NOTĂ DE FUNDAMENTARE

privind iniţierea actualizării Planului Urbanistic General (PUG) şi a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) al Comunei Cenei, Judeţul Timiş

I. IDENTIFICARE GENERALĂ

1.1 Denumirea investiţiei

„Actualizarea Planului Urbanistic General şi a Regulamentului Local de Urbanism aferent Comunei Cenei, Judeţul Timiş, în format digital/GIS"

1.2 Beneficiar

Unitatea Administrativ-Teritorială Comuna Cenei, Judeţul Timiş

1.3 Iniţiator

Primarul Comunei Cenei

1.4 Tip investiţie

Documentaţie strategică de urbanism, finanţată prin Planul Naţional de Redresare şi Reziliență (PNRR).

1.5 Tip document

Document de planificare urbană cu caracter triplu:

- **Strategic:** Stabileşte viziunea de dezvoltare pe termen lung.
- **Director:** Orientează dezvoltarea spaţială şi investiţiile publice.
- **Normativ:** Constituie baza legală pentru autorizarea construcţiilor.

II. CONTEXT STRATEGIC ŞI CADRU GENERAL

2.1 Rolul PUG

Planul Urbanistic General reprezintă principalul instrument de planificare operaţională la nivelul unei unităţi administrativ-teritoriale, având un rol fundamental în:

- **Reglementarea** modului de utilizare a terenurilor şi de amplasare a construcţiilor.
- **Coordonarea** politicilor sectoriale cu impact teritorial (transport, mediu, servicii publice).
- **Fundamentarea** investiţiilor publice şi private, oferind un cadru predictibil şi coerent.

2.2 Context macro-teritorial

Comuna Cenei este situată în vestul judeţului Timiş, la o distanţă de 28 km de municipiul Timişoara, pe malul drept al canalului Bega Veche, în proximitatea frontierei cu Serbia. Este traversată de drumul naţional DN59B şi de calea ferată Cărpiniş-Ionel. Poziţionarea sa strategică în proximitatea polului regional de creştere Timişoara şi a coridoarelor de transport europene îi conferă un potenţial semnificativ de dezvoltare, condiţionat însă de existenţa unui cadru de planificare modern şi adaptat.

2.3 Integrare în documente de rang superior

Viitorul PUG al comunei Cenei se va corela în mod obligatoriu cu prevederile documentaţiilor de amenajare a teritoriului de rang superior, inclusiv:

- **Planul de Amenajare a Teritoriului Naţional (PATN)** şi secţiunile acestuia.
- **Planul de Amenajare a Teritoriului Judeţean (PATJ) Timiş**, aprobat prin H.C.J. Timiş nr. 198/2013 şi prelungit prin H.C.J. Timiş nr. 282/2023.
- **Alte planuri şi strategii relevante** la nivel regional (Strategia de Dezvoltare a Regiunii Vest) şi naţional.

III. DIAGNOSTIC TERITORIAL COMPLEX

3.1 Analiza demografică

Conform datelor din Strategia de Dezvoltare Locală 2021-2027, populaţia comunei Cenei era de 2.670 de locuitori, în scădere faţă de recensămintele anterioare. Structura pe vârste relevă un proces de îmbătrânire demografică, similar cu tendinţele la nivel naţional, ceea ce impune o abordare strategică pentru retenţia tinerilor şi atragerea de noi locuitori prin creşterea calităţii vieţii.

3.2 Analiza economică

Economia locală este dominată de sectorul agricol. Potenţialul investiţional este legat de proximitatea faţă de Timişoara şi de accesul la infrastructura de transport, însă lipsa unui cadru urbanistic clar şi modern constituie o barieră în atragerea de investiţii în sectoare cu valoare adăugată mai mare (servicii, industrie uşoară, logistică).

3.3 Analiza utilizării terenurilor

Teritoriul comunei este împărţit între intravilan (Cenei şi Bobda) şi un extravilan extins, predominant agricol. Se constată o presiune de dezvoltare rezidenţială difuză, care necesită o gestionare atentă prin PUG pentru a preveni extinderea necontrolată şi pentru a proteja resursele funciare.

3.4 Analiza infrastructurii

Comuna beneficiază de infrastructură rutieră (DN59B, DJ591), feroviară şi de reţea de alimentare cu apă. Conform Strategiei de Dezvoltare Locală, reţelele de canalizare şi de alimentare cu gaz metan sunt în curs de realizare, fiind proiecte prioritare. Infrastructura energetică şi de telecomunicaţii necesită modernizări pentru a susţine o dezvoltare economică digitalizată.

3.5 Analiza mediului

- **Zone protejate:** Conform adresei ANMAP, pe teritoriul administrativ al comunei Cenei nu sunt declarate arii naturale protejate.
- **Riscuri naturale şi servituţi:** Conform adresei AACR, teritoriul UAT Cenei este afectat de servituţi aeronautice generate de TMA Arad şi mijlocul CNS DME Cenei, impunând

restricții de construire conform reglementărilor RACR-ZSAC. Acestea vor fi obligatoriu integrate în noul RLU.

IV. ANALIZA DEFICIENȚELOR CADRULUI URBANISTIC EXISTENT

Comuna Cenei **nu dispune de un Plan Urbanistic General modern, actualizat și în format digital**, fapt confirmat de Certificatul de Urbanism nr. 13 din 24.04.2025 și de Caietul de Sarcini pentru elaborarea PUG. Absența acestui instrument generează multiple deficiențe:

- **Incoerența reglementărilor:** Lipsa unui cadru unitar duce la decizii urbanistice punctuale, uneori contradictorii, care fragmentează dezvoltarea teritorială.
- **Lipsa de corelare strategică:** Deciziile de dezvoltare nu sunt ancorate într-o viziune pe termen lung, așa cum este definită în Strategia de Dezvoltare Locală 2021-2027.
- **Insuficiența digitalizării:** Administrarea teritoriului se bazează pe documentații în format analog, ceea ce îngreunează accesul la informație, reduce transparența și crește timpul de răspuns al administrației publice.

V. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA ACTUALIZĂRII

Actualizarea PUG este nu doar o necesitate, ci și o oportunitate strategică majoră, fundamentată pe următoarele considerente:

1. **Alinierea la cadrul legal:** Conform Legii nr. 350/2001, art. 46, alin. (1), fiecare unitate administrativ-teritorială trebuie să dețină un PUG actualizat la maximum 10 ani.
2. **Adaptarea la realitățile socio-economice:** Este necesară crearea unui cadru de reglementare care să răspundă tendințelor actuale de dezvoltare (presiune rezidențială, necesar de servicii, potențial economic).
3. **Creșterea predictibilității pentru investitori:** Un PUG clar și modern oferă siguranță juridică și stimulează investițiile private, generând creștere economică și locuri de muncă.
4. **Oportunitatea finanțării prin PNRR:** Proiectul de actualizare a PUG este finanțat prin Planul Național de Redresare și Reziliență (Contract nr. 127108/10.11.2022, Proiect nr. C10-I4-225), reprezentând o oportunitate unică de a moderniza instrumentele de planificare ale comunei cu costuri minime de la bugetul local.

VI. OBIECTIVE STRATEGICE

6.1 Obiectiv general

Elaborarea unui cadru de planificare strategică, integrată și durabilă, care să ghideze dezvoltarea spațială a comunei Cenei în concordanță cu viziunea stabilită în Strategia de Dezvoltare Locală 2021-2027, pentru creșterea calității vieții și a competitivității economice.

6.2 Obiective specifice

- Optimizarea zonificării funcţionale pentru a crea un echilibru între zonele de locuit, economice, agricole şi de protecţie.
- Stabilirea unui program coerent de dezvoltare a infrastructurii tehnico-edilitare şi de transport.
- Creşterea calităţii vieţii prin protejarea mediului, crearea de noi spaţii publice şi asigurarea accesului la servicii.
- Crearea unui instrument de planificare digital, în format GIS, transparent şi accesibil.

VII. DOMENII DE INTERVENŢIE PUG

Noul PUG va interveni în mod integrat asupra următoarelor domenii:

- **Zonificare funcţională:** Delimitarea clară a funcţiunilor pe teritoriu.
- **Infrastructură:** Modernizarea şi extinderea reţelelor de apă, canalizare, gaz, energie.
- **Mobilitate:** Optimizarea reţelei stradale, crearea de piste pentru biciclete, îmbunătăţirea transportului public.
- **Mediu:** Integrarea servituţilor aeronautice, protejarea peisajului, gestionarea riscurilor.
- **Servicii publice:** Planificarea rezervelor de teren pentru viitoare dotări de educaţie, sănătate şi cultură.

VIII. COMPONENTA GIS ŞI DIGITALIZARE

În conformitate cu cerinţele finanţării prin PNRR şi cu prevederile Caietului de Sarcini, o componentă esenţială a proiectului este elaborarea PUG în format digital şi crearea unei baze de date urbanistice georeferenţiate (GIS). Aceasta va permite:

- **Integrarea** tuturor datelor spaţiale relevante (cadastru, reţele, reglementări).
- **Crearea** unei baze de date urbanistice interoperabile, care să faciliteze emiterea automată a certificatelor de urbanism.
- **Creşterea transparenţei** prin publicarea online a planurilor şi reglementărilor.

IX. CORELARE CU INVESTIŢII

Noul PUG va constitui instrumentul de fundamentare şi coordonare pentru proiectele de investiţii prioritare definite în Strategia de Dezvoltare Locală 2021-2027, precum şi pentru alte proiecte viitoare, asigurând alinierea acestora la viziunea de dezvoltare a comunei.

X. IMPACT PRECONIZAT

- **Economic:** Stimularea investiţiilor prin claritate şi predictibilitate, creşterea valorii proprietăţilor.
- **Social:** Îmbunătăţirea calităţii locuirii, acces la servicii mai bune, creşterea coeziunii sociale.
- **Urbanistic:** O dezvoltare mai coerentă şi armonioasă, stoparea extinderii necontrolate.
- **De mediu:** Protejarea resurselor naturale şi gestionarea eficientă a riscurilor.

XI. IMPLEMENTARE

Procesul de actualizare a PUG, conform Caietului de Sarcini şi contractului de servicii, va parcurge următoarele etape majore:

1. **Achiziţia serviciilor de elaborare:** Realizată (Contract nr. 582/14.02.2025 cu VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.).
2. **Elaborare (20 luni):**
   - Etapa I: Documentare, Studii de fundamentare, Diagnoză (6 luni).
   - Etapa II: Elaborare propuneri PUG şi RLU, versiune preliminară (6 luni).
   - Etapa III: Obţinere avize şi acorduri (6 luni).
   - Etapa IV: Elaborare versiune finală, transpunere GIS şi validare (2 luni).
3. **Avizare:** Obţinerea tuturor avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 13/2025, inclusiv de la AACR, ANRE, CFR, CJ Timiş etc.
4. **Aprobare:** Aprobarea documentaţiei finale prin Hotărâre a Consiliului Local Cenei.

XII. GUVERNANŢĂ ŞI MANAGEMENT

- **Autoritatea Contractantă (UAT Cenei):** Supervizează şi validează etapele proiectului.
- **Elaborator (VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.):** Responsabil pentru elaborarea tehnică a documentaţiei.
- **Avizatori:** Instituţiile şi autorităţile publice responsabile cu emiterea avizelor sectoriale.
- **Consiliul Local Cenei:** Autoritatea deliberativă care aprobă documentaţia finală.

XIII. TRANSPARENŢĂ ŞI CONSULTARE

Întregul proces se va desfăşura cu respectarea Legii nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, implicând etape clare de informare şi consultare a publicului, a asociaţiilor profesionale şi a tuturor factorilor interesaţi.

XIV. ANALIZA RISCURILOR

- **Risc procedural:** Întârzieri în obţinerea avizelor de la autorităţile competente.

- **Risc financiar:** Depăşirea bugetului alocat (mitigat prin finanţarea PNRR).
- **Risc urbanistic:** Dificultăţi în armonizarea intereselor publice cu cele private în cadrul procesului de consultare.

XV. INDICATORI DE MONITORIZARE

- Gradul de îndeplinire a etapelor de elaborare şi avizare.
- Numărul de avize obţinute.
- Aprobarea finală a PUG şi RLU prin Hotărâre a Consiliului Local.

XVI. CONCLUZII STRATEGICE

Iniţierea demersurilor de actualizare a Planului Urbanistic General şi a Regulamentului Local de Urbanism pentru Comuna Cenei nu este doar o obligaţie legală, ci reprezintă o oportunitate strategică fundamentală pentru dezvoltarea coerentă, durabilă şi prosperă a comunităţii. Finanţarea prin PNRR şi trecerea la un sistem de planificare digitalizat (GIS) vor moderniza administraţia publică locală, vor creşte transparenţa şi vor stimula investiţiile, contribuind decisiv la creşterea calităţii vieţii pentru toţi locuitorii comunei.