

## ANUNT

Nr. 10121/08.03.2021

Conform prevederilor Legii 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, **Primarul orasului Mihailesti**, in conformitate cu dispozitiile legale in vigoare, anunta ca a intocmit si publicat la avizierul Primariei orasului Mihailesti si pe site-ul institutiei [www.primariamihalesti.ro](http://www.primariamihalesti.ro), in data de 08.03.2021,

**Proiect de hotarare privind aprobarea  
Planului de Urbanism Zonal pentru „ Construire seră arbuști fructiferi și anexe”, initiat de SC  
BRIO FERESH LAND SRL**

Proiectul de hotarare este insotit de nota de fundamentare, referat de aprobare si referatul compartimentului de specialitate.

În conformitate cu prevederile art. 7, alin 4, din Legea 52/2003 privind transparenta decizionala in administratie publica, persoanele interesate pot depune contestatii, propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul de act normativ supus dezbaterii publice, în termen de 30 zile de la data publicării sau afișării acestuia, la secretariatul institutiei, prin scrisori transmise prin poștă la adresa Primăriei orasului Mihailesti, str. Calea Bucuresti nr. 142, prin fax la numărul 0246278392, sau prin e-mail la adresa: [primmiha\\_gr@yahoo.com](mailto:primmiha_gr@yahoo.com).

**PRIMAR**

**DOBRE MIHAI**



**NOTA DE FUNDAMENTARE**  
**privind aprobarea Planului de Urbanism Zonal "Construire seră arbuști fructiferi și anexe", initiat de SC BRIO FERESH LAND SRL**

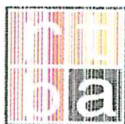
Avand in vedere proiectul de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic de Zonal "Construire seră arbuști fructiferi și anexe", initiat de SC BRIO FERESH LAND SRL, in temeiul prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparenta decizionala republicata si urmare realizarii documentatiei la nivel de PUZ se impune intreprinderea procedurii de consultare a publicului.

Proiectul de hotarare are la baza art.25, alin.1, art.27<sup>1</sup>, lit.c), art.37 alin 1<sup>2</sup> si 1<sup>3</sup>, art.56 si 57 din Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare, Ordinul M.D.R.T nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaboararea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, a art.129 alin. 5 lit. c) OUG 57/2019 – Codul administrativ.

Obiectivul de investitie are o suprafata totala de 12.050 mp, compusă din 6050 mp (nr. cadastral 38420), situat in tarlăua 118 și 6000 mp (nr. cadastral 38425), situat in tarlăua 119 si conform documentatiei depuse, reprezintă "Construire seră arbuști fructiferi și anexe", urmând a beneficia de fonduri europene în cadrul Proiectului "Înființare plantație de zmeur și mur în spații protejate și anexe aferente, sat Novaci, oraș Mihăilești, județul Giurgiu".

Astfel, va supunem spre dezbatere publica si aprobare Proiectul de Hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Construire seră arbuști fructiferi și anexe".





R & T - Birou de Arhitectura  
CUI Ro16938291 J40/18377/12.11.2004  
www.rtba.ro office@rtba.ro  
0767.800.677, 0767.800.678, Tel/Fax 031/411.62.39

---

## Elaborare PUZ pentru „CONSTRUIRE SERA ARBUSTI FRUCTIFERI SI ANEXE”

Jud Giurgiu, oras Mihailesti, tarla 118, nr.cad. 38420 si tarla 119, nr.cad. 38425

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

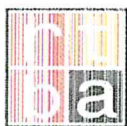


### Beneficiari:

- 
- SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI SI GESTIUNEA LOCALITATILOR
  - DUAT - Primaria Orasului Mihailesti, jud. Giurgiu
  - S.C. BRIO FRESH LAND S.R.L.

### Proiectant Urbanism:

- 
- S.C. R&T – Birou de Arhitectura S.R.L.



R & T - Birou de Arhitectura  
CUI Ro16938291 J40/18377/12.11.2004  
www.rtba.ro office@rtba.ro  
0767.800.677, 0767.800.678, Tel/Fax 031/411.62.39

## Elaborare PUZ pentru „**CONSTRUIRE SERA ARBUSTI FRUCTIFERI SI ANEXE**”

Jud Giurgiu, oras Mihailesti, tarla 118, nr.cad. 38420 si tarla 119, nr.cad. 38425

### DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

#### Beneficiar:

- **SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI SI GESTIUNEA LOCALITATILOR**
- **DUAT - Primaria Orasului Mihailesti, jud. Giurgiu**
- **S.C. BRIO FRESH LAND S.R.L.**

#### Proiectant Urbanism:

- **S.C. R&T – Birou de Arhitectura S.R.L.**

Sef Proiect:	urb.	Arh. Razvan ILIESCU
Intocmit:	arh.	Arh. Alexandru RUCAREANU
Desenat:	arh.	Arh. Alexandru RUCAREANU
Verificat:	arh.	Arh. Mircea TOMESCU



elaborat: Bucuresti, februarie 2020



## OBIECTIVELE LUCRARI

Reglementarea prin intermediul P.U.G. a functiunilor potentiale, pune in valoare pozitionarea, potentialul si tradita fiecarei zone in parte. Dinamica terenurilor – tranzactii imobiliare, puneri in posesie, schimarea statutului juridic, presiunea exercitata de investitii face necesara in anumite zone schimbarea regimului functional.

P.U.G. al orasului Mihailesti, jud. Giurgiu prin Regulamentul General de Urbanism prevede ca modificarea zonificarii functionale a unor zone din comuna sa se realizeze prin **Planuri Urbanistice Zonale (PUZ)** intregite cu Regulamente Locale de Urbanism (RLU).

Prezenta documentatie se inscrie in reglementarile P.U.G. si este elaborata la faza Plan Urbanistic Zonal, respectand prevederile "Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z." aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

*Scopul acestui studiu este de a ajuta la precizarea responsabilitatilor in gestionarea terenurilor in orasul Mihailesti, judetul Giurgiu.*

Conform temei de proiectare inaintate de investitor, se propune realizarea unei zone agro-industriale.

**Schimbarea regimului functional al zonei studiate este necesara din punctul de vedere al investitorului – ca premisa a realizarii unor sere pentru arbusti fructiferi si a anexelor sale, cat si al comunitatii prin crearea de locuri de munca pe durata executiei si a exploatarei.**

## INCADRAREA IN TERITORIU

Zona studiate se afla, conform pl. U0, in Estul Orasului Mihailesti, la Sud-estul satului Novaci, in partea de Nord a judetului Giurgiu.

Satul Novaci se situeaza in Centrul Campiei Romane, in apropierea raului Arges.

Curba altimetrica medie a zonei este cuprinsa intre 18 si 27 m.

Orasul Mihailesti este deservit de DN 6 si de DJ 412A, iar satul Novaci este deservit de drumul judetean DJ 412A.

## INCADRARE IN ZONA

Amplasamentul ce a generat prezentul studiu se afla in partea de Est a orasului Mihailesti pe teritoriul administrativ al localitatii, in extravilan.

Accesul la terenul studiat cu nr. Cad. 38420 se face prin latura de Sud-Est a terenului, din Drumul de exploatare, iar accesul la terenul cu nr. Cad. 38425 si face pe latura de Vest din acelasi Drum de exploatare.

Amplasamentul se afla in proximitatea municipiului Bucuresti.

Terenurile analizate si reglementate de prezenta documentatie au o forma poligonala neregulata.

Suprafata conventionala ( $S_{PUZ}$ ) de **5,85** ha.

- Terenurile care au generat documentatia au o suprafata ( $S_{lot1}$ ) de **0, 6ha** si respectiv ( $S_{lot2}$ ) de **0, 605ha**, suprafata ce reiese din actele de proprietate si apartine **SC BRIO FRESH LAND SRL**.

ZONE FUNCTIONALE	ha	%
Zona teren arabil	5,73707	98,07
Zona transporturi rutiere	0,11293	1,93
TOTAL	5,85	100

Prezentul Regulament a fost intocmit tinand cont de terminologia si modul de operare al Regulamentului Local de Urbanism asociat Planului Urbanistic General al Orasului Mihailesti, jud. Giurgiu.

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

### **UTR A1- Zona pentru activitati agro-industriale**

#### **SECTIUNEA I: UTILIZAREA FUNCTIONALA**

##### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

Sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/ sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ (reparcelare/ conformare zona)

Sunt premise urmatoarele activitati:

- Activitati productive agro-industriale desfasurate sau nu in constructii agroindustriale mari;
- infiintarea de sere si solarii de fructe,arbusti fructiferi si legume si spatii anexe;
- distributia si depozitarea bunurilor si materialelor (depozite, silozuri, stive deschise, etc.),
- cercetarea agro-industriala care necesita suprafete mari de teren.
- activitati industriale productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industriale mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industriala care necesita suprafete mari de teren.
- activitati tertiare pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala, servicii comerciale legate de transporturi si depozitare .

##### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- show-room –uri si spatii comerciale, cu conditia ca aceste spatii sa nu depaseasca 10% din aria lotului
- locuinte de serviciu, cu limitarea suprafetei totale a acestora la 500mp

##### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

Conform PUZ - In toate unitatile teritoriale de referinta ale zonei A se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA.

A1, A2, A3 - Se interzice amplasarea locuintelor

#### **SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**

##### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Conform PUZ, dar nu sub dimensiunile de la aliniatul urmator.

- Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 15,0 metri si o suprafata minima de 2000 mp. Parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive. Dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare ( prin schimb, instrainare etc. ) .



## **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Pentru hale agroindustriale, retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrare si interioare vor fi in sa obligatoriu mai mari de : 7,0 metri pe strazile de categ. a II-a 6,0 - 5.0 metri pe strazile de categ. a III-a .

Pentru sere, solarii si spatii anexe, retragerile de la aliniamente spre strazile preimetrare vor fi de minim 1,2 metri pe strazile de categ. a II-a si categ. a III-a .

## **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Pentru hale agroindustriale, in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decat A, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei.

Se vor respecta distantele minime egale cu jumutate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 3.0 metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Nu se admite amplasarea, pe fatadele spre alte unitati teritoriale de referinta, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

In toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, cladirile se dispun izolat de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu jumutate din inaltime dar nu mai putin de 5.0 metri.

Pentru sere, solarii si constructii anexe (containere, cabina paza, etc.), retragerea minima permisa laterala si posterioara va fi de 1.2m .

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

In cazul halelor agroindustriale, distanta intre cladiri agroindustriale va fi egala sau mai mare decat jumutate din media inaltimeilor fronturilor opuse dar nu mai putin de 6,0 metri.

Pentru sere, solarii, se admite reducerea distantelor in cazul constructiilor anexe aferente (containere, cabine paza, etc.).

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata sau sa beneficieze de servitute de trecere , legal instituita , dintr-o proprietate adiacenta strazii - cu latime de minim 4.0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele

Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.

Accesele in parcele din strazile de categoria I si II vor fi la minimum 40 m distanta de intersectie, iar daca aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dint-o dublura a cailor principale de circulatie.

Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere.

Maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 1,20m.

## **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**

Se vor respecta inaltime maxime ale cladirilor de 30,0 metri

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

Tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe inaltimele inconjuratoare;

## ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura pre-purarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

Temoprar pana la executarea retelor comunale in zona se accepta solutii locale de alimentare cu apa si canalizare.

## ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori, formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

## ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 2.20 metri. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 4.0 metri distanta cu un al doilea gard transparent de 2.20 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti;

## SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Procent maxim de ocupare a terenului 80%, luand in considerare si spatiile de cultura protejate si anexele.

## ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient maxim de utilizare a terenului – 1,2

Se va respecta un coeficioent volumetric de utilizare a terenului care sa nu depaseasca 8mc/mp teren.

Intocmit,  
Urb. Razvan Iliescu

