



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Direcția Generală Dezvoltare Urbană

### Direcția Urbanism

#### Serviciul Urbanism

ANEXA NR. 1 la HCGMB  
NR. 92/28.04.2015

### AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF nr. 5/17.02.2015 DRUMUL SĂRMAȘ NR. 78A (fost 76 - 82 - lot 23), SECTOR 1

INITIATOR/ BENEFICIAR: SUSAI IONELIA MARIANA

ELABORATOR: SC ARHINTEX SRL - Arh. Urb. Laurențiu Corneliu BRÂNZEANU (RUR: D, E.)

NR. ÎNREGISTRARE CERERE: PMB cu Nr. 1290940/ 10.12.2014; Direcția Urbanism cu nr. 11382/ 11.12.2014.

SUPRAFATA REGLEMENTATA prin PUZ: O suprafață de 510,69 mp. proprietate privată persoane fizice pentru care s-a atribuit nr. 78A pe DRUMUL SĂRMAȘ conform Certificatului nr. 1268186/ 11589/ 09.10.2014 eliberat de PMB - Direcția Patrimoniu.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată și reglementată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 completată prin HCGMB nr. 324/2010 și HCGMB nr. 241/2011, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională: L1c - subzona locuințe individuale și colective mici cu max. P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite.

Indicatorii urbanistici reglementați: L1c - POT max. 45%; CUT max. 0,9 mp. ADC/mp. teren pentru P+1 și 1,3 mp. ADC/mp. teren pentru P+2; H max. 10 metri (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

AVIZE ȘI ACORDURI CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF: Certificat de urbanism nr. 1597/ 148/ S/ 24543 din 22.10.2013, eliberat de Primăria Sectorului 1; PMB - Direcția Urbanism - Aviz de oportunitate nr. 39/ 30.12.2013; PMB - Direcția Urbanism - Aviz preliminar nr. 29/ 16.07.2014; Agenția Regională pentru Protecția Mediului București - Decizia etapei de încadrare nr. 67/ 06.11.2014; Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB - Aviz nr. 1281949/ 22.08.2014; Comisia Tehnică de Circulație - PMB - Aviz nr. 1259531/ 07.08.2014.

### SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL, CONFIGURAȚIA EDIFICABILULUI ȘI INDICATORII URBANISTICI CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

FUNCȚIUNE AVIZATĂ: LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+1.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: POT max. 45%; CUT max. 1,3 mp.ACD/mp.teren; RmaxH: P+1E; Hmax: 10m.

CIRCULAȚII, ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism. Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.

\* În conformitate cu art. 63 litera (g) din legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz.

\* S-a prezentat dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR - Chitanța nr. 5891/ 09.12.2014

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. GHEORGHE PATRASCU

Expert,  
arh. urb. Steljan Aléxandru Constantinescu

Șef serviciu,  
Ciobanu Oprescu Oľivia Ana

4ex. / 03.02.2015

Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 060042, sector 5, București, România

Tel: 021.305.55.00 int. 1701

http://www.pmb.ro



NR. 92 / 28.04.2015

LOT CU CONSTRUCTIE EXISTENTA

LOT CU CONSTRUCTIE EXISTENTA



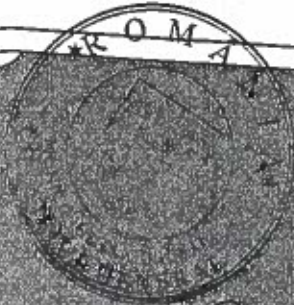
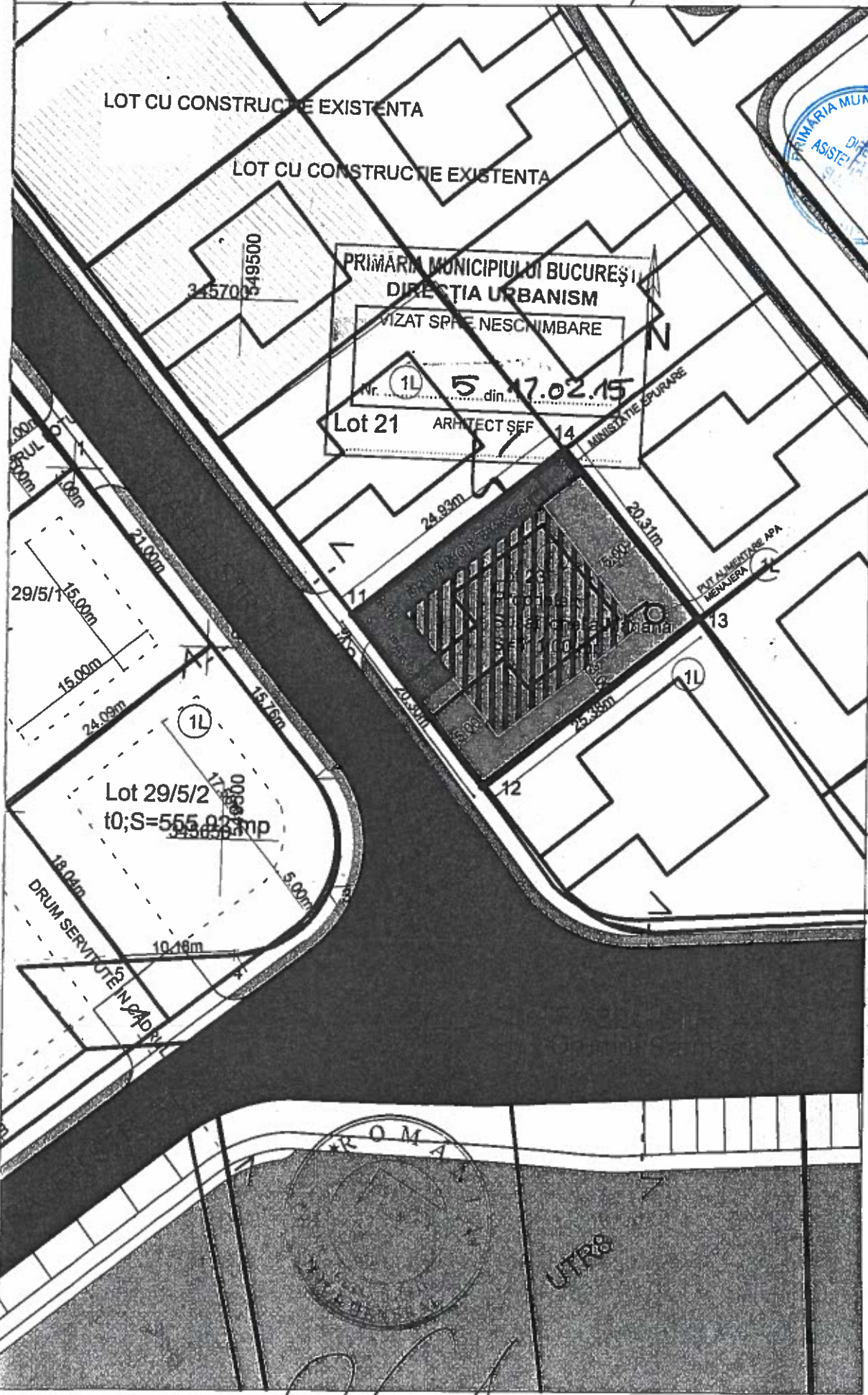
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
DIRECȚIA URBANISM

VIZAT SPRE NESCIMBARE

Nr. (1L) 5 din 17.02.15

Lot 21 ARHITECT SEF 14

CONFORM CU ORIGINALUL





Arhintex

s.r.l.

J40 /27887/ 1994 ; C.I.F. RO 6706030  
BT - Ag. Gara de Nord - RO96 BTRL 0450 1202 4338 37XX  
B.G.R. - Dr. Felix - RO06 RNCB 0067 0383 9958 0001

B-dul Dinicu Golescu, nr. 37, Bl. 4,  
Sc. a, Et. V, Ap. 21, sector 1,  
Bucuresti tel: 400 240 016 219

NR. 3/28.04.2015



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
aferent Planului Urbanistic Zonal**

**Drumul SARMAS nr. 78 A**

**CONFORM CU ORIGINALUL**

**CAPITOLUL 1: DISPOZITII GENERALE**

**1.1 Rolul regulamentului local de urbanism**

Regulamentul local de urbanism are caracter de reglementare privind modul de utilizare si de amplasare a constructiilor pe terenul studiat prin PUZ, in suprafata de 511,00 mp

Regulamentul Local de Urbanism detaliaza reglementarea PUG pentru UTR L1c si reglementarea instituita prin PUZ - Str REDEA, lac Straulesti, sos Buc.-Targoviste, str Avionului -Sector 1 - UTR L1a

**1.2. Baza legala a elaborarii**

In Regulamentul local de urbanism sunt preluate prevederile cuprinse in R.G.U. si R.L.U.-P.U.G. aprobat cu HC.G.M.B. nr. 269/2000, documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior, ale caror prevederi sunt personalizate pt. terenul detaliat.

**REGULAMENT**

L1a -L1c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite.

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

L1a - L1c - locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu cuplat/izolat): - echipamente publice specifice zonei rezidențiale;- scuaruri publice.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

L1a - L1c - 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 de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca acestea să fie anexe ale funcțiunii principale de locuire si sa nu depaseasca 1/3 din Scd, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme/zi, 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;

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

L1a - L1c - se interzic următoarele utilizări:

- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor,
- depozitare en-gros; depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice;

Handwritten signature and circular stamp: ROMANIA

**DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 5/17.02.15  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE**



Arhintex

s.r.l.

J40 /27887/ 1994 ; C.I.F. RO 6706030  
BT - Ag. Gara de Nord - RO96 BTRL 0450 1202 4338 37XX  
B.C.R. - Dr. Felix - RO06 RNCB 0067 0383 9958 0001

B-dul Dinicu Golescu, nr. 37, Bl. 4,  
Sc. a, Et. V, Ap. 21, sector 1,  
Bucuresti tel: 400/021/3161319

- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; spălătorii chimice sau auto; activități productive; stații de betoane; autobaze;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; sau care împiedică evacuarea apelor meteorice



**ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- L1a - L1c** - clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim 5.0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în fața garajului și pentru a se permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul deteriorării gardurilor și a trotuarelor de protecție ale clădirilor;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterior

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- L1a - L1c** - clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- L1a - L1c** - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

CONFORM CU  
REGULAMENTUL

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE PARCELĂ**

- L1a - L1c** - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- L1a - L1c** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- L1a - L1c** - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- L1a - L1c** - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului; în suprafața de maxim 60% din aria construită;

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- L1a - L1c** - clădirile sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

Handwritten signature and stamp area

**DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 5/17.02.15  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE**

6



# Arhintex

# s.r.l.

J40 /27887/ 1994 ; C.I.F. RO 6706030  
BT - Ag. Gara de Nord - RO96 BTRL 0450 1202 4338 37XX  
B.C.R. - Dr. Felix - RO06 RNCB 0067 0383 9958 0001

B-dul Dinicu Golescu, nr. 37, Bl. 4,  
Sc. a, Et. V, Ap. 21, sector 1,  
Bucuresti tel: 400/021/3161319

CONFORM CU  
ORIGINALUL

- -se interzice realizarea unor mansarde false;
- - garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- - se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1a - L1c - toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- - toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și / sau a cablurilor CATV vizibile din circulațiile publice ;

## ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L1a - L1c - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 25,0 50,0 mp;
- - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

L1a - L1c - împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;

- - gardurile pe limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțime maxima = 2.50 m.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 45%

### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,3 .

