



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
COMUNA CORNETU
PRIMAR



Nr. 9319 din 27.05.2026

REFERAT DE APROBARE

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

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. (1) din *Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare* (Codul administrativ), am inițiat proiectul de hotărâre privind stabilirea condițiilor minime de parcelare și dezmembrare a terenurilor construibile situate în intravilanul comunei Cornetu, județul Ilfov în aplicarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism.

Proiectul de hotărâre este elaborat în temeiul prevederilor art. 25 alin. (1) și art. 46 din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 30 din *Regulamentul General de Urbanism*, aprobat prin *Hotărârea Guvernului nr. 525/1996* republicată, precum și ale prevederilor *Codului administrativ*.

Necesitatea adoptării acestui act administrativ normativ rezultă din evoluția procesului de construire și parcelare a terenurilor din intravilanul localității și din necesitatea asigurării unei dezvoltări urbanistice coerente, corelate cu specificul rural-rezidențial al comunei.

Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent stabilesc indicatorii urbanistici aplicabili zonelor de locuire individuală, respectiv:

- POT maxim 30%;
- CUT maxim 0,18 pentru construcții parter;
- CUT maxim 0,36 pentru construcții parter + etaj;
- regim redus de înălțime.

În materia parcelării și dezmembrării terenurilor construibile, reglementările locale existente fac trimitere la prevederile generale ale Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, fără instituirea unor condiții specifice adaptate particularităților urbanistice ale comunei Cornetu, județul Ilfov.

În lipsa unor reguli locale clare privind suprafața și forma loturilor construibile, 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.

Această situație poate conduce la:

- a) creșterea densității construite;
- b) diminuarea spațiilor verzi private;
- c) dificultăți privind accesul și parcare a autovehiculelor;
- d) ocuparea domeniului public cu autovehicule;
- e) presiune suplimentară asupra infrastructurii edilitare;
- f) afectarea caracterului rural și aerisit al localității.

Prin proiectul de hotărâre se propune instituirea unor condiții minime locale pentru formarea loturilor construibile, respectiv:

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

Suprafața minimă propusă este justificată prin necesitatea asigurării unei locuiri individuale funcționale și compatibile cu specificul localității, care să permită:

- a) amplasarea locuinței;
- b) organizarea accesului auto;
- c) asigurarea parcării în incintă;
- d) menținerea spațiilor verzi;
- e) amplasarea anexelor gospodărești specifice locuirii individuale.

Necesitatea acestei suprafețe este justificată și de indicatorii urbanistici stabiliți prin Planul Urbanistic General, respectiv POT maxim 30%, CUT maxim 0,18 pentru construcții parter și CUT maxim 0,36 pentru construcții parter + etaj, indicatori care reflectă caracterul de densitate redusă al zonelor de locuire individuală din comuna Cornetu, județul Ilfov.

Totodată, fronturile minime propuse urmăresc evitarea formării unor loturi înguste și disproporționate și menținerea unui profil urbanistic coerent și aerisit.

Proiectul de hotărâre nu modifică prevederile Planului Urbanistic General și ale Regulamentului Local de Urbanism și nu afectează indicatorii urbanistici deja aprobați, ci stabilește condiții minime locale aplicabile operațiunilor viitoare de parcelare și dezmembrare a terenurilor construibile.

De asemenea, proiectul prevede aplicarea exclusivă pentru operațiunile aprobate ulterior intrării în vigoare a hotărârii, cu respectarea principiului neretroactivității și a drepturilor legal dobândite.

Față de cele prezentate, apreciez că proiectul de hotărâre este necesar, oportun și justificat din punct de vedere urbanistic și administrativ și propun adoptarea acestuia în forma prezentată.

PRIMARUL COMUNEI CORNETU, JUDEȚUL ILFOV

Adrian-Eduard STOICA

