

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

---

### Date de recunoaștere a documentației

Beneficiar/propietar: AMC TRANS MULTICOM S.R.L.  
ANDON MIHAI, ANDON MIHAI-CRISTIAN,  
ANDON CĂTĂLIN-DANIEL

Data elaborării documentației: IANUARIE 2020

Proiectant URBANISM: TELLURIS PROIECT S.R.L.

### Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca temă obținerea **RAPORTULUI PRELIMINAR DE INFORMARE** în vederea realizării unui Plan Urbanistic Zonal cu scopul construire **LOCUINȚE COLECTIVE P+4E+5Er+6Er – P+6E**, pe terenul situat în orașul Bragadiru, Str. Mugurelui nr.17-23A, Tarlăua 17/1, Parcela 81/1/14 - Loturile 2/1 și 2/2, Parcelele 81/1/14, 82/1/15, 82/1/16, 82/1/17, 82/1/18, Lot 1, județul Ilfov.

## 2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

---

Amplasamentul studiat se află în Nord - Estul orașului Bragadiru, în proximitatea limitei administrative cu municipiul București, cu acces principal în zonă din Prelungirea Ghencea cât și din Șoseaua Alexandriei.

Amplasamentul este încadrat în INTRAVILANUL orașului Bragadiru și are o suprafață de **7.582mp** conform măsurătorilor cadastrale, fiind compus din 3 parcele după cum urmează:

- › **Nr. Cadastral 112221 – CF 112221 UAT Bragadiru**, situat în Tarla 17/1, Parcela 81/1/14 – Lot 2/1, orașul Bragadiru, este proprietatea societății AMC TRANS MULTICOM S.R.L. conform Contract de Vânzare - Cumpărare nr.2376/02.11.2011.
- › **Nr. Cadastral 112222 – CF 112222 UAT Bragadiru**, situat în Tarla 17/1, Parcela 81/1/14 – Lot 2/2, orașul Bragadiru, este proprietatea societății AMC TRANS MULTICOM S.R.L. conform Contract de Vânzare - Cumpărare nr.2384/06.08.2008.
- › **Nr. Cadastral 127445 – CF 127445 UAT Bragadiru**, situat în Tarla 17/1, Parcelele 81/1/14, 82/1/15, 82/1/16, 82/1/17, 82/1/18, Lot 1, orașul Bragadiru, este proprietatea ANDON MIHAI, ANDON MIHAI-CRISTIAN, ANDON CĂTĂLIN-DANIEL conform Act de Dezmembrare nr.3295/10.12.2019 emis de BNP Terzea-Matei Cristina-Maria.

### 3. SITUAȚIE EXISTENTĂ

---

Conform documentației cadastrale terenul situat în Tarla 17/1, Parcela 81/1/14 – Lot 2/1, orașul Bragadiru, având Nr. Cadastral 112221 și intabulat în Cartea Funciară nr.112221 a localității Bragadiru, județul Ilfov, are o suprafață de **493mp** conform actelor de proprietate, respectiv **500mp** conform măsurătorilor cadastrale, cu următoarele vecinătăți:

- > la NORD-VEST lungime 20,50 ml: Domeniu Public – str. Mugurelui;
- > la NORD-EST lungime 24,49 ml: Proprietate Privată - Nr.cadastral 112222;
- > la SUD-EST lungime 20,15 ml: Proprietate Privată - Nr.cadastral 112222;
- > la SUD-VEST lungime 24,86(14,88+7,99+1,99)ml: Proprietate Privată - Nr.cadastral 100637.

Conform documentației cadastrale terenul situat în Tarla 17/1, Parcela 81/1/14 – Lot 2/2, orașul Bragadiru, având Nr. Cadastral 112222 și intabulat în Cartea Funciară nr.112222 a localității Bragadiru, județul Ilfov, are o suprafață de **1.497mp** conform actelor de proprietate, respectiv **1.508mp** conform măsurătorilor cadastrale, cu următoarele vecinătăți:

- > la NORD-VEST lungime 11,91 ml: Domeniu Public – str. Mugurelui;
- > la NORD-EST lungime 61,97(31,77+30,20) ml: Proprietate Privată - Nr.cadastral 125786;
- > la SUD-EST lungime 32,57(15,33+0,26+7,66+7,43++0.93+0,96)ml: Proprietăți Private - Nr.cadastrale 101509, 101445;
- > la SUD-VEST lungime 82,10(25,76+6,47+5,23+20,15+24,49)ml: Proprietăți Private - Nr.cadastrale 112221, 100637, 105781.

Conform documentației cadastrale terenul situat în Tarla 17/1, Parcelele 81/1/14, 82/1/15, 82/1/16, 82/1/17, 82/1/18, Lot 1 orașul Bragadiru, având Nr. Cadastral 127445 și intabulat în Cartea Funciară nr.127445 a localității Bragadiru, județul Ilfov, are o suprafață de **5.574mp** conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale, cu următoarele vecinătăți:

- > la NORD-VEST lungime 92,78(13,32+2,92+15,80+20,69+11,21+18,32+2,50+8,02)ml: Domeniu Public – str. Mugurelui;
- > la NORD-EST lungime 62,46(38,61+2,23+2,37+2,23+2,30+9,20+5,52) ml: Proprietate Privată - Nr.cadastral 119197;
- > la SUD-EST lungime 95,73(22,29+7,11+8,22+11,51+2,27+9,00+7,00+0,93+4,27+12,41+5,77+2,64+5,35+1,01+1,93+0,71) ml: Proprietăți Private;
- > la SUD-VEST lungime 61,96(31,77+30,20)ml: Proprietăți Private - Nr.cadastral 112222.

La data întocmirii prezentei documentații terenul situat în Tarla 17/1, Parcelele 81/1/14, 82/1/15, 82/1/16, 82/1/17, 82/1/18, Lot 1, orașul Bragadiru, județul Ilfov este liber de construcții iar terenurile situate în Tarla 17/1, Parcelele 81/1/14, lot 2/1 și 2/2, orașul Bragadiru, sunt ocupate de construcții care vor fi propuse a fi desființate.

Terenul a fost încadrat în Reactualizare PUG Bragadiru aprobată cu Hotărârea nr. 98/15.10.2015 de Consiliul Local Bragadiru în:

**UTR 24 – Zonă de locuințe dezvoltată pe un parcelar de proveniență agrară**  
**L - ZONĂ PENTRU LOCUIRE**

**L1 - SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME DE PÂNĂ LA P+2E+M**

**P.O.T. MAXIM = 35%**

**C.U.T. MAXIM = 1,4 mp ADC/mp teren**

**H. MAXIM:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;

Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse;

În intersecții se admite un nivel suplimentar;

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2+M (10 metri la cornișă); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

Se admit depășiri de maxim 2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

#### **4. PROPUNERE**

---

Prin prezenta documentație se solicită eliberarea **RAPORTULUI PRELIMINAR DE INFORMARE** de către Primăria Orașului Bragadiru în vederea realizării unui Plan Urbanistic Zonal cu scopul construire **LOCUINȚE COLECTIVE P+4E+5Er+6Er – P+6E**, pe terenul situat în orașul Bragadiru, Str. Mugurelui nr.17-23A, Tarlăua 17/1, Parcela 81/1/14 - Loturile 2/1 și 2/2, Parcelele 81/1/14, 82/1/15, 82/1/16, 82/1/17, 82/1/18, Lot 1, județul Ilfov.

Accesul în incintă se va realiza din str. Mugurelui prin două zone cu intrare/ieșire.

Se va rezerva o zonă din teren pe latura Nord-Vestică pentru supralărgirea și modernizarea str.Mugurelui în vederea realizării unui profil total de 13,00m, după cum urmează : (conform Reactualizare PUG Bragadiru aprobată cu Hotărârea nr. 98/15.10.2015 de Consiliul Local Bragadiru) :

- Profil total 13,00m: o bandă pe sens de 3,50m, spații verzi aferente circulațiilor (plantație de aliniament) de 1,00m pe ambele sensuri și trotuare de 2,00 m pe ambele sensuri, echipate cu casete pentru rețele edilitare.

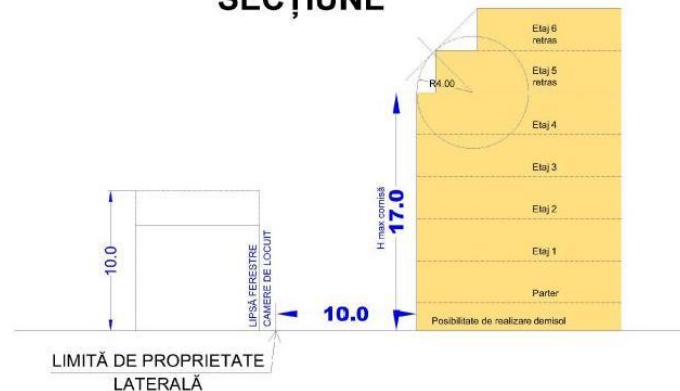
Construcțiile propuse se vor înscrie într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și alinieri:

- › Retragerea de min. 5,0 m față de aliniamentul propus al străzii Mugurelui (min. 10,0 m față de axul existent);
- › Retragerea de H/2 dar nu mai puțin de 8,5 m față de limitele laterale și posterioare ale proprietății.

#### Înălțimea maximă admisibilă

- › Regimul maxim de construire este P+4E+5Er+6Er – P+6E.
- › Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei la cornișă nu va depăși 17,0m pentru fațadele orientate către limitele laterale.
- › Nivelurile retrase se vor înscrie în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0m continuat cu tangenta sa la 45 grade.
- › În cazul construirii cu mansarda, mansarda va fi înscrisă în volumul acoperișului și va fi în suprafață maximă de 60% din aria construită iar panta acoperișului nu va depăși 45°.
- › Se permite realizarea unor demisoluri/subsoluri parțiale și/sau totale cu condiția respectării indicatorilor urbanistici maximali conform prezentului regulament.

### MOD DE CONSTRUIRE FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SECȚIUNE



Terenul va fi reglementat prin

#### Lc - ZONĂ DE LOCUIRE COLECTIVĂ

(cu permisivități de instituții publice și servicii de interes general)

P.O.T. propus. = 35%

C.U.T. propus. = 1,68 mp ADC/mp teren

H max. cornișă = 17,0m (P+4E+5Er+6Er)

Spații verzi = minim 30% din suprafața terenului

## PARCAREA ȘI GARAREA

Parcarea și gararea se vor asigura în incinta terenului studiat, cu respectarea prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Bragadiru cu privire la asigurarea locurilor de parcare.

## UTILITĂȚI

Construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele edilitare din zonă existente și/sau propuse.

IMAGINEA DE ANSAMBLU (conform Reactualizare PUG Bragadiru aprobată cu Hotărârea nr. 98/15.10.2015 de Consiliul Local Bragadiru)

### - **Tencuieli:**

- o Culori: alb, crem, bej lapte, gri, maron, cărămiziu;
- o Materiale: tencuieli lise pentru fațade, piatră decorativă, cărămidă decorativă/aparentă, lambriuri din lemn, placaje din piatră de calcar, marmură. Nu se admite folosirea următoarelor materiale: faianță, tencuieli strop, plăci de marmură sparta, piatră lăcuită, tablă, materiale plastice.

### - **Acoperiș:**

- o Culori: cărămiziu, maron închis, gri antracit;
- o Materiale: țiglă din ceramică naturală, folii bitum. Coamele se vor realiza din țigle speciale prinse cu mortar de var. Lucarnele se vor conserva, în măsura în care există. Părțile metalice ale acoperișului (parazăpezi, jgheaburi, burlane, etc.) și racordurile pentru scurgerea apelor pluviale realizate din tablă de zinc, se vor lăcui în tente de culoare închisă sau vor fi desfacute sau înlocuite în întregime cu aceeași tentă de culoare ca a acoperișului. Se admite folosirea ferestrelor de tip VELUX, doar dacă acest tip este utilizat pe întreaga suprafață a obiectivului;
- o Se recomandă acoperișurile tip șarpantă, din țiglă sau materiale similare, cu pantă de cel mult 45 grade;

### - **Balustrade:**

- o Materiale: sticlă, fier forjat, lemn;

### - **Balcoane:**

- o cu parapete pline și transparente, din metal, sticlă sau lemn. Se interzic următoarele: culorile stridente la finisaje (galben, roșu, roz, verde, albastru etc.); utilizarea materialelor plastice; eliminarea decorațiunilor specifice (ancadrament, cornișe, brâuri, pilaștri); publicitatea de orice tip este interzisă.

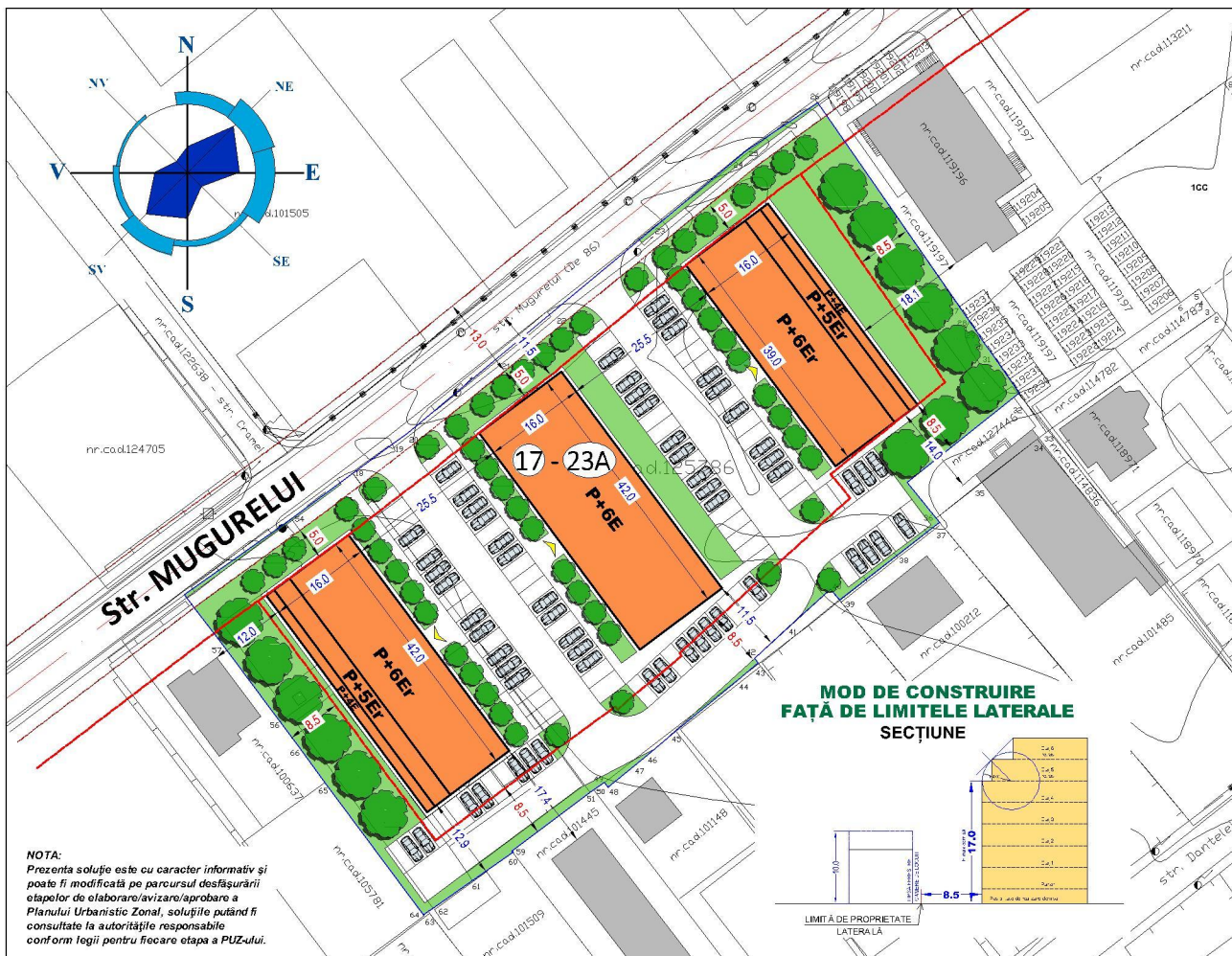
### - **Tâmplărie:**

- o Materiale: lemn și PVC, cu excepția spațiilor comerciale de la parter, unde sunt acceptate formule moderne high-tech (sticlă, oțel).

TELLURIS PROIECT S.R.L.

Întocmit,

Urb. Mădălina Mareș



**PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU**

**DATA ANUNȚULUI: 15.01.2020**

## **INTENȚIA DE ELABORARE**

**PLAN URBANISTIC ZONAL: "LOCUINȚE COLECTIVE P+4E+5E r+6E - P+6E"**

**ADRESA:** STR. MUGURELUI NR.17-23A, ORAȘ BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV  
TARLAUA 17/1, PARCELA 81/1/14, LOTURILE 2/1 ȘI 2/2,  
PARCELELE 81/1/14, 82/1/15, 8 2/1/16, 82/1/17, 82/1/18, LOT 1

**INIȚIATORI:** AMC TRANS MULTICOM PENTRU ANDON MIHAI, ANDON MIHAI-CRISTIAN  
ANDON CĂTĂLIN-DANIEL, AMC TRANS MULTICOM S.R.L.

**ELABORATOR:** TELLURIS PROIECT S.R.L.

### **PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI**

PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL ÎN PERIOADA  
**15.01.2020 - 08.02.2020**

RESPONSABIL CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

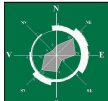
**PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU** LA SEDIUL PRIMĂRIEI ORAȘULUI BRAGADIRU

**ADRESA:** ȘOS.ALEXANDRIEI NR.249 - TELEFON.: 0214480795

RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE VA FI DISPONIBIL LA PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU  
ÎN PERIOADA **09.02.2020 - 23.02.2020**

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA DATA APROBAREA  
PLANULUI URBANISTIC ZONAL:

- FAZA AVIZARE - CONSILIUL JUDEȚ EAN ILFOV
- FAZA APROBĂRII - PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU

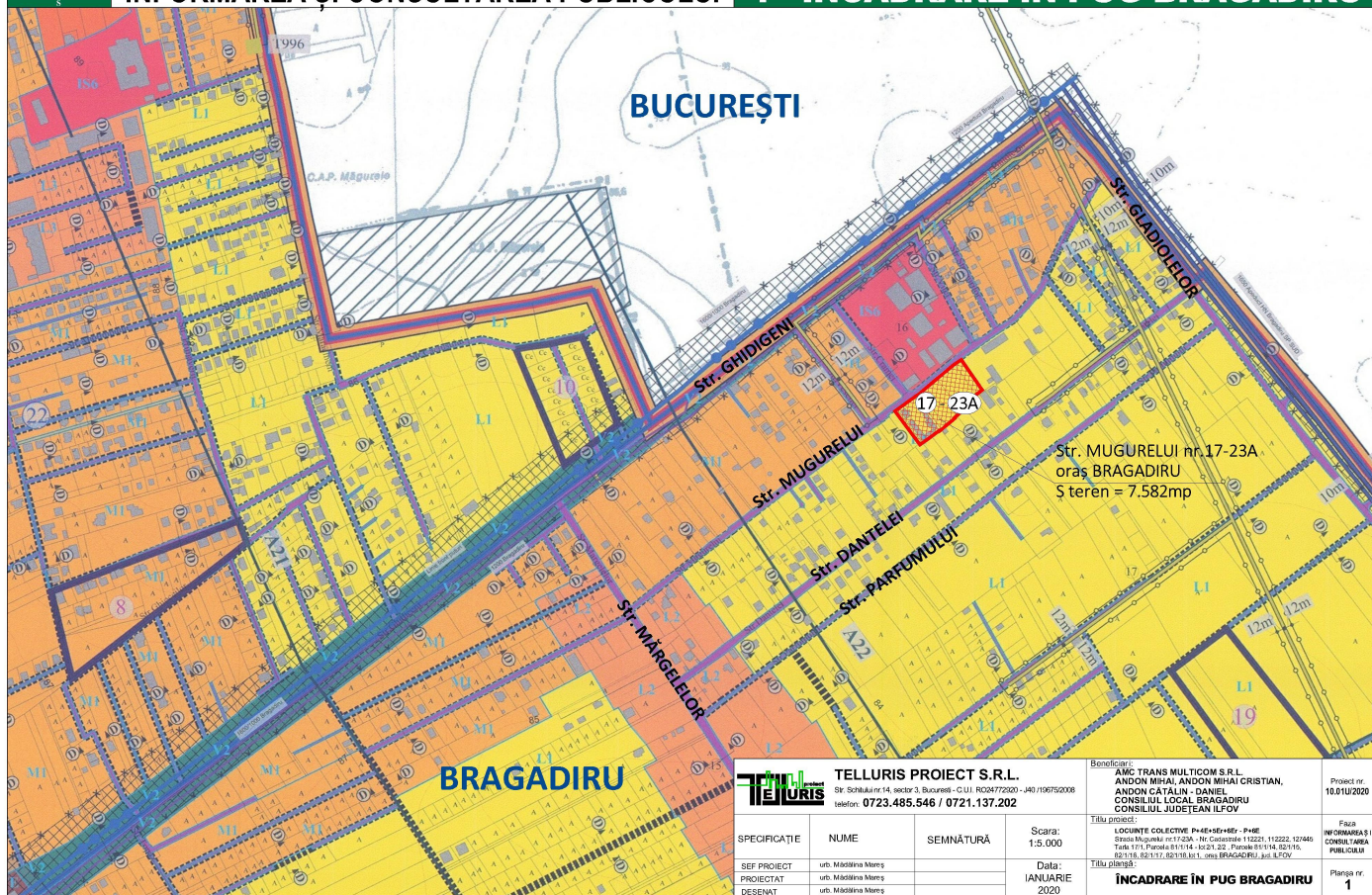


Str. MUGURELUI nr.17-23A, oraș BRAGADIRU, județul ILFOV  
 Tarlaua 17/1, Parcela 81/1/14 - Loturile 2/1 și 2/2,  
 Parcelele 81/1/14, 82/1/15, 8 2/1/16, 82/1/17, 82/1/18, Lot 1

**LOCUINȚE COLECTIVE P+4E+5Er+6Er - P+6E**

**INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI**

**1 - ÎNCADRARE ÎN PUG BRAGADIRU**



**TELLURIS** TELLURIS PROIECT S.R.L.  
 Str. Schitu nr.14, sector 3, Bucuresti - C.U.I. RO24772920 - J40/190752008  
 telefon: 0723.485.546 / 0721.137.202

Beneficiar: AMG TRANS MULTICOM S.R.L.  
 ANDON MIHAI, ANDON MIHAI CRISTIAN,  
 ANDON CATALIN - DANIEL  
 CONSILIUL LOCAL BRAGADIRU  
 CONSILIUL JUDETEAN ILFOV  
 Proiect nr.  
 10.01U/2020

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:
SEF PROIECT	urb. Madalina Mares		1:5.000
PROIECTAT	urb. Madalina Mares		Data:
DESEINAT	urb. Madalina Mares		IANUARIE 2020

Titlu proiect:	Faza
LOCUINTE COLECTIVE P+4E+5Er+6Er - P+6E Strada Mugurelui nr.17-23A - In. Cadastrele 112221, 112222, 121445 Tarla 17/1, Parcela 81/1/14 - 82/1/15, Parcela 81/1/14, 82/1/15, 82/1/16, 82/1/17, 82/1/18 s.l.t., oraș BRAGADIRU, jud. ILFOV	FAZA ÎN ÎNCADRAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI
Titlu planșă:	Planșa nr. <b>1</b>

**ÎNCADRARE ÎN PUG BRAGADIRU**



Str. MUGURELUI nr.17-23A, oraș BRAGADIRU, județul ILFOV  
 Tarlaua 17/1, Parcela 81/1/14 - Loturile 2/1 și 2/2,  
 Parcelele 81/1/14, 82/1/15, 8 2/1/16, 82/1/17, 82/1/18, Lot 1

**LOCUINȚE COLECTIVE P+4E+5Er+6Er - P+6E**

**INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI**

**2 - ÎNCADRARE ÎN ZONĂ**



 <b>TELLURIS PROIECT S.R.L.</b> Str. Schitului nr.14, sector 3, București - C.U.I. RO24772920 - J40/19075/2008 telefon: 0723.485.546 / 0721.137.202		Beneficiar: <b>AMC TRANS MULTICOM S.R.L.</b> ANDON MIHAI, ANDON MIHAI CRISTIAN, ANDON CĂTĂLIN - DANIEL CONSILIUL LOCAL BRAGADIRU CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV		Proiect nr. <b>10.01U/2020</b>		
SPECIFICAȚIE ȘEF PROIECT PROIECTAT DESEINAT		SEMNĂTURĂ univ. Madalina Mares univ. Madalina Mares univ. Madalina Mares		Scara: 1:5.000 Data: IANUARIE 2020	Titlu proiect: <b>LOCUINȚE COLECTIVE P+4E+5Er+6Er - P+6E</b> Strada Mugurelui nr.17-23A - în Construcție 112221, 112222, 121445 Tarla 17/1, Parcela 81/1/14 - 82/1/15, Parcela 81/1/14, 82/1/15, 82/1/16, 82/1/17, 82/1/18, s.c.t., oraș BRAGADIRU, j. ILFOV	FAZA (ÎN ORDINAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI) Planșa nr. <b>2</b>
				Titlu planșă: <b>ÎNCADRARE ÎN ZONĂ</b>		



Str. MUGURELUI nr.17-23A, oraș BRAGADIRU, județul ILFOV  
 Tarlaua 17/1, Parcela 81/1/14 - Loturile 2/1 și 2/2,  
 Parcelele 81/1/14, 82/1/15, 8 2/1/16, 82/1/17, 82/1/18, Lot 1

## LOCUINȚE COLECTIVE P+4E+5Er+6Er - P+6E

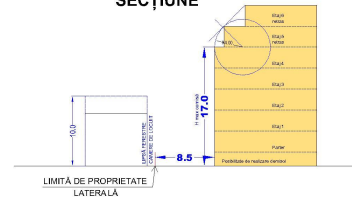
### INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

### 3 - CONCEPT PROPUȘ

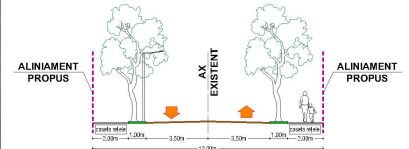


**PROPOUNERE:**  
**LOCUINȚE COLECTIVE**  
 P.O.T. maxim = 35%  
 C.U.T. maxim = 1,68 mp ADC/mp teren  
 H max.cornişă = 17,0m (P+4E+5Er+6Er)  
 spații verzi = minim 30% din S teren

#### MOD DE CONSTRUIRE FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SECȚIUNE



#### PROFIL REGLEMENTAT PRIN PUG BRAGADIRU - STR. MUGURELUI -



**NOTA:**  
 Prezentă soluție este cu caracter informativ și poate fi modificată pe parcursul desfășurării etapelor de elaborare/revizare/probare a Planului Urbanistic Zonal, soluția putând fi consultată la autoritățile responsabile conform legii pentru fiecare etapă a PUZ-ului.

<b>TELLURIS PROJECT S.R.L.</b> Str. Schitului nr.14, sector 3, București - C.U.I. RO24772920 - J40/190752008 telefon: 0723.485.546 / 0721.137.202		Beneficiar: <b>AMC TRANS MULTICOM S.R.L.</b> ANDON MIHAI, ANDON MIHAI CRISTIAN, ANDON CĂTĂLIN - DANIEL CONSILIUL LOCAL BRAGADIRU CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV	Proiect nr. <b>10.01U/2020</b>
SPECIFICAȚIE ȘEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	urb. Madalina Mares urb. Madalina Mares urb. Madalina Mares	SEMNĂTURĂ	Scara: 1:1.000 Data: IANUARIE 2020
Titlu proiect: <b>LOCUINȚE COLECTIVE P+4E+5Er+6Er - P+6E</b> Strada Mugurelui nr.17-23A - în Cadastrele 112222, 112222, 121445 Tarlaua 17/1, Parcela 81/1/14 - lot 2/1, 2/2, Parcela 81/1/14, 82/1/15, 82/1/16, 82/1/17, 82/1/18 s.c., oraș BRAGADIRU, jud. ILFOV		Titlu planșă: <b>CONCEPT PROPUȘ</b>	FAZA (N) ORANJĂ ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI Planșa nr. <b>3</b>