

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA COMUNEI CORNETU



APROBAT,
PRIMAR,
STOICA ADRIAN-EDUARD

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ Niță Ilie – Bogdan, cu domiciliul/sediul²⁾ în ~~municipiul/orașul/comuna~~ Bragadiru, județ Ilfov, cod poștal -, str Crișul Repede nr 38, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 17.505 din 07.11.2024,
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 17.505 din 18.12.2024

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru³⁾ INTOCMIRE PUZ-Ansamblu locuinte P+1E+M, functiuni complementare, amenajare circulatii si utilitati, generat de imobilul⁴⁾ comunei Cornetu, tarla 8, parcela 25/3, categoria de folosință arabil, cu nr. cadastral 55381, înscris în CF nr. 55381 UAT Cornetu, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei⁵⁾ la prezentul aviz, teritoriul este delimitat astfel:

- la Nord -Vest - De 24,
- la Nord-Est – proprietate privată,
- la Sud-Est - canal irigații,
- la Sud-Vest - proprietate privată.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Se vor reglementa următoarele zone funcționale:

L – locuire;

Sp – spații plantate

Cr – căi de comunicație rutieră;

și după caz GC – gospodărie comunală și/sau TE – echipare edilitară;

Pentru realizarea profilelor străzilor adiacente terenului studiat, este necesară retragerea împrejmuirii conform avizului Administratorului drumurilor publice;

Documentația se va întocmi pe ridicare topografică Stereo '70 vizată de O.C.P.I. Ilfov;

Terenul poate fi afectat de zona de protecție canal irigații, zonă de servituți aeronautice și de modernizarea drumului De 24.

Canalul de irigații va avea prevăzută în afara zonei de protecție, o cale de acces pentru întreținerea periodică.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Zonă funcțională L: locuințe individuale;

Regim de construire = izolat;

RH max = P+1E+M;

Hmax la cornișă = 8,5 m;

P.O.T. max = 30%

C.U.T. max = 0,9 ADC/mp teren;

Spații verzi: în conformitate cu Avizul Agenției pentru Protecția Mediului.

Zona funcțională SP: spații plantate;

Indicatori urbanistici – conform PUZ.

Spațiile verzi vor fi realizate în concordanță cu prevederile: Legii 24/2007 – *privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*; Ordonanței de urgență nr. 195/2005 – *privind protecția mediului și ale Ordinului nr. 119/2014 – pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*.

Zona funcțională G: gospodărie comunală;

Regim de construire = izolat;

Indicatori urbanistici – conform PUZ.

Zona funcțională Cr – căi de comunicații rutieră:

Accesul în zona se va realiza din drumul de exploatare De 24. Drumurile din zona vor avea profilul propus conform Avizului Administratorului drumurilor locale nr. 9826/20.06.2024 și anexei la acesta, respectiv: De 24 - profil de 11,00 m, drumurile paralele cu canalul de irigații Cd 100 au sens unic – profilul de 5,50 m. Construcțiile cu acces din De 24, se vor retrage de la aliniamentul rezultat min. 6,00 m, astfel încât să permită modificarea profilului stradal până la 17,00 m (în conformitate cu De 15) în funcție de gradul de dezvoltare al zonei, pentru extinderea rețelilor publice sau eventualitatea introducerii unui traseu pentru mijloace de transport în comun.

Se vor evita soluțiile cu fundături.

Parcarea se va realiza la sol (în incintă), conform planșei de reglementări.

Având în vedere tipologia locuirii, precum și gradul de echipare edilitară, în vederea asigurării condițiilor de locuire adecvate, dezvoltării durabile a comunității și a calității arhitecturale, suprafața minimă a parcelei va fi de 500 mp și vor fi asigurate spații verzi conform art. 70 din Ordonanța de urgență nr. 195/2005 – privind protecția mediului. Pentru celelalte funcțiuni, altele decât locuire, suprafața parcelei se poate majora conform Regulamentului General de Urbanism și normele specifice în vigoare.

Bilanțul teritorial (existent – propus) se va trece obligatoriu pe Planul de reglementări urbanistice, și va cuprinde date pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor și se vor menționa în U.M. și procent.

4. Echipare tehnico – edilitară:

Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. **Potrivit Regulamentului general de urbanism aprobat cu H.G. nr. 525 din 27.06.1996, art. 13, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de finalizarea rețelelor edilitare (apă, canal, electricitate, gaze).**

Până la realizarea acestor rețele, se vor avea în vedere soluții provizorii, cu condiția respectării prevederilor legale în domeniu, pentru sisteme individuale adecvate, atât pentru persoanele fizice cât și pentru cele juridice. Soluția privind evacuarea apelor uzate, va respecta prevederile Hotărârii nr. 714/2022, privind aprobarea criteriilor pentru autorizarea, construcția,

înscrierea/înregistrarea, controlul, exploatarea și întreținerea sistemelor individuale adecvate de colectare și epurare a apelor uzate.

Realizarea rețelelor va fi prevăzută în planul de acțiune ca îndatorire a beneficiarului.

5. Capacitățile de transport admise:

Se vor stabili prin documentația de urbanism ce va fi avizată de Inspectorul de Poliție Rutieră;

Se va prezenta o planșă de circulații care să coreleze propunerea cu strategia de dezvoltare a localității, în vederea realizării unui trafic fluent și optim, corelat cu restul rețelei de drumuri existent și/sau propus în zonă, precum și conexiunea cu rețelele majore de transport;

Circulația propusă va trece în domeniul public prin transfer cu titlu gratuit, după realizarea/executarea tramei stradale. Circulația terenurilor va fi reprezentată pe planul de reglementări urbanistice - zonificare funcțională, cât și pe planul privind proprietatea asupra terenurilor, cu includerea elementelor analitice în bilanțul teritorial; Se va preciza accesibilitatea la mijloacele de transport în comun.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

Agentia pentru Protectia Mediului Ilfov; Ministerul Culturii; MAPN-Statul Major al Forțelor Aeriene conform legii nr. 21/2020; Administrația Națională Apele Române (conform Legii Apelor 107/1996); Inspectoratul de Poliție Județeană Ilfov; acord administrator drum (pentru lucrarilor propuse și cu indicarea profilelor reglementate ale arterelor de circulație); detinatorii de rețele din zonă: apa-canal, electricitate, telefonie, gaze, A.N.I.F, M.A.I, S.R.I., M.A.p.N, (conform Ordinului nr. 34-N/1995); Aviz privind clasa de calitate emis de M.A.D.R; O.S.P.A; Studiu geotehnic preliminar (conform NP 074-2022).

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

Respectarea prevederilor:

- Ordinului nr. 2701/2010 – *pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, în toate cele 4 etape: inițiere, documentare, elaborare, aprobare.
- Ghidului *privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal* GM – 010 – 2000;
- Ghidului *privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de Urbanism* GM – 007 – 2000;

Documentația de urbanism se va realiza în format digital și format analogic, la scară convențională, pe suport topografic actualizat, realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo '70, avizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov. Planșa suport se va anexa la documentație în original.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale:

După caz,

- Execuția tramei stradale și propunerea trecerii acesteia în domeniul public;
- Realizarea unui spațiu verde public în baza art. 10, alin. (3) din Legea nr. 24/2007 – *privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*;
- Realizarea altor obiective de utilitate publică ce pot fi transferate domeniului public după finalizarea acestora;

Alte condiții stabilite de autoritatea publică locală.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 135 din 14.09.2024, emis de Primăria Comunei Cornetu, jud. Ilfov.

Achitat taxa de 50 lei, conform Chitanței nr. 6757 din 07.11.2024

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 18.12.2024

P. ARHITECT ȘEF

RADU GHEORGHITA Carmen



**Intocmit: Compartiment Urbanism
Consilier**

RUSU Ana-Maria



SECRETAR GENERAL

VASILESCU DANIELA



¹) Numele și prenumele solicitantului:

— persoană fizică; sau

— reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

²) Adresa solicitantului:

— pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;

— pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

³) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

⁴) Date de identificare ale imobilului — teren și/sau construcții — conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

⁵) Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a P.U.Z.

*) Se completează, după caz:

— Primăria Municipiului București;

— Primăria Municipiului;

— Primăria Orașului;

— Primăria Comunei

**) Se completează, după caz:

— Primarul general al municipiului București;

— Primar.

***)) Se va semna de arhitectul-șef sau, „pentru arhitectul-șef”, de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.