

URBANISM · ANALIZĂ DE AMPLASAMENT

Analiza terenului

București · Sector 3

Nr. cadastral 213410



- terenul analizat
- parcele vecine
- Construcții marcate fără acte în eTerra
- Construcții cadastrale

Identificarea terenului

București · Sector 3, județul București. Nr. cadastral 213410. Conturul roșu este același în toate hărțile.

Cadastru și intravilan

Poziția față de intravilan nu este determinată în copia ANCPI. 1 clădiri cadastrale pe contur.

Suprafața terenului

444,12 m²

Zonificare

L1a

Cod la punct și defalcare pe contur

Documentație

Portal PUG

Statut juridic neverificat

DE REȚINUT

Locuințe mici · indicatori condiționați în portal

PUG-ul PMB identifică L1a în Sectorul 3. POT, CUT și înălțimea sunt afișate cu regimul și excepțiile publicate; harta folosește aceeași acoperire pe sectoare ca fișa.

01 Reguli

03 Acces și utilități

05 Surse

02 Condiții

04 Dotări

01

REGULI

Zonificarea pe cadastru și satelit

Limitele publicate se compară cu întregul contur al terenului.



terenul analizat

Construcții marcate fără acte în eTerra

limita zonificării

parcele vecine

Construcții cadastrale

Imagini satelitare © Google

PUG · copia portalului

Subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

Portal municipal · geometrie publicată

PUZ/PUD pe parcelă

Această copie PUG nu confirmă documentațiile PUZ/PUD aplicabile sau absența lor.

01

REGULI

Ce spune sursa și ce rămâne de confirmat

Sinteză de lectură; regulamentul integral și datele publicate sunt legate la surse.

Încadrare și POT

L1a: locuințe individuale și colective mici, maximum P+2, în afara perimetrelor de protecție, potrivit denumirii din portal. Obiectul GIS publică POT 45%. Aplicarea juridică și eventualele documentații suprapuse necesită verificare.

[Date publicate în portal · extras](#)

Înălțime și excepții

Textul GIS indică 10 m și admite depășiri de 1–2 m numai pentru alinierea cornișei clădirilor vecine, în regim înșiruit sau cuplat. Regimul P+2 are o excepție pentru construcții de colț la intersecții unde cel puțin o stradă este de categoria a II-a, în condițiile textului publicat, până la 14 m.

[Date publicate în portal · extras](#)

[Regulament / documentație sursă](#)

CUT după regimul ales

Textul publicat indică 0,9 pentru P+1 și 1,3 pentru P+2. Nu folosim valoarea mai mare indiferent de regim și nu deducem o propunere din aceste două cifre.

[Date publicate în portal · extras](#)

Limite ale extrasului

Intravilanul ANCPI este nedeterminat în această selecție. Starea juridică actuală a planului și PUZ/PUD aplicabile nu sunt validate în copia PUG. Regulamentul public PMB este legat separat pentru consultare.

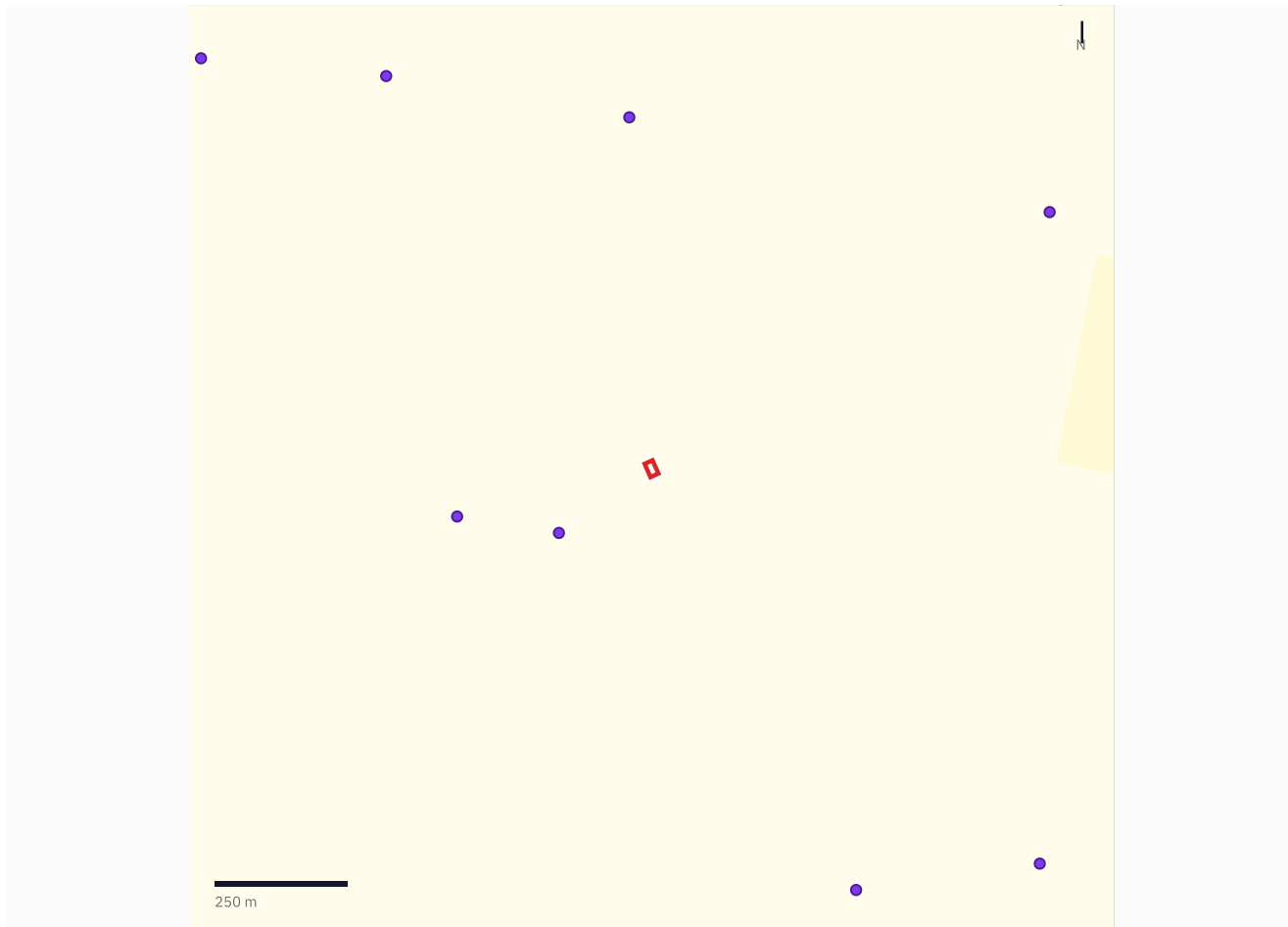
[Date publicate în portal · extras](#)

02

CONDIȚII

Mediu, patrimoniu și relief

Intersecțiile pe contur sunt separate de datele regionale.

 conturul terenului analizat Alunecări: susceptibilitate foarte mică (1/5) monument sau sit Alunecări: susceptibilitate mică (2/5)

Inundații

Nu sunt intersecții în scenariile de hazard consultate.

RO-FLOODS · data încărcării 27.07.2026

Arii naturale pe contur

Fără intersecții identificate în geometria consultată. Această selecție nu înlocuiește verificarea actelor și a tuturor zonelor de protecție.

Registrul consultat · 06.10.2026

Patrimoniu pe contur

Fără intersecții identificate în geometria consultată. Această selecție nu înlocuiește verificarea actelor și a tuturor zonelor de protecție.

Registrul consultat · 04.10.2026

Relief și alunecări

Pantă estimată ~0,6° din curbe de nivel. ELSUS: clasa 1/5, foarte mică. Grilă 200 m, scară 1:200.000; clasificarea regională nu stabilește riscul local.

ANCPI relief · JRC/ESDAC ELSUS v2

03

ACCES ȘI UTILITĂȚI

Drumuri și infrastructură din OSM

Denumirile și categoriile apar în legendă. OSM completează contextul; nu confirmă accesul public sau posibilitatea racordării.



- | | |
|---------------------------|--|
| terenul analizat | Stație electrică · tensiune neprecizată |
| Clădiri cartate în OSM | Străzi și drumuri |
| Drum de acces | Alee de circulație în parcare |
| Alee pietonală | Linie de metrou |
| Cale ferată neutilizată | Scări pietonale |
| Linie de tramvai | Peron feroviar |
| Pistă pentru biciclete | Folosință cartată: locuințe |
| Suprafață cu iarbă | Zonă împădurită |
| Cimitir | Folosință cartată: activități comerciale |
| Folosință cartată: comerț | |

© OpenStreetMap contributors · ODbL · extras 03.10.2026. Poziții orientative și inventar incomplet.

Clădirile cadastrale au prioritate. Datele OSM despre clădiri completează numai unde lipsesc contururile cadastrale. Extrasul poate fi limitat; absența din hartă nu confirmă absența în teren.

04

DOTĂRI

Dotările apropiate

Cel mult opt amplasamente identificate la maximum 1 km de contur; numai cele marcate pe hartă.



- terenul analizat și reperul său
- repere de distanță pe hartă · 500 / 1.000 m
- drumuri cartate în OSM
- învățământ
- Drumuri: © OpenStreetMap contributors · ODbL. Amplasamentele bazate pe OSM sunt identificate în tabel.

Reper	Dotare cartată	Distanță/ sursă
D01	Grădinița cu program prelungit „Smart Steps”	~43 m · SIIIR · adresa
D02	Grădinița cu program normal și prelungit "Fecioara Maria 2"	~97 m · SIIIR · adresa
D03	Grădinița nr. 239	~238 m · SIIIR · poziție OSM
D04	Școala Gimnazială nr. 80	~350 m · SIIIR · poziție OSM
D05	Grădinița "Kids Club"	~449 m · SIIIR · adresa
D06	Colegiul Tehnic „Mihai Bravu”	~452 m · SIIIR · adresa
D07	Grădinița „Era Kinderland”	~511 m · SIIIR · adresa
D08	Liceul Teoretic „Just 4 Kids”	~593 m · SIIIR · poziție OSM

Distanțe pe hartă până la contur, fără traseu sau timp de mers. Cercurile sunt repere geometrice, nu izocrone. Amplasamentele provin din registre și potriviri OSM; intrările și poziția în teren se confirmă. Inventarul incomplet nu dovedește lipsa altor dotări.

05

SURSE

Sursele și limitele raportului

Data copiei și data documentației sunt două informații distincte.

Sursă	Domeniu	Data / disponibilitatea
ANCPI · parcele și clădiri	Contur cadastral și vecinătăți	Parcele: 24.06.2026; clădiri: 24.06.2026. Lista completă parcele: 24.06.2026.
Portal municipal · PUG	Geometrie de zonificare	Zone Functionale PUG 2000 · copie sincronizată 08.10.2026. Statut juridic și RLU aplicabil nevalidate în această copie.
OpenStreetMap	Drumuri, instalații, context	Extras 03.10.2026 · aproximativ și incomplet.
Patrimoniu / natură / hazard	Contur și context	Patrimoniu 04.10.2026; natură 06.10.2026; hazard 27.07.2026.
Registre de dotări	Amplasamente cartate la ≤1 km	SIIR · ediția 2023-2024. Reîncărcarea nu schimbă anul ediției.

Datele și RLU din acest exemplu

Extrasul integral păstrează identitatea surselor, regulile publicate, documentațiile și obiectele cartate. Sinteza din PDF nu înlocuiește textul integral.

[Deschide extrasul de date și regulament](#)

Ce lipsește pentru un volum

Profilul executabil al acestui RLU nu este validat. Retragerile, utilizările, accesul și condițiile reale trebuie verificate înainte de un concept 3D.

Raport informativ pe datele identificate. Nu înlocuiește certificatul de urbanism, avizele, ridicarea topografică sau proiectul.