



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 - „Str. Furtunei nr. 12”, sector 6, pentru **construire locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1E+M, pe un teren în suprafață măsurată de 295 mp, proprietate privată persoane fizice.**

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. 56059/5/11/09.09.2024 din 15.07.2025

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

**P.O.T. propus = 40%; C.U.T. maxim = 1,3 mp A.D.C./mp teren;
Regim de înălțime: P+1E+M; H cornișă/atic = 10,00 metri.**

Se avizează favorabil construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu următorul regulament de construire: spre strada Furtunei la **3,00** metri față de aliniament, în aliniere cu construcția Ds+P+4E+M din str. Furtunei nr. 14; spre stânga la minim **6,00** metri față de limita de proprietate; spre spate parțial la minim **5,00** metri față de limita de proprietate, parțial **pe limita** de proprietate; spre dreapta **pe limita** de proprietate.

STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

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 construibilitate 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. TERRARCH S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Emanuel C. CORFU**

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. **343/9F** din **04.04.2024**, emis de Sectorul 6 al Municipiului București.

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA



Director gen. adj.: **arh. Mihail Munteanu**

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. 343/9F din 04.04 2024

ÎN SCOPUL: desființare construcții existente și construire locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1E+M, împrejmuire teren și racorduri și bransamente la utilități.

Ca urmare a Cererii adresate de _____, cu domiciliul / sediul în județul _____, municipiul / orasul / comuna **București**, satul / sectorul **6**, cod poștal _____, scara _____ telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. **18994** din **13.03.2024**, pentru – imobilul teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal _____, str. **Furtunei** nr. **12-14 (conform cererii), 12 (conform numerotării)**, 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 Stanciu Alina - Mihaela sub nr. 763/26.07.2023 și a Extrasului de Carte funciară nr. 23699/07.03.2024, _____ căsătorit cu _____ dețin construcții: locuință - număr cadastral 224996-C1, anexă - număr cadastral 224996-C2 și teren în suprafață de **596 mp** - suprafața măsurată de **300 mp**, număr cadastral 224996 situat în str. Furtunei nr. 12. Imobilul a fost întabulat în Cartea funciară nr. 224996 cu încheierea nr. 70460/27.07.2023 (convenție).

Adresa poștală – str. Furtunei nr. 12 - a fost atribuită provizoriu în baza Certificatului de numerotare nr. 1656048+1668245/16678-20126/22.10.2018 emis de P.M.B. - din evidențe.

Atenție! Extrasul de Carte funciară nu are actualizat numărul poștal.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de **596 mp** - suprafața măsurată de **300 mp**.

Se solicită: desființare construcții existente și construire locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1E-M, împrejmuire teren și racorduri și bransamente la utilități.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul este situat în zona **L1a** – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri situate în afara perimetrelor de protecție. **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 **C**.

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.

După expertizarea prealabilă a situației existente se permite desființarea construcțiilor existente, cu luarea măsurilor de protejare a construcțiilor învecinate.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1E+M, 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 parcelei, procentul de ocupare al terenului și modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

P.O.T. maxim = 45%; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp ADC/mp teren.

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: împrejuririle 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; pe limitele laterale și posterioare, împrejuririle vor fi opace cu înălțimi de **2,50 metri**.

Proiectantul, expertul tehnic și beneficiarul rămân direct răspunzători pentru constatarea situației actuale a clădirii și stabilirea măsurilor care se impun pentru respectarea prevederilor legislației în vigoare.

Realizarea unei construcții noi 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.

Nr. înreg. **18994** din **13.03.2024**

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.

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 deșeuri provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeuri provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

• **Notă (1):** Conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare - Art. 8, alin. (4) În situația în care în locul construcțiilor demolate solicitantul va construi o nouă construcție se eliberează o singură autorizație de construcție în care se indică și se aprobă atât demolarea construcției vechi, cât și construirea celei noi. În acest caz se percepe doar taxa în vederea construirii.

• **Notă (2):** Conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare Art. 11, alin. (7) Se pot executa fără autorizație de construire:

e) lucrări de bransamente și racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnica-edilitară existentă în zonă, cu acordul/autorizația administratorului drumului.

• **Notă (3):** 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/DESFINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ 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; în cazul în care din expertiză rezultă că este necesară intervenția la fundația construcției/construcțiilor învecinate se va solicita acordul notarial al proprietarului/propietarilor imobilului/imobilelor cu care se cuplează la calcan;

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.

Alte avize / acorduri:

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

☒ aviz de conformitate

☒ alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A.

☐ alimentare cu energie termică

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

☒ telefonizare - S.C. Orange Romania Communications S.A.

☒ 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):

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): ☒ P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; ☒ studiu de însorire;

☒ studiu geotehnic; ☒ expertiză tehnică întocmită de expert tehnic atestat; ☒ raport de conformare NZEB; ☒ referate de verificare; ☒ deviz general al lucrărilor, întocmit 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,

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON



ARHITECT SEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: arh. Viorel Constantin Popescu

Achitat taxa de 9,00 lei, conform Chitanțelor nr. 045116/045715 din 07.03/13.03.2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 15.04.2024

Nr. înreg. 18994 din 13.03.2024

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 _____ 2024

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 _____

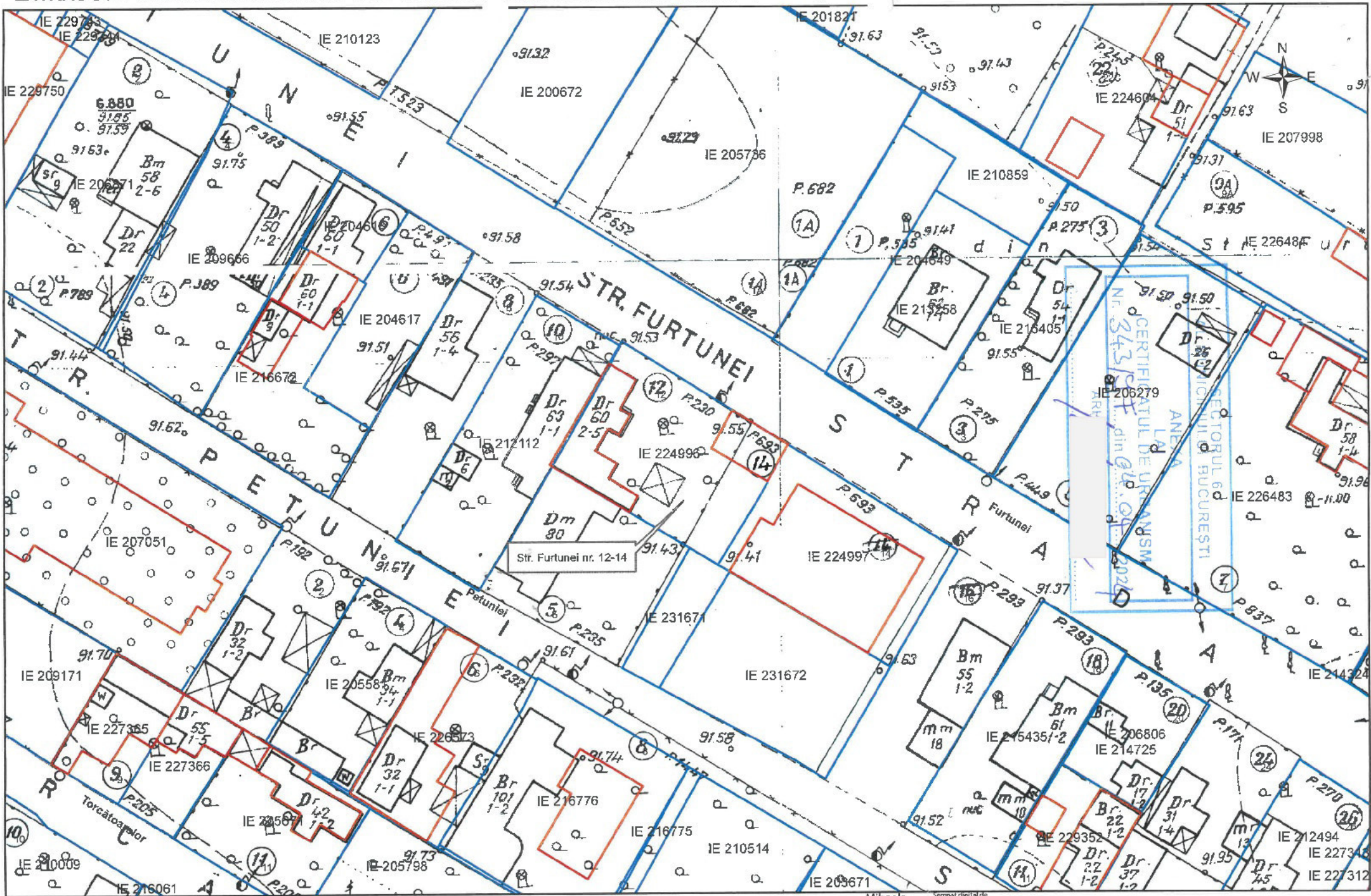
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. **18994** din **13.03.2024**

9
3'4



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:500 aferent imobilului situat in Str. Furtunei nr. 12-14, sector 6, Bucuresti



documentatii cadastrale avizate

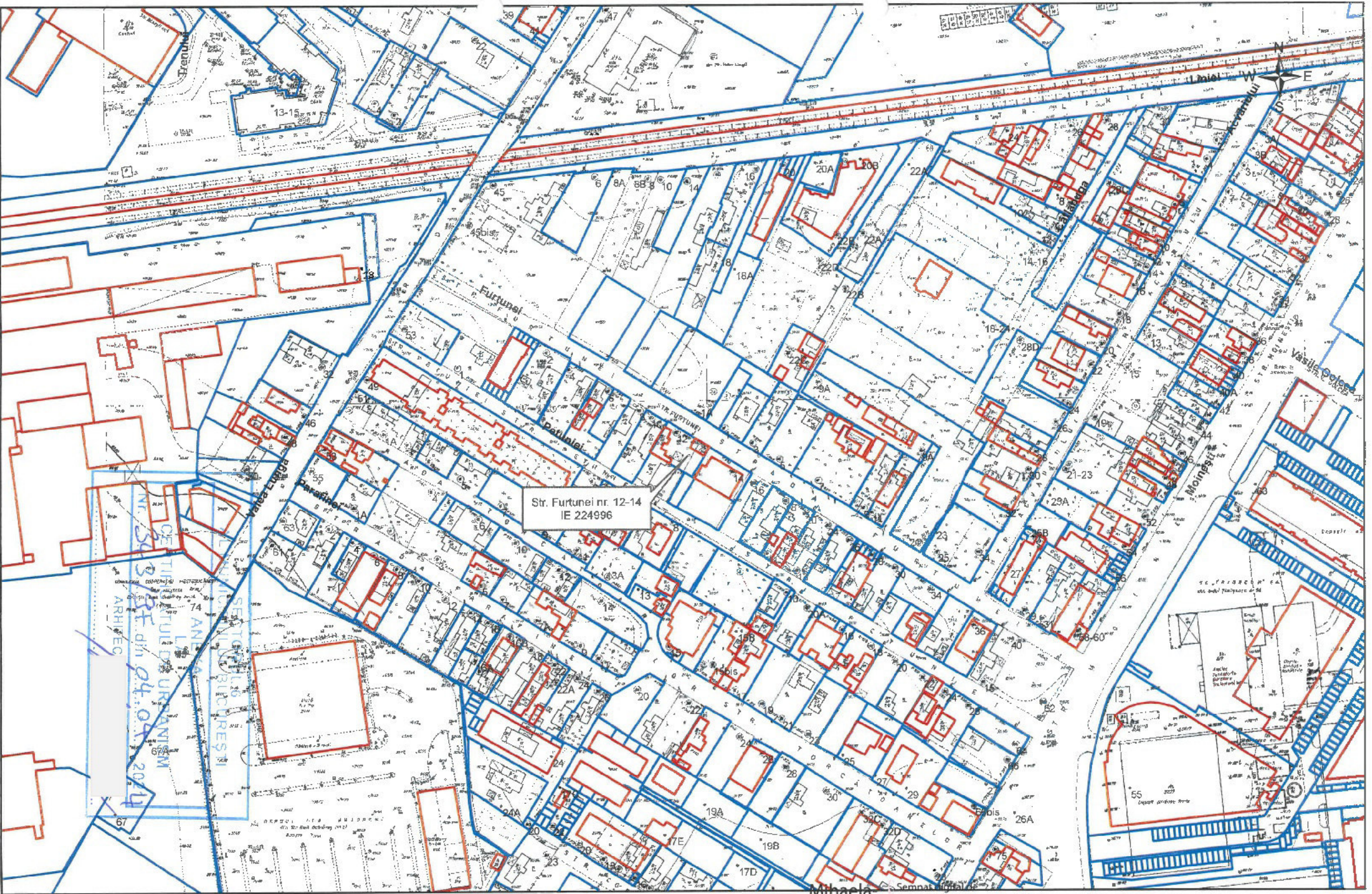
construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

Mihaela-
Septimia
Radu

Semnat digital de
Milvaela-Septimbia
Radu
Data: 2024.03.13
10:40.03 +02'00'

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

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:2000 aferent imobilului situat in Str. Furtunei nr. 12-14, sector 6, Bucuresti



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

Mihaela Septimia Radu
Data: 2024.03.13
OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 2024
Intocmit: Mihaela Radu

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Str. FURTUNEI NR. 12, sector 6, Bucuresti

**DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
CU REGIM DE INALTIME P+1E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI RACORDURI SI
BRANSAMENTE LA UTILITATI**

Str. Furtunei nr. 12, sector 6, Bucuresti

FOAIE DE CAPAT

Denumire proiect : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
Str. FURTUNEI NR. 12, sector 6, Bucuresti
pentru desfiintare constructii existente si construire locuinta
unifamiliala cu regim de inaltime P+1E+M, imprejmuire teren
si racorduri si bransamente la utilitati

Faza proiect: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Aplasament: **Str. Furtunei nr. 12, sector 6, Bucuresti**

Proprietar teren:

Elaborator: **S.C. TERRARCH S.R.L.**

Proiect nr.: **07/2024**

MEMORIU DE URBANISM

CAP 1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea obiectivului de investitie care a generat studiul urbanistic:
DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
CU REGIM DE INALTIME P+1E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI RACORDURI SI
BRANSAMENTE LA UTILITATI
- Amplasament:
Str. Furtunei nr. 12, sector 6, Bucuresti
- Proprietar teren:
[REDACTAT]
- Proiectant:
S.C. TERRARCH S.R.L.
- Faza de proiectare:
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
- Data elaborarii:
MAI 2024

1.2 Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii il constituie analiza urbanistica a posibilitatilor de construire a unui imobil locuinta unifamiliala pe un teren proprietate privata.

In prezenta documentatie se analizeaza implicatiile si se propun reglementari posibile, aferente lucrarilor pe care proprietarul terenului doreste sa le realizeze.

Documentatia a fost elaborata la indicatia formulata in Certificatul de Urbanism nr. 343/9F din 04/04/2024 emis de Primaria Sectorului 6.

1.3 Surse de documentare

Pentru stabilirea propunerilor, au stat la baza studiului urmatoarele documente:

- Certificatul de Urbanism nr. 343/9F din 04/04/2024 eliberat de Primaria Sector 6 pentru amplasamentul studiat.
- P.U.G. al Municipiului Bucuresti
- P.U.Z. Coordonator Sector 6
- Planuri cadastrale si topografice, fisa bunului imobil
- Legislatia in vigoare in domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului, in special Regulamentul General de Urbanism, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si OG nr. 7/2011 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001.

1.4 Concluziile studierii documentatiilor elaborate

Conform Certificatului de urbanism nr. 343/9F din 04/04/2024 si P.U.Z. Coordonator Sector 6, zona studiata se afla in zona L1a – subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2E+M niveluri situate in afara perimetrelor de protectie. P.O.T. maxim = 45%; C.U.T. maxim pentru inaltime P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren; C.U.T. maxim pentru inaltime P+2 = 1.3 mp ADC/mp teren; C.U.T. maxim pentru P+2+M = 1.57 mp ADC/mp teren.

CAP. 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1 Incadrarea in localitate

Terenul este situat in Bucuresti, str. Furtunei nr. 12, sector 6.

Terenul are urmatoarele limite si vecinatati:

- la nord-est, strada Furtunei;
- la nord-vest, imobil din str. Furtunei nr. 10 avand NC 212112 proprietar [redacted]
- la sud-est, imobil din str. Furtunei nr. 14 avand NC 224997 proprietari conform extras CF anexat;
- la sud-vest, imobil din str. Petuniei nr. 7 avand NC 231671 proprietar [redacted]

2.2 Analiza situatiei existente

2.2.1 Aspecte generale. Date despre teren

Terenul, cu o suprafata de 596.00 mp (300mp suprafata masurata), este situat in intravilanul orasului, in zona L1a – subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2E+M niveluri situate in afara perimetrelor de protectie.

Conform studiului topografic intocmit, terenul poate fi considerat plat.

2.2.2 Regimul juridic

Terenul in suprafata de 596.00 mp conform documentatiei cadastrale si a extrasului de carte funciara, dar 300.00mp conform studiului topografic, teren pe care se solicita realizarea P.U.D., se afla in proprietatea sotiilor [redacted]

Terenul nu este grevat de servituti sau sarcini.

2.2.3 Cai de comunicatii. Circulatii auto si accese

Parcela are acces carosabil și pietonal din strada Furtunei.

2.2.4 Analiza fondului construit existent

Pe teren se afla doua corpuri de cladire ce urmeaza a fi desfiintate. Corp C1 - locuinta cu regim Parter in suprafata construita de 60mp. Corp C2 – anexa cu regim Parter in suprafata de 30mp.

Imobilul imprejmuit pe latura de sud-vest cu gard din beton, pe laturile sud si nord cu gard din plasa metalica si fara imprejmuire pe latura de est.

2.2.5 Echipare edilitara

In zona exista retele de electricitate, gaz, canalizare si apa. Imobilul propus se va racorda la aceste utilitati urbane.

2.3 Incadrarea in P.U.G. / P.U.Z.

In P.U.G.-ul Orasului Bucuresti terenul studiat se incadreaza in **M3** – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri

In P.U.Z.-ul **Coordonator Sector 6** terenul studiat se incadreaza in **L1a** – subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2E+M niveluri situate in afara perimetrelor de protectie

CAP. 3 PROPUNERE URBANISTICA

3.1 Date de tema

Tema intocmita de beneficiar si proprietarul terenului studiat este desfiintare constructii existente si construire locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P+1E+M, imprejmuire teren si racorduri si bransamente la utilitati.

3.2 Descrierea solutiei urbanistice

La cererea Primariei Sectorului 6 de intocmire a unei documentatii de urbanism ce sa studieze reglementarea detaliata a parcelei, tinand cont de forma terenului, amplasarea imobilului fata de limitele terenului si amplasarea imobilelor vecine, studiul de fata propune:

- Amplasarea imobilului la o distanta de 3m (aliniere caracteristica strazii) fata de aliniament, limita de proprietate partea de nord est.
- Amplasarea imobilului la 0m (alipire la calcan existent) fata de limita de proprietate partea de nord vest.
- Amplasarea imobilului la 0m (alipire la calcan existent) / 5m fata de limita posterioara de proprietate partea de sud vest.
- Amplasarea imobilului la cel putin 6m fata de limita de proprietate partea de sud est.

3.3 Regim de inaltime

Regimul de inaltime propus: P+1E+M

3.4 Modul de utilizare a terenului

- POT_{propus} = 40%
- CUT_{propus} 1.0

3.5 Bilant teritorial si utilizare

Bilant aferent P.U.D.

	suprafata	%
Suprafata teren	300.00 mp	100
Suprafata construita	120.00 mp	40
Suprafata desfasurata	300.00 mp	
Alei pietonale si carosabile	90.00 mp	30
Supr. spatii verzi (teren natural)	90.00 mp	30

Plansa – Reglementari urbanistice (cuprinde propunerile descrise).

3.6 Spatii verzi

In prezent, pe teren nu exista nimic plantat. Terenul este neamenajat.

3.7 Protectia mediului

Activitatile pe terenul studiat au un grad foarte scazut de poluare si nu afecteaza mediul prin emisii, deversari etc. De asemenea, constructiile vor fi realizate din materiale durabile si in conformitate cu legislatia de mediu in vigoare, nu se vor folosi materiale ce pot dauna mediului sau pot afecta sanatatea oamenilor.

Avand in vedere ca zona studiata nu se incadreaza in categoria terenurilor ce prezinta riscuri naturale, nu sunt necesare lucrari de consolidare a malurilor, de prevenire a alunecarilor de teren etc.

3.7.1 Protectia calitatii apelor

Alimentarea cu apa se va face din reseaua publica in zona. Apa va fi folosita pentru consumul menajer si igienico-sanitar al utilizatorilor spatiilor. Nu se va utiliza apa in procese industriale.

Evacuarea apelor uzate menajere precum si a apei pluviale se va face prin preluarea acestora, prin intermediul instalatiilor interioare de canalizare si apoi evacuata prin racord de canalizare la reseaua de canalizare menajere si pluviala existenta pe str. Furtunei. Apele pluviale de pe terase si acoperisuri vor fi colectate de rigole, burlane si jgheaburi si vor fi evacuate la nivelul solului, in spatiile verzi aplatate perimetral terenului.

3.7.2 Protectia aerului

Se va monta o centrala termica murala pentru fiecare apartament si incalzirea se va realiza prin intermediul radiatoarelor/incalzirii in pardoseala.

3.7.3 Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Funciunile propuse nu pot crea probleme de zgomot sau vibratii.

3.7.4 Protectia impotriva radiatiilor

Nu exista surse de radiatii. Se vor folosi materiale de constructie si finisaj ce nu dauneaza sanatatii oamenilor sau mediului.

3.7.5 Protectia solului si a subsolului

Funciunile propuse nu vor produce substante poluante pentru sol.

Terenul studiat are folosinta curti-constructii si nu necesita tratamente de decontaminare.

3.7.6 Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Nu este cazul.

3.7.7 Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Propunerile urbanistice se integreaza in tendinta de dezvoltare a zonei, neavand inaltimi sau densitati ridicate.

Terenul este amplasat in afara zonelor protejate sau a siturilor arheologice, si nici nu este situat in zona de protectie a unui monument istoric.

3.7.8 Gospodarierea deseurilor generate pe amplasament

Deseurile menajere rezultate din functionarea cladirilor vor fi depozitate in spatii inchise sau imprejmuite, special amenajate, in ecopubele, si vor fi ridicate de societatea de salubritate locala.

Deseurile si molozul rezultate in procesul de construire vor fi depozitate in interiorul organizarii de santier si vor fi colectate de societatile de salubritate, serviciu ce va fi asigurat prin contract.

3.8.9 Gospodarierea substantelor toxice si periculoase

Nu se vor utiliza substante toxice si periculoase. Nu este cazul.

3.9 Echipare edilitara

In zona exista retele de electricitate, gaz, canalizare si apa, imobilul propus urmand a fi racordat la aceste utilitati urbane.

3.11 Organizarea circulatiei si a parcarilor, accese

Accesul pe teren se realizeaza pe latura din partea de sud-vest, din drumul de acces. Parcarea autoturismelor se va face pe terenul proprietate privata la nivelul solului.

Intocmit,
Arh. Emanuel Corfu





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. Str. Furtunei nr. 12

1. IDENTIFICAREA PĂRȚILOR DIRECT INTERESATE

• Vecin 1:

cu domiciliul în:	localitatea:	București	sector:	6
nr. cadastral:	212112	adresă:	str. Furtunei nr. 10	
modalitate anunțare:	data:	Notificare nr. 56059/09.09.2024 transmisă de Primăria Sectorului 6 prin poștă cu confirmare de primire în 12.09.2024.		FĂRĂ OBSERVAȚII
	12.09.2024			

• Vecin 2:

cu domiciliul în:	localitatea:	București	sector:	6
nr. cadastral:	231671	adresă:	str. Petuniei nr. 5 și nr. 7	
modalitate anunțare:	data:	Notificare nr. 56059/09.09.2024 transmisă de Primăria Sectorului 6 prin poștă cu confirmare de primire în 12.09.2024.		FĂRĂ OBSERVAȚII
	12.09.2024			

• Vecin 3:

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI BLOC STR. FURTUNEI NR. 14				
cu domiciliul în:	localitatea:	București	sector:	6
nr. cadastral:	224997	adresă:	str. Furtunei nr. 14	
modalitate anunțare:	data:	Notificare nr. 56059/09.09.2024 transmisă de Primăria Sectorului 6 prin poștă cu confirmare de primire în 12.09.2024.		FĂRĂ OBSERVAȚII
	12.09.2024			

2. MODALITATEA DE ANUNȚARE

Modul de anunțare a celor interesați și cei potențial afectați:

Vecinii direcți ai terenului au fost notificați 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.

Adresa nr. 56059/09.09.2024, la care s-au anexat planul de reglementări urbanistice, certificatul de urbanism și ilustrarea urbanistică propusă, a fost transmisă în 09.09.2024 și a fost confirmată primirea în 12.09.2024.

Vecini direcți:

Notificări vecini	Data notificării:	12.09.2024
	Perioada consultării:	12.09.2024 – 27.09.2024

Persoane potențial afectate:

Panou	Data afișării panoului:	07.08.2024
	Perioada consultării:	07.08.2024–07.09.2024
Anunț ziar	Data anunțului din ziar:	08.08.2024 „România Liberă”

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:	56059/08.08.2024		
C.T.U.A.T. număr/data:	5 / 09.09.2025	Nr. ordinea de zi:	11

Consultări/Observații data:	60010/26.08.2024	Modificări data:	Nu este cazul
Observații/Propuneri data:	Modificări la planșa de reglementări	Depunere modificări data:	Nu este cazul
Răspuns data:	42188/11.06.2025 transmis in 16.06.2025	Modificări data:	Nu este cazul

5. DATE CONTACT PROIECTANT

S.C. TERRARCH S.R.L.		C.U.I.	17707023
Cu sediul în localitatea:	Piatra Neamț	Județul:	Neamț
Strada:	Mihai Eminescu	nr. 55, bl. C2, sc. B, parter, Ap. 22	
Email:	emanuel.corfu@gmail.com	Telefon:	
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.:		arh. Emanuel C. CORFU	

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. Str. Furtunei nr. 12

1. MODUL DE CONSULTARE ȘI INFORMARE A PUBLICULUI:

A.

Data notificării:	12.09.2024	Nr. anunțuri*:	3	Nr. proprietari anunțați:	3
Perioada consultării:	12.09.2024 – 27.09.2024				
Conținutul informării:	Adresa nr. 56059/09.09.2024, la care s-au anexat planul de reglementări urbanistice, certificatul de urbanism și ilustrarea urbanistică propusă, a fost transmisă 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 în 09.09.2024 și a fost confirmată primirea în 12.09.2024.				
*transmitere prin poștă, scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative, alte publicații					

B.

PANOU :	Montat la data:	07.08.2024			
	Perioada consultării panou:	de la data:	07.08.2024	până la:	aprobare
ANUNȚ ZIAR:	Data anunțului din ziar:	08.08.2024	în ziarul	„România Liberă”	

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:

În urma afișării panoului de informare a publicului, au fost formulate obiecții din partea vecinilor de pe strada Furtunei, referitoare la construirea unui bloc în imediata vecinătate a caselor și a lipsei locurilor de parcare din zonă.

În termen de 5 zile de la primirea observațiilor vecinilor, a fost notificat elaboratorul documentației PUD (S.C. TERRARCH S.R.L.) pentru a aduce lămuriri cu privire la funcțiunea propusă, care nu este locuire colectivă, așa cum a fost presupus eronat de către vecini, ci locuire individuală.

Răspunsul elaboratorului documentației P.U.D. a fost trimis proprietarilor vecini care au transmis observații, iar aceștia nu au mai revenit.

Probleme observații și rezerve rezolvate de către solicitant:

Elaboratorul documentației P.U.D. Str. Furtunei nr. 12 a răspuns argumentat sub nr. 42188/11.06.2025, obiecțiilor vecinilor înregistrate sub nr. 60010/26.08.2024, referitoare la documentația PUD.

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.

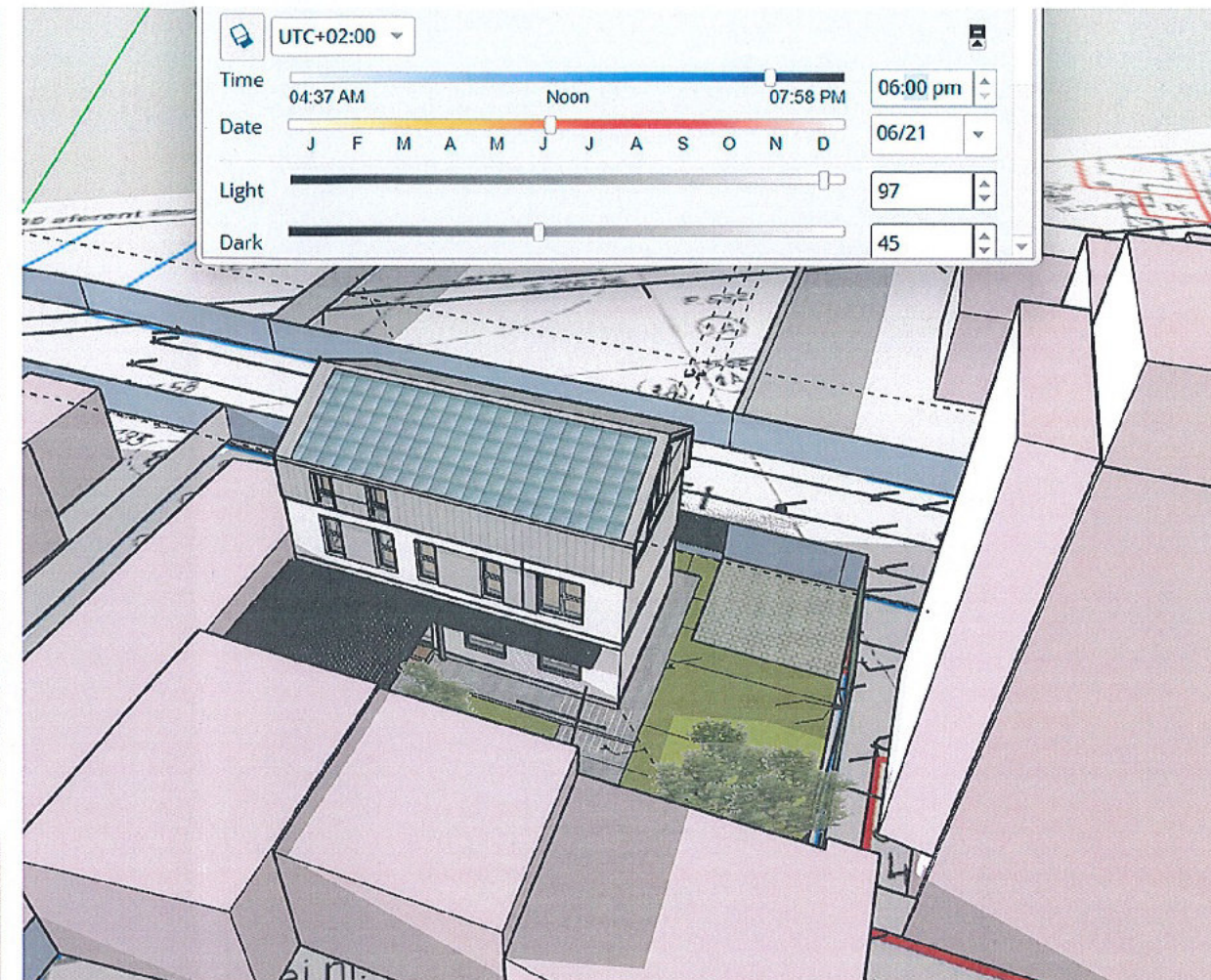
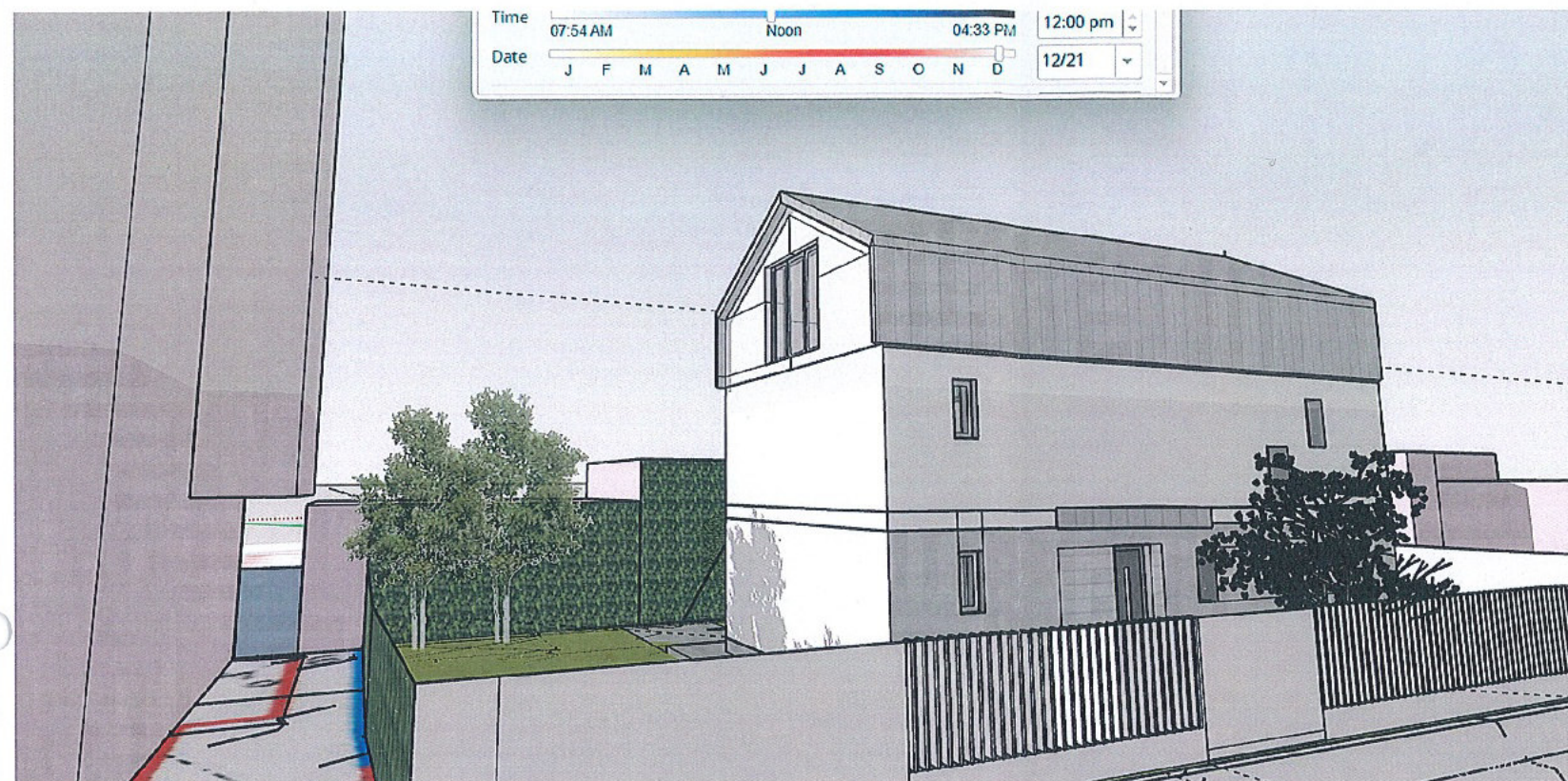
Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor:

Nu este cazul.

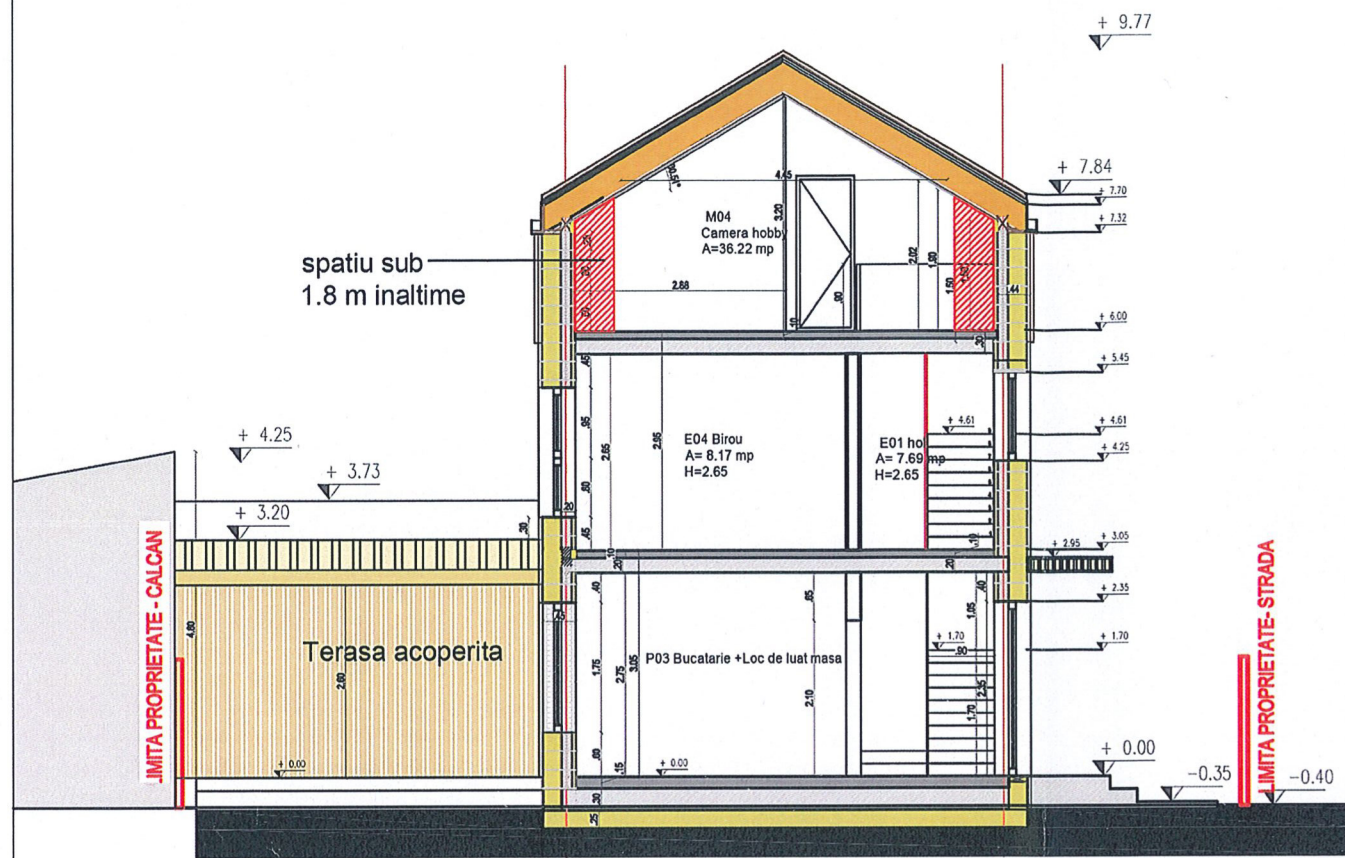
Ținând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD, aprobat prin [H.C.L. 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. Str. Furtunei nr. 12](#).

ARHITECT ȘEF,

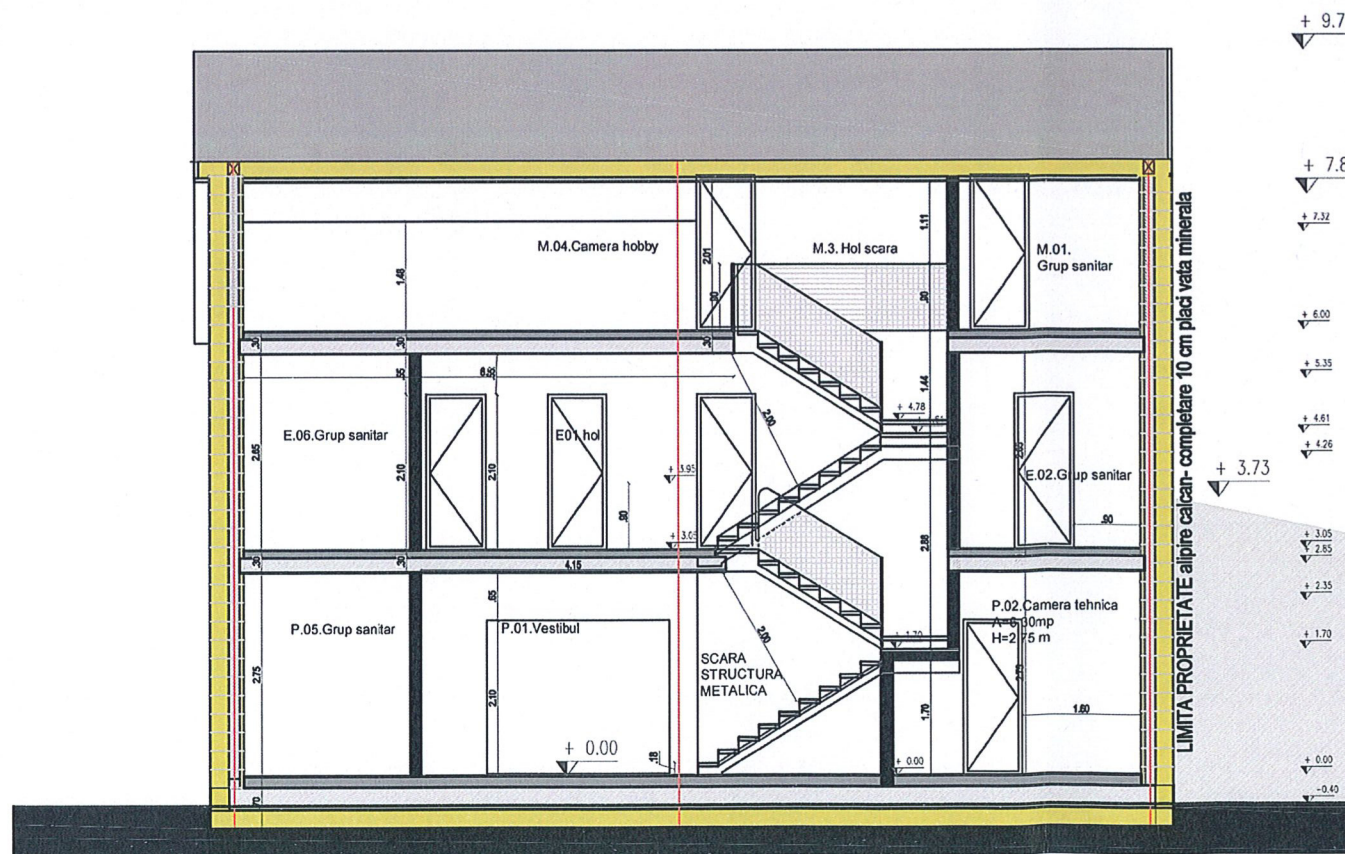
Arh. Marcel Florentin Bera



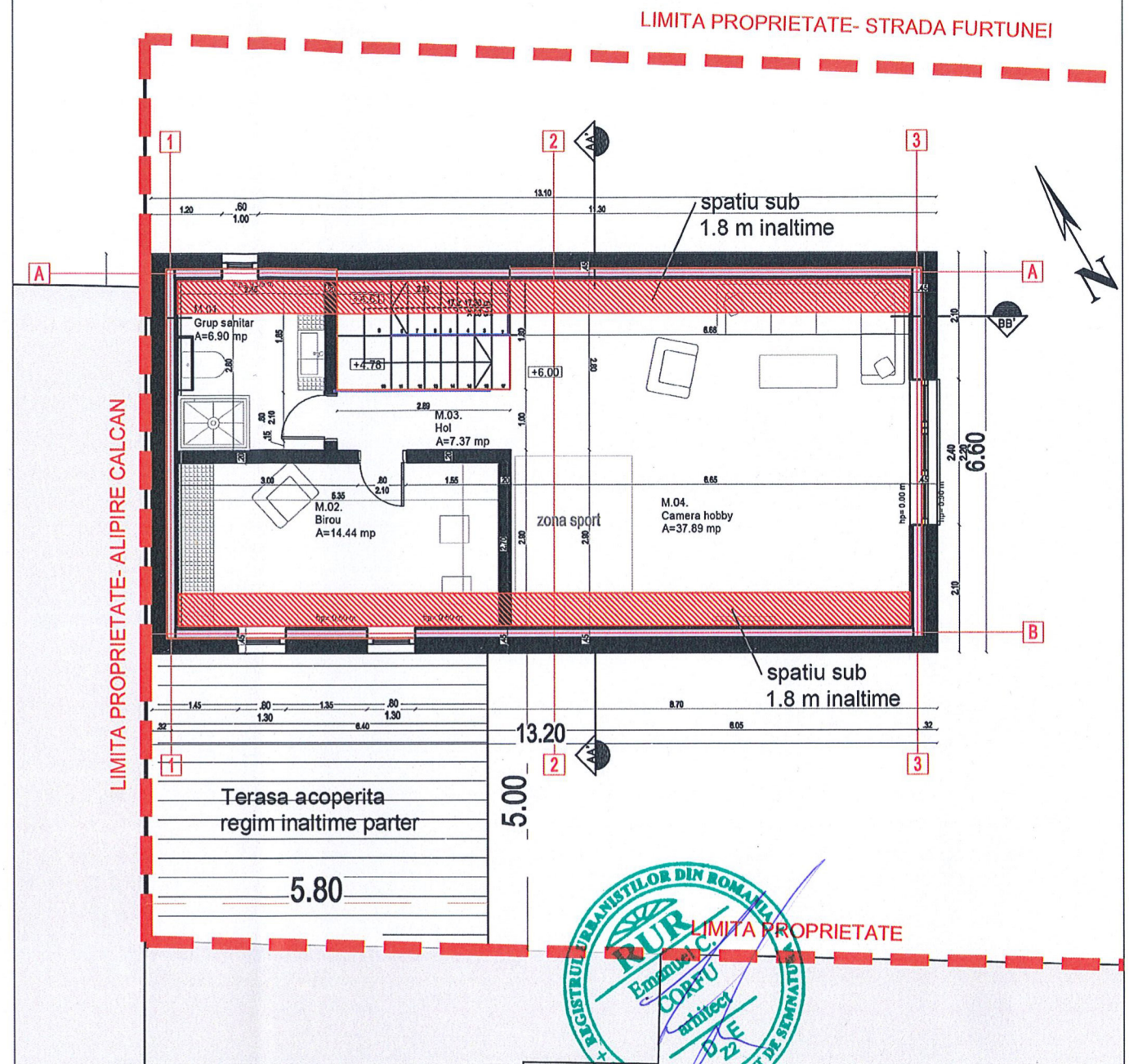
s.c. TERRARCH s.r.l.		J27/986/2005 - CUI 17707023	
	Proiect nr. 07/2024	Titlu proiect:	DESFINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA CU REGIM DE INALTIME P+1E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI Str. Furtunei nr. 12, sector 6, Bucuresti
	Faza P.U.D.		
	Data: 05.2023		
Beneficiar:			
Sef proiect: arh. Emanuel Corfu		Titlu plansa:	Scara
Proiectat: arh. Emanuel Corfu			
Desenat: arh. Emanuel Corfu			
		ILUSTRARE ARHITECTURALA	Nr. plansa U 07



PROPUNERE - SECTIUNE AA'

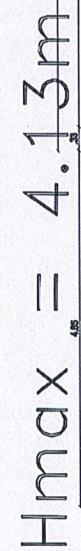


PROPUNERE - SECTIUNE BB'



VERIFICATOR:	NUME:	SEMNATURA:	CERINTA:	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
S.C. FRAMEWORK STUDIO S.R.L.	J15/1248/21.09.2023	C.U.I. 48820498	SCARA: 1:100	BENEFICIAR: COSTACHE DANIEL, COSTACHE OANA
SEF PROIECT:	ARH. SONIA RAETCHI		DATA: AUGUST 2024	TITLU PROIECT: Desfiintare constructii existente si construire locuinta unifamiliala P+1E+M, imprejmuire teren si racorduri si bransamente la utilitati
PROIECTAT:	ARH. SONIA RAETCHI			FAZA: P.U.D.
DESENAT:	ARH. SONIA RAETCHI			PROPUNERE - PLAN ETAJ MANSARDAT
				A03

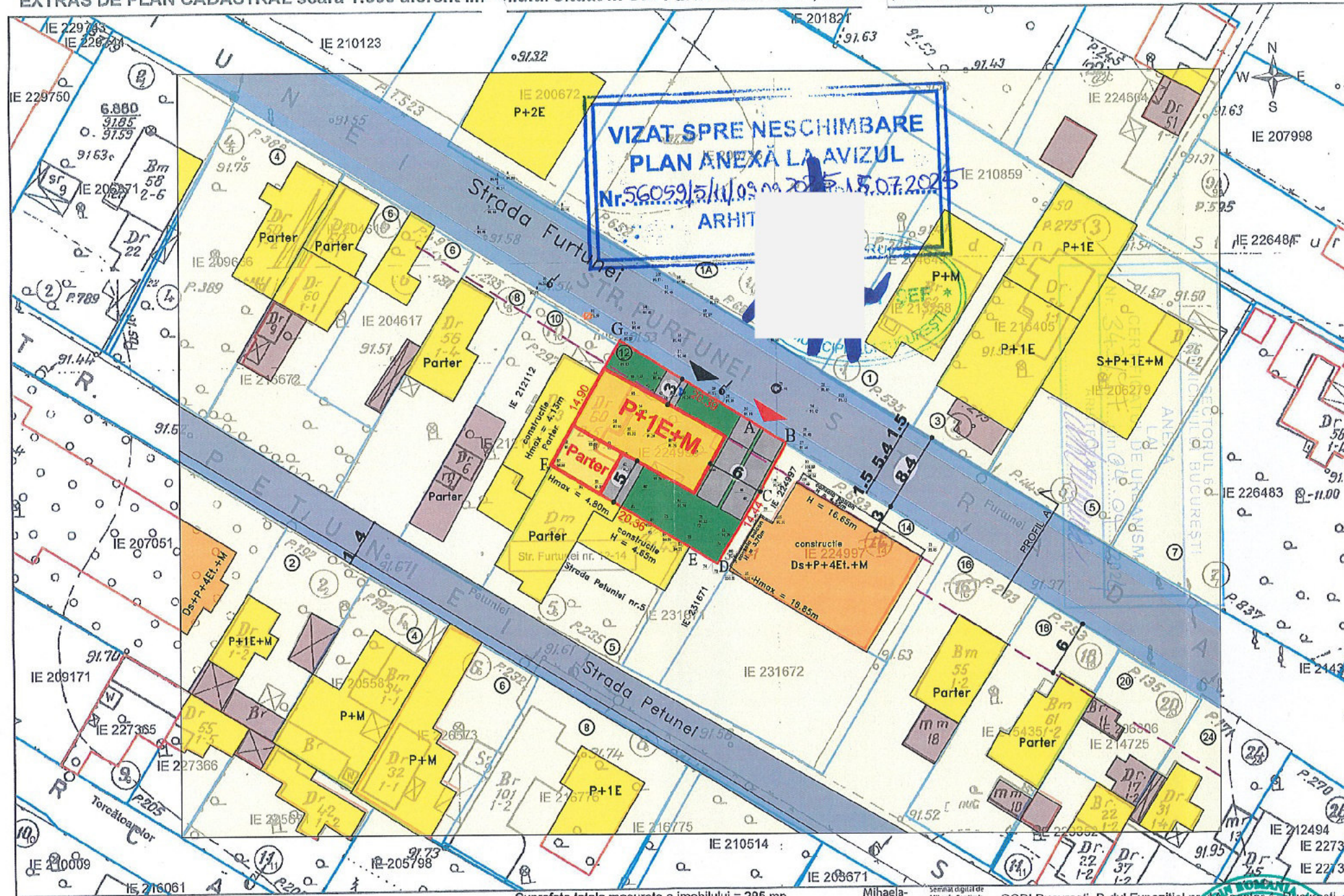
s.c. TERRARCH s.r.l.	Proiect nr. 07/2024	Faza P.U.D.	Data: 05.2023	Beneficiar: Costache Petrut - Daniel	Titlu plansa: ILUSTRARE ARHITECTURALA	Scara	Nr. plansa
							U 07



PARTER

27/986/2005 - CUI 17707023

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:500 aferent imobilului situat in Str. Furtunei nr. 12-14, sect- 6, Bucuresti



Inventar de coordonate
Sistem de proiectie : Stereografic 1970
Sistem altimetric de referinta : Marea Neagra 1975
Contur imobil numar cadastral 224996

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
A	325883.907	580778.457	3.368
B	325882.124	580781.314	6.301
C	325876.605	580778.273	8.143
D	325869.667	580774.011	3.447
E	325871.436	580771.052	16.910
F	325880.092	580756.525	14.903
G	325892.962	580764.040	17.025

S = 300mp

Legenda:

	gard metalic
	gard beton
	gard plasa
	gard lemn
	ax Strada Furtunei
	marginie drum Strada Furtunei
	Contur imobil numar cadastral 224996
	documentatii cadastrale vecini
	construcții intubate
	construcții măsurate
	cisnea
	foraj geo
	cutie distributie gaze naturale
	stalp electric beton



BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA

	Prevedit din documentatia de urbanism de nivel superior in vigoare	Existent	Propus	Total existent+propus
Suprafata teren	300 mp			
Suprafata construita (So)	135	90	120	120
Suprafata desfasurata (Sd)	270*	90	300	300
P.O.T.	45%	30%	40%	40%
C.U.T.	0.9*	0.3	1.0	1.0
Rh maxim	P+2E+M	Parter	P+1E+M	P+1E+M
H cornisa / atic	10m	4.13m	10m	10m
Spatii verzi pe sol natural (%)	20	0	20	30
Spatii verzi pe sol natural (mp)	60	0	90	90
Suprafata totala spatii verzi (%)	30	0	30	30
Suprafata totala spatii verzi (mp)	90	0	90	90
Nr. unitati locative estimate	-	1	1	1
Nr. locuri de parcare estimate	-	1	2	2

* Se accepta o suplimentare de CUT cu 60% din Sc etaj curent prin mansardare

LEGENDA:

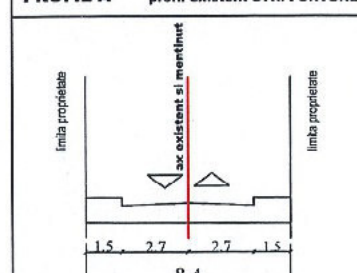
	LIMITA TEREN CE A GENERAT PUD
	ALINIAREA CONSTRUCTIILOR
	EDIFICABIL
	LOCUINTE INDIVIDUALE
	LOCUINTE COLECTIVE
	ANEXE
	CIRCULATII CAROSABILE
	CIRCULATII PIETONALE (TROTOAR)
	TERASE/PLATFOME BETONATE
	SPATII VERZI
	ACCES AUTO
	ACCES PIETONAL

Executant: Dipl.-Ing. Muresan Marius Willy
RO-BN-F-0145-CATEGORIA B

Confirm executarea in baza de date a planului de constructii
corectitudinea intocmirii documentatiei
corespondenta acestor planuri
Data: 28.02.2025

Inspector
Mihaela Minca
Data: 2025.03.21 10:15:28

PROFIL A profil existent STR. FURTUNEI



s.c. TERRARCH S.R.L.

Proiect nr. 07/2024	Titlu proiect:
Faza P.U.D.	
Data: 05.2023	Beneficiar:
Sef proiect: arh. Emanuel Corfu	
Proiectat: arh. Emanuel Corfu	
Desenat: arh. Emanuel Corfu	

DESFINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA CU REGIM
DE INALTIME P+1E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI
RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

Str. Furtunei nr. 12, sector 6, Bucuresti

Titlu plansa:
REGLEMENTARI URBANISTICE

Scara
1/500
Nr. plansa
U 06