Actualizare Plan Urbanistic General
Orașul Ciacova, Județul Timis

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Categoria	Subcategoria	Disfuncționalitate	Priorități / Soluții
Infrastructură Tehnico-Edilitară	Apă și Canalizare	Decalaj major între oraș și sate: Lipsa totală a rețelelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în satele aparținătoare (Cebza, Obad, Macedonia, Petroman). Satele depind de foraje individuale (cu risc de poluare a pânzei freatice) și latrine uscate.	**Prioritate Maximă**: Implementarea proiectelor de „Înființare rețea de alimentare cu apă în satele aparținătoare” și „Înființare sistem de canalizare și stație de epurare în satele aparținătoare”. Introducerea de RUP-uri care condiționează autorizarea construcțiilor noi de racordarea la rețele sau de soluții individuale conforme.
	Energie	Inexistența rețelei de distribuție a gazelor naturale pe întreg teritoriul UAT. Acest fapt limitează confortul rezidențial, reduce atractivitatea pentru investitori industriali și menține dependența de surse de încălzire mai poluante și mai costisitoare.	**Prioritate Înaltă**: Implementarea proiectului strategic de „Înființare distribuție gaze naturale în UAT Ciacova”, în parteneriat cu UAT-urile învecinate (Liebling, Jebel, Ghilad). PUG va institui coridoare de protecție pentru rețeaua magistrală.
Mobilitate și Accesibilitate	Infrastructură Rutieră	Calitatea precară a rețelei stradale, în special în satele aparținătoare, unde un procent semnificativ (25% din total UAT) este nepietruit sau nemodernizat. Doar 29,63% din străzile orașului erau modernizate în 2023, afectând accesibilitatea și calitatea vieții.	**Prioritate Înaltă**: Finalizarea proiectelor de „Reabilitare rețea stradală în satele aparținătoare” Etapa I și II, finanțate prin PNI "Anghel Saligny".
	Mobilitate Durabilă	Inexistența unei infrastructuri dedicate pentru bicicliști și lipsa unor amenajări pietonale continue și sigure (trotuare) în multe zone, în special în sate. Acest lucru descurajează transportul alternativ și crește dependența de autoturismul personal.	**Prioritate Medie**: Implementarea proiectului „Dezvoltarea infrastructurii de transport verde - Piste pentru biciclete în U.A.T. Ciacova” și includerea în RLU a obligativității realizării de trotuare la orice proiect de modernizare a străzilor (RUPInfrastructuraVelo_Pietonala).
Mediu, Risc și Peisaj	Calitatea Apelor	Poluare ridicată a apelor subterane, atât în stratul freatic, cât și în cel de adâncime, din cauza lipsei canalizării în sate și a practicilor agricole. Aceasta reprezintă un risc direct pentru sănătatea publică a locuitorilor care folosesc fântâni individuale.	**Prioritate Înaltă**: Extinderea sistemului de canalizare (vezi mai sus) și introducerea în RLU a unui RUPManagementApe_Uzate, care să condiționeze autorizarea construcțiilor de implementarea unor soluții individuale de epurare (fose septice ecologice), până la racordarea la rețeaua publică.
	Managementul Apelor	Nefuncționalitatea canalelor de colectare a apelor pluviale și colmatarea acestora. Această problemă, coroborată cu fenomene meteo extreme, poate genera inundații locale în intravilan, în special în zonele mai joase.	**Prioritate Medie**: Implementarea proiectului de „Regularizare canale de desecare și colectoare pluviale”. PUG va reglementa zonele de protecție a cursurilor de apă și va promova soluții verzi pentru managementul apelor pluviale.
	Spații Verzi	Deficit cantitativ și calitativ al spațiilor verzi. Indicatorul actual (21,42 mp/locuitor) este sub norma legală de 26 mp/locuitor. Parcurile existente sunt în stare necorespunzătoare, iar zonele de agrement amenajate lipsesc.	**Prioritate Medie**: Implementarea proiectelor de „Reabilitare, modernizare și dotare parcuri” și a proiectului major de „Regenerare urbană prin crearea unei trame verzi-albastre”. Introducerea în RLU a unui RUPProcentVerde_Obligatoriu (min. 20%) pentru parcelele noi.
	Risc Seismic	Risc seismic major, specific zonei Banatului, echivalent cu un grad maxim posibil de 8 pe scara Richter și un coeficient Ks de 0,20. O mare parte din fondul construit vechi, din pământ, este extrem de vulnerabil.	**Prioritate Maximă (Normativă)**: Introducerea în RLU a unui RUPProtectieZone_Risc, care să impună respectarea strictă a normativului P100 pentru toate construcțiile noi și condiționări speciale pentru consolidarea fondului existent, în special în zonele protejate. Promovarea unui program de expertizare a clădirilor vechi.
Fond Construit și Habitat	Starea Fondului Construit	Grad avansat de uzură și eficiență energetică redusă a unei mari părți din fondul construit, majoritatea clădirilor fiind mai vechi de 30 de ani. Multe gospodării tradiționale sunt construite din pământ, cu fundații precare.	**Prioritate Înaltă**: Continuarea proiectului de „Revitalizare Piața Cetății”. Crearea în RLU a unor reguli clare pentru reabilitare (RUPReabilitareCentru_Istoric) și promovarea programelor de finanțare pentru creșterea eficienței energetice a clădirilor rezidențiale.
	Calitatea Locuirii	Dotare sanitară precară a multor gospodării, în special în sate (toalete în curte, evacuarea apelor uzate neconformă), afectând direct calitatea vieții și sănătatea publică, în ciuda faptului că în oraș 90% din gospodării au acces la rețea.	**Prioritate Maximă**: Corelarea directă cu soluțiile de extindere a rețelelor de apă și canalizare în sate. PUG trebuie să prioritizeze investițiile care îmbunătățesc direct standardele de igienă și confort.
Dezvoltare Economică	Structură Economică	Dependență de agricultură și lipsa diversificării economice. Industria este aproape inexistentă, iar sectorul serviciilor este slab dezvoltat. Lipsa locurilor de muncă locale generează un navetism intensiv către Timișoara.	**Prioritate Înaltă**: Implementarea proiectului de „Amenajare Parc Industrial”. Crearea în PUG a unei zone economice clare (UTR_ID) cu reglementări favorabile și susținerea proiectelor de procesare a produselor agricole (unitate de carne, centru legume-fructe).
	Patrimoniu și Turism	Degradarea progresivă a patrimoniului cultural istoric și valorificarea insuficientă a potențialului turistic. În ciuda existenței unor monumente de importanță națională (Turnul "Cula"), acestea nu sunt integrate într-o ofertă turistică coerentă.	**Prioritate Medie**: Finalizarea proiectului de „Restaurare și promovare a Turnului de Apărare "Cula"”. PUG va institui Zone Construite Protejate (ZCP) cu reguli stricte și va propune un SUP pentru crearea unui traseu turistic cultural.
Social și Demografie	Structură Demografică	Proces de îmbătrânire demografică accentuată, cu o pondere ridicată a populației vârstnice. Acest fenomen pune presiune pe sistemele de servicii sociale și de sănătate și reduce dinamismul pieței muncii.	**Prioritate Medie**: Implementarea proiectului de locuințe pentru tineri ANL (93 de apartamente) pentru a atrage și menține populația tânără. Dezvoltarea serviciilor sociale dedicate vârstnicilor și implementarea proiectului de realizare a unui Spital General Public.
	Participare Publică	Spirit comunitar redus și consultare deficitară a cetățenilor în procesul decizional, conform analizei SWOT. Slaba reprezentare a societății civile limitează capacitatea de dezvoltare participativă.	**Prioritate Medie**: Implementarea proiectelor de „Dezvoltare a unei platforme de democrație participativă” și a unei platforme pentru sesizări. PUG, prin întregul său proces, trebuie să promoveze transparența și dialogul.

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	
	Suprafata (mp)	Procent din intravilan
Zonă aflată permanent sub apă	14635.58	0.96%
Terenuri agricole	543696.42	35.71%
Unități agro-zootehnice	53144.5	3.49%
Căi de comunicație și transporturi	90186.14	5.92%
Zonă centrală	36074.64	2.37%
Zonă instituții publice	1077.05	0.07%
Zonă comerț și servicii	2406.66	0.16%
Zonă locuințe și funcțiuni complementare	633567.95	41.61%
Zona gospodăriilor comunale	25225.67	1.66%
Zonă spații verzi, sport și agrement	122690.23	8.06%
TOTAL INTRAVILAN	1522704.84	100%

num	Obiectiv
1	Biserica Penticostala Obad
2	Biserica Ortodoxa
3	Biserica Catolica
4	Casa Parohiala
5	Scoala primara
6	Camin cultural

LEGENDĂ

Zonificare funcțională situație existentă

Limite administrative
- Limită administrativă locală
- Limită intravilan existent

Căi de comunicație rutiere și pietonale
- Drum județean
- Drum comunal
- Stradă locală

Zonificare funcțională existentă
- Zonă aflată permanent sub apă
- Terenuri agricole
- Teren viran
- Unități agro-zootehnice
- Căi de comunicație feroviare
- Zonă centrală
- Cult
- Comerț
- Locuințe individuale
- Cimitire
- Spații verzi publice

Rețele alimentare cu energie Fliimică
- Rețea electrică aeriană pentru transport

Zone de reglementare suplimentară
- ZRS01 - Arie naturală de interes comunitar (Natura 2000)
- ZRS07 - Zonă centrală
- ZRS10 - Zonă de protecție - zonă aflată permanent sub ape
- ZRS13 - Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații feroviare
- ZRS14 - Zonă de siguranță și protecție căi de comunicații - circulații rutiere
- ZRS16 - Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații - circulații aeriene
- ZRS19 - Zonă de protecție sanitară
- ZRS25 - Zonă de protecție transport și alimentare cu energie electrică

Suprafețe introduse/scoase în/din intravilan
- Suprafețe solicitate pentru introducere în intravilan
- Suprafețe solicitate pentru scoatere din intravilan

ROSCI0348-Pajiștea Jebel

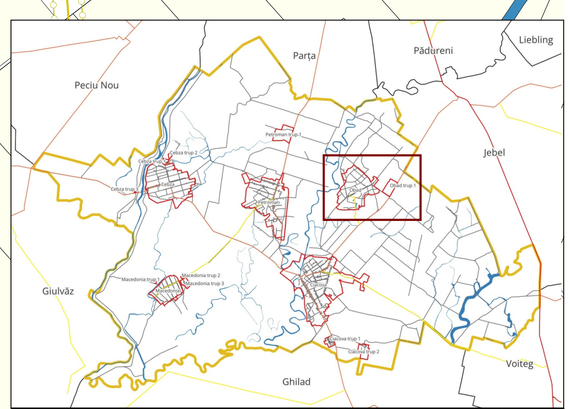
RÂUL TIRNIȘUL MORT

OBAD

TRUP 1 - OBAD

LEA

0 250 500 750 1,000 m



VEGO
VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.
J35/1913/2014
CIF RO35911742

NUME PROIECT: ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘUL CIACOVA, JUDEȚUL TIMIȘ

COD PROIECT 4040

	NUME	SEMNĂTURĂ
ȘEF PROIECT	arh. Iulian CĂMUI	
PROIECTANT GENERAL	VEGO CONCEPTENGINEERING S.R.L.	
PROJECT MANAGER	Virgil PROFEANU	
PROIECT DESENAT	arh. Bianca Raluca Ioana NEDEA	
	arh. Alexandra Georgian CHIRIȚĂ	
	arh. Diana Iulia STANCIULESCU	
	arh. Andrei Cristian IOV	
	arh. Andreea Florentina CODREANU	
	arh. Cristian Andrei CIOCAN	

SCARA: 1:3000

DATA APRILIE 2026

BENEFICIAR: ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘUL CIACOVA, JUDEȚUL TIMIȘ

FAZA: PUG

NUME PLAN: SITUAȚIA EXISTENTĂ - SAT OBAD

NR. PLAN: U02.3

DESTINAȚIE	LOCAȚIE	FAZA	EMITENT	TIP DOC.	NR. PLAN			FIȘIER		REV.	NUME PLANȘĂ
CIA	TIMIȘ	Et. I	VEGO	PUG	U	02	.3	P	D	F 0 4	SITUAȚIA EXISTENTĂ