



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
COMUNA CORNETU



Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Nr.9224 din 29.05.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind proiectul de hotărâre pentru stabilirea condițiilor minime de parcelare și
dezmembrare a terenurilor construibile situate în intravilanul comunei Cornetu, în aplicarea
Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism**

1. Obiectul raportului :

Prezentul raport de specialitate este întocmit de Arhitectul Șef în vederea fundamentării urbanistice și tehnice a proiectului de hotărâre privind stabilirea unor condiții minime aplicabile operațiunilor de parcelare și/sau dezmembrare a terenurilor construibile situate în intravilan, în concordanță cu prevederile Planului Urbanistic General (PUG) și ale Regulamentului Local de Urbanism (RLU).

Proiectul de hotărâre propune instituirea următoarelor condiții minime pentru loturile construibile rezultate în urma operațiunilor de parcelare și/sau dezmembrare:

- suprafață minimă lot: 500 mp;
- front minim la calea de acces:
 - 15 m pentru construcții în regim izolat;
 - 12 m pentru construcții în regim cuplat;
- acces direct la drum public sau drum de servitute legal constituit;
- posibilitatea asigurării racordării la utilitățile publice existente sau propuse.

2. Temeiul juridic :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 25 alin. (1) și art. 46;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (RGU), republicată, în special prevederile privind condițiile de formare a parcelelor și accesul la drumurile publice;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 129, art. 139 și art. 196;
- PUG al comunei Cornetu și RLU aferent, aprobate potrivit legii.

3.Context și motivare :

3.1. Configurația existentă a parcelarului din zonele de locuire individuală ale comunei Cornetu este caracterizată, în general, prin loturi cu fronturi și suprafețe specifice unei dezvoltări cu densitate redusă, corespunzătoare caracterului rural-rezidențial al localității, constatare rezultată din analiza documentației PUG, RLU și a structurilor urbanistice existente.

Dar, în intravilanul comunei Cornetu s-a constatat, în ultimii ani, un ritm accelerat al operațiunilor de dezmembrare/parcelare a terenurilor destinate locuirii individuale.

În prezent, în materia parcelării și dezmembrării terenurilor construibile, reglementarea locală face trimitere la prevederile generale ale Regulamentului General de Urbanism, fără stabilirea unor condiții locale adaptate particularităților comunei.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Cornetu conține, în prezent, o trimitere generică la prevederile art. 30 din Regulamentul General de Urbanism în materia parcelării terenurilor, fără stabilirea unor condiții minime adaptate specificului local al comunei Cornetu.

Hotărârea propusă nu instituie o nouă viziune urbanistică, ci detaliază aplicarea la nivel local a regulilor deja prevăzute prin Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism.

Reglementarea propusă urmărește, în scop preventiv, păstrarea structurii existente a parcelarului și evitarea densificării excesive printr-o corelare prudentă cu infrastructura existentă și cu specificul urbanistic al localității.

Reglementări urbanistice similare privind suprafețele minime ale loturilor construibile, fronturile minime la calea de acces și condițiile de parcelare există și în alte unități administrativ-teritoriale din județul Ilfov, prin regulamente locale de urbanism aprobate la nivel local, inclusiv în localități precum Clinceni, Popești-Leordeni, Berceni sau Grădiștea.

În lipsa unor condiții minime clare privind suprafața și forma loturilor, există riscul fragmentării excesive a terenurilor intravilane prin formarea unor loturi cu suprafețe insuficiente și fronturi reduse la calea de acces, improprie unei dezvoltări urbanistice coerente. Acest lucru poate conduce la :

- creșterea necontrolată a densității construite;
- apariția unor loturi înguste și disproporționate;
- diminuarea spațiilor verzi private;
- dificultăți privind accesul auto și intervențiile de urgență;
- ocuparea domeniului public cu autovehicule;
- presiune suplimentară asupra infrastructurii edilitare și a infrastructurii stradale;
- afectarea caracterului rural-rezidențial și de locuire individuală cu densitate redusă al localității.

3.2. În prezent, Comuna Cornetu prezintă un caracter predominant rural-rezidențial, respectiv de locuire individuală cu densitate redusă, rezultat din regimul redus de înălțime și din indicatorii urbanistici prevăzuți prin Planul Urbanistic General, bazat pe un raport echilibrat între spațiul construit și spațiul liber, cu următorii indicatori urbanistici specifici unei dezvoltări cu densitate redusă, respectiv:

- POT maxim: 30%;
- CUT maxim:
 - 0.18 pentru construcții parter;
 - 0.36 pentru construcții parter + etaj.

Acești indicatori confirmă intenția documentației urbanistice de menținere a unui caracter construit aerisit și a unei ocupări moderate a terenului. Respectarea acestora, alături de asigurarea funcționalităților specifice locuirii (acces, parcare, spații verzi, anexe gospodărești), impun loturi cu dimensiuni minime adecvate atât ca suprafață, cât și ca deschidere la calea de acces.

4. Conținutul și justificarea propunerilor :

Proiectul de hotărâre propune următoarele condiții minime pentru loturile construibile rezultate din parcelare/dezmembrare:

- suprafață minimă: 500 mp;
- front minim la calea de acces: 15 m pentru construcții în regim izolat; 12 m pentru construcții în regim cuplat;
- acces direct la un drum public existent/proiectat sau la un drum de servitute legal constituit, cu respectarea lăților minime prevăzute de RGU/RLU, astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor ;
- posibilitatea racordării la utilități publice existente sau propuse.

Justificare tehnică:

Suprafața de 500 mp permite în mod rezonabil amplasarea unei locuințe individuale funcționale cu respectarea retragerilor stabilite de RLU, organizarea accesului auto, asigurarea a cel puțin unui loc de parcare în incintă, menținerea unei suprafețe permeabile/verzi semnificative, precum și amplasarea anexelor gospodărești fără a depăși POT-ul admis.

Necesitatea acestei suprafețe este justificată și de creșterea gradului de motorizare al gospodăriilor din localitățile periurbane ale județului Ilfov. În lipsa unei suprafețe suficiente a lotului, parcare autovehiculelor se transferă pe domeniul public, generând ocuparea carosabilului, afectarea profilului stradal și dificultăți suplimentare pentru circulația locală și intervențiile de urgență.

Totodată, specificul rural-rezidențial și al locuirii individuale cu densitate redusă presupune existența unor funcțiuni complementare gospodărești, precum: magazine, camere tehnice, spații de depozitare, foișoare, alte anexe admise de reglementările urbanistice aplicabile.

Fronturile minime propuse limitează formarea de loturi înguste care generează alinieri neregulate, acces dificil, umbrire între clădiri și disfuncționalități în utilizarea spațiului privat și public. Frontul minim la calea de acces reprezintă un element esențial pentru configurarea coerentă a loturilor construibile.

Lățimea lotului influențează direct:

- forma și proporția parcelei;
- retragerile laterale;
- accesul auto;
- posibilitatea organizării parcajelor;
- iluminarea și ventilarea naturală;
- imaginea urbanistică a zonei.

Pentru un lot de 500 mp, un front redus conduce la formarea unor parcele foarte adânci și înguste, improprii unei dezvoltări urbanistice echilibrate. Dar, un front de minimum 15m în cazul construcțiilor în regim izolat și de 12m în cazul construcțiilor în regim cuplat, permite o configurație echilibrată a lotului și o organizare funcțională corespunzătoare.

Fronturile minime propuse sunt proporționale cu suprafața minimă a lotului, cu necesitatea asigurării unei forme regulate a parcelei și cu necesitatea organizării accesului auto, parcării și retragerilor laterale. Astfel :

-frontul de 15 m pentru regim izolat este justificat prin necesitatea:

- respectării retragerilor laterale;
 - organizării accesului și parcării în incintă;
 - menținerii unui profil stradal aerisit;
 - evitării înghesuirii construcțiilor.
- frontul de 12 m pentru regim cuplat este justificat de faptul că acest tip de construire presupune alipirea construcției la una dintre limitele laterale ale proprietății.

Condiția privind **accesul și utilitățile** asigură corelarea cu infrastructura edilitară și rutieră, evitând situațiile de terenuri aparent construibile, dar imposibil sau inefficient de edificat.

Utilizarea sintagmei „front minim la calea de acces” permite aplicarea reglementării atât în cazul drumurilor publice, cât și al drumurilor de servitute legal constituite. Această soluție este justificată de existența frecventă, în mediul rural și periurban, a loturilor deservite prin căi de acces private sau servituți legal constituite.

Totodată, accesul legal la teren și posibilitatea racordării la utilități reprezintă condiții fundamentale pentru caracterul construibil al unui lot. Aceste cerințe sunt necesare pentru:

- asigurarea accesului pietonal și auto;
- intervenția vehiculelor de urgență;
- realizarea bransamentelor la utilități;
- evitarea loturilor enclavizate;
- corelarea dezvoltării cu infrastructura edilitară existentă sau propusă;
- corelarea densității construite cu capacitatea infrastructurii stradale existente.

5.Efecte și impact așteptat :

- Creșterea calității țesutului urban-rural prin loturi cu proporții funcționale și fronturi coerente la stradă;
- Descurajarea densificării necontrolate și a ocupării domeniului public cu parări;
- Predictibilitate pentru investitori și proprietari privind condițiile minime de edificare ulterioară a locuințelor;
- Alinierea cu indicatorii PUG/RLU fără modificarea acestora.

6. Compatibilitate și aplicare :

Propunerile NU modifică indicatorii urbanistici aprobați prin PUG/RLU, ci stabilesc condiții minime aplicabile EXCLUSIV operațiunilor de parcelare/dezmembrare viitoare, ulterior intrării în vigoare a hotărârii.

Proiectul prevede aplicarea exclusivă pentru operațiunile de parcelare și/sau dezmembrare aprobate după intrarea în vigoare a hotărârii. Loturile legal constituite anterior își păstrează regimul urbanistic existent, potrivit principiului neretroactivității actelor administrative normative.

7.Observații tehnice pentru implementare :

Condițiile minime vor fi menționate explicit în certificatele de urbanism emise pentru informare și pentru operațiuni de primă înregistrare, dezmembrare, parcelare și/sau autorizare a executării lucrărilor de construcții.

La întocmirea documentațiilor cadastrale de dezmembrare/parcelare, proiectanții și persoanele autorizate vor respecta fronturile și suprafețele minime prevăzute, precum și lățimile minime ale căilor de acces, conform RGU/RLU.

În caz de neconformare, loturile rezultate nu vor fi încadrate ca „loturi construibile” în sensul reglementărilor urbanistice aplicabile.

8. Concluzii :

Din punct de vedere urbanistic și tehnic, proiectul de hotărâre este:

- conform cu prevederile legale în vigoare și cu PUG ale comunei Cornetu;
- oportun și necesar pentru prevenirea fragmentării excesive a terenurilor și menținerea caracterului rural-rezidențial;
- proporțional și adecvat scopului de asigurare a unei dezvoltări coerente și sustenabile
- adaptat specificului localității.

Având în vedere cele expuse, se consideră necesară și oportună aprobarea proiectului de hotărâre în forma prezentată, de către Consiliul Local al comunei Cornetu.

Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului ,

Arhitect sef  RIRDA Laura-Maria