analizei situatiei existente au rezultat urmatoarele concluzii:

- Terenul studiat face parte dintr-o parcelare a unui lot de teren situat intr-o zona neconstruita;
- Terenul se afla in vecinatatea cartierului Giulesti Sarbi, intre zona locuita si zona de protectie a Lacului Morii respectiv Raul Dambovita.

Studiul tipologiei construcțiilor din zonă are următoarele concluzii:

Gabaritul și densitatea construcțiilor propuse nu reprezintă elemente disonante, care sa realizeze contraste sau accente în peisaj sau în mediul construit, avand in vedere ca in zona nu exista un fond cosntruit. In imediata vecinatate exista o locuinta cu un regim de inaltime P+1 si o Hala de productie, acestea se afla la o distanta de minim 50 de m fata de terenul studiat. Din contră, raportat la zona cosntruita din vecinatate, proiectul se încadrează perfect în zona studiata, suprafețele si înălțimile fiind sub media zonei:

- Media suprafeței construite a clădirilor existente este cu 17% mai mare decât suprafața medie a clădirilor pe care le propune proiectul.
- Media numărului nivelelor construite în zona este cu 6% mai mare decât regimul de înălțime propus P+2E+M).
- Studiul indica și o percepție generala idealista asupra "specificului" zonei. În realitate, zona este caracterizata de un puternic eclecticism arhitectural și de o scara a construcțiilor și a înălțimilor extrem de variată, fiind dificil de identificat o "unitate în (asemenea) diversitate".

Locuințele nu au în general o scara mica, nu sunt rezultatul unui mod de construire omogen și nu sunt foarte bine integrate în natura.

Elementele care conturează specificul unei zonei nu au, în aceasta situație, un caracter unitar. Mediul construit a fost radiografiat în detaliu prin studiu, dar nu a fost posibila stabilirea unei specificități a zonei, din punct de vedere a tipologiei formelor și proporțiilor, sau evidențierea anumitor elementele de specific ale părților constructive ale clădirilor (e.g. acoperiș, balcoane și terase, goluri, etc.). Zona a fost amenajata organic, în funcție de nevoile imediate ale proprietarilor privați, fara sa fi existat planuri care sa genereze un urbanism și o arhitectura coerente și de valoare.

3. Situația existentă

- a) Accesibilitatea la căile de comunicație.

Accesul la teren se face printr-un drum de servitute racordat la Sud la strada Drumul Coasta Magurii si la Nord la strada Drumul Coasta Henții.

- b) Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului.

În momentul de față pe teren nu există construcții.

Vecinătățile terenului:

- In partea de Nord lot cu numarul cadastral 245476 – proprietate privata;
- In partea de Sud Drum de servitute cu numarul cadastral 244359 – proprietate privata;
- In partea de Est Drum de servitute cu numarul cadastral 243237 – proprietate privata;
- In partea de Vest lot cu numarul cadastral 245562 – proprietate privata;

c) Suprafețele de teren construite si pe cele libere.

In prezent pe teren nu există construcții.

d) Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural si urbanistic.

Prin studiul de tipologie urbană s-a arătat că zona nu are un caracter unitar, bine definit, iar in imediata vecinătate acesta fiind inexistent. Concluzia studiului este ca proiectul propus spre realizare se încadrează în tipologia zonei.

e) Funcțiunile clădirilor.

Prin tema program au fost solicitate construirea locuinte unifamiliale. Acestea se încadrează în ceea ce este prevăzut în documentele de urbanism în vigoare.

f) Regimul juridic al terenurilor.

Terenul este in proprietate privată.

g) Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare.

Din concluziile si recomandările acestuia rezulta ca pe teren se pot construi in condiții normale imobilele propuse prin tema de proiectare, cu respectarea adâncimii de fundare, tehnologiei de săpătura prevăzute de studiul geotehnic.

h) Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi).

Nu este cazul.

i) Adâncimea apei subterane.

Conform studiului geotehnic: „Lucrarile de prospectiuni geotehnice nu au semnalat prezenta apei subterane (perioada de executie a lucrarilor de teren a corespuns unei perioade cu deficit de umiditate). Apa subterana este legata de infiltratiile apelor pluviale care în anumite perioade ale anului pot avea valori semnificative. „

j) Parametrii seismici ai zonei.

Conform studiu geotehnic, zona are urmatorii parametrii seismici: „ În conformitate cu Codul de proiectare seismica P100-1/2013, amplasamentul este determinat de urmatorii parametrii ai proiectarii antiseismice:

- perioada de control (colt) a spectrului de raspuns $T_c=0.7$ s;
- valori de vârf ale acceleratiei terenului pentru proiectare ag, pentru cutremure având intervalul mediu de recurenta IMR = 100 ani, de $0.2g$ ”

k) Analiza fondului construit existent (înălțime, structura, stare).

Pe teren nu există construcții.

l) Echiparea existentă

În prezent în zona terenului sunt următoarele utilități:

-Canalizare: în prezent canalizarea se afla pe strada Marin Calciu la o distanță de aproximativ 150 m de terenul studiat.

-Apa: în prezent canalizarea se afla pe strada Marin Calciu la o distanță de aproximativ 150 m de terenul studiat.

-Gaz: în prezent în zona se afla o conductă de gaz la o distanță de aproximativ 100 m de terenul studiat.

-Electricitate: locuința va fi racordată la rețeaua existentă în zona pe strada Marin Calciu.

4. Reglementări.

EXTRAS DIN PUZ COORDONATOR SECTOR 6	
L1a	LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (INSRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT) DEZVOLTATE ÎN TIMP PRIN REFACERI SUCCESIVE, ACESTE PREZENTAND O DIVERSITATE DE SITUATII DIN PUNCTUL DE VEDERE AL CALITATII SI VIABILITATII
SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA	
Art. 1 Utilizari admise	Se admit urmatoarele utilizari functionale: 1. locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2+M niveluri in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat); 2. echipamente publice specifice zonei rezidentiale; 3. scuaruri publice.
Art. 2 Utilizari admise cu conditioniri	1. se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare, ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta pana la 45 grade; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60%, din aria construita; 2. se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250,00 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie; 3. functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 250,00 mp se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii P.U.D.; 4. este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: dispensare, crese, invatamant, culte, sport - intretinere - in baza P.U.D. aprobat; 5. in zonele de lotizari construite ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditiile de constructibilitate si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct sau in baza unor documentatii P.U.D. (dupa caz);

	6. constructii provizorii de orice natura, inclusive cele pentru organizarea de santier, cu respectarea legislatiei in vigoare;
Art. 3	1. functiuni comerciale si profesionale care depasesc suprafata de 250,00 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22:00, produc poluare;
Utilizari interzise	2. activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin treficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22:00;
	3. anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
	4. instalarea in curti a panourilor pentru reclame;
	5. dispunerea de panouri pentru afizaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
	6. depozitare en-gros;
	7. depozitari materiale refolosibile;
	8. platforme de precolectare a deseurilor urbane;
	9. depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
	10. activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatii publice;
	11. statii de betoane;
	12. autobaze;
	13. statii de intretinere auto cu capacitate de peste 3 posturi;
	14. spalatorii chimice;
	15. se interzice realizarea unor mansarde false;
	16. lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile si constructiile de pe parcele adiacente;
	17. orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A	

CLADIRILOR																									
Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)	1. se considera construibile parcelele care ideplinesc urmatoarele conditii cumulate: a) dimensiuni minime: <table><tr><th rowspan="2">Regimul de construire</th><th colspan="2">Dimensiune minima in cazul concesiunii terenului</th><th colspan="2">Dimensiune minima in subzona L1a</th></tr><tr><th>Suprafata (mp)</th><th>Front (m)</th><th>Suprafata (mp)</th><th>Front (m)</th></tr><tr><td>Insiruit</td><td>150</td><td>8</td><td>150</td><td>6</td></tr><tr><td>Cuplat</td><td>200</td><td>12</td><td>150</td><td>9</td></tr><tr><td>Izolot</td><td>200</td><td>12</td><td>150</td><td>12</td></tr></table> b) adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia. 2. parcela poate fi adusa in conditii de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta; 3. pe parcele neconstruibile, sub 150,00 mp, conform prevederilor prezentului articol Consiliul Local poate decide autorizarea unor constructii cu conditia elaborarii si aprobarii unei documnetatii de urbanism P.U.D. insotit de ilustrare de arhitectura care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului.	Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiunii terenului		Dimensiune minima in subzona L1a		Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Insiruit	150	8	150	6	Cuplat	200	12	150	9	Izolot	200	12	150	12
Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiunii terenului		Dimensiune minima in subzona L1a																						
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)																					
Insiruit	150	8	150	6																					
Cuplat	200	12	150	9																					
Izolot	200	12	150	12																					
Art. 5 Amplasarea cladirilor fata de aliniament	1. aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata; 2. la intersectia dintre strazi, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 12,00 metri pe strazile de categoria I-a, a II-a si de 6,00 metri pe strazile de categoria a III-a; 3. cladirile se dispun pe aliniament sau cu reetragere conform tipologiei predominante existente pe strada care se amplaseaza. In cazul in care sunt retrase de aliniament, acest lucru este posibil cu conditia sa nu se lase aparente calcane ale cladirilor invecinate aflate in stare buna sau cu valoare arhitectural urbanistica; a) in cazul regimului de construire continuu (insiruit) cladirile se dispun fata de aliniament: · pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice strazii respective, cu conditia sa nu se lase calcane vizibile; · retras fata de aliniament cu 3,00 metri in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc in majoritate conditiile de constructibilitate si echipare edilitara, iar strazile au profile minime de 6,00 metri carosabil cu trotuare de 1,50 metri (rectificat conf. Erata 1); · distantele se pot majora in cazul protezarii unor arbori sau in cazul alipirii la o cladire existenta situata mai retras, pentru a nu se crea noi calcane.																								

- se recomanda retrageri fata de aliniament de minim 4,00 metri pe strazi de categoria III si 5,00 metri pe strazi de categoria II si I (rectificat conf. Erata 1);
 - banda de constructibilitate a cladirilor cu regim de construire continuu nu va depasi adancimea de 15,00 metri de la alinierea cladirilor;
 - in fascia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40 metri inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament.
- b) in cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) cladirile se dispun fata de aliniament:
- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice strazii respective;
 - retras fata de aliniament cu minim 4,00 metri pe strazi de categoria III si 5,00 metri pe strazi de categoria II si I;
 - retras fata de aliniament cu minim 3,00 metri, in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc in majoritate conditiile de constructibilitate si echipare edilitare, iar strazile au profile minime de 6,00 metri carosabil cu trotuare de 1,50 metri;
 - distantele se pot majora in cazul protejarii unor arbori sau in cazul alipirii la o cladire existenta situata mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
 - in fascia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor, nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40 metri inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament.
1. iesirile in consola la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei distante verticale de minim 4,50 metri fata de nivelul terenului amenajat si avizarii documentatiei de catre Departamentul Arhitect Sef din cadrul Primariei Sectorului 6;
 2. balcoanele sau bovindou-urile pot depasi cu maxim 0,90 metri alinierea spre strada;
 3. cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maxim 1/10 din largimea strazi si fara a depasi 1,20 metri;
 4. amplasarea de functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii unei suprafete de minim 20% din suprafata parcelei cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de minim 2,0 metri;
 5. balcoanele sau bovindou-urile de fatada, deasupra strazii, trebuie retrase cu 1,0 metru de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite pana la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci insa balcoanele trebuie sa fie in aceeasi linie orizontala.

	6. Pe strazile cu distanta intre alinierea fatadelor sub 10,00 metri se admit balcoane sau bovindou-uri pe fatadele spre strada, numai cand depasesc alinierea fatadelor cu cel mult 0,30 metri.
Art. 6 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor	1. cladirile construite in regim insiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate pe o adancime de maxim 15,00 metri, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi; 2. se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire cu acces public dispusa izolat; 3. in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai putin de 3,00 metri; 4. se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta, avand regim de construire discontinuu; 5. cladirile construite in regim cuplat se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si sunt indeplinite urmatoarele conditii: a) parcela alaturata este libera de constructii; b) peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeasi atentie si aceleasi materiale de finisaj ca si celelalte fatade; c) cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai putin de 3,00 metri; d) in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat; e) cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 3,00 metri. 6. retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5,00 metri; 7. in cazul loturilor putin adanci se accepta construirea cladirilor pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit, iar adosarea respecta inaltimea si latimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje; De asemenea, este admisa asezarea constructiilor pe limita de fund de proprietate pe parcelele care la data intrarii in vigoare a prezentului regulament au mai putin de 12,00 metri adancime.
Art. 7 Amplasarea cladirilor unele fata de altele	1. distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte pentru fatadele cu camere locuibile; distanta se poate reduce la jumatate, dar nu la mai putin de 4,00 metri, daca fronturile opuse nu au camere

	locuibile; 2. garajele si alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului catre parcelele invecinate (2,50 metri).
Art. 8 Circulatii si accese	1. parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate (rectificat conf. Erata 1); 2. caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Cand latimea accesului este mai mica de 4,00 metri este obligatorie obtinerea avizului ISU municipiului Bucuresti; 3. locuintele insiruite vor avea asigurat un acces in partea posterioara a parcelei de minim 2,50 metri; 4. in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj cu dimensiunile de min 4,00 metri latime si 4,50 metri inaltime astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30,00 metri; 5. numarul si configuratia acceselor se vor incadra in prevederile Anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG, nr. 525/1996; 6. se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu; 7. in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati.
Art. 9 Stationarea autovehiculelor	1. stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci, in afara circulatiilor publice.
Art. 10 Inaltimea maxima admisibila a cladirilor	1. inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2+M (11,00 metri); 2. se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului, in suprafata de maxim 60% din aria construita; 3. se admite un nivel suplimentar la constructiile de colt in cazul intersectiilor in care cel putin una dintre strazi este de categoria a II-a; 4. se admit depasiri de 1,00-2,00 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.
Art. 11 Aspectul exterior al cladirilor	1. cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; 2. se interzice realizarea unor mansarde false; 3. garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

	4. se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
Art. 12 Conditii de echipare edilitara	1. toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; 2. la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; 3. se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare; 4. toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; 5. se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
Art. 13 Spatii plantate	1. spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; 2. spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp; 3. in cazul taierii unui arbore se vor planta in compensare alti 10 arbori pe trenul propriu, iar in cazul in care nu exista aceasta posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafata de teren indicata de catre Administratia Lacuri Parcuri si Agrement Bucuresti sau de Primaria Sector 6. 4. se recomanda ca, pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei, sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; 5. realizarea unei constructii noi va fi conditionata de amenajarea unui spatiu verde cu suprafata de cel putin 20% din suprafata totala a parcelei afectata proiectului; 6. realizarea unei constructii noi pe suprafete mai mari de 1.0000,00 mp va fi conditionate de amanaarea unui spatiu verde cu suprafata de cel putin 30% din suprafata totala a parcelei afectata proiectului, din care cel putin 2/3 va fi amenajata la sol, iar restul va avea asigurata o grosime minima a solului de 2,00 metri, care sa permita dezvoltarea vegetatie de talia arbusitilor si conditii de drenare a excesului de umiditate.
Art. 14 Imprejmuiri	1. imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0,60 si o parte transparenta dublata cu gard viu; 2. imprejmuirile spre limitele laterale si spate ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2,50 metri.
SECTIUNEA III - POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI	
Art. 15 Procent maxim de	1. P.O.T. maxim = 45%;

ocupare a terenului	2. in mod exceptional, in cazul constructiilor cu functiune diferita de locuire care sunt delimitate pe toate laturile de domeniul public si de calcane ale unor constructii existente cu valoare de patrimoniu sau refac o constructie cu valoare de patrimoniu disparuta, P.O.T.-ul nu este limitat, putand ajunge pana la 100%.
Art. 16 Coeficient maxim de ocupare a terenului	1. C.U.T. maxim pentru inaltime $P+1 = 0,9$ mp. ADC/mp. Teren; 2. C.U.T. maxim pentru inaltime $P+2 = 1,3$ mp. ADC/mp. Teren; 3. in cazul mansardelor, se admite o depasire a C.U.T. proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,60% din A.C., $P+2+M = 1,57$ mp. ADC/mp. Teren; 4. C.U.T. poate fi majorat cu maxim 0,5 pentru parcelele la intersectia a doua strazi (parcele de colt sau in cazul intersectiei in T, parcela situate in dreptul strazii care nu se mai continua); 5. posibilitati de depasire a C.U.T. : a) proprietarii parcelelor care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer catre domeniul public, beneficiaza de un spor al suprafetei desfasurate admise egal cu o data suprafat de teren transferata spre domeniul public atunci cand acest transfer este facut pe baza de act notarial si fara despagubiri si partea primariei. Actul notarial va contine acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. in domeniul public fara a cere despagubiri, cu conditia aprobarii unui spor de depasire a suprafetei desfasurate admise egal o data cu suprafata transferata in domeniul public. b) pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent, pentru parcelele pe care este permisa si recomandata desfiintarea constructiilor existente avand un POT si CUT superior celui permis prin prezentul regulament, noile constructii vor putea mentine POT-ul si CUT-ul existent, anterior desfiintarii, cu incadrarea in celelalte prevederi ale regulamentului. 6. Conditii de calcul a C.U.T.: a) C.U.T. in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei, conform definitiei din anexa 1; b) In cazul parcelelor care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer catre domeniul public, C.U.T. se calculeaza avand la baza suprafata terenului inainte de a fi facut transferal catre domeniul public, doar daca proprietarul , in baza unui act notar, isi da acordul trecerii in domeniul public a suprafetei de teren afectate fara a cere despagubiri. c) In cazul parcelelor care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer catre domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferal terenului in domeniul public, fara a cere despagubiri, C.U.T. se calculeaza avand la baza suprafata terenului ramas neafectat de obiectivele de utilitate publica.

a) Obiectivele noi solicitate prin tema – program.

Prin tema program se propun urmatoarele:

- construirea unei locuinte unifamiliale.
- racordul la utilități
- împrejmuirea
- amenajările exterioare.

b) Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Clădirea propusă este o locuință unifamilială.

Sistemul constructiv:

- fundații continue din BA;
- suprastructura se va realiza din zidărie cu blocuri celulare autoclavizate, iar anvelopa se va realiza cu un termosistem de 10 cm.
- Învelitoarea se va realiza din table falțuite culoare gri antracit.
- Tamplăria exterioară se va realiza din profile PVC.

Ea va avea la parter:

- Hol de acces;
- Living și dining;
- Bucătărie;
- Un dormitor;
- Un grup sanitar;
- Un spațiu tehnic;
- Un depozitare;

La etaj clădirea va avea următoarele spații:

- Hol;
- Dressing;
- 1 dormitor;
- 1 grup sanitar;
- Și un dormitor matrimonial cu dressing și baie proprie;

c) Capacitatea, suprafața desfășurată

Construcția este o locuință unifamilială;

INDICATORI URBANISTICI		
SUPRAFAȚA TEREN	396	MP
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ EXISTENTĂ	0	MP
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ EXISTENTĂ	0	MP
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ PROPUȘĂ	97	MP
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ PROPUȘĂ	172	MP
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ EXISTENTĂ	0	M
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ PROPUȘĂ	10	M
P.O.T. EXISTENT	0	%
P.O.T. PROPUȘĂ	24.5	%
C.U.T. EXISTENT	0	
C.U.T. PROPUȘĂ	0.43	

d) Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.).

Pe teren si pe parcelele din jur nu există construcții existente. Accesul pe teren se realizeaza pe un drum de servitute proprietate privata. Parcarea autovehiculului se va face in garajul propus.

e) Integrarea si amenajarea noilor construcții si armonizarea cu cele existente menținute.

Nu este cazul- pe teren și in limita PUD-ului nu exista construcții existente.

f) Principii de intervenție asupra construcțiilor existente.

Nu este cazul- pe teren și in limita PUD-ului nu exista construcții existente.

g) Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile si pietonale.

Pe teren se vor realiza alei pietonale si amenajarea calei de acces auto pana la garaj.

h) Principii si modalități de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100.00 mp.

i) Condiții de instituire a regimului de zona protejata si condiționări impuse de acesta.

Nu este cazul.

j) Soluții pentru reabilitarea ecologic a si diminuarea poluării (după caz).

Terenul este unul viran neamenajat in niciun fel, iar pe el nu exista niciun arbore. Pentru diminuarea poluarii se vor amenaja spatii verzi se vor planta arbori, constructia se va incadra in normele nZEB si chiar in standardele pasive iar lucrarile de constructie vor respecta normele D.N.S.H.

k) Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz).

Nu este cazul.

l) Soluții pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.

Din bilanțul teritorial rezultă ca o suprafața de aproximativ 45% din suprafata terenului va fi spațiu verde. Acesta va fi plantat gazon si 2 arbori.

m) Profiluri transversale caracteristice.

Drumul de servitute are o latime de 6 m si este amenajat ca acces mixt fiind proprietate privata acesta are o circulatie auto extrem de redusa. Se marchează și se amenajează ca „zonă rezidențială” (conform OUG 195/2002 – Cod Rutier, art. 6 pct. 23).

n) Lucrări de sistematizare verticală necesare.

Abordarea lucrărilor de sistematizare verticală are în vedere câteva obiective. Primul dintre ele este reducerea la minim a acestora. Al doilea este ca în urma lucrărilor de sistematizare verticală a terenului să rezulte cât mai puține ziduri de sprijin și suprafețe de beton vizibile. Pe teren nu vor exista ziduri de beton de sprijin.

o) Regimul de construire (alinieea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor).

Construcția va fi izolată. Regimul de înălțime propus este P+1E

Amplasarea față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 în vigoare și detaliate prin prezentul plan de urbanism de detaliu.
Conform P.U.Z.-ului și certificatului de urbanism terenul se află în zona L1a.

Retragerile față de limitele terenului vor fi după cum urmează:

Față de drumul de acces se recomandă retrageri față de aliniament de 4 metri pe strazi de categoria III.

Față de limitele laterale a parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de

3 m.

Față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5 m.

Datele sintetice ale ansamblului sunt următoarele:

INDICATORI URBANISTICI		
SUPRAFATA TEREN	396	MP
SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA	0	MP
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA	0	MP
SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA	97	MP
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA	172	MP
INALTIME MAXIMA EXISTENT	0	M
INALTIME MAXIMA PROPUS	10	M
P.O.T. EXISTENT	0	%
P.O.T. PROPUS	24.5	%
C.U.T. EXISTENT	0	
C.U.T. PROPUS	0.43	

CENTRALIZATOR SUPRAFETE				
SUPRAFATA TEREN	396	MP	100	%
SUPRAFATA CONSTRUITA	96.69	MP	24.42	%
SPATIU VERDE	206.05	MP	52.03	%
ALEI PIETONALE	51.14	MP	12.91	%
CAROSABIL + PARCARE	42	MP	10.61	%
LOCURI PARCARE	2	BUC		

Elemente de delimitare și împrejmuire față de vecinătăți:

Spre drumul de servitute se propune o împrejmuire respectând H max. 2 m. - transparent si soclu opac, dublat de un gard viu. Spre celelalte limitele de proprietate se propune o împrejmuire de H. max. 2 m.

p) Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

In prezent in zona terenului sunt următoarele utilități:

-Canalizare: în prezent canalizarea se afla pe strada Marin Calciu la o distanta de aproximativ 150 m de terenul studiat.

-Apa: în prezent canalizarea se afla pe strada Marin Calciu la o distanta de aproximativ 150 m de terenul studiat.

-Gaz: inprezent in zona se afla o conducta de gaz la o distanta de aproximativ 100 m de terenul studiat.

-Electricitate: locuinta va fi racordata la rețeaua existenta in zona pe strada Marin Calciu.

Se vor realiza bransamente la utilitatile existente in zone.

q) **Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent si propus).**

INDICATORI URBANISTICI		
SUPRAFATA TEREN	396	MP
SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA	0	MP
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA	0	MP
SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA	97	MP
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA	172	MP
INALTIME MAXIMA EXISTENT	0	M
INALTIME MAXIMA PROPUS	10	M
P.O.T. EXISTENT	0	%
P.O.T. PROPUS	24.5	%
C.U.T. EXISTENT	0	
C.U.T. PROPUS	0.43	

5. Concluzii:

a) Consecințele realizării obiectivelor propuse.

In urma construirii clădirii reglementate de prezentul PUD se va construi locuint aunifamiliala. Datorită calității arhitecturale preconizate, acesta va avea un standard ridicat de locuire pentru ocupanții acestuia. Ea se adresează unei unei familii tinere cu 1 copil. Construcția se va realiza la cele mai inalte standarde, avand o arhitectura deosebita, si se va incadra in standardul locuintelor pasive. În acest context investiția realizată nu va avea doar valoare monetară, dar va avea si efecte sociale pozitive, princontribuirea la dezvoltarea unei comunități de locuitori ce pot contribui la dezvoltarea orașului din mai multe puncte de vedere si cresterea standardului de locuire din zona.

b) Masurile ce decurg în continuarea PUD.

In urma aprobării PUD-ului se vor putea emite autorizații de construire pentru imobilele și lucrările prevăzute in proiect.

c) Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției.

Soluția prezentată este rezultatul unui efort desfășurat pe o perioadă de aprox. 1 an de zile a unei echipe de arhitectură și urbanism formată în mod constant de 3 persoane care se ocupă de proiectare. La această echipă se mai adaugă și se vor mai adaugă și alți specialiști – ingineri de structura, de instalații, peisagiști etc. Biroul de arhitectură care se va ocupa de realizare ulterioară a proiectului este unul de renume. În concluzie putem afirma că soluția are toate premisele să se transforme într-o realizare cu o calitate arhitecturală incontestabilă.

Legislație și normative de referință

Prezenta documentație de urbanism a fost elaborată cu respectarea legislației și reglementărilor tehnice în vigoare, inclusiv:

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- **H.G. nr. 525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.), cu modificările și completările ulterioare;
- **P.U.Z. Coordonator Sector 6** și Regulamentul Local de Urbanism aferent;
- **Codul civil** – reglementări privind dreptul de proprietate și servituțile de trecere;
- **Codul de proiectare seismică P100-1/2013**;
- **NP 068/2002** – Normativ privind urbanizarea zonelor rezidențiale;
- **Normativ AND 600/2010** privind dimensionarea străzilor urbane;
- **STAS 10144/2-91** – Străzi. Elemente geometrice. Prescripții de proiectare;
- **Normativ C 300/1994** – privind determinarea coeficienților urbanistici;
- **Legea nr. 10/1995** privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- **O.G. nr. 43/1997** privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 184/2001** privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect;
- Alte normative și reglementări tehnice specifice aplicabile la data elaborării documentației.

DATA:

FEBRUARIE 2025



Intocmit:

Arh. Ovidiu NĂSULEA
Proiectant General:
ONDNA STUDIO SRL



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Anexa nr. 2 la Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD, aprobat prin H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023

PLAN DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI P.U.D. Drumul Coasta Măgurii nr. 68-70 și 72-78

1. IDENTIFICAREA PĂRȚILOR DIRECT INTERESATE

- **Vecin 1:**

cu domiciliul /sediul:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:	246071	str.	Scăeni	nr.	10
modalitate anunțare:	data:	Notificare nr. 92602/24.11.2025 transmisă de Primăria Sectorului 6 prin poștă cu confirmare de primire în 05.12.2025.			FĂRĂ OBSERVAȚII
	05.12.2025				

- **Vecin 2:**

cu domiciliul /sediul:	localitatea:	Comuna Berca		judet:	Buzău
nr. cadastral:	246077				
modalitate anunțare:	data:	Notificare nr. 92602/24.11.2025 transmisă de Primăria Sectorului 6 prin poștă cu confirmare de primire în 08.12.2025.			FĂRĂ OBSERVAȚII
	08.12.2025				

- **Vecin 3:**

cu domiciliul /sediul:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:	245564	str.		nr.	
modalitate anunțare:	data:	Declarație notarială aut. sub nr. 2453 din 12.11.2025, privind întreprinderea tuturor demersurilor în vederea înștiințării proprietarilor vecini pe toate laturile parcelei, asumarea răspunderii de către beneficiar și exonerarea primăriei de orice răspundere pentru aprobarea P.U.D.			

2. MODALITATEA DE ANUNȚARE

Modul de anunțare a celor interesați și cei potențial afectați: **Vecinii direcți au fost identificați cu nume și adresă de corespondență de către elaboratorul documentației P.U.D. și au fost notificați de către Primăria Sectorului 6 prin poștă, cu confirmare de primire.**

Vecini direcți:

Notificări vecini	Data notificării:	05.12.2025 și 08.12.2025
	Perioada consultării:	05.12.2025 – 22.12.2025

Persoane potențial afectate:

Panou	Data afișării panoului:	09.11.2025
	Perioada consultării:	10.11.2025-24.11.2025
Anunț ziar	Data anunțului din ziar:	-

3. LOCUL DE ÎNTÂLNIRE ȘI DISCUȚII

Locul de întâlnire a celor interesați și cei potențial afectați cu inițiatorii planului urbanistic de detaliu și proiectantul va avea loc la sediul Primăriei Sectorului 6 din Calea Plevnei nr: 147-149, Sector 6 București:

Telefon:	0376 204 319	e-mail:	prim6@primarie6.ro
----------	---------------------	---------	---------------------------

4. CALENDARUL DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Solicitare P.U.D. nr. /data:	92602/16.09.2025		
C.T.U.A.T. număr/data:	8 / 27.10.2025	Nr. ordinea de zi:	7

Consultări/Observații data:	Nu este cazul	Modificări data:	Nu este cazul
Observații/Propuneri data:	Modificări la planșa de reglementări	Depunere modificări data:	Nu este cazul
Răspuns data:	Nu este cazul	Modificări data:	Nu este cazul

5. DATE CONTACT PROIECTANT

S.C. ONDNA STUDIO S.R.L.			C.U.I.	39046020
Cu sediul în localitatea:	Comarnic	Județul:	Prahova	
Strada:	Școlii	Nr.:	47	
Email:	ovidiu.nasulea@gmail.com	Telefon:		
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.:		arh. Iulius Gr. RĂDULESCU		

Întocmit - 1 ex.: **arh. Alina Ignat**



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Anexa nr. 3 la Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD, aprobat prin H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

P.U.D. Drumul Coasta Măgurii nr. 68-70 și 72-78

1. MODUL DE CONSULTARE ȘI INFORMARE A PUBLICULUI:

A.

Data notificării:	05.12.2025 și 08.12.2025	Nr. anunțuri*:	2	Nr. proprietari anunțați:	2
Perioada consultării:	05.12.2025 – 22.12.2025				
Conținutul informării:	Notificări transmise prin poștă cu confirmare de primire de către Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemizare Urbană din cadrul Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din Primăria Sectorului 6 - însoțite de planșa de Reglementări urbanistice, ilustrarea 3D, certificatul de urbanism și Memoriul PUD.				
*transmitere prin poștă, scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative, alte publicații					

B.

PANOU :	Montat la data:	09.11.2025			
	Perioada consultării panou:	de la data:	10.11.2025	până la:	aprobare
ANUNȚ ZIAR:	Data anunțului din ziar:	-	în ziarul	-	-

C.

Data întâlnirii:	Nu a avut loc	Nr. participanți:	Nu este cazul
Locul de întâlnire:	Sediul Primăriei Sectorului 6 din Calea Plevnei nr. 147-149, Sector 6 București		
Subiectul dezbaterii:	analizarea proiectului de urbanism de detaliu		

2. MODUL DE REZOLVARE:

Rezumat probleme, observații și rezerve:

Nu este cazul.

Probleme observații și rezerve rezolvate de către solicitant:

Nu este cazul.

Probleme, observații și rezerve care nu pot fi rezolvate de solicitant sau acesta nu este dispus să le rezolve, inclusiv motivația pentru acestea:

Nu este cazul.

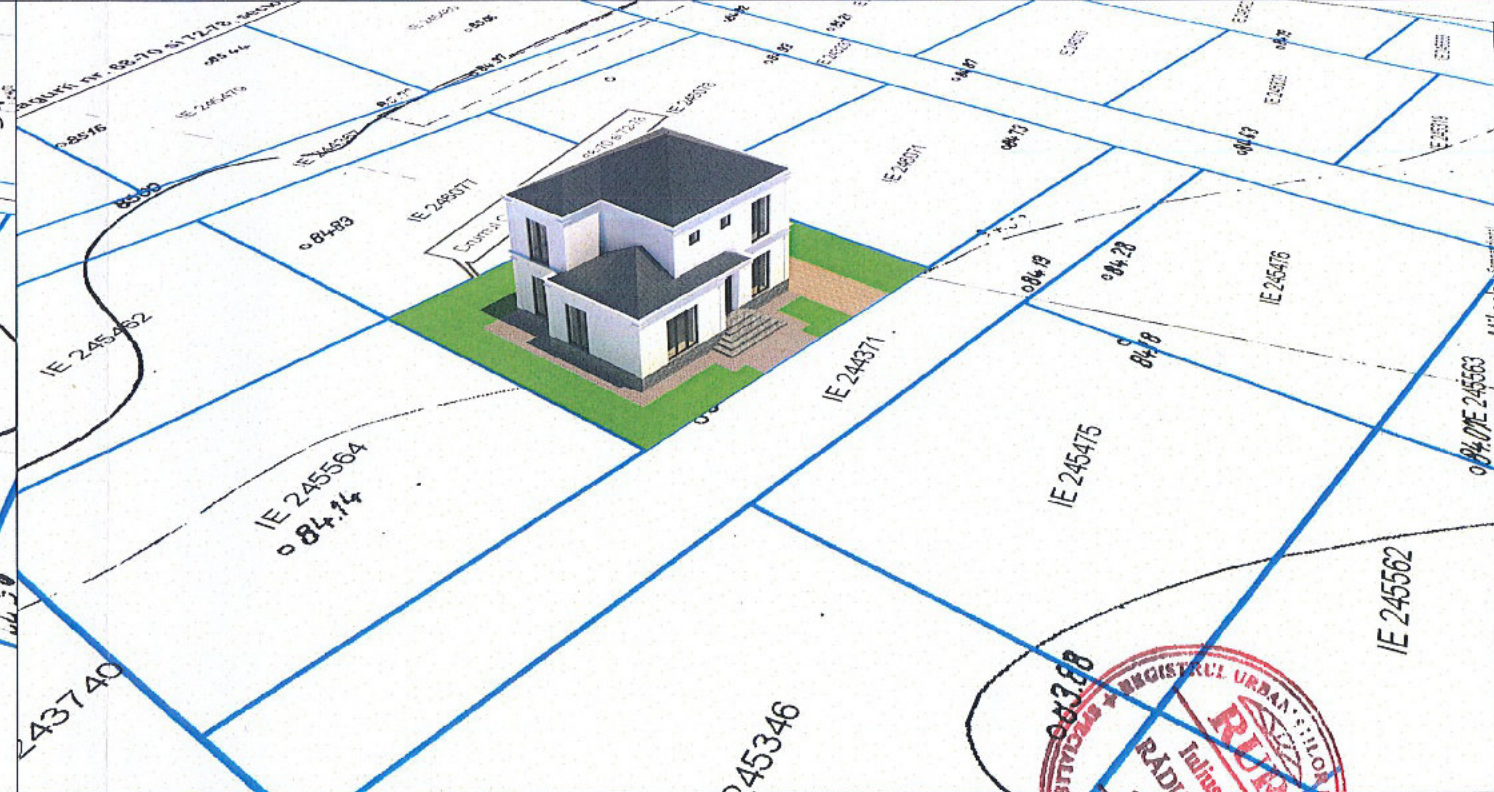
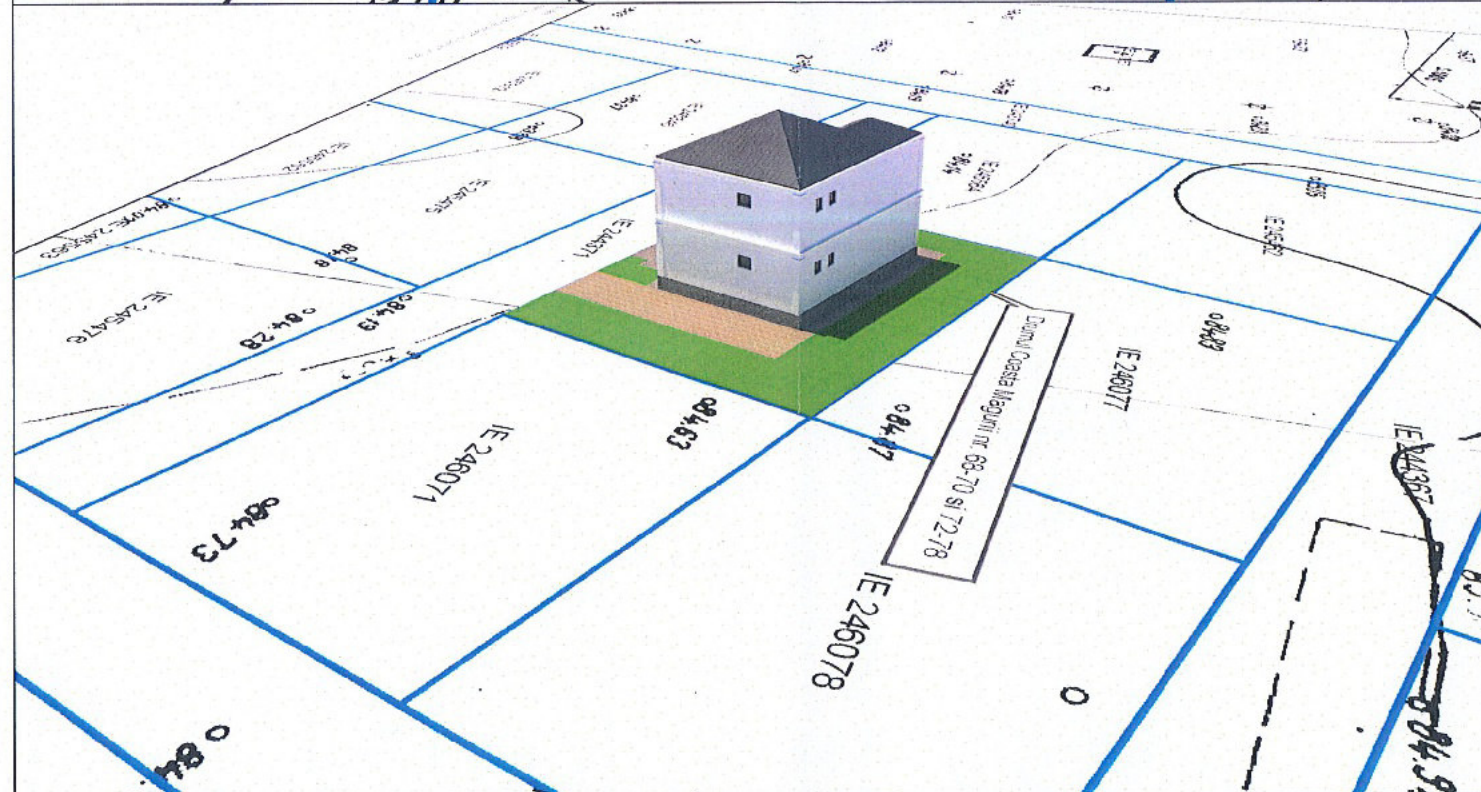
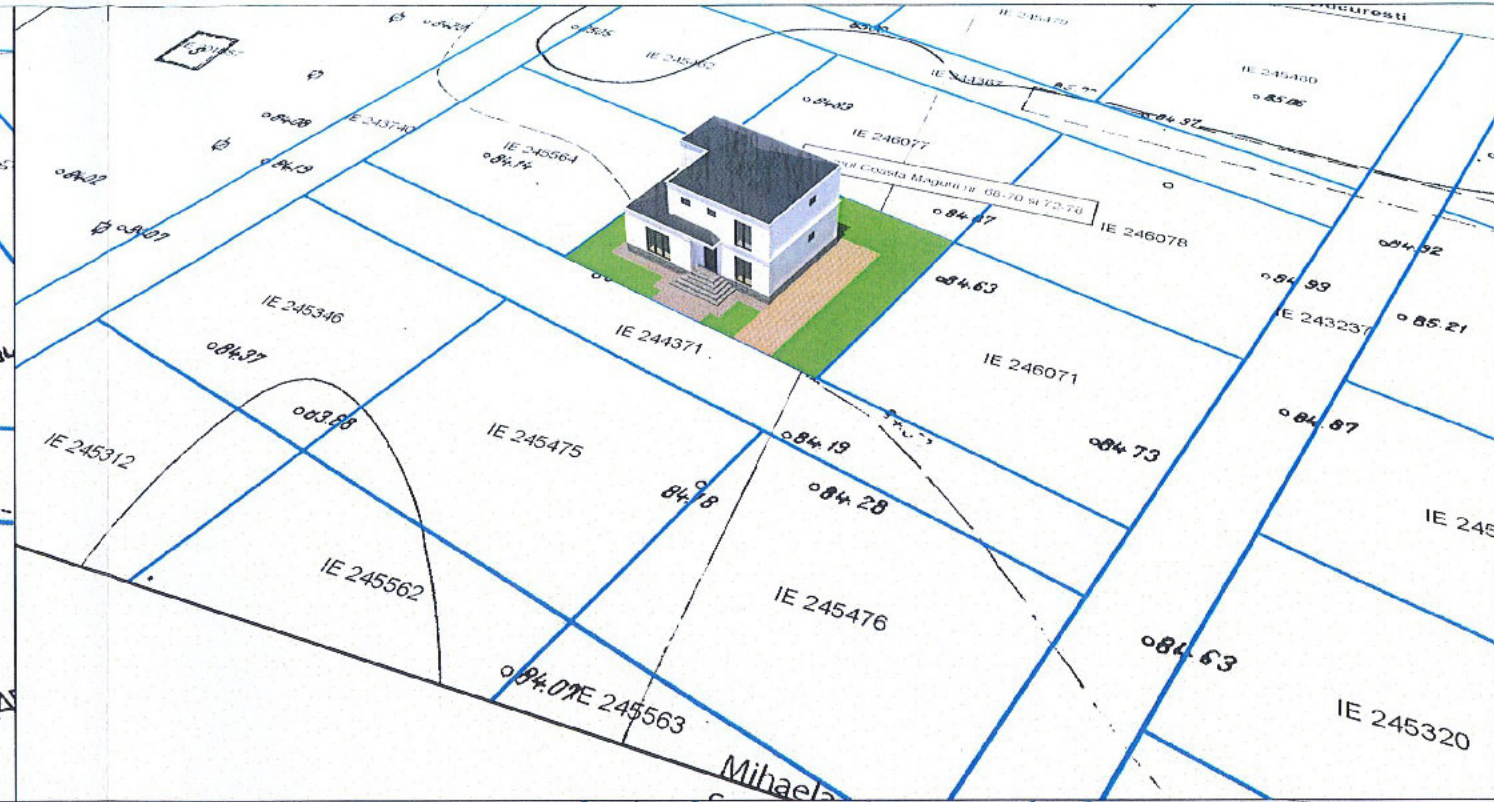
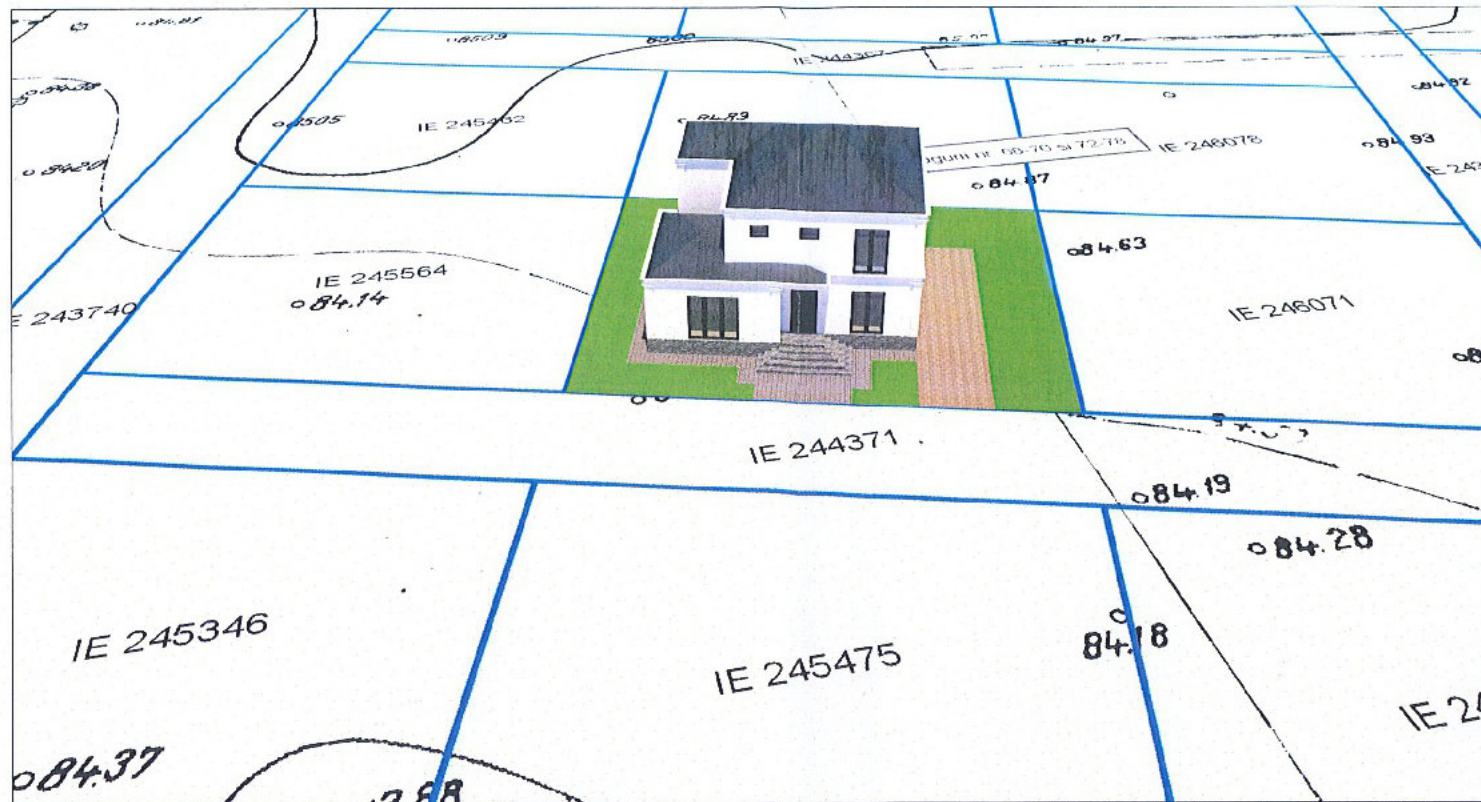
Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor:

Nu este cazul.

Ținând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD, aprobat prin [H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023](#), Arhitectul Șef prin Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemizare Urbană înaintează spre aprobare documentația de urbanism [P.U.D. Drumul Coasta Măgurii nr. 68-70 si 72-78](#).

ARHITECT ȘEF,

Arh. Marcel Florentin Bera



INDICATORI URBANISTICI				
SUPRAFATA TEREN	396	MP		
SUPRAFATA CONSTRUITA	0	MP		
EXISTENTA				
SUPRAFATA CONSTRUITA	0	MP		
DESFAURATA EXISTENTA				
SUPRAFATA MAXIMA EDIFICABILA	97	MP		
SUPRAFATA EDIFICABILA	172	MP		
DESFAURATA MAXIMA				
INALTIME MAXIMA	10	M		
P.O.T. EXISTENT	0.00	%		
P.O.T. PROPU	24.49	%		
C.U.T. EXISTENT	0.00			
C.U.T. PROPU	0.43			
CENTRALIZATOR SUPRAFETE				
SUPRAFATA TEREN	396	MP	100	%
SUPRAFATA CONSTRUITA	96.69	MP	24.42	%
SPATIU VERDE	206.05	MP	52.03	%
ALEI PIETONALE	51.14	MP	12.91	%
CAROSABIL + PARCARE	42.00	MP	10.61	%
LOCURI PARCARE	2	BUC		

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	330239.130	580244.332	18.010
2	330221.818	580239.367	21.988
3	330215.757	580260.503	18.010
4	330233.069	580265.467	21.988

S=396 mp

LEGENDA SIMBOLURI GENERALE	
	LIMITA DE PROPIETATE
	LIMITA EDIFICABIL
	MARCAREA ACCESELOR
	CONSTRUCTIE PROPUA P+1
	SPATIU VERDE
	ALEI PIETONALE
	CAROSABIL

NOTE GENERALE:

- Construcorul este obligat sa verifice toate dimensiunile pe santier, inainte de procurarea materialelor si inceperea executiei, pentru toate categoriile de lucrari.
- Construcorul se obliga sa anunte arhitectul daca apar neclaritati pe santier sau daca dimensiunile si/sau detaliile lipsesc din desene inainte de inceperea lucrarilor la santier.
- Toate desenele in original, specificatiile si drepturile de autor sunt proprietatea S.C. ONDNA STUDIO S.R.L.
- Nu se va multiplica documentatia in vederea folosirii pentru alta lucrare.
- Toate dimensiunile vor fi verificate pe santier inainte de inceperea oricarei lucrari sau desene. Orice discrepanta aparuta in aceste desene trebuie raportata acestui birou inainte de inceperea oricarei lucrari.
- Cotele indicate in desen vor fi preferate cotelor masurate pe desen.
- * BENEFICIARUL NU VA INCEPE LUCRARILE DECAT DUPA OBTINEREA TUTUROR ACORDURILOR SI AVIZELOR NECESARE PREVAZUTE DE LEGISLATIA IN VIGOARE.

CATEGORIE DE IMPORTANTA		C	CLASA DE IMPORTANTA	III
Verificator / expert :			Referat / Expertiza data de	
			Revizia: ...	
			0 1 2 3 4	
Proiectant general:		Adresa: str. Scolii, nr. 47, Comarnic, Prahova		Specialitate:
ONDNA studio		Tel: +4-0720 559 586 c.u.i. 39046020		Arhitectura
Beneficiar:		Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI		Instalatii
		Adresa: Loc. Bucuresti, Str. Drumul Coasta Magurii, nr.68-70, 72-78, CAD 246070, sect. 6		Structuri
Sef proiect		Arh. Iulius RĂDULESCU	Proiect nr. 04/2025	
Proiectat		Arh. Ovidiu NĂSULEA	Faza: P.U.D.	
Desenat		Arh. Ovidiu NĂSULEA	Plansa nr. A-07	
		Scara: 1:500	Titlu plansa: PREZENTARE VOLUMETRICA	
		Data: 02.2025		

NEXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:500 aferent imobilului situat in Drumul Coasta Magurii nr. 68-70 si 72-78, sector 6, Bucuresti



documentatii cadastrale avizate
construcții introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	330239.130	580244.332	18.010
2	330221.818	580239.367	21.988
3	330215.757	580260.503	18.010
4	330233.069	580265.467	21.988

S=396 mp

LEGENDA SIMBOLURI GENERALE

-----	LIMITA DE PROPRIETATE
▲	MARCAREA ACCESELOR
■	CONSTRUCTIE PROPUISA P+1
■	SPATIU VERDE
■	ALEI PIETONALE
■	CAROSABIL

NOTE GENERALE:

- Construcția este obligat sa verifice toate dimensiunile pe santier, înainte de procurarea materialelor si inceperea executiei, pentru toate categoriile de lucrari.
- Construcția se obliga sa anunte arhitectul daca apar neclaritati pe santier sau daca dimensiunile si/sau detaliile lipsesc din desene inainte de inceperea lucrarilor la santier.
- Toate desenele in original, specificatiile si drepturile de autor sunt proprietatea S.C. ONDNA STUDIO S.R.L.
- Nu se va multiplica documentatia in vederea folosirii pentru alta lucrare.
- Toate dimensiunile vor fi verificate pe santier inainte de inceperea oricarei lucrari sau desene. Orice discrepanta aparuta in aceste desene trebuie raportata acestui birou inainte de inceperea oricarei lucrari.
- Cotele indicate in desen vor fi preferate cotelor masurate pe desen.
- * BENEFICIARUL NU VA INCEPE LUCRARILE DECAT DUPA OBTINEREA TUTUROR ACORDURILOR SI AVIZELOR NECESARE PREVAZUTE DE LEGISLATIA IN VIGOARE.

CATEGORIE DE IMPORTANTA

CLASA DE IMPORTANTA

Verificator / expert :

Referat / Expertiza data:

Revizia: ...

Proiectant general:		Adresa: str. Scolii, nr. 47, Comarnic, Prahova		Specialitate:	
ONDNA studio		Tel: +4-0720 559 586 c.u.i. 39046020		Arhitectura	
Beneficiar:		Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI		Instalatii	
Sef proiect		Arh. Iulius RĂDULESCU		Structuri	
Proiectat		Arh. Ovidiu NĂSULEA		Proiect nr. 04/2025	
Desenat		Arh. Ovidiu NĂSULEA		Fața: P.U.D.	
Scara: 1:500		Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE		Plansa nr. A-05	
Data: 02.2025		Adresa: Loc. Bucuresti, Str. Drumul Coasta Magurii, nr.68-70, 72-78, CAD 246070, sect. 6			

PROFIL STRADAL PROPUIS NR. CAD. 2443599

