



PRIMARIA COMUNEI CHIAJNA

Str. Sperantei, nr. 1bis, comuna Chiajna, judetul Ilfov

Tel./Fax: 021/436.11.22

registratura@primariachiajna.ro

Nr. 21423 din 14.05.2025

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea prelungirii valabilității Planului Urbanistic General al
comunei Chiajna, județul Ilfov

Prezentul RAPORT DE SPECIALITATE propune elaborarea unui proiect de hotărâre cu privire la aprobarea prelungirii valabilității Planului Urbanistic General al Comunei Chiajna ca urmare a apariției în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 769/24.VIII.2023, a Ordonanței privind prorogarea unor termene în domeniul urbanismului și al construcțiilor.

În conformitate cu prevederile art.46 din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Planul Urbanistic General are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Fiecare unitate administrativ teritorială trebuie să își actualizeze la maximum 10 ani Planul Urbanistic General în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale.

Necesitatea și oportunitatea actualizării și revizuirii Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Comuna Chiajna a fost fundamentată pe mai multe categorii de considerente, detaliate în continuare.

În contextul legislației specifice care a produs efecte în teritoriul comunei Chiajna și a unei dinamici periurbane accentuate care s-a manifestat în ultimii ani, a devenit evidentă necesitatea actualizării și revizuirii documentației de planificare urbanistică generală/reglementarilor existente, astfel încât viitorul Plan Urbanistic General (PUG), care va trebui să devină operațional cât mai curând posibil (conform Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare), să-și fundamenteze propunerile de dezvoltare și organizare spațială a teritoriului pe date reale, atât din punctul de vedere al regimului terenurilor, precum și din cel al utilizării funcționale a acestora, cu indicatorii urbanistici asociați.

În momentul de față, Primaria Chiajna are în curs de elaborare în baza unui contract de prestări servicii, documentația Planului Urbanistic General actualizat, etapa ce urmează să însereze și să adapteze condițiile impuse de instituțiile și societățile abilitate

prin avizele/ acordurile emise, sa adapteze concluziile privind linia spre care ar trebui directionata dezvoltarea comunei conform strategiilor si politicilor de dezvoltare ale Comunei Chiajna pentru zonele si subzonele identificate in FAZA I a PUG, respectiv completarea documentatiei PUG cu noi zone si subzone identificate ulterior predarii de la FAZA I, sa actualizeze lista de proiecte de investitii realizate pana in prezent si investitiile necesare pentru implementarea viziunii de dezvoltare si sa prescrie indicatorii urbanistici atractivi în conditiile asigurarii unei dezvoltari sustenabile si controlate pentru aceste zone si subzone.

Avand in vedere urmatoarele:

- actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Chiajna este in curs de elaborare, conform contractului de prestari servicii incheiat de municipalitate;
- nefinalizarea actualizarii, până la 25.02.2025, a Planului Urbanistic General al Comunei Chiajna, aprobat prin H.C.L. nr. 7 din 25.02.2015 va conduce la intarzieri sau blocaje in domeniul autorizarii executarii lucrarilor de constructii pentru investitiile publice si private, fiind necesare analiza si reglementarea teritoriului pe bază de planuri urbanistice zonale pentru aproape toate tipurile de investitii, ceea ce va prelungi durata de realizare a unor investitii, generand inclusiv riscul pierderii unor finantarii;
- dinamica de dezvoltare la nivelul Comunei Chiajna in continua crestere, sustinuta de mediul privat, cat si de necesitatea utilizarii fondurilor europene ce accelereaza investitiile;
- planificarea urbana si teritoriala devine din ce in ce mai importantă, dezvoltarea presupunand luarea a tot mai multe decizii care trebuiesc corect fundamentate, coordonate si corelate, inclusiv in plan fizic si spatial;
- predictibilitatea reglementarilor este un factor esential pentru securitatea juridica a investitiilor;

In considerarea faptului ca cele de mai sus mentionate vizeaza interesul public general si constituie situatii de urgenta si extraordinare a caror reglementare nu poate fi amanată, prin prezentul raport se propune **prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Comunei Chiajna, conform Art. I din Ordonanța nr.33/24.08.2023, pana la intrarea in vigoare a noului Plan Urbanistic General, dar nu mai taziu de 31 decembrie 2026.**

Pentru actualizarea Planului Urbanistic General si al Regulamentului Local de Urbanism al comunei Chiajna, conform prevederilor legale, a fost initiata procedura de actualizare prin obținerea următoarelor documente:

- Contract de servicii de proiectare nr. 13454 din 30.03.2022 si nr. 19379 din 30.04.2025, încheiat cu S.C. KXL STUDIO S.R.L., cu sediu in Bucuresti, str. Aricescu, nr.13, Sector 1, cod unic de indentificare fiscala 23414761, reprezentata prin Dumitru Cristian George;
- Certificat de urbanism nr. 16628 din 30.06.2021, nr.18013 din 03.07.2023 si nr. 18641 din 19.09.2024, emise de Primaria Comunei Chiajna;
- Avizul nr. 10356/13.03.2025 emis de CONPET;

- Avizul nr. AF0860321/19.03.2025 emis de TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS SA/ORANGE ROMÂNIA SA;
- Avizul nr. AV14699/12.03.2025 emis de SOCIETATEA NAȚIONALĂ DE TRANSPORT GAZE NATURALE „TRANSGAZ,, SA;
- Avizul nr. AVZ000067997/24.03.2025 emis de DISTRIGAZ SUG REȚELE;
- Avizul nr. 417/21.03.2025 emis de COMPANIA NAȚIONALĂ DE TRANSPORT AL ENERGIEI ELECTRICE TRANSELECTRICA SA;
- Avizul nr. 17938/28.04.2025 emis de ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI „ELCEN ” S.A;
- Avizul nr. 92510424/12.05.2025 emis de APA NOVA BUCUREȘTI SA;
- Avizul nr. 130/06.03.2025 emis de SC ROCO INSTAL COMUNAL SRL;
- Avizul nr. 3239/09.05.2025 emis de OMV PETROM SA;
- Avizul nr. 17745/17.04.2025 emis de Serviciul de Telecomunicații Speciale;
- Avizul nr. 215881/26.03.2025 emis de SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII;
- Avizul nr. 1026/17.03.2025 emis de AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare;
- Avizul nr. 27/2247/24.03.2025 emis de C.N.A.I.R. – SA – D.R.D.P BUCUREȘTI – SECȚIA DRUMURI NAȚIONALE BUCUREȘTI;
- Avizul nr. 34/2883/27.03.2025 emis de C.N.A.I.R. – SA – D.R.D.P BUCUREȘTI – SECȚIA AUTOSTRĂZI;
- Avizul nr. 2710/17.03.2025 emis de MINISTERUL SĂNĂTĂȚII – DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUȚULUI ILFOV.

Conform prevederilor articolului 46, alineatul (1[^]3) din Lege nr.350/2001 modificat de Punctul 1, Articolul I din Ordonanaa de Urgenta nr. 51/21.06.2018 „Termenul de valabilitate al Planului urbanistic general se prelungește, pe baza de hotărare de consiliul local/consiliului General al Municipiului Bucuresti, pana la intrarea in vigoare a noului plan urbanistic general, cu conditia initierii demersurilor de elaborare/actualizare a planului urbanistic general inainte de expirarea termenului de valabilitate.

Față de cele prezentate, raportat la prevederile art.129 alin.1 și art.136 alin.1, art.139, alin. (1), alin (3) din OUG nr.57/2019 Cod Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, consideram ca proiectul poate fi supus dezbaterii si aprobării Consiliului local al Comunei Chiajna, astfel ca propunem spre analiza si **aprobare prezentul Raport si proiectul de Hotarare privind aprobarea prelungirii valabilității Planului Urbanistic General al Comunei Chiajna, județul Ilfov.**

**COMPARTIMENT URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI**

TEODORESCU RAREȘ-OVIDIU