



PRIMARIA COMUNEI CORNETU
COMPARTIMENT URBANISM
Nr.19343 din 15.12.2025

RAPORT DE SPECIALITATE
la proiectul de Hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru
“ANSAMBLU LOCUINȚE P+1 E+M, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE
CIRCULAȚII ȘI UTILITĂȚI”

Prezentul **Raport de Specialitate** este întocmit ca urmare a Referatului de aprobare nr 19228 din 12.12.2025 și a Proiectului de Hotărâre nr 70 din 12.12.2025, prin care Primarul Comunei Cornetu, jud. Ilfov, domnul Adrian – Eduard Stoica, propune aprobarea **„PUZ – ANSAMBLU LOCUINȚE P+1 E+M, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI UTILITĂȚI”**.

Analizând referatul de aprobare și proiectul de hotărâre ale dlui Primar Adrian- Eduard Stoica, facem următoarele precizări :

În baza cererii nr 18430 din 26.11.2025 pentru supunerea spre aprobarea Consiliului Local al Comunei Cornetu, a **„PUZ – ANSAMBLU LOCUINȚE P+1 E+M, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI UTILITĂȚI”**, proiect nr. U079/2023, întocmit de SC AMA ARH.URB CONCEPT SRL, în baza certificatelor de urbanism nr.135 din 14.09.2025 și nr 152 din 23.09.2025 emise de către Primăria Cornetu, Compartimentul de Urbanism din cadrul Primăriei Cornetu a verificat documentația depusă, conform Legii 350 din 2001, actualizata.

Analizându-se situațiile juridică, economică și tehnică a imobilului – teren ce face obiectul documentației de urbanism, identificat cu nr. Cadastral 55381, cu suprafața de 6020mp, aflat în extravilanul localității, aflat în proprietatea soților NIȚĂ Ilie Bogdan și STAN Maria - Magdalena conform actelor de proprietate.

SC AMA ARH.URB CONCEPT S.R.L. a elaborat documentația de urbanism P.UZ. aferenta și a obținut pentru amplasamentul studiat următoarele avize/studii solicitate prin certificatul de urbanism:

Aviz tehnic al Arhitectului Șef al județului Ilfov nr 30589/9/6.1F din 24.10.2025

Aviz de oportunitate nr 17505/18.12.2024

Aviz MAI nr.130295/ 17.01.2025

Aviz MAPN, aviz MAPN Fortele Aeriene nr. 1252/11.02.2025

Aviz SRI nr.81996 / 31.01.2025

Aviz Mediu nr. 20 / 27.03.2025

Aviz Apele Romane nr. AA-870 /10.03.2025

Aviz Ministerului Culturii nr. 82/U/25.04.2025

Aviz Ministerul Agriculturii – declaratie pe propria răspundere

Aviz apă –canal nr.36502/ 23.08.2024

Aviz electricitate nr. 25454657 din 23.12.2024

Aviz gaze naturale nr 189/ 10.02.2025

Aviz telefonie nr. AOF573950/18909/17442/ 20.12.2024

Aviz IPJ nr 9169046/ 28.02.2025

Aviz Anif nr. 694/ 22.11.2024

Aviz administrator drum – nr. 9825 / 20.06.2024



ROMANIA
JUDETUL ILFOV
PRIMARIA COMUNEI CORNETU



Documentație pedologică nr 05/ 20.02.2025
Studiu geotehnic
Plan de situație pe suport topografic, actualizat, vizat OCPI

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr.2701/2010 privind aprobarea metodologiei de consultare și informarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a procedat la informarea și consultarea populației în perioada 25.06.2025-05.08.2025. În perioada de consultare și informare a publicului la Primăria Cornetu nu au fost primite pe email sau la registratură observații, sugestii și propuneri cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism faza P.U.Z. propusă.

Documentația faza " P.U.Z. *ANSAMBLU LOCUINȚE P+1 E+M, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI UTILITĂȚI*" a fost analizată în ședința Comisiei Tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 02.09.2025 din cadrul Consiliului Județean Ilfov, fiind avizată favorabil.

DENUMIRE LUCRARE : Plan Urbanistic Zonal „**PUZ – ANSAMBLU LOCUINȚE P+1 E+M, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI UTILITĂȚI**”

BENEFICIAR : NIȚĂ Ilie Bogdan și STAN Maria – Magdalena

OBIECTUL PUZ-ului : intrare în intravilan și reglementare din punct de vedere urbanistic a terenului cu nr cadastral 55381

PROPUNERE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:

Amplasarea, delimitarea, suprafața zonei studiată prin P.U.Z.: județul Ilfov, comuna Cornetu sat Cornetu, Tarla 8, Parcela 25/3,

Teren în suprafață de 6020.00 mp

Funcțiunea predominantă a zonei – Li – zonă locuințe individuale în regim de construire izolat;

Regim de înălțime P+1 E+M, cu H.max. (de la CTN la cornișă) = 8.50m;

POT max. = 30% ; CUT max.= 0.90

Spatiu verde = minim 30%

Retrageri conform planșei de reglementări:

- Min. 6.00 m față de De 24 ;
- H/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3.00m și 5.00m față de limitele laterale .
- H/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5.50m față de limitele posterioare. .

Profil stradal propus pentru De 24 = 11,00 m. (carosabil 7 m, două trotuare de 1 m și două rigole) realizabil prin trecerea din domeniu privat în domeniul public a suprafeței de 301.74mp (retragere față de De 24), cu titlu gratuit, în vederea realizării infrastructurii rutiere și a utilităților aferente.

Beneficiarul își asumă costurile privind realizarea infrastructurii tehnico-edilitare, conform planului de acțiune.

Bilanț teritorial propus:

1. Teren în suprafață de 301.74mp (5.01% din suprafața totală de 6019.95mpmp) – teren propus să fie cedat în domeniul public.



ROMANIA
JUDETUL ILFOV
PRIMARIA COMUNEI CORNETU



2. Teren în suprafață de 4 654.41mp (81.40% din suprafața totală) – zonă Li locuințe individuale din care:
 - construcții: 1396.32mp (POT - 30%, CUT – 0.9)
 - spații verzi: 1396.32mp (30%)
 - alei pietonale, parcuri: 1861.77mp (40%)
3. Teren în suprafață de 116.80mp (2.04% din suprafața totală) – zonă G- gospodărie comună din care:
 - construcții: 58.40mp (POT - 50%)
 - spații verzi: 35.04mp (30%)
 - alei pietonale, parcuri: 23.36mp (20%)
4. Teren în suprafață de 286.00mp (5% din suprafața totală) – zonă SP- spații plantate destinate loisir, agrement din care:
 - Construcții / circulații : 28.60mp (10%)
 - spații verzi: 257.40mp (90%)
5. Teren în suprafață de 661.00mp (11.56% din suprafața totală) – zonă Cr- căi de comunicație rutieră :
 - Construcții / circulații : 28.60mp (10%)
 - spații verzi: 257.40mp (90%)

Reglementările propuse prin documentația P.U.Z. prezentată se încadrează în reglementările regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. al localității.

Documentația a fost întocmită conform conținutului cadru din reglementările tehnice aprobate, au fost respectate culorile și semnele convenționale și a fost semnată de specialist RUR cu drept de semnătură - arh. MLENAJEK Eduard – Andrei, lit.D,D3,Dzo, E.

Acest P.U.Z. va avea durata de valabilitate de 5ani de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local al Comunei Cornetu, cu posibilitatea de prelungire tot prin Hotărâre de Consiliu Local, pe baza analizei de specialitate, dacă se mențin reglementările urbanistice prevăzute și dacă acestea nu contrazic alte reglementări conexe sau alte acte normative apărute între timp , în conformitate cu prevederile art. 28, alin (3) din Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului .

Având în vedere cele menționate mai sus , prevederile art.55, alin(4) și anexa 1 din Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, republicata cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit raportul de specialitate pentru proiectul de hotărâre cu privire la **aprobarea „PUZ – ANSAMBLU LOCUINȚE P+1 E+M, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI UTILITĂȚI”**

ARHITECT SEF

BURDA Laura - Maria