PRIMARIA COMUNEI CORNETU
COMPARTIMENT URBANISM
Nr.14400 din 24.09.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
la proiectul de Hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "Construire hală producție nepoluantă , strada Aeroportului , Tarla 10, Parcelele 28/9, 28/9/4, Comuna Cornetu, județul Ilfov", în suprafață de 7593mp, cu nr.cadastral 58240, nr. CF 58240

Prezentul **Raport de Specialitate** este întocmit ca urmare a Referatului de aprobare nr.14400 din 24.09.2026 și a Proiectului de Hotărâre nr.62 din 24.09.2026 , prin care Primarul Comunei Cornetu, jud. Ilfov, domnul Adrian – Eduard Stoica, propune aprobarea ***„PUZ – CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ".***

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

În baza cererii nr 10183 din 17.06.2026 pentru supunerea spre aprobarea Consiliului Local al Comunei Cornetu, a ***„PUZ – CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ",*** proiect nr. U044/iulie 2024, întocmit de SC M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL , în baza certificatului de urbanism nr.167 din 16.07.2024 emis de către Primăria Cornetu, Compartimentul de Urbanism din cadrul Primăriei Cornetu a verificat documentația depusă conform Legii 350 din 2001 și a Legii 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor , art. 582 alin. (1) conform căruia procedurile privind elaborarea, avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism, demarate anterior intrării în vigoare a Codului, rămân supuse dispozițiilor legale în vigoare la data inițierii acestora.

Analizându-se situațiile juridică, economică și tehnică a imobilui – teren ce face obiectul documentației de urbanism, identificat cu nr. Cadastral 58240, cu suprafața de 7593mp, aflat în extravilanul localității, aflat în proprietatea SC Master Tech SRL (cota de 62/100) și SC Green Office SRL (cota de 38/100) conform actelor de proprietate,

SC M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L. a elaborat documentația de urbanism P.UZ. aferentă și a obținut pentru amplasamentul studiat urmatoarele avize/studii solicitate prin certificatul de urbanism:

Aviz tehnic al Arhitectului Șef al județului Ilfov nr 16900/6/9F din 12.06.2026
Aviz de oportunitate nr 17738/27.02.2025
Aviz MAI nr.137390/ 05.05.2025
Aviz MApN nr. DT/5375 din 26.06.2025
Aviz SRI nr.309153/09.05.2025
Aviz Mediu nr. 61 / 22.07.2025
Aviz Apele Romane nr. AA 5345 /16.06.2025
Aviz Ministerului Culturii nr. 1399/1693 din 20.06.2025
Aviz Ministerul Agriculturii –12/19.01.2026
Aviz apă –canal nr. AIF 20756/08.05.2025
Aviz electricitate nr. 26675800 din 28.04.2025

Aviz gaze naturale nr 1123/ 20.06.2025
Aviz telefonie nr. AOF758559/24876/24876 din 06.05.2025
Aviz OMW nr. 6757/ 06.09.2024
Aviz IPJ nr 9169184/ 22.04.2025
Aviz AACR nr 9302/ 23.05.2025

Aviz ANIF nr.193/ 12.05.2025
Punct de vedere ADIZMB nr. 1147/28.07.2026
Punct de vedere DSP nr.7198/30.07.2025
Aviz administrator drum – nr. 13187 din 05.11.2024
Documentație pedologica nr. 106/ 19.05.2025
Studiu geotehnic verificat Af, ref. Nr. 3.3.7 din 14.07.2025
Plan de situatie 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 si de urbanism s-a procedat la informarea și consultarea populatiei în perioada 01.04.2026-14.05.2026. 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 *„PUZ – CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ''* a fost analizată în ședința Comisiei Tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism din data de 09.12.2025 din cadrul Consiliului Judetean Ilfov , fiind avizată favorabil.

DENUMIRE LUCRARE : Plan Urbanistic Zonal **„PUZ – CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ''.**

BENEFICIAR : SC MASTER TECH SRL și SC GREEN OFFICE SRL;

OBIECTUL PUZ-ului : intrare in intravilan si reglementare din punct de vedere urbanistic a terenului cu nr cadastral 58240

PROPUNERE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:

Amplasarea, delimitarea, suprafața zonei studiată prin P.U.Z.: judetul Ilfov, comuna Cornetu sat Cornetu, strada Aeroportului, Tarla 10, Parcelele 28/9 și 28/9/4, teren în suprafață de 7593.00mp., proprietatea SC Master Tech SRL (cota de 62/100) și SC Green Office SRL (cota de 38/100) conform actelor de proprietate.

Funcțiunea predominantă a zonei – producție și depozitare , cu următoarele subzone :

Subzonă funcțională ID – unități de producție și depozitare:

- Regim de construire : izolat;
- Funcțiune predominantă : depozitare;
- POT max = 60%;
- CUT max =1.8 ACD/mp teren;
- Rh max = P+2E;
- H max atic =10.00m;

-Retragere minima față de aliniamentul străzii Aeroportului (Dc 126) : 27.85m (cf. planșa Reglementări urbanistice);

-Retragere minima față de aliniamentul Drumului de sonde : 21.70m (cf. planșa Reglementări urbanistice);

-Retragere minima față de limita laterală dreapta privind din strada Aeroportului : 5.00m și 8.50m (cf. planșa Reglementări urbanistice);

-Retragere minima față de limita laterală stânga : 5.00m și 8.00m (cf. planșa Reglementări urbanistice);

-Retragere minima față de limita posterioara: 5.00m (cf. planșa Reglementări urbanistice);

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea specificațiilor planșei de Reglementări urbanistice vizate spre neschimbare. Retragerile astfel definite sunt obligatorii-depășirea lor nu se admite.

Subzonă funcțională SP – spații plantate:

- POT max = 10%;
- CUT max = 0.1 ACD/mp teren;
- Rh max = Parter;
- H max atic =3.00m;

Zonă funcțională C – căi de comunicație: subzona Cr- căi de comunicație rutieră:

Accesul în zona studiată se face prin:

-Strada Aeroportului (Dc126), situat în partea de Nord Est a terenului, cu funcțiunea drum de acces , are profilul propus prin PUZ de 20.00m

-Drumul de sonde intersectează strada Aeroportului și este situat în partea de Sud Est a terenului cu un profil propus prin PUZ de 11.00m.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor. Parcarea și gararea se vor realiza numai în incinta proprie.

Suprafața de 185.83 mp (modernizare Drumul de sonde și str. Aeroportului) se propune a fi **cedată domeniului public al comunei cu titlu gratuit**, după realizarea infrastructurii rutiere și de utilități, conform planșei de reglementări urbanistice și planului de acțiune.

Spatiu verde și plantat: în conformitate cu prevederile Avizului de mediu nr.61/2025 suprafața minimă ocupată de spațiul verde pentru subzona ID este de 20% pe sol natural din suprafața incintei.

Suprafețele prevăzute ca spații verzi nu pot fi strămutate, diminuate sau schimbate ca destinație, conform Legii nr. 24/2007 , republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

Echipare tehnico-edilitară:

Alimentarea cu apă/canalizare se va asigura prin racordare la rețelele edilitare existente. Construcția va fi racordată la rețeaua publică de alimentare cu energie electrică.

Potrivit Regulamentului general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, art. 13, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de finalizarea rețelelor edilitare (apă, canal, electricitate, gaze).

Conditii impuse prin avize:

-Aviz Rețele Electrice nr. 26675800/28.04.2025: conform Ordinului ANRE nr. 239/2019 , privind delimitarea zonelor de protecție și de sigutanță aferente capacităților energetice, se va păstra o

distanță de 12 m din axul liniei LEA 20 kV până la cea mai apropiată parte a construcției, fără să constitue traversare.

-Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 9302/23.05.2025: înălțimea maximă a obiectivului este de 10m, cota absolută maximă fiind de 88.50 m față de nivelul Mării Negre (78.50m teren natural față de nivelul Mării Negre + 10.00m construcția).

-Aviz OMV Petrom nr. 6757/06.09.2024: respectarea distanțelor de protecție de 5m față de conducta Parc 2 Cornetu (Bragadiru) la Sonda 570 Bragadiru și 20 m față de conducta de gaze Sonda 541 Bragadiru la Parc 2 Cornetu.

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

Bilanț teritorial propus:

1. Teren în suprafață de 7027.52mp (92.55% din suprafața totală de 7593.00mp) – zonă ID – zonă unități de producție și depozitare
2. Teren în suprafață de 379.65mp (5.00% din suprafața totală de 7593.00mp) – zonă SP – zonă spații plantate
3. Teren în suprafață de 185.83mp (2.45% din suprafața totală de 7593.00mp) – zonă Cr – zonă căi de comunicație rutieră – străzi carosabile și zona de protecție a lor (acostament, șanțuri, trotuare,spații verzi de aliniament) modernizări existente și noi- propusă să fie cedată cu titlu gratuit în domeniul public în vederea modernizării tramei stradale existente.

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 semnatură - 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 mentin reglementările urbanistice prevazute 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 motodologice 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 Amenajrea Teritoriului și Urbanismului, republicata cu modificăarile și coompletările ulterioare, prevederile art. 582 alin. (1) din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, s-a întocmit raportul de specialitate pentru proiectul de hotărâre cu privire la **aprobarea „PUZ – CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ”.**

ARHITECT SEF

BURDA LAURA - MARIA