



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRÂRE

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**

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 6 și Raportul de specialitate al Direcției Generale Arhitect Șef și Planificare Teritorială nr. 521 / 15.01.2026, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 6;

Văzând Avizul tehnic nr. 92602/8/7/27.10.2025 din 15.01.2026 și Avizul Comisiei nr. 2 de Urbanism, Lucrări Publice și Protecția Mediului a Consiliului Local al Sectorului 6;

Ținând seama de prevederile:

- Art. 32 alin. (1) litera d), art. 56 alin. (1) și (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (3) litera e), coroborat cu art. 166 alin. (2) litera j)), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al Sectorului 6

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă Planul 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.
- Art.2.** Prezenta documentație reprezintă regulamentul de urbanism și nu dă dreptul la construire.
- Art.3.** Planurile urbanistice de detaliu aprobate anterior, care fac referire la adresa poștală pusă în discuție, devin nule de drept.
- Art.4.** Prezenta documentație este valabilă 3 ani sau până la aprobarea unui plan urbanistic de detaliu cu alte prevederi ori până la aprobarea unei documentații de urbanism superioare care prevede modificarea/anularea acesteia.
- Art.5.** (1) Primarul Sectorului 6 și Direcția Generală Arhitect Șef și Planificare Teritorială vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei, conform competențelor.
(2) Comunicarea și aducerea la cunoștința publică se vor face, conform competențelor, prin grija Secretarului general al Sectorului 6.
- Art.6.** Prezenta hotărâre se poate contesta de cei interesați la instanța competentă în termenul prevăzut de lege.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Adina Nicolescu



CONTRASEMNEAZĂ
pentru legalitate conf. art. 243 alin. (1) lit. a)
din O.U.G. nr. 57/2019
Secretarul general al Sectorului 6,

Demirel Spiridon

Nr.: 46

Data: 31.03.2026



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:

TINCĂ CONSTANTIN-ADRIAN

str. Zidarilor nr. 67, sat Valea Nucului, com. Berca, județul Buzău

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 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 liberale.

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. MARCEL FLORENTIN BERA



Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

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

COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU

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

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

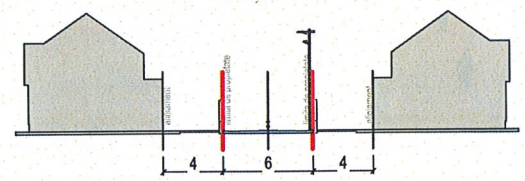


LEGENDA SIMBOLURI GENERALE

	LIMITA ZONEI DE STUDIU
	LIMITA DE PROPRIETATE
	LIMITA EDIFICABIL
	MARCAREA ACESELOR
	CIRCULATII
	M2 - ZONA MIXTA
	L1a - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI P+2+M

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA

	Prevederi din documentatia de urbanism de nivel superior in vigoare	Total	
		Existent	Propus existent + Propus
Suprafata teren			396
Suprafata construita (Sc)		0	97
Suprafata desfășurată (Sd)		0	172
P.O.T.	45	0	24.495
C.U.T.	1.57	0	0.434
Rh maxim	11	0	11.000
H cornişă / atic	11	0	6.000
H max (m)		0	9.000
Spații verzi pe sol natural (%)	20	0	52.033
Spații verzi pe sol natural (mp)	20	0	206.05
Suprafata totala spații verzi (%)	20	0	52.033
Suprafata totala spații verzi (mp)	20	0	206.053
Nr. unități locative estimate		0	1
Nr. locuri de parcare estimate		0	2



VIZAT SPRE NESCHIMBARE
PLAN ANEXĂ LA AVIZUL
Nr. 926028/7.7.10.2025 in 15.01.2025
ARHITECT ȘEF

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

Septimia Radu
OCPI București, B-dul Expoziției nr. 1A, sector 1, București
Data: 2024
Intocmit: Mihaela Radu

PROFIL STRADAL PROPUȘ NR. CAD. 244359

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 ACESELOR
	CONSTRUCTIE PROPUSA P+1
	SPATIU VERDE
	ALEI PIETONALE
	CAROSABIL

NOTE GENERALE:

- Constructorul este obligat sa verifice toate dimensiunile pe santier, inainte de procurarea materialelor si inceperea executiei, pentru toate categoriile de lucrari.
- Constructorul 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:	Revizia: ...
			0 1 2 3 4
Proiectant general:	ONDNA studio	Adresa: str. Scolii, nr. 47, Comarnic, Prahova	Specialitate: Arhitectura
Beneficiar:	TINCA CONSTANTIN ADRIAN	Tel: +4-0720 559 586 c.u.i. 39046020	Instalatii Structuri
Sef proiect	Arh. Iulius RĂDULESCU	Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI	Proiect nr. 04/2025
Proiectat	Arh. Ovidiu NĂSULEA	Adresa: Loc. București, Str. Drumul Coasta Magurii, nr.68-70, 72-78, CAD 246070, sect. 6	Faza: P.U.D.
Desenat	Arh. Ovidiu NĂSULEA	Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa nr. A-05
		Scara: 1:500	
		Data: 02.2025	