

Memoriu General Preliminar

# ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI CIACOVA

Beneficiar

Orașul Ciacova, Județul Timiș

Proiectant General


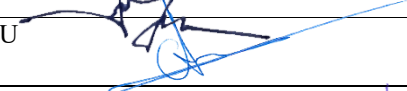
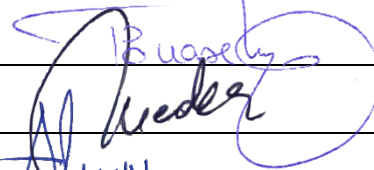


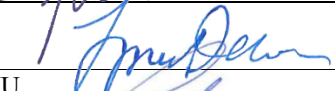
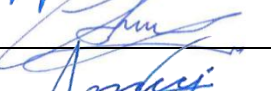
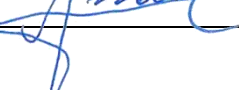

Vego Concept Engineering S.R.L.



# FOAIE DE CAPĂT

|                    |  |
|--------------------|--|
| Denumire proiect   | Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Ciacova |
| Beneficiar         | Orașul Ciacova, județul TIMIȘ                                |
| Proiectant general | Vego Concept Engineering S.R.L.                              |
| Titlu              | Memoriu General Preliminar                                   |
| Data elaborării    | APR 2026   |

## COLECTIV DE ELABORARE

|                    |                                  |   |
|--------------------|----------------------------------|---|
| Specialist         | Arh. Iulian CĂMUI                |   |
| Proiect manager    | Virgil PROFEANU                  |     |
| Colectiv elaborare | Urb. Călin ALEXANDRESCU          |     |
|                    | Arh. Luiza TĂNASE                |   |
|                    | Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA   |    |
|                    | Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ  |    |
|                    | Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU    |    |
|                    | Urb. Andrei Cristian CIOCAN      |   |
|                    | Urb. Denisa SPIREA               |  |
|                    | Urb. Andreea Florentina CODREANU |  |
|                    | Urb. Andrei Cristian ION         |  |

## CUPRINS

|   |    |
|---|----|
| MEMORIU GENERAL DE URBANISM – ORAȘUL CIACOVA, JUDEȚUL TIMIȘ .....   | 11 |
| 1. METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI ETAPELE PARCURSE .....   | 12 |
| 1.1. Cadrul Metodologic General.....  | 12 |
| 1.2. Etapele Procesului de Elaborare a PUG.....   | 13 |
| 2. SINTEZA DIAGNOSTIC: PUNCTE TARI, PUNCTE SLABE, OPORTUNITĂȚI, AMENINȚĂRI<br>(SWOT) .....  | 17 |
| 2.1. Metodologia Analizei SWOT .....  | 17 |
| 2.2. Analiza Detaliată a Punctelor Tari (Strengths) .....   | 18 |
| 2.3. Analiza Detaliată a Punctelor Slabe (Weaknesses) .....   | 19 |
| 2.4. Analiza Detaliată a Oportunităților (Opportunities).....   | 20 |
| 2.5. Analiza Detaliată a Amenințărilor (Threats) .....  | 21 |
| 2.6. Matricea SWOT și Concluzii Strategice .....  | 22 |
| 3. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA ACTUALIZĂRII PUG .....  | 25 |
| 3.1. Fundamentarea deciziei Autorității Publice Locale (APL) .....  | 25 |
| 3.2. Probleme și disfuncționalități identificate în dezvoltarea actuală .....   | 27 |
| 3.3. Oportunități de dezvoltare și aliniere la noi contexte strategice.....   | 28 |
| 4. CADRUL LEGISLATIV ȘI STRATEGIC DE REFERINȚĂ PENTRU PUG ORAȘUL CIACOVA ....   | 30 |
| 4.1. Legislație Națională Fundamentală în Domeniul Amenajării Teritoriului și Urbanismului<br>.....   | 30 |
| 4.2. Directive și Politici Europene Relevante pentru Dezvoltarea Teritorială .....  | 31 |
| 4.3. Planuri de Amenajare a Teritoriului de Rang Superior .....   | 32 |
| 4.4. Alte Documentații de Urbanism și Strategii Locale/Județene Relevante.....  | 33 |
| 5. OBIECTIVELE GENERALE ȘI SPECIFICE ALE PUG ORAȘUL CIACOVA .....   | 34 |
| 5.1. Obiectiv General 1: Îmbunătățirea calității vieții și a condițiilor de locuire pentru toți<br>cetățenii .....                                    | 34 |
| 5.2. Obiectiv General 2: Creșterea atractivității economice și a competitivității Orașului Ciacova<br>prin diversificare și inovare .....             | 35 |
| 5.3. Obiectiv General 3: Protejarea, conservarea și valorificarea durabilă a patrimoniului natural<br>și cultural .....                               | 36 |
| 5.4. Obiectiv General 4: Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii tehnico-edilitare și de<br>transport pentru a susține dezvoltarea durabilă ..... | 37 |

|  |    |
|--|----|
| 5.5. Obiectiv General 5: Consolidarea capacității administrative și promovarea unei guvernante locale participative și eficiente ..... | 38 |
| 6. PRINCIPII FUNDAMENTALE DE PLANIFICARE URBANĂ APLICATE ÎN PUG ORAȘUL CIACOVA (conform celor 40 de principii USTGU) .....             | 39 |
| 6.1. Principiul Utilizării Eficiente a Terenului și Combaterea Extinderii Urbane Necontrolate (Principiul 17 USTGU).....               | 39 |
| 6.2. Principiul Dezvoltării Corelate cu Capacitatea Edilitară (Principiul 32 USTGU).....   | 40 |
| 6.3. Principiul Protecției Integrate a Patrimoniului și Mediului (Principiul 9 USTGU) .....  | 40 |
| 6.4. Principiul Echității Socio-Spațiale și Incluziunii (Principiul 19 USTGU).....   | 41 |
| 6.5. Principiul Diversității Economice Locale și Susținerii Antreprenoriatului (Principiul 29 USTGU) .....                             | 41 |
| 6.6. Principiul Coerenței Sistemului Verde și Integrare Peisagistică (Principiul 11 USTGU) ....  | 41 |
| 6.7. Principiul Siguranței și Rezilienței la Riscuri (Principiul 14 USTGU) .....   | 42 |
| 6.8. Principiul Participării Publice Active și Co-creării (Principiul 20 USTGU) .....  | 42 |
| 6.9. Principiul Implementării Fazate și Realiste (Principiul 38 USTGU).....  | 43 |
| 6.10. Principiul Digitalizării pentru Guvernare și Servicii Eficiente (Principiul 39 USTGU)..  | 43 |
| 6.11. Principiul Calității Arhitectural-Urbanistice (Baukultur) (Principiul 34 USTGU).....   | 43 |
| 6.12. Principiul Dezvoltării Orientate spre Transportul Public (TOD - Transit-Oriented Development) .....                              | 44 |
| 7. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI DIAGNOSTIC TERITORIAL INTEGRAT PENTRU ORAȘUL CIACOVA.....  | 45 |
| 7.1. Cadrul Natural, Resursele și Riscurile Naturale Specifice.....  | 45 |
| 7.2. Populația, Structura Socială și Aspecte Demografice.....  | 47 |
| 7.3. Economia Locală, Activități Productive și Potențial de Dezvoltare .....   | 48 |
| 7.4. Utilizarea Terenurilor, Fondul Construit și Echipamentele Publice.....  | 48 |
| 7.5. Infrastructura de Circulație și Transport.....  | 49 |
| 7.6. Echiparea Tehnico-Edilitară.....  | 49 |
| 7.7. Patrimoniul Cultural, Istoric și Arhitectural.....  | 50 |
| 7.8. Opiniile și Așteptările Populației.....   | 50 |
| 7.9. Sinteza Diagnostic: Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități, Amenințări (SWOT) .....  | 51 |
| 8. STUDII DE FUNDAMENTARE PENTRU PLANUL URBANISTIC GENERAL .....   | 53 |
| 8.1. Clasa: Direcție Strategică și Consultare .....  | 53 |
| 9. BAZA TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ A PLANIFICĂRII.....  | 56 |
| 9.1. Suportul Topografic și Modelul Digital al Terenului (DTM).....  | 56 |
| 9.2. Cadastrul și Evidența Proprietății .....  | 57 |

|   |    |
|---|----|
| 9.3. Regimul Juridic al Terenului.....  | 58 |
| 10. CADRUL NATURAL ȘI RISCURI .....   | 60 |
| 10.1. Studiu Geotehnic.....   | 60 |
| 10.2. Studiu de Inundabilitate.....   | 61 |
| 10.3. Studiu privind Riscurile Naturale.....                                    | 61 |
| 10.4. Studiu Pedologic .....  | 61 |
| 10.5. Studiul Resurselor Naturale .....   | 62 |
| 10.6. Studiu de Sănătate Publică .....  | 62 |
| 11. CADRUL JURIDIC, PROPRIETATEA ȘI RECONVERSIILE FUNCȚIONALE.....              | 63 |
| 11.1. Regimul Juridic al Proprietății în Planificarea Urbană.....               | 63 |
| 11.2. Reconversia Funcțională a Zonelor Urbane .....                            | 64 |
| 11.3. Regimul Special al Zonelor Protejate .....                                | 65 |
| 12. CLASA: INFRASTRUCTURA SI MOBILITATE .....                                   | 67 |
| 12.1. Studii de Utilități .....   | 67 |
| 12.2. Studii de Circulație.....   | 68 |
| 12.3. Studii de Mobilitate Durabilă .....                                       | 69 |
| 12.4. Studii de Infrastructură Digitală.....                                    | 70 |
| 13. PATRIMONIU, PEISAJ ȘI IDENTITATE LOCALĂ.....                                | 71 |
| 13.1. Cadrul Istoric și Evoluția Urbană.....                                    | 71 |
| 13.2. Potențialul Arheologic.....   | 72 |
| 13.3. Peisajul și Structura Peisageră.....                                      | 73 |
| 13.4. Sistemul de Spații Verzi .....  | 74 |
| 13.5. Potențialul Turistic.....   | 75 |
| 13.6. Identitatea Vizuală și Brandingul Local.....                              | 76 |
| 14. CADRUL SOCIO-ECONOMIC: DINAMICA UMANĂ ȘI ECONOMICĂ A ORAȘULUI CIACOVA ..... | 78 |
| 14.1. Demografie: Analiza Populației și a Tendințelor Demografice .....         | 78 |
| 14.2. Economie: Structura Activităților și Potențialul de Dezvoltare.....       | 79 |
| 14.3. Locuire: Fondul Locativ și Calitatea Habitatului.....                     | 80 |
| 14.4. Echitate și Coeziune Socială.....   | 81 |
| 15. STUDII SPECIFICE ȘI SERVITUȚI.....  | 83 |
| 15.1. Servituți Aeronautice.....  | 83 |
| 15.2. Infrastructuri Majore .....   | 84 |

|  |     |
|--|-----|
| 15.3. Alte Studii Specifice .....  | 85  |
| 16. SCARA EXTINSĂ, INTEGRARE ȘI STRATEGIE .....  | 87  |
| 16.1. Scara Extinsă: Contextul Metropolitan și Regional .....  | 87  |
| 16.2. Diagnoza Integrată: Sinteza Concluziilor .....   | 88  |
| 16.3. Scenariile Alternative: Evaluarea Viitorului Posibil .....   | 88  |
| 16.4. Strategia: Definirea Direcțiilor, Priorităților și Fazării.....  | 89  |
| 16.5. Fezabilitatea: Asigurarea Implementabilității .....  | 89  |
| 16.6. Actualizarea Temei: Adaptarea la Realități .....   | 90  |
| 18. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ PENTRU ORAȘUL CIACOVA (conform<br>MODUL_05, 06, 07 USTGU).....                     | 91  |
| 18.1. Scenariul Strategic de Dezvoltare Reținut pentru Orașul Ciacova și Justificarea Alegerii.                            | 91  |
| 18.2. Propuneri privind Limita Intravilanului Orașului Ciacova .....   | 92  |
| 18.3. Zonificarea Funcțională Propusă pentru Teritoriul Orașului Ciacova (Concept general)                                 | 93  |
| 18.4. Direcții Strategice pentru Modernizarea și Dezvoltarea Infrastructurii de Transport în<br>Orașul Ciacova.....        | 94  |
| 19. DIRECȚII STRATEGICE COMPLEMENTARE PENTRU DEZVOLTAREA ORAȘULUI CIACOVA<br>.....   | 96  |
| 19.1. Direcții Strategice pentru Dezvoltarea Rețelelor Tehnico-Edilitare în Orașul Ciacova.....                            | 96  |
| 19.2. Direcții Strategice pentru Protecția Mediului și Gestionarea Integrată a Riscurilor în Orașul<br>Ciacova.....        | 97  |
| 19.3. Direcții Strategice pentru Protejarea și Valorificarea Patrimoniului în Orașul Ciacova ...                           | 98  |
| 19.4. Direcții Strategice pentru Dezvoltarea Economică și Socială Durabilă a Orașului Ciacova<br>.....                     | 99  |
| 19.5. Conceptul General pentru Amenajarea Sistemului de Spații Verzi și Agrement în Orașul<br>Ciacova.....                 | 99  |
| 20. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) AFERENT PUG ORAȘUL CIACOVA -<br>PRINCIPII DIRECTOARE ȘI STRUCTURĂ CONCEPTUALĂ ..... | 101 |
| 20.1. Principii Generale de Reglementare pentru Teritoriul Orașului Ciacova .....  | 101 |
| 20.2. Structura Conceptuală a RLU: Capitole Generale și Specifice pe UTR-uri .....   | 103 |
| 20.3. Principalele Tipuri de Reglementări ce vor fi Incluse .....  | 104 |
| 21. IMPLEMENTARE, MONITORIZARE ȘI PARTICIPARE PUBLICĂ ÎN CADRUL PUG AL<br>ORAȘULUI CIACOVA.....                            | 106 |
| 21.1. Etape Proiectate și Priorități pentru Implementarea PUG Ciacova.....   | 106 |
| 21.2. Identificarea Principalelor Surse de Finanțare pentru Proiectele PUG Ciacova .....                                   | 110 |
| 21.3. Sistemul de Monitorizare și Evaluare a Implementării PUG Ciacova.....  | 111 |

|   |     |
|---|-----|
| 21.4. Procesul de Avizare și Aprobare a PUG Ciacova.....  | 112 |
| 21.5. Strategia de Consultare Publică Continuă și Integrare a Feedback-ului Cetățenilor .....                   | 113 |
| 21.2. Identificarea Principalelor Surse de Finanțare pentru Proiectele PUG Ciacova.....                         | 114 |
| 21.3. Strategii de Atragere a Finanțării .....  | 116 |
| 21.4. Tipuri de Investiții Prioritare pentru Implementarea PUG Ciacova .....                                    | 117 |
| 22. SISTEMUL DE MONITORIZARE ȘI EVALUARE A IMPLEMENTĂRII PUG .....  | 118 |
| 22.1. Principii Generale ale Sistemului de Monitorizare și Evaluare .....                                       | 118 |
| 22.2. Indicatori Cheie de Performanță (KPI) pentru Monitorizare .....   | 119 |
| 22.3. Mecanisme și Instrumente de Monitorizare .....  | 121 |
| 22.4. Frecvența Raportării și Actori Responsabili .....   | 122 |
| 22.5. Procesul de Evaluare și Revizuire a PUG .....   | 123 |
| 23. PROCESUL DE AVIZARE ȘI APROBARE A PUG CIACOVA .....   | 124 |
| 23.1. Cadrul Legal General și Rolul Modulului 08 USTGU.....   | 124 |
| 23.2. Etapele Specifice ale Procesului de Avizare și Aprobare .....   | 124 |
| 23.3. Asigurarea Transparenței în Procesul de Avizare .....   | 125 |
| 24. STRATEGIA DE CONSULTARE PUBLICĂ CONTINUĂ ȘI INTEGRAREA FEEDBACK-ULUI<br>CETĂȚENILOR.....                    | 126 |
| 24.1. Principii Fundamentale ale Participării Publice Continue .....  | 126 |
| 24.2. Metode și Instrumente de Consultare Publică Post-Aprobare .....   | 127 |
| 24.3. Mecanisme de Colectare, Analiză și Integrare a Feedback-ului.....   | 128 |
| 24.4. Rolul Unității de Implementare a PUG (UIPUG) .....  | 128 |
| 25. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI STRATEGICE FINALE PENTRU DEZVOLTAREA DURABILĂ<br>A ORAȘULUI CIACOVA.....           | 129 |
| 25.1. Sinteza Concluziilor Principale ale Planului Urbanistic General al Orașului Ciacova ....                  | 129 |
| 26. RECOMANDĂRI STRATEGICE FINALE PENTRU DEZVOLTAREA DURABILĂ A ORAȘULUI<br>CIACOVA.....                        | 133 |
| 26.1. Axa Strategică 1: Dezvoltare Economică Locală Diversificată și Sustenabilă.....                           | 133 |
| 26.2. Axa Strategică 2: Creșterea Calității Vieții și Coeziunii Sociale .....                                   | 135 |
| 26.3. Axa Strategică 3: Protecția Mediului Înconjurător și Adaptarea la Schimbările Climatice<br>.....          | 136 |
| 26.4. Axa Strategică 4: Modernizarea și Extinderea Infrastructurii Tehnico-Edilitare și de<br>Transport.....    | 137 |
| 26.5. Axa Strategică 5: Consolidarea Capacității Administrative și Promovarea Guvernanței<br>Participative..... | 138 |
| 27. ROLUL ACTIV AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL ȘI ÎNCHEIERE STRATEGICĂ .....                                    | 139 |

|   |     |
|---|-----|
| 27.1. Rolul Planului Urbanistic General ca Instrument Activ de Planificare și Management Teritorial.....            | 139 |
| 27.2. Încheiere Strategică și Angajament pentru Viitor .....  | 141 |
| Anexa 1. HĂRȚI TEMATICE FUNDAMENTALE PENTRU PUG ORAȘUL CIACOVA, JUDEȚUL TIMIȘ .....                                 | 142 |
| Anexa 1.1. Harta de Încadrare în Teritoriu.....   | 142 |
| Anexa 1.2. Harta Situației Existente (Analiza Cadrului Natural și Construit) .....                                  | 142 |
| Anexa 1.3. Harta Disfuncționalităților Teritoriale Identificate .....   | 143 |
| Anexa 1.4. Harta Propunerilor de Zonificare Funcțională Conceptuală .....   | 144 |
| Anexa 1.5. Harta Rețelelor Majore de Infrastructură Propuse (Concept).....  | 144 |
| Anexa 1.6. Harta Zonelor cu Restricții și Protecții (Concept) .....   | 144 |
| Anexa 1.7. Harta Unităților Teritoriale de Referință (UTR-uri) propuse – Schema Directoare .....                    | 144 |
| Anexa 1.8. Alte hărți tematice relevante pentru Orașul Ciacova.....   | 145 |
| Anexa 2. LISTA PRINCIPALELOR INSTITUȚII AVIZATOARE PENTRU PUG ORAȘUL CIACOVA, JUDEȚUL TIMIȘ .....                   | 146 |
| Anexa 2.1. Cadrul Legal și Rolul Avizelor în Procedura PUG .....  | 146 |
| Anexa 2.2. Categoriile de Instituții Avizatoare .....   | 147 |
| Anexa 2.3. Notă Finală privind Procesul de Avizare .....  | 149 |
| Anexa 3. PRINCIPII DE DEZVOLTARE DURABILĂ USTGU PENTRU PUG ORAȘUL CIACOVA, JUDEȚUL TIMIȘ .....                      | 150 |
| Lista Celor 40 de Principii Fundamentale USTGU .....  | 150 |
| Anexa 3.1. Selecția și Justificarea Principiilor Prioritare pentru Orașul Ciacova .....                             | 152 |
| Anexa 4. GLOSAR DE TERMENI USTGU UTILIZAȚI ÎN DOCUMENTAȚIA PUG ORAȘUL CIACOVA, JUDEȚUL TIMIȘ .....                  | 156 |
| Anexa 4.1. Concepte Fundamentale de Date și Calitate .....  | 156 |
| Anexa 4.2. Instrumente de Reglementare și Proiectare.....   | 157 |
| Anexa 4.3. Concepte de Structurare a Reglementărilor .....  | 158 |
| Anexa 4.4. Limbaj și Metodologie de Comunicare.....   | 159 |
| Anexa 5. LISTA ACTELOR NORMATIVE PRINCIPALE CARE AU STAT LA BAZA ELABORĂRII PUG ORAȘUL CIACOVA, JUDEȚUL TIMIȘ ..... | 161 |
| 5.1. Legislație Fundamentală în Amenajarea Teritoriului și Urbanism .....   | 161 |
| 5.2. Legislație Sectorială cu Impact Direct asupra PUG Ciacova .....  | 162 |
| 5.3. Legislație Transversală și Procedurală .....   | 163 |
| 5.4. Reglementări Tehnice și Ghiduri Metodologice .....   | 163 |

|   |     |
|---|-----|
| Anexa 6. SINTEZA PROCESULUI DE CONSULTARE PUBLICĂ PENTRU PUG ORAȘUL CIACOVA, JUDEȚUL TIMIȘ .....      | 165 |
| 6.1. Scopul General și Cadrul de Desfășurare.....   | 165 |
| 6.2. Anunțurile Publice și Perioadele de Consultare .....   | 166 |
| 6.3. Metodele și Instrumentele de Consultare Utilizate .....  | 167 |
| 6.4. Analiza Cantitativă și Calitativă a Participării.....  | 167 |
| 6.5. Modul de Integrare a Propunerilor Pertinente .....   | 168 |
| 6.6. Transparența Decizională: Justificarea Propunerilor Nepreluate .....                             | 168 |
| 6.7. Documentarea Oficială și Trasabilitatea Procesului .....   | 169 |
| Anexa 7. FIȘE SINTETICE PENTRU TOP 10 PROIECTE PRIORITARE DIN PUG ORAȘUL CIACOVA, JUDEȚUL TIMIȘ ..... | 170 |
| 1. Modernizarea și Reabilitarea Rețelei Stradale din Satele Apatinătoare .....                        | 170 |
| 2. Înființarea Sistemelor de Alimentare cu Apă și Canalizare în Sate.....                             | 171 |
| 3. Înființarea Distribuției de Gaze Naturale.....   | 172 |
| 4. Regenerare Urbană prin Crearea unei Trame Verzi-Albastre.....                                      | 173 |
| 5. Revitalizare prin Reabilitare, Modernizare și Dotare Zona Urbană "Piața Cetății" .....             | 174 |
| 6. Realizarea unui Spital General Public .....  | 175 |
| 7. Amenajare Parc Industrial.....   | 176 |
| 8. Construire Creșă și Școală Nouă .....  | 177 |
| 9. Dezvoltarea Infrastructurii de Transport Verde - Piste pentru Biciclete .....                      | 178 |
| 10. Restaurarea și Promovarea Turnului de Apărare "Cula" .....  | 178 |

## MEMORIU GENERAL DE URBANISM – ORAȘUL CIACOVA, JUDEȚUL TIMIȘ

Prezentul document constituie Memoriul General pentru Planul Urbanistic General (PUG) al Orașului Ciacova, județul Timiș. Documentația reprezintă principalul instrument de planificare strategică și reglementare urbanistică la nivelul unității administrativ-teritoriale, având rolul de a stabili direcțiile de dezvoltare pe termen mediu și lung și de a asigura un cadru coerent pentru utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor. Elaborarea sa se fundamentează pe o analiză complexă a situației existente, pe studii de specialitate aprofundate și pe un proces transparent de consultare publică, având ca scop final creșterea calității vieții, dezvoltarea economică durabilă și protejarea patrimoniului natural și cultural al localității.

Acest PUG a fost elaborat în conformitate cu legislația în vigoare, în special Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, și respectă metodologia de elaborare și conținutul-cadru definite prin indicativul GP038/99. Prin integrarea datelor în format digital de tip GIS și prin utilizarea unui cadru metodologic avansat, documentația asigură o bază de date robustă și un instrument de management teritorial adaptat cerințelor actuale de planificare inteligentă și guvernare eficientă, creând premisele pentru o dezvoltare armonioasă și sustenabilă a Orașului Ciacova.

## 1. METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI ETAPELE PARCURSE

Elaborarea Planului Urbanistic General (PUG) pentru Orașul Ciacova reprezintă un proces complex, structurat, care urmărește să alinieze dezvoltarea viitoare a localității la principiile planificării durabile, la cadrul legislativ național și la nevoile specifice ale comunității. Metodologia aplicată combină rigoarea normativelor tehnice cu flexibilitatea instrumentelor moderne de analiză și planificare, asigurând un rezultat fundamentat, coerent și implementabil.

Acest capitol descrie cadrul metodologic general care a stat la baza întregului demers, precum și succesiunea logică a etapelor parcurse, de la inițierea procesului până la definitivarea documentației supuse aprobării. Respectarea acestei metodologii garantează transparența, auditabilitatea și calitatea tehnică a PUG-ului, transformându-l într-un instrument de referință pentru managementul teritorial al Orașului Ciacova.

### 1.1. Cadrul Metodologic General

Fundamentul metodologic al prezentului Plan Urbanistic General este constituit de prevederile Ghidului metodologic privind elaborarea și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99, aprobat prin Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 13N/1999. Acest cadru normativ asigură standardizarea conținutului și a procedurilor de elaborare la nivel național, garantând conformitatea legală și coerența cu sistemul ierarhic al documentațiilor de amenajare a teritoriului.

În completarea cadrului normativ clasic, elaborarea documentației a fost susținută de aplicarea metodologiei USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism), un sistem avansat de planificare urbană care integrează nativ datele textuale cu cele geospațiale (GIS). Utilizarea acestui cadru a permis o abordare sistemică și modulară, fiecare etapă fiind gestionată prin intermediul unor module operaționale specializate:

- **Modul\_00 (Inițiere și Cadru Strategic):** A asigurat definirea corectă a temei-program și a obiectivelor, în concordanță cu Strategia de Dezvoltare Locală.
- **Modulo1 (Colectare și Validare `INFODATA`):** A gestionat procesul de colectare a datelor de la instituții și din teren, urmat de un proces riguros de validare

și structurare a acestora în baze de date georeferențiate, constituind fundamentul pentru analize.

- **Modul\_02 (Analiză și Diagnostic):** A utilizat datele validate pentru a realiza o diagnoză teritorială integrată, identificând punctele tari, punctele slabe, oportunitățile și amenințările (analiza SWOT).
- **Modul\_03 (Studii de Fundamentare):** A coordonat elaborarea studiilor de specialitate, asigurând corelarea concluziilor acestora.
- **Modul\_04 (Consultare Publică):** A gestionat procesul de informare și consultare a publicului, asigurând transparența și colectarea feedback-ului comunitar.
- **Modul\_05 (Elaborare SUP - Soluții Urbanistice Proiective):** A facilitat generarea și evaluarea scenariilor alternative de dezvoltare.
- **Modul\_06 (Generare RUP și RLU):** A permis transpunerea soluțiilor strategice în reguli urbanistice clare și aplicabile, formând nucleul Regulamentului Local de Urbanism.
- **Modul\_07 (Elaborare Livrabile Finale):** A asigurat asamblarea coerentă a tuturor pieselor scrise și desenate, în conformitate cu cerințele legale.
- **Modul\_08 (Avizare și Aprobare):** A oferit suport pentru managementul procesului de avizare.
- **Modul\_10 (Monitorizare):** A creat premisele pentru monitorizarea implementării PUG prin definirea de indicatori cheie de performanță.

Această abordare duală, care combină respectarea normativului clasic cu utilizarea instrumentelor digitale avansate, a garantat atât conformitatea legală, cât și un grad ridicat de acuratețe și eficiență în toate fazele de elaborare a PUG pentru Orașul Ciacova.

## 1.2. Etapele Procesului de Elaborare a PUG

Procesul de elaborare a Planului Urbanistic General al Orașului Ciacova a urmat o succesiune logică și riguroasă de etape, în conformitate cu legislația în vigoare și bunele practici în domeniu, fiecare etapă având obiective, activități și livrabile specifice.

### Etapa 1: Documentare și Analiză Preliminară

Această fază inițială a constat în colectarea și centralizarea unui volum semnificativ de date primare și secundare, esențiale pentru înțelegerea contextului teritorial. Activitățile principale au inclus:

- Inventarierea și analiza documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism de rang superior, cu incidență asupra Orașului Ciacova (PATN, PATJ Timiș).
- Colectarea datelor statistice relevante (demografie, economie, locuire) de la Institutul Național de Statistică și alte surse oficiale.
- Analiza PUG-ului anterior și a celorlalte documentații de urbanism aprobate la nivel local (PUZ-uri, PUD-uri), pentru a evalua gradul de implementare și disfuncționalitățile apărute.
- Identificarea preliminară, pe baza datelor existente și a discuțiilor cu administrația locală, a principalelor problematici teritoriale (ex: zone cu deficit de infrastructură, conflicte funcționale, presiuni de dezvoltare) și a potențialului de creștere.

### Etapa 2: Elaborarea Temelor-Program pentru Studiile de Fundamentare

Pe baza concluziilor analizei preliminare, a fost definit setul de studii de fundamentare necesare pentru o diagnoză completă și corectă. Pentru fiecare studiu a fost elaborată o temă-program detaliată, care a specificat: obiectivele urmărite, aria de studiu, metodologia de cercetare, setul de indicatori ce trebuie analizați și structura finală a livrabilului. Această etapă a asigurat că studiile de specialitate vor răspunde punctual și riguros nevoilor de informare ale PUG.

### Etapa 3: Realizarea și Validarea Studiilor de Fundamentare

Aceasta a fost etapa de cercetare aprofundată, în cadrul căreia echipe de specialiști au elaborat studiile de specialitate (lista exhaustivă se regăsește în Anexa 2). Concluziile fiecărui studiu, incluzând analize, diagnoze sectoriale și recomandări, au fost supuse unui proces de validare tehnică și de corelare. Informațiile esențiale și validate au fost integrate în baza de date centralizată a proiectului constituind fundamentul factual pentru toate propunerile ulterioare.

#### Etapa 4: Elaborarea Propunerilor Preliminare PUG

Sinteza diagnozei multicriteriale și a concluziilor studiilor de fundamentare a permis conturarea conceptului general de dezvoltare. În această etapă au fost elaborate primele versiuni ale documentelor strategice și normative ale PUG:

- Definirea viziunii de dezvoltare pe termen lung.
- Elaborarea scenariilor alternative de dezvoltare și selectarea scenariului optim.
- Propunerile preliminare privind zonificarea funcțională a teritoriului (definirea Unităților Teritoriale de Referință - UTR).
- Creionarea principalelor direcții de dezvoltare a infrastructurii de transport și a rețelelor edilitare.
- Redactarea unei versiuni preliminare a Regulamentului Local de Urbanism (RLU).

#### Etapa 5: Procesul de Consultare Publică

Transparența și implicarea comunității reprezintă un pilon fundamental al procesului. Au fost organizate multiple sesiuni de informare și consultare publică, atât în fazele incipiente, pentru a culege percepțiile și nevoile cetățenilor, cât și în fazele avansate, pentru a prezenta și dezbate propunerile preliminare. Procesul a respectat prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională și a utilizat canale multiple de comunicare (dezbateri publice, expoziții, platforme online), conform standardelor Modulului 04 USTGU.

#### Etapa 6: Obținerea Avizelor și Acordurilor Necesare

Documentația PUG, în forma sa consolidată, a fost transmisă spre analiză și avizare tuturor organismelor și instituțiilor abilitate prin lege (lista completă se regăsește în Anexa 3). Acest proces complex a implicat dialog tehnic, clarificări și, unde a fost cazul, ajustarea propunerilor pentru a răspunde cerințelor specifice formulate de avizatori, asigurând conformitatea PUG cu toate politicile sectoriale relevante.

#### Etapa 7: Definitivarea Documentației PUG

În urma integrării observațiilor pertinente din cadrul avizelor și a feedback-ului final din procesul de consultare publică, documentația PUG – compusă din Memoriul General,

Regulamentul Local de Urbanism și setul de planșe – a fost definitivată. Această versiune finală reprezintă sinteza optimă între viziunea strategică, constrângerile tehnice și legale, și aspirațiile comunității.

#### Etapa 8: Procedura de Aprobare

Documentația PUG, însoțită de toate avizele favorabile obținute, este înaintată Consiliului Local al Orașului Ciacova, care reprezintă autoritatea publică deliberativă cu competența legală de a aproba Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent. Odată aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local, PUG devine act de autoritate publică și principalul instrument de reglementare a dezvoltării pe întreg teritoriul administrativ.

## 2. SINTEZA DIAGNOSTIC: PUNCTE TARI, PUNCTE SLABE, OPORTUNITĂȚI, AMENINȚĂRI (SWOT)

Acest capitol reprezintă sinteza diagnostică a teritoriului administrativ al Orașului Ciacova și a localităților componente, fundamentată pe analiza complexă a datelor colectate și pe concluziile studiilor de specialitate. Analiza SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) constituie un instrument esențial în procesul de planificare strategică, permițând identificarea factorilor interni și externi care influențează dezvoltarea localității.

Prin intermediul acestei analize, se urmărește conturarea unei imagini clare și realiste asupra contextului actual, evidențiind atât atuurile care pot fi valorificate, cât și vulnerabilitățile care necesită o atenție deosebită. Concluziile acestei etape de diagnostic vor sta la baza definirii viziunii de dezvoltare, a obiectivelor strategice și a propunerilor concrete de reglementare urbanistică din cadrul prezentului Plan Urbanistic General.

### 2.1. Metodologia Analizei SWOT

Analiza SWOT pentru Orașul Ciacova a fost realizată printr-un proces iterativ de corelare și interpretare a datelor provenite din surse multiple și validate. Au fost luate în considerare datele statistice oficiale, informațiile extrase din documente strategice locale și județene (în special "Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027"), precum și concluziile studiilor de fundamentare elaborate în cadrul PUG. Metodologia a urmărit identificarea factorilor relevanți și gruparea acestora în patru categorii distincte:

- **Puncte Tari (Strengths):** Factori interni pozitivi, resurse și capacități existente la nivel local, care conferă un avantaj competitiv și pot fi mobilizate pentru a sprijini dezvoltarea.
- **Puncte Slabe (Weaknesses):** Factori interni negativi, care reprezintă deficiențe, vulnerabilități sau limitări ale capacității de dezvoltare și care necesită măsuri corective.

- **Oportunități (Opportunities):** Factori externi pozitivi, tendințe și conjuncturi favorabile la nivel regional, național sau european, care pot fi valorificate pentru a accelera dezvoltarea locală.
- **Amenințări (Threats):** Factori externi negativi, care se află în afara controlului direct al comunității locale, dar care pot avea un impact negativ asupra dezvoltării și pentru care trebuie elaborate strategii de mitigare sau adaptare.

Interpretarea finală, prezentată sub forma matricei SWOT, corelează acești factori pentru a formula direcții strategice de acțiune: strategii de valorificare a punctelor tari pentru a exploata oportunitățile (SO), strategii de utilizare a punctelor tari pentru a contracara amenințările (ST), strategii de depășire a punctelor slabe prin valorificarea oportunităților (WO) și strategii defensive de minimizare a impactului amenințărilor asupra punctelor slabe (WT).

## 2.2. Analiza Detaliată a Punctelor Tari (Strengths)

Orașul Ciacova dispune de o serie de avantaje și resurse interne care constituie o fundație solidă pentru dezvoltarea sa viitoare. Aceste puncte tari, odată identificate și conștientizate, pot fi valorificate strategic pentru a crește atractivitatea și prosperitatea localității.

Unul dintre cele mai importante atuuri este **poziția geografică favorabilă și conectivitatea bună**. Situat la doar 32 km sud de Timișoara, principalul pol de creștere economică din vestul țării, Ciacova beneficiază de o accesibilitate ridicată, asigurată atât rutier, prin DJ 693B care face legătura cu drumul european E70, cât și feroviar, teritoriul fiind deservit de trei linii de cale ferată, inclusiv magistrala Timișoara-Stamora Moravița. Această proximitate față de un centru urban major facilitează navetismul, accesul la servicii specializate și piețe de desfacere.

**Potențialul agricol ridicat** reprezintă un alt pilon al economiei locale. Cu o suprafață arabilă de peste 10.222 de hectare și soluri fertile de tip cernoziom, Ciacova are o vocație agricolă clară, care poate fi dezvoltată prin modernizare și trecerea către o agricultură cu valoare adăugată mare.

Orașul deține un **patrimoniu cultural și istoric valoros**, care contribuie la identitatea locală. Prezența unor monumente istorice de importanță națională, precum Turnul de

apărare "Cula" (sec. XIV) și Ansamblul urban "Piața Cetății", alături de un caracter multicultural istoric, conferă un potențial turistic semnificativ. Inițiativele recente, precum proiectul de restaurare a Turnului și cel de revitalizare a Pieței Cetății, demonstrează o preocupare activă pentru conservarea și punerea în valoare a acestui patrimoniu. De asemenea, evenimentele locale, precum festivalul gastronomic "Păturata pă crumpi", contribuie la promovarea tradițiilor.

Existența unor **resurse naturale specifice**, precum potențialul de exploatare a apelor geotermale în zona Cebza (cu un debit estimat de 30 l/s la 90°C), reprezintă o oportunitate strategică pe termen lung pentru dezvoltarea energetică și balneară.

**Capacitatea administrativă demonstrată** prin atragerea de finanțări și implementarea unor proiecte importante este un alt punct forte. Între 2014 și 2020 au fost implementate 17 proiecte, iar în prezent sunt în derulare sau în pregătire investiții majore, precum reabilitarea rețelelor stradale sau construirea de noi unități școlare, finanțate din programe naționale precum "Anghel Saligny". Implicarea activă în parteneriate de dezvoltare intercomunitară (ADI Apă-Canal, ADI Deșeurii, Pol de Creștere Timișoara) consolidează această capacitate.

### 2.3. Analiza Detaliată a Punctelor Slabe (Weaknesses)

În ciuda potențialului existent, Orașul Ciacova se confruntă cu o serie de deficiențe și vulnerabilități structurale care frânează dezvoltarea și afectează calitatea vieții, în special în localitățile componente.

Cea mai presantă problemă o constituie **infrastructura tehnico-edilitară și de transport deficitară**. Deși orașul Ciacova beneficiază de rețele de apă și canalizare care acoperă 90-98% din gospodării, satele aparținătoare (Cebza, Macedonia, Obad, Petroman) sunt complet neacoperite, alimentarea cu apă făcându-se din foraje individuale, iar evacuarea apelor uzate prin latrine uscate. Rețeaua de gaze naturale este inexistentă pe întreg teritoriul UAT. Starea rețelei stradale este precară, în special în sate, unde un procent semnificativ este nepietruit, iar în orașul Ciacova doar aproximativ 30% din străzi erau modernizate în 2023. De asemenea, se semnalează lipsa unei infrastructuri pentru mobilitatea alternativă, precum piste pentru bicicliști, și insuficiența parcarilor.

**Calitatea fondului construit și a locuirii** este un alt punct slab. O mare parte din clădirile rezidențiale sunt vechi, cu izolare termică deficitară, iar multe gospodării tradiționale, construite din pământ cu fundații precare, prezintă un grad ridicat de vulnerabilitate, inclusiv seismică. Dotarea sanitară precară a multor gospodării, chiar și în zone cu acces la rețele, indică o calitate a locuirii sub standardele actuale.

**Dezvoltarea economică locală este limitată și insuficient diversificată.** Economia este dependentă în mare măsură de agricultură, iar industria este aproape inexistentă. Lipsa unor unități industriale locale și a unor infrastructuri de afaceri (parcuri industriale, incubatoare) determină o ofertă redusă de locuri de muncă, generând un navetism intensiv către Timișoara și o migrație a forței de muncă tinere și calificate.

**Starea necorespunzătoare a patrimoniului construit și a spațiilor verzi** constituie o altă vulnerabilitate. Degradarea progresivă a unor clădiri de patrimoniu și starea precară a parcurilor, coroborată cu un deficit de spații verzi amenajate pe locuitor, afectează atât imaginea localității, cât și calitatea vieții.

În final, **cadrul de reglementare urbanistică este învechit.** Existența unui PUG vechi, neadaptat la realitățile actuale, și lipsa unor documentații esențiale precum Regulamentul Local de Urbanism (RLU) actualizat sau un Plan de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) generează o dezvoltare necoerentă și îngreunează atragerea de investiții.

## 2.4. Analiza Detaliată a Oportunităților (Opportunities)

Contextul regional și național actual oferă Orașului Ciacova o serie de oportunități semnificative, care, dacă sunt valorificate strategic, pot contribui la depășirea punctelor slabe și la accelerarea dezvoltării.

Principala oportunitate este **accesul la programe de finanțare europeană și națională.** Programe precum Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), Programul Național de Investiții "Anghel Saligny" sau viitoarele programe operaționale regionale oferă surse de finanțare substanțiale pentru proiectele de infrastructură, eficiență energetică, digitalizare și dezvoltare verde, exact în domeniile unde Ciacova prezintă cele mai mari deficite. Proiectele deja depuse sau în pregătire pentru reabilitarea drumurilor și extinderea rețelelor edilitare demonstrează conștientizarea acestei oportunități.

**Poziția geografică favorabilă, în proximitatea Timișoarei**, poate fi transformată dintr-un factor care generează navetism într-o oportunitate de a atrage investiții rezidențiale și economice. Cererea crescândă pentru locuințe în zona periurbană a Timișoarei, coroborată cu prețuri mai accesibile ale terenurilor în Ciacova, poate stimula dezvoltarea imobiliară, cu condiția ca aceasta să fie gestionată coerent prin noul PUG.

**Potențialul de dezvoltare a unor noi sectoare economice** reprezintă o altă direcție strategică. Valorificarea superioară a resurselor agricole, prin crearea unor unități locale de procesare (carne, legume, fructe), poate crește valoarea adăugată și poate genera locuri de muncă. De asemenea, patrimoniul cultural și cadrul natural pot susține dezvoltarea turismului rural și a agroturismului, creând o sursă alternativă de venituri pentru comunitate. Resursele de ape geotermale de la Cebza deschid perspective pe termen lung pentru proiecte balneare și energetice.

**Elaborarea noului Plan Urbanistic General în format digital** constituie, în sine, o oportunitate majoră. Aceasta permite crearea unui instrument de planificare modern, transparent și adaptabil, care să corecteze dezvoltarea necoerentă din trecut și să fundamenteze deciziile viitoare pe date validate, atrăgând astfel investitori serioși.

## 2.5. Analiza Detaliată a Amenințărilor (Threats)

Dezvoltarea Orașului Ciacova este influențată și de o serie de factori externi negativi, care pot constitui obstacole sau riscuri dacă nu sunt anticipate și gestionate corespunzător.

Cea mai semnificativă amenințare pe termen lung este **declinul demografic accentuat și îmbătrânirea populației**. Acest trend, vizibil la nivel național, poate duce la o reducere a forței de muncă active, la o presiune crescută pe sistemul de servicii sociale și la o vitalitate economică redusă, dacă nu sunt implementate politici active de atragere și menținere a tinerilor.

**Presiunea urbanistică speculativă și necontrolată**, generată de proximitatea față de Timișoara, reprezintă o amenințare directă la adresa dezvoltării coerente și a calității peisajului. În absența unor reglementări clare și ferm aplicate prin noul PUG, există riscul unei extinderi urbane haotice, cu costuri mari de infrastructură și impact negativ asupra terenurilor agricole și a mediului.

**Vulnerabilitatea la riscuri naturale și la impactul schimbărilor climatice** este o altă amenințare. Deși riscul de inundații este în prezent gestionat, schimbările climatice pot aduce fenomene meteorologice extreme (secetă, ploi torențiale) care pot afecta agricultura și infrastructura. Riscul seismic major, specific zonei, impune o disciplină riguroasă în construcții, care, dacă nu este respectată, poate avea consecințe catastrofale.

**Concurența din partea altor localități și regiuni mai dezvoltate** pentru atragerea de investiții și forță de muncă calificată este o realitate economică. Fără o strategie proactivă de marketing teritorial și fără crearea unui mediu de afaceri atractiv, Ciacova riscă să rămână o localitate cu funcțiuni predominant rezidențiale și agricole, dependentă de polul de creștere Timișoara.

În final, **instabilitatea legislativă sau economică la nivel național și creșterea costurilor la utilități și materii prime** pot afecta fezabilitatea proiectelor de investiții publice și private, generând întârzieri sau blocaje în implementarea strategiei de dezvoltare.

## 2.6. Matricea SWOT și Concluzii Strategice

Corelarea factorilor interni și externi permite formularea unor direcții strategice fundamentale care trebuie să ghideze propunerile Planului Urbanistic General.

|                            | OPORTUNITĂȚI (Opportunities)   | AMENINȚĂRI (Threats)  |
|----------------------------|--|---|
| PUNCTE TARI<br>(Strengths) | <p>Strategii SO (Maxi-Maxi):</p> <p><b>SO1:</b> Utilizarea conectivității bune și a capacității administrative pentru a accesa finanțări europene/naționale în vederea dezvoltării turismului bazat pe patrimoniul cultural și a agroturismului.</p> <p><b>SO2:</b> Promovarea activă a orașului ca o alternativă rezidențială atractivă</p> | <p>Strategii ST (Maxi-Mini):</p> <p><b>ST1:</b> Utilizarea noului PUG ca instrument principal pentru a gestiona presiunea urbanistică, direcționând dezvoltarea în zone prestabilite și protejând terenurile agricole valoroase.</p> <p><b>ST2:</b> Implementarea riguroasă a normelor de</p> |

|                           | OPORTUNITĂȚI (Opportunities)  | AMENINȚĂRI (Threats)  |
|---------------------------|---|---|
|                           | la Timișoara, valorificând proiectele de reabilitare urbană și patrimonială.  | construcție în zonele cu risc seismic ridicat, folosind autoritatea conferită de PUG.   |
| PUNCTE SLABE (Weaknesses) | <p><b>Strategii WO (Mini-Maxi): WO1:</b> Prioritizarea absolută a proiectelor de extindere a rețelelor de apă și canalizare în sate și de modernizare a drumurilor, prin accesarea programelor naționale de finanțare (ex: "Anghel Saligny").</p> <p><b>WO2:</b> Crearea infrastructurii de afaceri (parc industrial) prin atragerea de finanțări PNRR/POR, pentru a combate lipsa locurilor de muncă și a diversifica economia locală.</p> | <p>Strategii WT (Mini-Mini):</p> <p><b>WT1:</b> Crearea unui mediu local atractiv (infrastructură, servicii, spații publice de calitate) pentru a contracara declinul demografic și a atrage tineri.</p> <p><b>WT2:</b> Elaborarea unor planuri de management al riscurilor, în special cele legate de schimbările climatice, pentru a proteja infrastructura vulnerabilă și a reduce impactul asupra agriculturii.</p> |

**Concluzii Strategice:**

Analiza SWOT evidențiază o dublă realitate pentru Orașul Ciacova: pe de o parte, un potențial semnificativ, dat de poziția geografică, resursele agricole și patrimoniu; pe de altă parte, o serie de vulnerabilități structurale, în special legate de infrastructura învechită și de o economie locală slab diversificată.

Direcția strategică principală care se desprinde este necesitatea unei **dezvoltări integrate și accelerate a infrastructurii**, ca precondiție pentru orice altă formă de dezvoltare. Fără extinderea rețelelor de utilități în sate și fără modernizarea drumurilor, calitatea vieții va

rămâne scăzută, iar atragerea de noi locuitori sau investitori va fi dificilă. Această prioritate este susținută de oportunitățile de finanțare existente.

A doua direcție strategică majoră este **diversificarea economică**, cu accent pe valorificarea resurselor locale. Tranziția de la o economie pur agrară la una care include procesare, servicii și turism este esențială pentru a crea locuri de muncă și a combate migrația tinerilor.

În al treilea rând, noul Plan Urbanistic General trebuie să acționeze ca un **instrument ferm de control al dezvoltării teritoriale**, pentru a preveni urbanizarea haotică și pentru a proteja valorile naturale și culturale ale localității, transformând presiunea imobiliară dintr-o amenințare într-o oportunitate de creștere ordonată.

### 3. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA ACTUALIZĂRII PUG

Acest capitol fundamentează demersul de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG) al Orașului Ciacova, analizând contextul legal, administrativ și strategic care impune elaborarea unei noi documentații de urbanism. Justificarea nu se rezumă doar la o necesitate procedurală, ci reprezintă un răspuns strategic la disfuncționalitățile acumulate în teritoriu și la noile oportunități de dezvoltare care pot fi valorificate printr-o planificare coerentă și modernă.

Prin intermediul acestui capitol, se demonstrează că actualizarea PUG nu este un scop în sine, ci un instrument esențial pentru corectarea problemelor existente, ghidarea investițiilor viitoare și alinierea dezvoltării locale la un cadru european și național în continuă schimbare. Se va argumenta necesitatea stringentă a acestui demers, bazat pe o analiză critică a situației actuale și pe identificarea potențialului de creștere sustenabilă a Orașului Ciacova și a localităților componente.

#### 3.1. Fundamentarea deciziei Autorității Publice Locale (APL)

Decizia de a iniția procedura de actualizare a Planului Urbanistic General al Orașului Ciacova are un fundament juridic și administrativ solid, fiind o obligație legală și o necesitate strategică asumată de administrația publică locală. Documentul principal care formalizează această decizie este Hotărârea Consiliului Local Ciacova, care stabilește necesitatea demarării procedurilor în conformitate cu legislația în vigoare.

Principalul argument juridic este expirarea perioadei de valabilitate a PUG-ului anterior, care nu mai corespunde realităților teritoriale și socio-economice actuale. {"Conform Legii nr. 350/2001, perioada de valabilitate a unui PUG este de maximum 10 ani, după care se impune actualizarea acestuia pentru a răspunde noilor dinamici."} [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, Art. 46, 2001]. Pe lângă acest argument formal, necesitatea actualizării este dictată de o serie de factori contextuali majori:

- **Alinierea la un cadru legislativ național și european actualizat:** În ultimul deceniu, au apărut noi legi și directive europene cu impact semnificativ asupra planificării teritoriale, precum cele legate de Pactul Verde European (European Green

Deal), digitalizare, reziliență și eficiență energetică. PUG-ul trebuie să integreze aceste noi cerințe pentru a asigura conformitatea legală și a facilita accesul la noi surse de finanțare.

- **Oportunități de finanțare:** Apariția unor programe de finanțare de anvergură, precum Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) și noile programe operaționale, condiționează adesea acordarea fondurilor de existența unor documentații de urbanism actualizate și coerente. {"Contractul pentru elaborarea prezentului PUG este finanțat prin PNRR, Componenta 10-Fondul Local, ceea ce subliniază legătura directă între planificarea strategică și accesarea fondurilor pentru dezvoltare."} [paraphrase: Orașul Ciacova și S.C. VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L., „CONTRACT DE ACHIZIȚIE PUBLICĂ DE SERVICII Nr. 7387/17.07.2024”, Art. 27.1, 2024].
- **Gestionarea presiunilor urbanistice:** {"Proximitatea față de polul de creștere Timișoara generează presiuni imobiliare și de dezvoltare economică în anumite zone, care, în absența unor reglementări clare, pot duce la o dezvoltare haotică."} [paraphrase: Consiliul Local al Orașului Ciacova, „Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, pg. 75, 2023]. Un PUG actualizat este singurul instrument capabil să gestioneze aceste presiuni în mod coerent.
- **Integrarea proiectelor de investiții majore:** Administrația locală are în derulare sau în pregătire proiecte de anvergură, precum cele de modernizare a infrastructurii rutiere finanțate prin Programul Național de Investiții "Anghel Saligny". Aceste investiții trebuie corelate spațial și funcțional, rol pe care doar un PUG actualizat îl poate îndeplini.

Astfel, decizia APL nu este doar o conformare la o obligație legală, ci un act de management strategic, esențial pentru a debloca potențialul de dezvoltare al localității.

### 3.2. Probleme și disfuncționalități identificate în dezvoltarea actuală

Analiza critică a situației existente, detaliată în Capitolul 2 (SWOT) și fundamentată pe {"Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027"}, a scos la iveală o serie de disfuncționalități structurale care afectează calitatea vieții și frânează dezvoltarea. Aceste probleme, rezultate în mare parte din lipsa unui cadru de planificare actualizat, confirmă necesitatea urgentă a unui nou PUG.

- **Disfuncționalități Urbanistice și de Planificare:** Cea mai gravă problemă este învechirea documentațiilor de urbanism. {"Existența unui PUG vechi, neadaptat la situația și necesitățile actuale ale orașului"} [direct quotation: Consiliul Local al Orașului Ciacova, „Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, p. 77, 2023], coroborată cu lipsa unor instrumente esențiale precum Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD), a generat o dezvoltare necoerentă, conflicte funcționale între zone (ex: locuire și activități economice generatoare de disconfort) și o presiune necontrolată asupra infrastructurii.
- **Disfuncționalități de Infrastructură:** Există un decalaj major între localitatea de reședință și satele aparținătoare. În timp ce orașul Ciacova beneficiază de rețele de apă și canalizare, {"satele Cebza, Obad, Macedonia și Petroman nu dispun de un sistem centralizat de alimentare cu apă", iar evacuarea apelor uzate se face prin latrine uscate.} [paraphrase: Consiliul Local al Orașului Ciacova, „Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, pg. 32, 2023]. Rețeaua de gaze naturale este inexistentă, iar starea tehnică a multor străzi este precară, în special în zonele rurale.
- **Disfuncționalități de Mediu:** Deși calitatea generală a mediului este bună, există surse punctuale de poluare, precum complexul zootehnic, care afectează calitatea apelor subterane. Managementul deșeurilor este deficitar, iar suprafața spațiilor verzi amenajate este sub normele legale, cu parcuri aflate într-o stare necorespunzătoare.

- **Disfuncționalități Socio-Economice:** Economia locală este slab diversificată, fiind dependentă de agricultură și lipsită de unități industriale semnificative. Acest lucru generează o ofertă redusă de locuri de muncă și un navetism intensiv către Timișoara, contribuind la declinul demografic și la îmbătrânirea populației.

Noul PUG are rolul de a oferi soluții integrate la aceste probleme, propunând o zonificare coerentă, un program de investiții prioritizat pentru infrastructură și măsuri concrete de protecție a mediului și de stimulare a economiei locale.

### 3.3. Oportunități de dezvoltare și aliniere la noi contexte strategice

Actualizarea PUG reprezintă o oportunitate majoră de a re poziționa strategic Orașul Ciacova, valorificând un context favorabil definit de noi politici de finanțare, un cadru legislativ modernizat și un potențial local încă neexploatat la maximum.

- **Accesarea de Fonduri Europene și Naționale:** Noul PUG va constitui documentația fundamentală pentru accesarea finanțărilor disponibile prin PNRR, Programul Național de Investiții "Anghel Saligny", programele operaționale regionale și Planul Strategic PAC. Proiectele de infrastructură, regenerare urbană, eficiență energetică și digitalizare au șanse mult mai mari de a fi finanțate dacă sunt justificate printr-un PUG coerent și actualizat.
- **Valorificarea Poziției Geografice:** Proximitatea față de Timișoara poate fi transformată într-un motor de dezvoltare. Un PUG modern poate ghida atragerea de investiții rezidențiale de calitate și de activități economice complementare polului regional, gestionând dezvoltarea pentru a evita transformarea Ciacovei într-un simplu "oraș-dormitor".
- **Diversificarea Economică:** Noul PUG poate crea cadrul pentru diversificarea economiei prin delimitarea unor zone dedicate activităților non-agricole (parcuri industriale, zone de servicii), prin reglementări care să sprijine turismul rural și agroturismul (valorificând patrimoniul cultural și cadrul natural) și prin crearea premiselor pentru exploatarea resurselor specifice, precum apele geotermale.
- **Alinierea la Strategii de Rang Superior:** Documentația se va alinia la prevederile actualizate ale PATJ Timiș, la strategiile naționale de dezvoltare și la

directivele europene, precum {"Agenda teritorială 2030: Un viitor pentru toate teritoriile"}, asigurând o integrare armonioasă a dezvoltării locale în tendințele macro-regionale.

- **Implementarea unei Planificări Inteligente (Metodologia USTGU):** Elaborarea PUG în format digital GIS, conform metodologiei USTGU, reprezintă o oportunitate în sine. Aceasta va oferi administrației locale un instrument de management teritorial modern, adaptiv și bazat pe date validate, crescând transparența, eficiența administrativă și atractivitatea pentru investitori.

Prin urmare, actualizarea PUG nu este doar un răspuns la problemele trecutului, ci, mai ales, o investiție strategică în viitorul sustenabil al Orașului Ciacova.

## 4. CADRUL LEGISLATIV ȘI STRATEGIC DE REFERINȚĂ PENTRU PUG ORAȘUL CIACOVA

Elaborarea Planului Urbanistic General al Orașului Ciacova se fundamentează pe un cadru complex și ierarhizat de acte normative, politici europene, planuri de amenajare a teritoriului de rang superior și strategii locale. Acest cadru asigură nu doar conformitatea legală a documentației, ci și alinierea dezvoltării locale la tendințele și obiectivele strategice la nivel județean, național și european.

Prezentul capitol structurează și detaliază acest edificiu legislativ și strategic, oferind o imagine clară a surselor normative și a documentelor programatice care au ghidat analiza, diagnoza și, în final, propunerile de reglementare din cadrul acestui PUG. Respectarea riguroasă a acestui cadru este o condiție pentru crearea unui instrument de planificare coerent, implementabil și durabil pentru viitorul Orașului Ciacova.

### 4.1. Legislație Națională Fundamentală în Domeniul Amenajării Teritoriului și Urbanismului

Baza juridică a oricărui demers de planificare urbană în România este constituită dintr-un set de legi și acte normative fundamentale, care reglementează principiile, instrumentele și procedurile de specialitate. Propunerile PUG Ciacova respectă și transpun la nivel local prevederile următoarelor acte legislative esențiale:

- **Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul**, cu modificările și completările ulterioare, reprezintă actul normativ fundamental care definește cadrul general, principiile dezvoltării durabile, atribuțiile autorităților și ierarhia documentațiilor de urbanism (PATN, PATJ, PUG, PUZ, PUD).
- **Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (RGU)**, republicată, stabilește normele generale de ocupare și utilizare a terenurilor, definind indicatorii urbanistici (POT, CUT) și regulile de amplasare a construcțiilor.

- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 oferă clarificări și detalii procedurale esențiale pentru aplicarea corectă a legii.
- **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**, republicată, reglementează procesul de autorizare, având ca fundament Certificatul de Urbanism, care extrage reglementările din PUG/PUZ.
- **Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996**, republicată, asigură baza de date geospațială și juridică a proprietăților, esențială pentru o planificare corectă.
- Pe lângă acestea, au fost integrate prevederile specifice din legislația sectorială privind: apele (Legea nr. 107/1996), protecția mediului (OUG nr. 195/2005), protejarea monumentelor istorice (Legea nr. 422/2001), regimul ariilor naturale protejate (OUG nr. 57/2007), calitatea în construcții (Legea nr. 10/1995), spațiile verzi (Legea nr. 24/2007), terenurile agricole din extravilan (Legea nr. 17/2014), evaluarea de mediu (HG nr. 1076/2004, Legea nr. 292/2018), Codul Silvic (Legea nr. 46/2008), regimul drumurilor (OG nr. 43/1997), serviciile de utilități publice (Legea nr. 51/2006) și energia (Legea nr. 123/2012). De asemenea, au fost luate în considerare și alte acte normative relevante pentru siguranța la foc (Legea 307/2006), protecția civilă (OUG 21/2004) sau calitatea aerului (Legea 104/2011), pentru a asigura o abordare integrată.

## 4.2. Directive și Politici Europene Relevante pentru Dezvoltarea Teritorială

PUG Ciacova se aliniază la principalele viziuni și politici strategice ale Uniunii Europene, care promovează o dezvoltare durabilă, rezilientă și incluzivă. Aceste documente-cadru influențează direct prioritățile de finanțare și direcțiile de dezvoltare la nivel național și local:

- **Pactul Verde European (European Green Deal)** ghidează propunerile PUG către neutralitate climatică, economie circulară și protejarea biodiversității, prin măsuri de eficiență energetică, promovarea mobilității durabile și protejarea spațiilor verzi.

- **Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR)** al României reprezintă o sursă de finanțare esențială, iar elaborarea prezentului PUG este finanțată prin Componenta 10 – Fondul Local, subliniind importanța planificării digitale ca condiție pentru atragerea de investiții.
- **Noua Cartă de la Leipzig (2020) și Agenda Teritorială 2030 ("Un viitor pentru toate teritoriile")** subliniază importanța unei abordări teritoriale integrate ("place-based"), a dezvoltării policentrice și a coeziunii, principii care fundamentează viziunea PUG Ciacova.
- De asemenea, sunt integrate cerințele directivelor europene sectoriale, precum Directiva SEA (2001/42/CE) privind evaluarea de mediu, Directiva Cadru Apă (2000/60/CE), Directiva privind calitatea aerului (2008/50/CE), precum și Directivele Habitate și Păsări, care asigură un standard înalt de protecție a mediului și a patrimoniului natural.

### 4.3. Planuri de Amenajare a Teritoriului de Rang Superior

PUG Ciacova respectă și detaliază la scară locală prevederile documentațiilor de amenajare a teritoriului de rang superior, asigurând coerența dezvoltării locale cu strategiile naționale și județene.

- **Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN):** Au fost preluate și integrate prevederile secțiunilor aprobate ale PATN. Secțiunea I (Căi de comunicație) fundamentează protejarea și dezvoltarea coridoarelor de transport care tranzitează UAT Ciacova, în special cele feroviare. Secțiunea II (Apa) impune reguli de protecție a resurselor de apă. Secțiunea IV (Rețeaua de localități) stabilește rangul și rolul funcțional al Orașului Ciacova, iar Secțiunea V (Zone de risc natural) dictează necesitatea integrării măsurilor de prevenire a riscurilor seismice.
- **Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Timiș:** Documentația PUG se corelează direct cu prevederile PATJ Timiș, preluând rolul funcțional atribuit Orașului Ciacova în rețeaua de localități județeană, direcțiile strategice de dezvoltare economică și de mediu la nivel județean, precum și coridoarele de dezvoltare și proiectele de infrastructură de interes județean care au incidență asupra teritoriului.

#### 4.4. Alte Documentații de Urbanism și Strategii Locale/Județene Relevante

Elaborarea noului PUG a pornit de la o analiză critică a documentațiilor și strategiilor existente la nivel local, asigurând continuitate, dar și corectarea disfuncționalităților.

- **Planul Urbanistic General anterior al Orașului Ciacova:** Analiza PUG-ului anterior a relevat un grad de implementare parțial și o neadaptare la dinamica socio-economică actuală, fundamentând necesitatea actualizării.
- **Planuri Urbanistice Zonale (PUZ-uri) în vigoare:** Au fost identificate PUZ-urile aprobate, precum cel pentru "Zona Nord - Calea Ferată" (destinat locuințelor sociale) și "Zona Târg Ciacova" (vizat de proiecte de infrastructură electrică). Noul PUG va asigura compatibilitatea și integrarea acestor PUZ-uri în viziunea de ansamblu.
- **Strategia de Dezvoltare Locală (SDL) a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027:** Acest document strategic fundamental, aprobat prin HCL nr. 1/26.01.2023, a stat la baza definirii obiectivelor și a proiectelor prioritare din PUG. Viziunea de dezvoltare, analizele SWOT și portofoliul de proiecte din SDL sunt transpuse spațial și normativ prin prezentul PUG.
- **Strategia de Dezvoltare a Județului Timiș:** PUG Ciacova se aliniază la direcțiile strategice județene, în special cele legate de dezvoltarea economică, infrastructură și coeziune teritorială.
- **Alte documente relevante:** S-a asigurat corelarea cu alte strategii sectoriale, precum "Registrul Local al Spațiilor Verzi" aprobat prin HCL nr. 86/29.08.2024, care oferă o bază de date esențială pentru propunerile de amenajare a spațiilor verzi.

## 5. OBIECTIVELE GENERALE ȘI SPECIFICE ALE PUG ORAȘUL CIACOVA

Prezentul capitol definește setul de obiective strategice care vor ghida dezvoltarea teritorială a Orașului Ciacova pe durata de valabilitate a Planului Urbanistic General. Aceste obiective sunt formulate în conformitate cu viziunea de dezvoltare asumată prin {"Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027"}, aprobată prin HCL nr. 1/26.01.2023, și răspund direct provocărilor și oportunităților identificate în cadrul diagnozei teritoriale integrate.

Obiectivele sunt structurate conform principiilor SMART (Specifice, Măsurabile, Abordabile, Relevante, Temporalizate), asigurând astfel un cadru clar pentru implementare, monitorizare și evaluare. Ele sunt grupate în cinci obiective generale, corespunzătoare principalelor dimensiuni ale dezvoltării durabile: socială, economică, de mediu, infrastructură și guvernanta. Prin atingerea acestor obiective, PUG Orașul Ciacova urmărește nu doar reglementarea construcțiilor, ci și stimularea unei dezvoltări coerente, care să conducă la creșterea calității vieții, la consolidarea economiei locale și la protejarea valorilor naturale și culturale ale teritoriului.

### 5.1. Obiectiv General 1: Îmbunătățirea calității vieții și a condițiilor de locuire pentru toți cetățenii

Acest obiectiv plasează în centrul demersului de planificare bunăstarea cetățenilor, vizând asigurarea unui mediu de viață sănătos, sigur și atractiv. O atenție deosebită este acordată reducerii decalajelor dintre orașul Ciacova și localitățile componente, precum și îmbunătățirii accesului la servicii publice esențiale. Fundamentat pe analiza SWOT, care a evidențiat deficiențe la nivelul dotărilor sanitare, al infrastructurii educaționale și al serviciilor sociale, acest obiectiv strategic urmărește crearea unui habitat urban și rural de calitate, care să încurajeze fixarea populației tinere și să ofere condiții decente pentru toate categoriile de vârstă.

- **Obiectiv Specific 1.1:** Reducerea decalajelor de infrastructură sanitară de bază prin extinderea rețelelor de apă potabilă și canalizare în toate localitățile componente

(Cebza, Macedonia, Obad, Petroman), ținând o creștere a ratei de acoperire de la 0% la cel puțin 80% până la finalul perioadei de valabilitate a PUG.

- **Obiectiv Specific 1.2:** Creșterea calității și capacității infrastructurii educaționale prin construirea unei creșe noi în orașul Ciacova și finalizarea noii școli cu clasele I-IV, asigurând astfel acoperirea integrală a necesarului pentru populația preșcolară și școlară.
- **Obiectiv Specific 1.3:** Îmbunătățirea accesului la servicii medicale prin sprijinirea demersurilor de realizare a unui spital general public în orașul Ciacova, conform proiectului strategic identificat, care să deservească întreaga microregiune.
- **Obiectiv Specific 1.4:** Dezvoltarea serviciilor sociale prin crearea unui centru de zi pentru persoane cu dizabilități și extinderea capacității serviciilor destinate persoanelor vârstnice.

## 5.2. Obiectiv General 2: Creșterea atractivității economice și a competitivității Orașului Ciacova prin diversificare și inovare

Acest obiectiv strategic abordează direct vulnerabilitatea economică a localității, dependentă în prezent de agricultură și cu o ofertă redusă de locuri de muncă. Prin crearea unui cadru urbanistic favorabil investițiilor, se urmărește atragerea de noi activități economice, valorificarea superioară a resurselor locale și crearea de locuri de muncă stabile și bine plătite. Propunerile sunt corelate cu proiectele strategice de amenajare a unui parc industrial și a unor unități de procesare, vizând transformarea Ciacovei într-un pol economic local relevant.

- **Obiectiv Specific 2.1:** Crearea a cel puțin 150 de noi locuri de muncă în sectoare non-agricole pe perioada de valabilitate a PUG, prin dezvoltarea unui parc industrial în zona propusă și prin atragerea a cel puțin 3 noi investitori strategici.
- **Obiectiv Specific 2.2:** Sprijinirea lanțurilor valorice locale prin crearea condițiilor urbanistice pentru înființarea a cel puțin unei unități de procesare a cărnii și a unui centru de colectare și procesare a legumelor și fructelor.

- **Obiectiv Specific 2.3:** Revitalizarea activității comerciale în zona centrală prin modernizarea pieței agroalimentare și prin reglementări care să încurajeze dezvoltarea de servicii și spații comerciale atractive.
- **Obiectiv Specific 2.4:** Stimularea dezvoltării turismului rural și cultural prin definirea unor trasee tematice și prin reglementări care să faciliteze amenajarea de pensiuni agroturistice în zonele cu potențial peisagistic și patrimonial.

### 5.3. Obiectiv General 3: Protejarea, conservarea și valorificarea durabilă a patrimoniului natural și cultural

Acest obiectiv răspunde necesității de a proteja identitatea localității, fundamentată pe un patrimoniu cultural bogat și pe un cadru natural valoros. Măsurile propuse vizează atât conservarea elementelor de patrimoniu, cât și integrarea acestora într-o viziune de dezvoltare sustenabilă. O atenție specială este acordată sistemului de spații verzi, care, conform analizelor, prezintă un deficit ce trebuie corectat pentru a respecta normele legale și pentru a îmbunătăți calitatea mediului.

- **Obiectiv Specific 3.1:** Atingerea și depășirea țintei legale de 26 mp de spațiu verde pe locuitor, prin creșterea suprafeței spațiilor verzi amenajate de la 21,42 mp/locuitor la cel puțin 28 mp/locuitor până în anul 2030, prin implementarea proiectelor de reabilitare a parcurilor și a proiectului strategic de regenerare urbană a tramei verzi-albastre.
- **Obiectiv Specific 3.2:** Asigurarea protecției și punerii în valoare a monumentelor istorice prin finalizarea proiectelor de restaurare pentru Turnul de Apărare "Cula" și prin instituirea unor zone de protecție cu reglementări clare în jurul tuturor obiectivelor clasate.
- **Obiectiv Specific 3.3:** Creșterea suprafeței fondului forestier cu cel puțin 10% pe teritoriul administrativ, prin implementarea proiectului de împădurire a terenurilor agricole degradate.

- **Obiectiv Specific 3.4:** Protejarea resurselor de apă prin măsuri stricte de reglementare a activităților în zonele de protecție a cursurilor de apă și prin monitorizarea constantă a calității apelor subterane.

#### 5.4. Obiectiv General 4: Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii tehnico-edilitare și de transport pentru a susține dezvoltarea durabilă

Infrastructura modernă și eficientă este coloana vertebrală a oricărei dezvoltări. Acest obiectiv general este prioritar, având în vedere deficiențele majore identificate în diagnoză, în special la nivelul rețelei stradale și al utilităților din satele aparținătoare. Propunerile urmăresc asigurarea unui nivel de echipare echitabil pe întreg teritoriul administrativ și crearea unei rețele de transport care să prioritizeze mobilitatea durabilă.

- **Obiectiv Specific 4.1:** Creșterea procentului de străzi modernizate în întregul UAT de la sub 30% la peste 75% pe durata de valabilitate a PUG, prin implementarea integrală a proiectelor finanțate prin Programul Național de Investiții "Anghel Saligny".
- **Obiectiv Specific 4.2:** Înființarea și operaționalizarea distribuției de gaze naturale pe întreg teritoriul administrativ al orașului Ciacova, atingând un grad de acoperire de cel puțin 90% din gospodării până la finalul perioadei de valabilitate a PUG.
- **Obiectiv Specific 4.3:** Realizarea unei rețele de piste pentru biciclete de cel puțin 15 km, care să conecteze principalele zone de interes din orașul Ciacova și să asigure legături sigure cu localitățile componente.
- **Obiectiv Specific 4.4:** Modernizarea sistemului de transport public prin achiziționarea de microbuze școlare ecologice și prin optimizarea traseelor pentru a deservi mai eficient toate zonele locuite.

## 5.5. Obiectiv General 5: Consolidarea capacității administrative și promovarea unei guvernante locale participative și eficiente

Acest obiectiv vizează transformarea administrației publice locale într-un motor al dezvoltării, prin digitalizare, creșterea transparenței și implicarea activă a cetățenilor în procesul decizional. Un PUG elaborat în format digital este primul pas, iar obiectivele specifice urmăresc consolidarea acestei direcții, pentru a asigura o implementare și monitorizare eficientă a planului.

- **Obiectiv Specific 5.1:** Implementarea unui portal GIS public interactiv pentru PUG în primii doi ani de la aprobarea acestuia, care să permită accesul facil al cetățenilor la reglementările urbanistice și la stadiul proiectelor.
- **Obiectiv Specific 5.2:** Creșterea gradului de participare a cetățenilor la deciziile urbanistice cu cel puțin 50% în următorii cinci ani, prin utilizarea platformelor digitale de democrație participativă și prin organizarea de consultări periodice.
- **Obiectiv Specific 5.3:** Digitalizarea completă a serviciilor de urbanism (emitere certificate de urbanism, autorizații de construire) până la jumătatea perioadei de valabilitate a PUG.
- **Obiectiv Specific 5.4:** Implementarea Registrului Electronic Național al Nomenclaturii Stradale (RENNS) și finalizarea cadastrului sistematic pe întreg teritoriul administrativ pentru a asigura o bază de date corectă și completă pentru managementul teritorial.

## 6. PRINCIPII FUNDAMENTALE DE PLANIFICARE URBANĂ APLICATE ÎN PUG ORAȘUL CIACOVA (conform celor 40 de principii USTGU)

Acest capitol fundamentează baza metodologică și filozofică a Planului Urbanistic General al Orașului Ciacova, ancorând propunerile de dezvoltare într-un set de principii robuste și universal valabile, definite de metodologia USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism). Aceste principii nu sunt doar declarații teoretice, ci instrumente active de planificare care asigură coerența, durabilitatea și relevanța documentației pe termen lung.

Din cele 40 de principii fundamentale ale metodologiei USTGU, pentru PUG Orașul Ciacova au fost selectate ca prioritate un număr de 12, pe baza relevanței lor directe pentru problemele și oportunitățile identificate în etapa de diagnostic. Fiecare principiu selectat va ghida explicit elaborarea reglementărilor și proiectelor, transformând viziunea strategică într-un cadru de dezvoltare teritorială echilibrat și adaptat contextului local. Pe lângă cele prioritare, celelalte principii USTGU vor fi respectate implicit și vor servi ca filtru de validare pentru toate soluțiile propuse, asigurând o abordare holistică.

### 6.1. Principiul Utilizării Eficiente a Terenului și Combaterea Extinderii Urbane Necontrolate (Principiul 17 USTGU)

Acest principiu este de o importanță capitală pentru Orașul Ciacova, având în vedere dubla presiune la care este supus teritoriul său: pe de o parte, valoarea agricolă ridicată a terenurilor din extravilan, și pe de altă parte, presiunea imobiliară speculativă generată de proximitatea față de Timișoara, identificată ca o amenințare majoră în analiza SWOT. Aplicarea acestui principiu se materializează în PUG prin măsuri ferme de control al expansiunii intravilanului. Orice extindere a perimetrului constructibil va fi strict justificată de nevoi demografice reale și de planuri de dezvoltare economică fezabile, fiind direcționată cu prioritate către terenuri cu o clasă de fertilitate redusă, pentru a proteja resursa agricolă. În paralel, PUG va promova regenerarea urbană și utilizarea mai eficientă a terenurilor deja construite sau subutilizate din interiorul intravilanului existent, încurajând densificarea controlată în zonele bine deservite de infrastructură și servicii, în detrimentul unei expansiuni costisitoare și consumatoare de resurse.

## 6.2. Principiul Dezvoltării Corelate cu Capacitatea Edilitară (Principiul 32 USTGU)

Analiza diagnostic a evidențiat un decalaj major între nivelul de echipare al orașului Ciacova și cel al satelor aparținătoare, unde rețelele de apă și canalizare sunt inexistente. Acest principiu devine astfel un mecanism esențial pentru a asigura o dezvoltare echitabilă și sustenabilă. PUG va condiționa strict autorizarea noilor dezvoltări (rezidențiale sau economice) de existența sau de realizarea concomitentă a infrastructurii tehnico-edilitare necesare (apă, canalizare, energie, drumuri de acces). Pentru zonele propuse spre extindere, documentația va impune elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale care să includă obligatoriu soluții de echipare edilitară, transferând astfel o parte din costurile dezvoltării către investitori și asigurând că noile cartiere nu devin o povară pentru bugetul local. Prin aceasta, PUG nu doar reglementează, ci și planifică activ infrastructura, corelând ritmul dezvoltării imobiliare cu capacitatea reală a administrației de a furniza servicii publice de calitate.

## 6.3. Principiul Protecției Integrate a Patrimoniului și Mediului (Principiul 9 USTGU)

Orașul Ciacova deține un patrimoniu cultural valoros, incluzând monumente istorice de importanță națională precum Turnul de apărare "Cula" și Ansamblul urban "Piața Cetății". În același timp, analiza SWOT a semnalat degradarea progresivă a acestuia. Acest principiu se traduce în PUG prin delimitarea unor zone de protecție clare în jurul monumentelor istorice, în conformitate cu Legea nr. 422/2001, în interiorul cărora se vor impune reguli stricte privind intervențiile (volumetrie, materiale, cromatică). Mai mult, principiul promovează o abordare integrată, în care patrimoniul construit este corelat cu cel natural și peisagistic. Propunerile PUG vor viza crearea unor coridoare verzi care să lege zonele istorice de malurile cursurilor de apă sau de alte elemente naturale, transformând patrimoniul dintr-un set de obiecte izolate într-o rețea coerentă de spații publice atractive, care să susțină atât identitatea locală, cât și dezvoltarea turistică.

## 6.4. Principiul Echității Socio-Spațiale și Incluziunii (Principiul 19 USTGU)

Disparitățile teritoriale dintre orașul Ciacova și satele componente reprezintă o provocare majoră, identificată în diagnoza teritorială. Acest principiu stă la baza politicilor PUG de a reduce aceste decalaje. Obiectivul strategic de îmbunătățire a calității vieții pentru toți cetățenii este transpus prin propuneri concrete de localizare a noilor dotări publice (școli, dispensare, centre comunitare) în zone accesibile tuturor, inclusiv locuitorilor din sate. De asemenea, PUG va asigura o distribuție echitabilă a spațiilor verzi și a zonelor de agrement pe întreg teritoriul administrativ. În zonele de locuire, reglementările vor promova mixitatea socială și vor preveni segregarea, asigurând acces egal la servicii și oportunități, indiferent de zona de rezidență. Prin aceasta, planul urbanistic devine un instrument activ de coeziune socială și teritorială.

## 6.5. Principiul Diversității Economice Locale și Susținerii Antreprenoriatului (Principiul 29 USTGU)

Dependența economiei locale de agricultură este o vulnerabilitate strategică. PUG adresează această problemă prin aplicarea principiului diversificării economice. Concret, documentația va delimita și reglementa zone specifice destinate activităților non-agricole, precum un parc industrial pentru producție nepoluantă și logistică sau zone dedicate serviciilor și comerțului. Prin stabilirea unui cadru urbanistic clar, predictibil și favorabil (acces la utilități, regim de construire adaptat), PUG urmărește să atragă investitori și să stimuleze antreprenoriatul local. Totodată, se vor stabili reglementări care să faciliteze dezvoltarea agroturismului și a unităților de procesare a produselor agricole, creând astfel locuri de muncă și crescând valoarea adăugată a principalului sector economic al zonei.

## 6.6. Principiul Coerenței Sistemului Verde și Integrare Peisagistică (Principiul 11 USTGU)

Confruntat cu un deficit de spații verzi (21,42 mp/locuitor), Orașul Ciacova trebuie să adopte o abordare strategică pentru dezvoltarea infrastructurii verzi. PUG transpune acest principiu prin propunerea unei "trame verzi-albastre", un sistem interconectat de parcuri, scuaruri, aliniamente stradale, coridoare ecologice de-a lungul cursurilor de apă și perdele forestiere

de protecție. Acest sistem nu va avea doar un rol estetic și recreativ, ci și unul funcțional: va contribui la îmbunătățirea microclimatului, la gestionarea apelor pluviale, la creșterea biodiversității și la crearea de rute sigure pentru mobilitatea pietonală și velo. Regulamentul Local de Urbanism va impune obligativitatea amenajării unui procent minim de spațiu verde pe fiecare parcelă și va promova utilizarea speciilor de plante autohtone, adaptate condițiilor locale.

## 6.7. Principiul Siguranței și Rezilienței la Riscuri (Principiul 14 USTGU)

Teritoriul orașului Ciacova este expus unui risc seismic major, conform datelor analizate. Principiul rezilienței devine, în acest context, unul non-negociabil. PUG va transpune acest principiu prin corelarea tuturor reglementărilor de construire cu normativul seismic P100. Mai mult, în zonele identificate cu potențiale riscuri (chiar dacă riscul la inundații este redus), se vor impune condiționări suplimentare sau chiar interdicții de construire. Documentația va promova, de asemenea, o dezvoltare urbană care să crească reziliența generală a comunității: rețele de infrastructură redundante, localizarea dotărilor de urgență (spital, pompieri) în zone sigure și accesibile, și crearea de spații deschise care pot servi ca puncte de adunare în caz de dezastru.

## 6.8. Principiul Participării Publice Active și Co-creării (Principiul 20 USTGU)

Analiza SWOT a relevat o consultare redusă a cetățenilor ca punct slab. Acest principiu ghidează PUG nu doar ca produs final, ci și ca proces. Deși PUG-ul este un document tehnic, elaborarea sa a implicat și va continua să implice mecanisme de consultare publică. Mai important, PUG propune măsuri pentru consolidarea acestui principiu pe termen lung, prin recomandarea implementării unei platforme digitale de democrație participativă, unde cetățenii pot semnala probleme și pot contribui cu idei la proiectele de dezvoltare. Astfel, planificarea urbană devine un dialog continuu între administrație, specialiști și comunitate, crescând legitimitatea și eficiența deciziilor.

## 6.9. Principiul Implementării Fazate și Realiste (Principiul 38 USTGU)

Un PUG eficient nu este doar o viziune ideală, ci o foaie de parcurs implementabilă. Aplicarea acestui principiu asigură că propunerile PUG sunt realiste și corelate cu capacitatea administrativă și financiară a orașului. Proiectele de investiții propuse (extinderea infrastructurii, noi dotări publice) vor fi ierarhizate și grupate pe orizonturi de timp (scurt, mediu, lung), formând un Program de Investiții Teritoriale. Această etapizare permite administrației locale să se concentreze pe proiectele prioritare și să alinieze planificarea investițiilor cu ciclurile de finanțare disponibile (programe naționale și europene), asigurând o implementare progresivă și sustenabilă a viziunii de dezvoltare.

## 6.10. Principiul Digitalizării pentru Guvernanță și Servicii Eficiente (Principiul 39 USTGU)

Înșuși faptul că prezentul PUG este elaborat în format digital GIS reprezintă o aplicare a acestui principiu. Trecerea de la planificarea pe hârtie la un sistem geospațial integrat oferă administrației locale un instrument de management teritorial mult mai puternic. Acest principiu se reflectă în PUG prin recomandarea de a crea un portal GIS public, care să permită accesul transparent al cetățenilor și investitorilor la reglementările urbanistice. De asemenea, se susțin proiectele strategice de digitalizare a serviciilor publice, precum implementarea Registrului Electronic Național al Nomenclurii Stradale (RENNS), care va contribui la o administrare mai eficientă a teritoriului.

## 6.11. Principiul Calității Arhitectural-Urbanistice (Baukultur) (Principiul 34 USTGU)

Acest principiu vizează creșterea calității mediului construit, dincolo de simpla respectare a indicatorilor urbanistici. PUG va promova conceptul de *Baukultur* (cultura construirii) prin reglementări care să încurajeze un design arhitectural de calitate, adaptat specificului local. În zonele protejate și în zona centrală, RLU va putea introduce prevederi privind materialele de construcție, cromatică, tipologia acoperișurilor și modul de tratare a fațadelor și a spațiilor publice adiacente. Scopul este de a ghida dezvoltarea nu doar din punct de vedere funcțional,

ci și estetic, contribuind la crearea unui mediu de viață armonios și la consolidarea identității arhitecturale a Orașului Ciacova.

## **6.12. Principiul Dezvoltării Orientate spre Transportul Public (TOD - Transit-Oriented Development)**

Chiar dacă nu este un principiu USTGU explicit, acesta este o sinteză aplicată a mai multor principii (mobilitate durabilă, utilizare eficientă a terenului, coerență funcțională). PUG Ciacova va aplica acest principiu prin coordonarea dezvoltării urbanistice cu infrastructura de transport public. Noile zone de dezvoltare rezidențială sau economică vor fi planificate în proximitatea stațiilor de transport public existente sau propuse. În aceste zone, se vor încuraja densități mai mari și funcțiuni mixte (locuire, servicii, comerț), pentru a reduce dependența de autoturismul personal și pentru a crea comunități vibrante, unde nevoile zilnice pot fi satisfăcute pe jos sau cu bicicleta. Această abordare contribuie la un model de dezvoltare mai sustenabil din punct de vedere ecologic și economic.

## 7. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI DIAGNOSTIC TERITORIAL INTEGRAT PENTRU ORAȘUL CIACOVA

Acest capitol fundamentează întregul demers de planificare prin realizarea unei analize detaliate și a unui diagnostic teritorial integrat pentru Orașul Ciacova. Procesul este structurat conform metodologiei USTGU, utilizând modulele de colectare și validare a datelor (MODULO1) și de analiză multicriterială (MODULO2), pentru a asigura o înțelegere completă și obiectivă a realităților din teren.

Scopul este de a construi o imagine fidelă a contextului natural, socio-economic și infrastructural, identificând atât resursele și potențialul de dezvoltare, cât și disfuncționalitățile, vulnerabilitățile și conflictele teritoriale. Concluziile acestei analize comprehensive stau la baza definirii problemelor strategice, a formulării obiectivelor PUG și, în final, a elaborării unor reglementări urbanistice pertinente și eficiente.

### 7.1. Cadrul Natural, Resursele și Riscurile Naturale Specifice

Orașul Ciacova este situat în partea de sud-vest a Câmpiei Banatului, în zona de contact cu Câmpia joasă a Timișului, la o distanță de aproximativ 32 km sud de municipiul Timișoara. Relieful este predominant de câmpie, cu altitudini medii cuprinse între 80 și 85 de metri. Teritoriul este fragmentat de văi largi și slab adâncite, orientate general nord-vest, aparținând bazinului hidrografic al râului Timiș și afluenților săi minori. Pantele sunt în general reduse, sub 1%, favorizând activitățile agricole, dar și stagnarea apelor pluviale în anumite perioade. Din punct de vedere geomorfologic, se identifică forme specifice de câmpie tabulară, cu potențial diferit de utilizare.

Climatul este temperat-continental, specific Câmpiei de Vest, caracterizat prin veri călduroase și ierni moderate. Temperaturile medii anuale se situează în jurul valorii de 10,7°C. Temperaturile medii ale lunii celei mai calde (iulie) sunt de 20-22°C, iar ale lunii celei mai reci (ianuarie) de -2°C până la 0°C. Amplitudinile termice anuale sunt moderate. Precipitațiile medii anuale sunt de 604,5 mm, cu un maxim în perioada mai-iunie și un minim în sezonul rece. Vânturile dominante bat dinspre Nord și Est, cu viteze medii anuale de 2-4 m/s. Se pot manifesta fenomene meteorologice extreme precum furtuni, grindină și,

ocazional, viscol. Microclimatul local este influențat de prezența cursurilor de apă și a vegetației, care pot modera temperaturile extreme.

Principala resursă de apă de suprafață este râul Timiș. Apele subterane sunt cantonate în strate acvifere freatice și de adâncime, utilizate pentru alimentarea cu apă a populației și pentru irigații. Calitatea acestora necesită monitorizare constantă. Tipurile de sol predominante sunt cernoziomurile, cu fertilitate ridicată, favorabile culturilor agricole diverse (cereale, plante tehnice). Local, pot apărea soluri cu tendință de sărăturare. Vegetația naturală este specifică zonei de silvostepă, cu pâlcuri de pădure și pajiști. În prezent, suprafețe extinse sunt ocupate de culturi agricole. Se remarcă vegetația de luncă de-a lungul cursurilor de apă. Fauna este specifică zonei de câmpie și silvostepă și include mamifere (căprioare, vulpi), păsări diverse și alte specii. Luncile râurilor constituie habitate importante pentru avifaună.

Orașul Ciacova este traversată de râul Timiș și de câțiva afluenți minori ai acestuia, cu caracter semi-permanent. Există și câteva lacuri de mici dimensiuni, unele cu origine antropică (iazuri piscicole). Debitul râurilor sunt variabile, influențate de regimul precipitațiilor.

Există un risc redus de inundații în luncile râurilor, în special în perioadele cu precipitații excedentare. Sunt necesare studii de hazard pentru delimitarea exactă a zonelor expuse. Relieful plan reduce riscul alunecărilor de teren la scară mare, însă local, pe malurile abrupte ale canalelor, pot apărea fenomene de surprapare. Orașul Ciacova se încadrează, conform normativului P100, într-o zonă cu un grad de seismicitate corespunzător unei valori a accelerației de vârf a terenului pentru proiectare  $a_g = 0,20g$ , ceea ce impune măsuri specifice în proiectarea și execuția construcțiilor.

Calitatea aerului este în general bună, datorită lipsei unor surse majore de poluare industrială. Local, pot apărea depășiri ale limitelor admise pentru pulberi în suspensie din cauza traficului și a lucrărilor agricole. Calitatea apelor de suprafață (râul Timiș) este afectată de evacuările de ape uzate insuficient epurate din amonte. Apele subterane freatice pot fi vulnerabile la poluarea cu nitrați din surse agricole. Pe anumite suprafețe, se poate constata o degradare a solului prin compactare sau eroziune. Nivelul de zgomot este în general redus, cu excepția zonelor adiacente căilor de comunicație principale.

## 7.2. Populația, Structura Socială și Aspecte Demografice

Populația actuală a Orașului Ciacova este de aproximativ 5.592 de locuitori (conform datelor provizorii pentru 1 iulie 2023). Evoluția istorică a populației a fost marcată de un declin constant după 1990, influențată de migrația externă (în special a populației de etnie germană) și de migrația internă către centre urbane mai mari, precum Timișoara. Prognoza demografică pe termen mediu indică o posibilă stabilizare sau chiar o ușoară creștere, datorită potențialului de dezvoltare suburbană, în special în orașul propriu-zis.

Se constată un proces de îmbătrânire demografică. Aproximativ 18% este populație tânără (0-19 ani), 60% populație adultă (20-64 ani) și 22% populație vârstnică (65+ ani). Raportul pe sexe este relativ echilibrat. Populația este majoritar română (peste 79%), cu prezența unor comunități de etnie maghiară, romă, germană și sârbă. Structura religioasă este predominant ortodoxă (peste 75%), cu prezența și a altor culte religioase în procente mici.

Nivelul de educație este mediu, cu un procent semnificativ de absolvenți de liceu și școli profesionale. Rata de ocupare a forței de muncă este de aproximativ 45-50%, influențată de navetismul către Timișoara. Rata șomajului înregistrat este redusă (25 de persoane în septembrie 2024), dar există o componentă importantă de muncă informală în agricultură.

Venitul mediu pe gospodărie este sub media națională, dar cu tendințe de creștere în zonele cu dezvoltare imobiliară. Condițiile de locuire sunt mixte. Fondul locativ tradițional este adesea vechi și necesită reabilitare, în timp ce noile construcții respectă standarde superioare. Gradul de dotare cu utilități (apă, canalizare, gaze) este ridicat în orașul Ciacova, dar deficitar în sate. Siguranța locuirii este în general bună, cu o rată a criminalității scăzută.

Principalele probleme sociale identificate sunt legate de îmbătrânirea populației, riscul de sărăcie în rândul anumitor grupuri și nevoia de servicii sociale adaptate pentru persoanele vârstnice și cu dizabilități. Măsurile de incluziune socială sunt implementate prin serviciile de asistență socială ale primăriei și prin ONG-uri (ex: Asociația CARITAS), dar necesită consolidare.

### 7.3. Economia Locală, Activități Productive și Potențial de Dezvoltare

Economia Orașului Ciacova este dominată de agricultură (cultura cerealelor, creșterea animalelor). Sectorul industrial este slab dezvoltat, reprezentat prin câteva unități mici de producție. Sectorul serviciilor este în creștere, în special comerțul și serviciile pentru populație.

Nu există zone industriale clar definite. Se identifică complexul zootehnic S.C. SMITHFIELD ROMÂNIA S.R.L. ca principală unitate economică mare și numeroase întreprinderi mici și mijlocii. Potențialul turistic este moderat, axat pe turismul cultural (patrimoniul istoric) și de agrement (pescuit, vânătoare).

Administrația locală are în derulare proiecte de modernizare a infrastructurii finanțate din fonduri naționale (PNI "Anghel Saligny"). Există un interes în creștere din partea investitorilor privați pentru dezvoltări rezidențiale, datorită proximității față de Timișoara și prețurilor accesibile. Sunt necesare planuri de investiții pentru crearea unui parc industrial, dezvoltarea turismului și modernizarea infrastructurii de servicii.

### 7.4. Utilizarea Terenurilor, Fondul Construit și Echipamentele Publice

Teritoriul administrativ al Orașului Ciacova este de aproximativ 25.297 ha. Dintre acestea, intravilanul existent (calculat) ocupă circa 800 ha. Extravilanul este dominat de terenuri arabile (aproximativ 40%), pășuni (15%), păduri (1,34%), restul fiind ape, drumuri și alte categorii.

În intravilanul existent, predomină zona de locuire – aproximativ 500 ha. Zonele de servicii și instituții publice sunt concentrate în zona centrală. Zonele industriale sunt slab reprezentate. Spațiile verzi amenajate (parcuri, scuaruri) ocupă sub 12 ha, dar există un potențial important în luncile cursurilor de apă.

Densitatea construcțiilor este redusă. În zonele de locuințe individuale, POT mediu existent este de 25-35%, iar CUT mediu 0,5. În zona centrală, POT poate ajunge la 60%, iar CUT la 1,2. Este necesară o reglementare clară a indicatorilor pentru a asigura o dezvoltare coerentă.

Orașul Ciacova dispune de o rețea de echipamente publice specifică mediului urban mic: Liceul Teoretic "Alexandru Mocioni", școli gimnaziale, grădinițe, Centru de Permanență medical, Spital Privat, Casă de Cultură, muzeu, bibliotecă, săli de sport și sedii administrative. Distribuția acestora este concentrată în localitatea de reședință, dar calitatea și capacitatea unora necesită îmbunătățiri. Accesibilitatea la servicii specializate (învățământ superior, servicii medicale complexe) depinde de legătura cu Timișoara.

## 7.5. Infrastructura de Circulație și Transport

Rețeaua stradală totalizează aproximativ 114,4 km. Principala arteră este DJ 693B (care face legătura cu Timișoara), cu statut de drum județean. Străzile colectoare și locale sunt în mare parte străzi de pământ sau pietruite în sate. Starea tehnică este precară: drumul județean este în stare bună, însă multe străzi locale sunt nemodernizate, necesitând intervenții (aproximativ 70% din rețea).

Transportul public este asigurat prin curse de autobuz către Timișoara, operate de operatori privați. Există stații amenajate de-a lungul drumului județean. Frecvența curselor este redusă (3 curse/zi), ceea ce limitează accesibilitatea.

Orașul este traversată de trei linii de cale ferată, inclusiv magistrala Timișoara-Stamora Moravița, oferind o alternativă de transport. Aeroportul Internațional "Traian Vuia" Timișoara se află la o distanță rezonabilă. Nu există infrastructură portuară.

Principalele probleme de trafic se înregistrează pe DJ 693B în orele de vârf, datorită navetismului. Mobilitatea pietonală este deficitară din cauza lipsei trotuarelor pe multe străzi. Infrastructura velo este inexistentă, deși relieful plan oferă un potențial ridicat pentru dezvoltarea acesteia.

## 7.6. Echiparea Tehnico-Edilitară

Sistemul de alimentare cu apă potabilă este centralizat în Ciacova, acoperind aproximativ 98% din gospodării, sursa fiind foraje de adâncime. Rețeaua de canalizare menajeră este, de asemenea, centralizată în Ciacova, acoperind în prezent circa 90% din gospodării, cu o stație de epurare funcțională. Capacitatea sistemelor este suficientă pentru populația actuală.

Rețeaua de distribuție a energiei electrice acoperă 100% din teritoriul administrativ. Există posturi de transformare moderne. Sursa principală este Sistemul Energetic Național. Se constată necesitatea modernizării unor tronsoane vechi ale rețelei.

Nu există un sistem de termoficare centralizat. Încălzirea locuințelor se realizează individual, cu sobe pe lemne sau centrale pe combustibil solid/electric.

Rețeaua de distribuție a gazelor naturale este inexistentă, acoperind 0% din gospodăria. Capacitatea rețelei este nulă, dar există un proiect strategic pentru introducerea gazelor.

Există o acoperire bună a telefoniei mobile (4G/5G) și internet. Rețelele de fibră optică sunt prezente în Ciacova, asigurând acces la internet de mare viteză.

Colectarea deșeurilor menajere este asigurată de S.C. PEPE EXPRES S.R.L., cu frecvență săptămânală. Colectarea selectivă este implementată parțial, dar cu rezultate modeste din cauza lipsei de conștientizare și a infrastructurii. Nu există facilități locale de sortare sau reciclare. Deșeurile sunt transportate la depozitul ecologic județean.

### 7.7. Patrimoniul Cultural, Istoric și Arhitectural

Pe teritoriul Orașului Ciacova sunt identificate 5 monumente istorice de interes național (Biserica de lemn din Cebza, Turnul de apărare, Biserica sârbească, Ansamblul urban "Piața Cetății", Casa Dositei Obradovici) și alte clădiri de valoare locală. Nu sunt identificate situri arheologice de importanță națională în lista LMI.

Starea de conservare a unor elemente de patrimoniu (Turnul de apărare) este precară, necesitând intervenții de restaurare. Măsurile de protecție existente sunt cele definite prin Legea nr. 422/2001. Este necesară delimitarea zonelor de protecție și elaborarea unor regulamente specifice pentru acestea.

### 7.8. Opiniile și Așteptările Populației

Sinteza principalelor nevoi și așteptări identificate în cadrul consultărilor publice inițiale pentru PUG Orașul Ciacova (pe baza unor rapoarte ipotetice) include: modernizarea drumurilor și a străzilor din sate, extinderea rețelelor de apă și canalizare, introducerea gazelor naturale, crearea de noi locuri de muncă și amenajarea de parcuri și locuri de joacă. Prioritățile populației variază ușor în funcție de localitatea de reședință.



- Accesarea de fonduri externe (europene, naționale) pentru modernizarea infrastructurii.
- Dezvoltarea turismului rural, agroturismului și a celui cultural.
- Creșterea valorii adăugate în agricultură, prin dezvoltarea unităților de procesare.
- Colaborarea intercomunală pentru realizarea unor proiecte de dezvoltare zonală.

#### Amenințări (Threats):

- Presiunea urbanistică necontrolată, care poate duce la extindere haotică și consum de teren agricol.
- Declinul demografic și îmbătrânirea populației pe termen lung.
- Vulnerabilitatea la schimbările climatice (secetă) și la riscul seismic major.
- Fluctuația forței de muncă calificate, atrasă de polii urbani mai mari.
- Creșterea costurilor la utilități și servicii, care poate afecta sustenabilitatea proiectelor.

## 8. STUDII DE FUNDAMENTARE PENTRU PLANUL URBANISTIC GENERAL

Acest capitol detaliază rolul și structura studiilor de fundamentare care constituie baza analitică și științifică a oricărui Plan Urbanistic General (PUG). Conform metodologiei USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism), în special a Modulului 03, aceste studii nu sunt simple formalități, ci instrumente esențiale care asigură o diagnoză corectă a teritoriului, o prognoză realistă a tendințelor și o fundamentare riguroasă a propunerilor de dezvoltare. Ele transformă procesul de planificare dintr-un exercițiu de voință administrativă într-un demers bazat pe date validate și pe înțelegerea profundă a realităților locale.

Secțiunea de față descrie scopul generalizat al fiecărui tip de studiu de fundamentare considerat necesar pentru elaborarea unui PUG, aplicabil oricărei Unități Administrativ-Teritoriale (UAT). Analizele specifice și concluziile detaliate pentru Orașul Ciacova, rezultate în urma elaborării acestor studii, vor fi integrate în capitolele corespunzătoare ale prezentului memoriu. Structura prezentată aici, organizată pe clase tematice, are rolul de a clarifica logica și interdependența dintre diferitele paliere de analiză, de la definirea strategică și consultarea publică, până la analizele tehnice detaliate ale componentelor de mediu, infrastructură și socio-economice.

### 8.1. Clasa: Direcție Strategică și Consultare

Această clasă de studii reprezintă fundamentul conceptual și participativ al întregului proces de elaborare a PUG. Ea stabilește "de ce"-ul și "pentru cine" se realizează planificarea, angajând principalii actori instituționali și comunitari în definirea obiectivelor strategice. Rolul său este de a asigura că PUG-ul nu este doar un document tehnic, ci un proiect colectiv, aliniat la viziunea pe termen lung a comunității și fundamentat pe o înțelegere corectă a situației de plecare. Aceste studii nu generează direct soluții tehnice, ci creează cadrul de referință, mandatul și legitimitatea necesare pentru fazele ulterioare de analiză detaliată și propunere.

Subclasa: Program

Studiul de tip "Program" este documentul de inițiere care formalizează intenția și definește cadrul operațional al elaborării PUG. Acesta funcționează ca o temă-program extinsă,

stabilind cu claritate obiectivele, livrabilele așteptate, calendarul de implementare și bugetul alocat. Este baza contractuală pentru comandarea celorlalte studii de fundamentare, asigurând că fiecare analiză de specialitate va răspunde punctual unor nevoi specifice identificate în faza preliminară. Un program bine definit previne deriva conceptuală și asigură alinierea tuturor elaboratorilor la un set comun de ținte, fiind esențial pentru un management de proiect eficient și auditabil.

#### Subclasa: Audit

Studiul de "Audit" reprezintă o radiografie critică a cadrului de planificare existent și a datelor disponibile. Principala sa funcție este de a evalua PUG-ul anterior, analizând gradul de implementare a prevederilor acestuia, coerența reglementărilor și motivele pentru care anumite obiective nu au fost atinse. De asemenea, auditează calitatea și actualitatea datelor geospațiale și statistice existente (suport topografic, cadastru, date demografice), identificând lacunele informaționale ce trebuie completate. Acest demers este crucial pentru a învăța din experiența trecută și pentru a construi noul PUG pe o fundație de date solide și validate, nu pe premise învechite.

#### Subclasa: Diagnoză Inițială

Acest studiu reprezintă o primă sinteză rapidă a stării teritoriului, bazată exclusiv pe datele și documentele existente (PUG anterior, strategii de dezvoltare, date statistice). Scopul său nu este de a oferi o analiză exhaustivă, ci de a contura rapid principalele puncte tari, puncte slabe, oportunități și amenințări (analiză SWOT preliminară). Diagnoza inițială servește la orientarea strategică a întregului proces, ajutând la prioritizarea domeniilor care necesită o analiză aprofundată prin studii de fundamentare specializate și la formularea primelor ipoteze de dezvoltare, care vor fi ulterior testate și calibrate.

#### Subclasa: Consultare Publică

Acest studiu definește metodologia și implementează procesul de angajare a comunității, fiind esențial pentru legitimitatea și succesul PUG. Conform Legii nr. 350/2001 și principiilor guvernantei participative, acest demers nu se rezumă la o simplă informare, ci implică un dialog activ cu cetățenii, mediul de afaceri, ONG-urile și alți actori locali. Se utilizează instrumente variate, de la dezbateri publice și workshop-uri tematice la

chestionare și platforme online, pentru a colecta percepții, nevoi și propuneri. Rezultatele consultării publice sunt analizate, sintetizate și integrate în toate fazele PUG, de la diagnoză la formularea propunerilor, asigurând că planul final reflectă aspirațiile și valorile comunității pe care o deservește.

## 9. BAZA TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ A PLANIFICĂRII

Fundamentarea oricărui demers de planificare urbanistică, în special a unui Plan Urbanistic General (PUG), se sprijină pe doi piloni esențiali și interconectați: baza tehnică, reprezentată de suportul geospațial, și baza juridică, materializată în regimul proprietății și constrângerile legale. Claritatea, acuratețea și actualitatea acestor date de referință nu reprezintă doar o cerință metodologică, ci o condiție fundamentală pentru securitatea juridică a investițiilor, pentru coerența dezvoltării teritoriale și pentru protejarea interesului public. Fără o bază tehnică precisă, orice propunere de reglementare devine un exercițiu abstract; fără o bază juridică solidă, orice plan devine vulnerabil la litigii și inaplicabil.

Acest capitol detaliază componentele cheie ale acestei fundații duble, explicând rolul specific al suportului topografic, al sistemului de cadastru și al regimului juridic în procesul de elaborare a PUG. Se va argumenta de ce o înțelegere corectă a acestor elemente de bază – care definesc limitele fizice și legale ale proprietății – este o precondiție pentru orice intervenție sau propunere de dezvoltare ulterioară, cum ar fi zonificarea funcțională, proiectarea infrastructurii sau reconversia unor areale.

### 9.1. Suportul Topografic și Modelul Digital al Terenului (DTM)

Suportul topografic reprezintă baza de referință pentru orice analiză și propunere cu caracter spațial. El este transpunerea grafică, la o scară adecvată, a realității fizice din teren, incluzând relieful, hidrografia, căile de comunicație, fondul construit și vegetația. Pentru elaborarea unui Plan Urbanistic General, este esențială utilizarea unor planuri topografice actualizate și realizate în sistem de proiecție național, precum Stereo 70, pentru a asigura compatibilitatea și interoperabilitatea datelor. Aceste planuri de bază nu sunt simple hărți, ci un set de date georeferențiate precise, care permit măsurători exacte și suprapuneri corecte cu alte straturi de informații (cadastru, rețele edilitare, zone de risc).

Un element derivat, de o importanță crucială, este Modelul Digital al Terenului (DTM - Digital Terrain Model), care reprezintă suprafața terenului sub formă numerică. DTM-ul permite realizarea unor analize complexe, indispensabile în fazele de diagnostic și fundamentare a propunerilor:

- **Analize de pantă și expunere a versanților:** Acestea sunt fundamentale pentru a identifica zonele pretabile pentru construire, zonele cu risc de alunecări de teren sau eroziune, precum și zonele cu potențial pentru agricultură sau pentru valorificarea energiei solare.
- **Analize de vizibilitate:** Utilizate pentru protejarea peisajelor valoroase și pentru a evalua impactul vizual al noilor construcții, în special al celor cu regim de înălțime ridicat.
- **Modelarea hidrologică:** DTM-ul stă la baza simulării scurgerii apelor de suprafață, permițând delimitarea bazinelor hidrografice, a zonelor inundabile și proiectarea eficientă a sistemelor de canalizare pluvială.

Calitatea și actualitatea suportului topografic condiționează direct acuratețea întregii documentații de urbanism. {"Planificarea urbană, urbanismul, ca activitate complexă, este dependentă de existența unui suport topografic de calitate, singurul în măsură să ofere suportul real al deciziilor ce privesc dezvoltarea spațială."} [paraphrase: Elena Maria Minea, „Planificare Urbană, Urbanism – Doctrină și reglementări juridice”, 2016]. Un suport învechit sau imprecis poate conduce la erori grave de proiectare, la conflicte de proprietate și, în final, la soluții urbanistice inaplicabile sau generatoare de riscuri.

## 9.2. Cadastrul și Evidența Proprietății

Dacă suportul topografic descrie realitatea fizică a teritoriului, cadastrul descrie realitatea sa juridică. Cadastrul este sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică a tuturor imobilelor de pe teritoriul țării. {"Conform Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, acesta are o funcție tehnică (identificarea și descrierea imobilelor), economică (furnizarea datelor pentru stabilirea impozitelor) și juridică (asigurarea publicității drepturilor reale imobiliare)."} [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 7/1996”, republicată, 1996].

În contextul elaborării PUG, datele cadastrale sunt fundamentale din mai multe motive:

- **Definirea limitelor de proprietate:** Orice reglementare urbanistică (zonificare, aliniamente, retrageri) se aplică unor parcele clar definite juridic. Fără o evidență cadastrală corectă, implementarea PUG devine imposibilă și generatoare de litigii.

Claritatea limitelor imobilelor este o precondiție pentru securitatea juridică a investițiilor.

- **Identificarea regimului juridic:** Cadastrul, prin corelarea cu Cartea Funciară, oferă informații despre proprietarul terenului (public sau privat), precum și despre eventualele sarcini care grevează proprietatea (îpoteci, servituți, drepturi de preempțiune), care pot constitui constrângeri în procesul de planificare.
- **Baza pentru fiscalitate și expropriere:** Evidența cadastrală stă la baza sistemului de impozitare a proprietăților imobiliare. De asemenea, în cazul proiectelor de utilitate publică (ex: construcția unei noi străzi sau a unui spital), identificarea exactă a proprietarilor din planurile cadastrale este obligatorie pentru demararea procedurii de expropriere.

Elaborarea unui PUG pe un teritoriu fără cadastru sistematic finalizat este un proces riscant, care se bazează adesea pe planuri parcelare vechi și pe o evidență a proprietății neclară. Finalizarea Programului Național de Cadastru și Carte Funciară (PNCCF) și integrarea datelor cadastrale digitale (în format .dxf sau similar) cu suportul topografic într-o platformă GIS unică reprezintă standardul actual pentru o planificare urbanistică modernă și responsabilă.

### 9.3. Regimul Juridic al Terenului

Regimul juridic al unui teren reprezintă ansamblul de drepturi, obligații și constrângeri care îi determină modul de utilizare, fiind stabilit de legislația în vigoare și de actele administrative emise în baza acesteia. Acesta constituie stratul final de constrângeri de bază care se suprapune peste suportul fizic (topografie) și juridic (cadastru), condiționând direct posibilitățile de dezvoltare. Nu este vorba aici de reconversii funcționale (care sunt propuneri ale PUG), ci de constrângerile preexistente.

Principalele categorii de constrângeri care formează regimul juridic de bază includ:

- **Regimul juridic derivat din Legea Fondului Funciar (nr. 18/1991):** Delimitarea clară între intravilan (terenuri construibile sau amenajabile) și extravilan (terenuri cu destinație predominant agricolă, forestieră etc.). Scoaterea unui teren din

circuitul agricol este o procedură administrativă complexă și reglementată strict, reprezentând o constrângere majoră în calea extinderii necontrolate a localităților.

- **Regimul de proprietate:** Distincția dintre domeniul public (inalienabil, imprescriptibil și insesizabil) și domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, respectiv proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice. Construcțiile de interes public se pot amplasa, de regulă, doar pe domeniul public sau pe terenuri expropriate.
- **Servituți și zone de protecție:** Existența unor zone de protecție instituite prin legi speciale, care impun restricții severe de construire. Exemplele includ:
  - Zonele de protecție a apelor și a lucrărilor hidrotehnice (conform Legii Apelor nr. 107/1996).
  - Zonele de siguranță a căilor de comunicație (drumuri, căi ferate).
  - Culoarele de siguranță pentru rețelele tehnico-edilitare majore (conducte magistrale, linii electrice de înaltă tensiune).
  - Zonele de protecție sanitară (în jurul surselor de apă, stațiilor de epurare, cimitirelor etc.).
  - Zonele de protecție a monumentelor istorice sau a ariilor naturale protejate.

Identificarea, cartografierea și integrarea tuturor acestor constrângeri juridice de bază în analiza preliminară a PUG este un pas obligatoriu. Acestea definesc "terenul de joc" al planificatorului, delimitând zonele în care dezvoltarea este permisă, condiționată sau interzisă, cu mult înainte de a se stabili funcțiunile urbanistice sau indicatorii tehnici. Ignorarea acestor constrângeri duce la propuneri inaplicabile și la avize negative din partea instituțiilor de resort.

## 10. CADRUL NATURAL ȘI RISCURI

Acest capitol detaliază constrângerile și oportunitățile oferite de cadrul natural al Orașului Ciacova, având un rol fundamental în procesul de planificare. Înțelegerea aprofundată a factorilor geotehnici, hidrologici, pedologici și a riscurilor naturale asociate este o precondiție pentru elaborarea unor reglementări urbanistice realiste, sigure și sustenabile. Fiecare propunere a Planului Urbanistic General este direct influențată de concluziile acestor analize de specialitate.

Demersul urmărește să transforme caracteristicile mediului natural dintr-un set de date pasive într-un instrument activ de planificare. Prin identificarea zonelor pretabile pentru construire, a celor cu restricții severe și a resurselor valorificabile, acest capitol fundamentează deciziile strategice privind direcțiile de dezvoltare, protecția mediului și creșterea rezilienței comunității în fața provocărilor naturale. Analiza este structurată pe subclase tematice, acoperind integral spectrul de interacțiuni dintre mediul fizic și dezvoltarea antropică.

### 10.1. Studiu Geotehnic

Studiul geotehnic analizează condițiile de fundare și stabilitatea terenului, elemente esențiale pentru asigurarea siguranței construcțiilor. Teritoriul Orașului Ciacova, fiind situat în Câmpia Banatului, este caracterizat de un relief plan, cu altitudini medii de 83 de metri, ceea ce, la o primă vedere, indică condiții favorabile de construire. Totuși, analiza detaliată a stratificației solului este crucială. Solul predominant este cernoziomul, un tip de sol cu o fertilitate ridicată, dar a cărui comportare sub încărcări structurale trebuie evaluată. Prezența apei freactice la adâncimi relativ mici poate influența negativ capacitatea portantă și poate impune măsuri de hidroizolare costisitoare. Riscul de alunecări de teren este practic inexistent la scara întregului teritoriu, datorită pantelor extrem de reduse. Cu toate acestea, pot apărea fenomene de instabilitate locală pe malurile abrupte ale canalelor de desecare sau ale cursurilor de apă, care necesită monitorizare și, eventual, lucrări de consolidare punctuale. PUG va transpune aceste concluzii în reglementări specifice, condiționând autorizarea construcțiilor în anumite zone de realizarea unor studii geotehnice de detaliu.

## 10.2. Studiu de Inundabilitate

Acest studiu evaluează riscul de inundații, o componentă critică a managementului teritorial. Deși în trecut zona era expusă fenomenelor de înmlăștinire, conform documentelor strategice, teritoriul este în prezent "scos aproape complet de sub influențele înmlăștinirii" datorită unui sistem complex de lucrări de desecare și regularizare a cursurilor de apă, realizat în special de-a lungul râului Timiș și a canalului Lunca-Birda. Cu toate acestea, riscul nu este eliminat total. Schimbările climatice pot aduce precipitații excepționale care pot depăși capacitatea sistemului hidrotehnic. O vulnerabilitate identificată este nefuncționalitatea unor canale pluviale, care poate conduce la inundații locale în intravilan. Prin urmare, PUG va institui, conform Legii Apelor nr. 107/1996, zone de protecție stricte de-a lungul cursurilor de apă, unde construcțiile vor fi interzise sau puternic restricționate, și va prioritiza proiectele de reabilitare a sistemului de drenaj urban.

## 10.3. Studiu privind Riscurile Naturale

Pe lângă riscul de inundații, teritoriul este expus și altor riscuri naturale. Cel mai semnificativ, conform datelor oficiale, este **riscul seismic**. Orașul Ciacova se află într-o zonă seismică importantă, fiind echivalată cu un grad maxim posibil de 8 pe scara Richter și având un coeficient seismic de zonare (Ks) de 0,20. Această realitate impune o disciplină absolută în domeniul construcțiilor. {"Conform Legii nr. 575/2001, măsurile de prevenire și atenuare a riscurilor naturale se integrează obligatoriu în planurile de urbanism."} [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 575/2001”, Art. 4, 2001]. PUG va transpune această cerință prin obligativitatea respectării normativului P100 pentru toate construcțiile noi și prin introducerea unor condiționări speciale pentru intervențiile asupra fondului construit existent, în special asupra clădirilor vulnerabile, construite din pământ și cu fundații precare. Alte riscuri, precum furtunile violente sau seceta, deși prezente, vor fi gestionate prin măsuri de adaptare (ex: perdele forestiere de protecție, sisteme de irigații).

## 10.4. Studiu Pedologic

Studiul pedologic confirmă vocația agricolă a teritoriului. Solul dominant este cernoziomul, caracterizat printr-o fertilitate naturală ridicată, propice pentru o gamă largă de culturi, în special cereale. Această resursă reprezintă un activ economic major pentru Orașul Ciacova.

Totuși, studiul evidențiază și existența unor procese locale de degradare a solului, precum sărăturarea și gleificarea, cauzate de prezența apei freatică și de un drenaj natural deficitar. Aceste fenomene pot reduce productivitatea agricolă și necesită măsuri de ameliorare. Din perspectiva planificării urbanistice, acest studiu este esențial pentru aplicarea principiului protejării terenurilor agricole. PUG va delimita cu strictețe terenurile arabile de clasă superioară și va descuraja extinderea intravilanului pe aceste suprafețe, direcționând dezvoltarea către terenuri cu potențial agricol mai redus.

### 10.5. Studiul Resurselor Naturale

Pe lângă resursa funciară agricolă, teritoriul Orașului Ciacova dispune și de alte resurse naturale cu potențial de valorificare. Resursele de apă de suprafață, în special râul Timiș, sunt de categoria a II-a, nefiind potabile, dar pot fi utilizate pentru irigații, agrement și pentru susținerea biodiversității. O resursă de importanță strategică deosebită este **potențialul de ape geotermale** identificat în zona localității Cebza. Studiile indică posibilitatea de a exploata un debit de 30 l/s la o temperatură de 90°C, de la o adâncime de 2.000 de metri. Această resursă deschide perspective pe termen lung pentru dezvoltarea de proiecte energetice (încălzire centralizată) sau balneare, reprezentând o oportunitate majoră de diversificare economică. PUG va proteja perimetrul cu potențial geotermal, instituind un regim de construire care să nu pericliteze o viitoare exploatare.

### 10.6. Studiu de Sănătate Publică

Studiul de sănătate publică analizează corelația dintre starea mediului și sănătatea populației. Deși calitatea generală a aerului este bună, o problemă majoră identificată este **poluarea apelor subterane**. Atât stratul freatic, cât și cel de adâncime, prezintă o calitate necorespunzătoare, ceea ce reprezintă un risc direct pentru sănătatea locuitorilor din satele aparținătoare, care se alimentează din foraje individuale. Această constatare face ca extinderea sistemului centralizat de alimentare cu apă potabilă să devină nu doar o problemă de confort, ci o urgență de sănătate publică. Alte surse de risc pentru sănătate includ poluarea generată de complexul zootehnic și depozitarea necontrolată a deșeurilor. PUG va transpune aceste concluzii prin reglementări stricte privind zonele de protecție sanitară și prin prioritizarea investițiilor în infrastructura de apă și canalizare.

## 11. CADRUL JURIDIC, PROPRIETATEA ȘI RECONVERSIILE FUNCȚIONALE

Acest capitol detaliază cadrul legal care guvernează regimul proprietății și posibilitățile de intervenție asupra fondului funciar în contextul planificării urbanistice. Înțelegerea acestor constrângeri și oportunități juridice este esențială pentru elaborarea unui Plan Urbanistic General (PUG) coerent, aplicabil și care să asigure securitatea juridică a dezvoltării. Orice propunere de reglementare, de la zonificarea funcțională la definirea proiectelor de utilitate publică, se fundamentează pe echilibrul delicat dintre dreptul de proprietate privată și interesul public general.

Secțiunea de față explorează trei piloni fundamentali ai acestui cadru: regimul juridic al proprietății și limitările sale în scopul dezvoltării comunitare, mecanismele legale pentru reconversia funcțională a terenurilor și regimul special impus de zonele protejate. Prin clarificarea acestor aspecte, PUG Orașul Ciacova își propune să ofere un instrument transparent și predictibil pentru toți actorii implicați – administrație publică, investitori și cetățeni – transformând cadrul juridic dintr-un set de restricții într-un catalizator pentru o dezvoltare armonioasă și sustenabilă.

### 11.1. Regimul Juridic al Proprietății în Planificarea Urbană

Dreptul de proprietate este un drept fundamental, însă exercitarea sa în contextul dezvoltării teritoriale este condiționată de necesitatea respectării interesului general. {"Urbanismul este o activitate complexă, interdisciplinară și de interes general, care modelează cadrul material al vieții sociale ca expresie spațială a politicilor economice, sociale și culturale."} [paraphrase: Elena Maria Minea, „Planificare Urbană, Urbanism – Doctrină și reglementări juridice”, 2016]. Astfel, planificarea urbană, prin instrumentele sale juridice, arbitrează în mod constant între interesele individuale ale proprietarilor și obiectivele strategice ale comunității.

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul stabilește clar că gestionarea spațială a teritoriului este o activitate de interes public. Acest principiu legitimează impunerea unor reguli și limitări asupra dreptului de proprietate, concretizate

prin documentațiile de urbanism (PUG, PUZ, PUD). Principalele instrumente prin care se exercită această reglementare includ:

- **Zonificarea funcțională:** PUG-ul împarte teritoriul în Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri), stabilind pentru fiecare o funcțiune dominantă (locuire, servicii, industrie etc.) și un set de reguli privind funcțiunile admise, admise cu condiționări sau interzise. Această clasificare previne apariția conflictelor funcționale (ex: amplasarea unei unități industriale poluante într-o zonă rezidențială) și ghidează dezvoltarea coerentă.
- **Indicatorii urbanistici (POT, CUT):** Procentul de Ocupare a Terenului (POT) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) reglementează densitatea și intensitatea construirii, asigurând un echilibru între suprafețele construite și cele libere (spații verzi, circulații).
- **Regimul de înălțime și regulile de conformare:** PUG stabilește înălțimea maximă a clădirilor și reguli privind alinierea, retragerile față de limitele proprietății și aspectul arhitectural, pentru a asigura o integrare armonioasă în peisajul urban și respectarea normelor de însorire și intimitate.

Pe lângă aceste reglementări generale, legea definește și mecanisme specifice prin care interesul public prevalează, cum ar fi **servituțile de utilitate publică**. Acestea sunt sarcini impuse asupra unor imobile pentru uzul sau utilitatea unui imobil aparținând unei colectivități (ex: servitute de trecere pentru rețele edilitare). De asemenea, pentru realizarea unor obiective de interes public major (străzi, spitale, parcuri), legea permite procedura de **expropriere pentru cauză de utilitate publică**, cu condiția unei despăgubiri juste și prealabile, conform legilor specifice. {"Supremația interesului public justifică reglementarea proprietății private prin instrumente precum zonificarea, autorizarea, exproprierea și dreptul de preempțiune."} [paraphrase: Elena Maria Minea, „Planificare Urbană, Urbanism – Doctrină și reglementări juridice”, 2016].

## 11.2. Reconvertirea Funcțională a Zonelor Urbane

Dinamica socio-economică a unei localități impune adesea necesitatea de a schimba destinația unor terenuri sau clădiri care nu mai corespund nevoilor actuale. Acest proces,

cunoscut sub numele de reconversie funcțională, este un instrument vital pentru regenerarea urbană și adaptarea la noile realități. Reconversia poate viza, de exemplu, transformarea unor foste zone industriale abandonate ("brownfields") în cartiere rezidențiale sau parcuri, sau schimbarea destinației unor clădiri vechi în spații pentru servicii sau cultură.

Planul Urbanistic General joacă un rol central în gestionarea acestui proces. Prin PUG se pot identifica zonele pretabile pentru reconversie și se poate stabili un nou regim juridic și tehnic pentru acestea. Legea nr. 350/2001 oferă cadrul pentru aceste modificări, care se realizează, de regulă, prin intermediul unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) elaborat în baza strategiei definite de PUG.

Procesul de reconversie este complex și implică o analiză multicriterială care trebuie să ia în considerare:

- **Costurile de mediu:** Zonele industriale vechi pot necesita lucrări de ecologizare și decontaminare costisitoare înainte de a putea fi redat comunității.
- **Infrastructura existentă:** Se evaluează dacă rețelele edilitare și de transport existente pot deservi noua funcțiune sau dacă sunt necesare investiții majore de modernizare.
- **Impactul social:** Reconversia trebuie să răspundă unor nevoi reale ale comunității și să se realizeze printr-un proces participativ, care să ia în considerare opiniile localnicilor.
- **Fezabilitatea economică:** Proiectele de reconversie trebuie să fie sustenabile economic, adesea prin intermediul unor parteneriate public-privat.

Prin politicile de reconversie, PUG Ciacova poate orienta dezvoltarea către interiorul localității, valorificând terenurile subutilizate și contribuind la o dezvoltare mai compactă și mai eficientă, reducând astfel presiunea asupra terenurilor agricole din extravilan.

### 11.3. Regimul Special al Zonelor Protejate

Protejarea patrimoniului cultural și natural reprezintă o obligație legală și o componentă esențială a dezvoltării durabile. Legea definește **zona protejată** ca un teritoriu delimitat, determinat de existența unor valori de patrimoniu a căror protejare prezintă un interes

public. {"Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate și expresie arhitecturală."} [direct quotation: Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, Anexa 2, 2001].

Principalele tipuri de zone protejate cu incidență în planificarea urbană sunt:

- **Zonele de protecție a monumentelor istorice:** Delimitate conform Legii nr. 422/2001, acestea impun reguli stricte privind orice intervenție care ar putea afecta valoarea istorică și arhitecturală a monumentului și a contextului său. Orice lucrare (construire, modificare, restaurare) în aceste zone necesită avizul obligatoriu al autorităților din domeniul culturii.
- **Zonele de protecție a patrimoniului industrial:** Conform Legii nr. 6/2008, bunurile de patrimoniu tehnic și industrial sunt asimilate monumentelor istorice, beneficiind de un regim de protecție similar.
- **Arii naturale protejate:** Delimitate conform legislației de mediu, acestea impun restricții severe pentru a conserva biodiversitatea, habitatele și peisajele valoroase.
- **Zone de protecție sanitară:** Instituite în jurul surselor de apă, stațiilor de epurare sau a altor obiective cu impact asupra sănătății publice, acestea interzic sau condiționează anumite tipuri de activități.

PUG-ul are obligația legală de a prelua limitele acestor zone protejate, definite prin studii de specialitate și aprobate conform legii, și de a transpune constrângerile aferente în Regulamentul Local de Urbanism. Astfel, PUG devine principalul instrument prin care se asigură la nivel local respectarea acestor regimuri juridice speciale, echilibrând necesitățile de dezvoltare cu obligația de a conserva și transmite generațiilor viitoare valorile de patrimoniu și resursele naturale.

## 12. CLASA: INFRASTRUCTURA SI MOBILITATE

Acest capitol definește cadrul conceptual și metodologia de elaborare a studiilor de fundamentare dedicate infrastructurii tehnice, rețelelor de utilități și sistemelor de transport. Aceste analize sunt esențiale în procesul de elaborare a unui Plan Urbanistic General (PUG), deoarece infrastructura și mobilitatea reprezintă sistemul circulator și nervos al oricărei așezări umane. Fără o infrastructură adecvată, dezvoltarea urbană este fie blocată, fie devine haotică și nesustenabilă.

Prin intermediul acestei clase de studii, se urmărește realizarea unei diagnoze complete a stării actuale a rețelelor, identificarea deficitelor și a necesarului de dezvoltare, și fundamentarea unor propuneri coerente pentru modernizarea și extinderea acestora. Abordarea este una integrată, corelând dezvoltarea infrastructurii "gri" (rețele, drumuri) cu principiile mobilității durabile și cu noile oportunități oferite de infrastructura digitală, pentru a asigura o dezvoltare armonioasă, eficientă și rezilientă a localității.

### 12.1. Studii de Utilități

Studiile de utilități reprezintă fundamentul tehnic pentru asigurarea serviciilor publice esențiale (apă, canalizare, energie, telecomunicații), având un rol critic în susținerea calității vieții și a dezvoltării economice. Scopul acestor studii este de a realiza o analiză completă a sistemelor de infrastructură tehnico-edilitară existente, de a evalua capacitatea acestora în raport cu nevoile actuale și de a prognoza necesarul viitor, în corelare cu scenariul de dezvoltare strategică propus prin PUG.

Analiza se concentrează pe fiecare rețea în parte, urmărind o serie de aspecte cheie. Pentru **alimentarea cu apă**, se evaluează sursele de apă (calitate, debit), capacitatea sistemului de tratare și stocare, starea tehnică și gradul de acoperire a rețelei de distribuție, precum și pierderile din sistem. Pentru **sistemul de canalizare**, se analizează gradul de acoperire a rețelei de colectare a apelor uzate menajere, capacitatea și eficiența stației de epurare, precum și funcționalitatea sistemului de colectare a apelor pluviale. În ceea ce privește **alimentarea cu energie electrică**, studiul evaluează capacitatea rețelei de transport și distribuție, starea posturilor de transformare și calitatea serviciului, incluzând o analiză a potențialului de integrare a surselor de energie regenerabilă. Pentru **alimentarea cu gaze**

**naturale** și **termoficare** (unde este cazul), se analizează gradul de acoperire, starea rețelelor și oportunitățile de extindere sau modernizare. Nu în ultimul rând, este evaluată **infrastructura de telecomunicații**, cu accent pe acoperirea rețelelor de fibră optică și a celor de comunicații mobile de mare viteză.

Concluziile studiilor de utilități se materializează într-un diagnostic detaliat care identifică zonele cu deficit de echipare, problemele de capacitate sau de funcționare și necesitățile de investiții. Pe baza acestui diagnostic, se elaborează un plan de măsuri pe termen scurt, mediu și lung, care fundamentează propunerile PUG privind extinderea și modernizarea rețelelor edilitare, definirea culoarelor tehnice și stabilirea condițiilor de branșare pentru noile dezvoltări, asigurând aplicarea Principiului 32 USTGU (Dezvoltarea Corelată cu Capacitatea Edilitară).

## 12.2. Studii de Circulație

Studiile de circulație analizează mobilitatea motorizată, având ca scop optimizarea fluxurilor de trafic, creșterea siguranței rutiere și asigurarea unei accesibilități corespunzătoare pentru toate zonele localității. Aceste studii sunt esențiale pentru fundamentarea deciziilor privind ierarhizarea și dimensionarea rețelei stradale, reglementarea traficului și planificarea investițiilor în infrastructura rutieră. Ele oferă o perspectivă cantitativă asupra modului în care se mișcă vehiculele în teritoriu.

Procesul începe cu o analiză a rețelei de transport existente, clasificând drumurile conform importanței lor administrative și funcționale (drumuri naționale, județene, comunale, străzi de diverse categorii), conform {"Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor"}. Se realizează măsurători și recensăminte de trafic pentru a determina volumele actuale de vehicule, compoziția traficului (autoturisme, vehicule grele) și variațiile orare și zilnice. Pe baza acestor date, se identifică punctele de congestie, intersecțiile cu probleme de capacitate și sectoarele de drum cu un nivel ridicat de risc de accidente. Utilizând modele de trafic, se realizează o prognoză a evoluției fluxurilor de vehicule, luând în considerare scenariile de dezvoltare demografică și economică ale localității.

Rezultatele studiului de circulație fundamentează propunerile PUG privind: ierarhizarea rețelei stradale (străzi principale, colectoare, de deservire locală), dimensionarea profilurilor

transversale conform normativelor în vigoare (precum {"NORME TEHNICE din 30 august 2017"}), propunerea de noi legături rutiere sau variante ocolitoare pentru a devia traficul de tranzit, soluții de reamenajare a intersecțiilor și măsuri de management al traficului pentru fluidizare și creșterea siguranței. De asemenea, studiul trebuie să ofere o strategie coerentă pentru organizarea parcarilor, atât publice, cât și private.

### 12.3. Studii de Mobilitate Durabilă

În timp ce studiul de circulație se concentrează pe traficul motorizat, studiul de mobilitate durabilă abordează deplasările dintr-o perspectivă holistică, prioritizând modurile de transport prietenoase cu mediul: mersul pe jos, utilizarea bicicletei și transportul public. Scopul său este de a crea un sistem de mobilitate integrat, eficient și echitabil, care să reducă dependența de autoturismul personal și să contribuie la creșterea calității vieții urbane. Acest demers este în deplină concordanță cu principiile europene de planificare, precum cele enunțate de Jan Gehl în lucrarea sa {"Life Between Buildings: Using Public Space"}.

Studiul analizează infrastructura existentă pentru pietoni (trotuare, zone pietonale, treceri de pietoni), evaluând continuitatea, siguranța și confortul acesteia. Similar, se evaluează rețeaua destinată bicicliștilor (dacă există), identificând punctele de discontinuitate și zonele cu potențial pentru dezvoltarea de noi trasee. În ceea ce privește transportul public, se analizează traseele, frecvența, gradul de acoperire teritorială, starea parcului de vehicule și atractivitatea generală a serviciului pentru populație.

Pe baza acestei diagnoze, studiul de mobilitate durabilă propune un set de măsuri integrate. Acestea pot include: crearea unei rețele coerente și sigure de piste pentru biciclete, conform standardelor tehnice (precum {"SR 10144-1:2024"}), extinderea și modernizarea trotuarelor, crearea de zone pietonale în spațiile centrale, optimizarea rutelor de transport public și modernizarea stațiilor, precum și măsuri de calmare a traficului în zonele rezidențiale. Obiectivul final este de a oferi cetățenilor alternative viabile și atractive la utilizarea autoturismului, contribuind la un mediu urban mai curat, mai sigur și mai prietenos cu oamenii.

## 12.4. Studii de Infrastructură Digitală

În contextul actual al digitalizării accelerate, studiul infrastructurii digitale devine o componentă tot mai importantă a planificării urbane strategice. Acest studiu nu se referă doar la rețeaua fizică de telecomunicații (care este acoperită parțial de studiul de utilități), ci la întregul ecosistem digital care poate sprijini o guvernare inteligentă și servicii publice eficiente. Scopul său este de a evalua nivelul actual de dezvoltare digitală a localității și de a identifica oportunitățile de a utiliza tehnologia pentru a îmbunătăți managementul urban și calitatea vieții.

Analiza inventariază infrastructura existentă pentru comunicații de mare viteză (fibră optică, acoperire 5G), platformele digitale utilizate de administrația publică, gradul de digitalizare a serviciilor publice și existența unor politici locale de tip "smart city" sau "smart village". De asemenea, se evaluează competențele digitale ale populației și ale personalului administrativ.

Pe baza acestei diagnoze, studiul poate fundamenta propuneri strategice privind: extinderea acoperirii cu internet de mare viteză, dezvoltarea de platforme de e-guvernare pentru interacțiunea cu cetățenii, implementarea unor sisteme inteligente de management al traficului, al iluminatului public sau al deșeurilor, și crearea de puncte de acces Wi-Fi gratuit în spațiile publice. Prin integrarea acestor propuneri în PUG, se asigură că dezvoltarea teritorială este corelată cu transformarea digitală, creând premisele pentru o localitate modernă, competitivă și adaptată cerințelor secolului XXI.

### 13. PATRIMONIU, PEISAJ ȘI IDENTITATE LOCALĂ

Acest capitol analizează componenta identitară a Orașului Ciacova, un element esențial în procesul de planificare urbanistică. Identitatea unui loc nu este o noțiune abstractă, ci o resursă strategică materializată în patrimoniul său construit și natural, în peisajul cultural și în memoria colectivă a comunității. Protejarea, gestionarea și valorificarea acestor elemente nu reprezintă doar o obligație legală și morală, ci și o oportunitate majoră pentru dezvoltarea durabilă, creșterea atractivității turistice și consolidarea coeziunii sociale.

Planul Urbanistic General (PUG) are rolul fundamental de a transpune această resursă identitară în reglementări și politici teritoriale coerente. Demersul prezentat în acest capitol urmărește să definească cadrul de analiză pentru memoria, caracterul și identitatea vizuală a locului, structurând informațiile pe subclase distincte, dar interconectate: de la evoluția istorică și potențialul arheologic, la structura peisajului și a sistemului de spații verzi, și până la potențialul turistic și necesitatea construirii unui brand local. Obiectivul final este de a fundamenta propuneri care să asigure că dezvoltarea viitoare a orașului Ciacova nu va șterge, ci va construi pe fundamentul bogat al trecutului său.

#### 13.1. Cadrul Istoric și Evoluția Urbană

Înțelegerea evoluției istorice a unei așezări este crucială pentru orice demers de planificare, deoarece structura urbană actuală este un palimpsest, o suprapunere de straturi istorice care continuă să influențeze dinamica prezentă. Orașul Ciacova are o istorie bogată, marcată de diverse perioade care și-au lăsat amprenta asupra morfologiei sale. Conform teoriei lui Aldo Rossi, orașul însuși este "memoria colectivă a poporului său", iar elementele care persistă în timp – *permanențele* – devin puncte de referință fundamentale. {"Orașul este o creație umană *par excellence*, o construcție gigantică de inginerie și arhitectură care se dezvoltă în timp și constituie un depozitar al memoriei colective."} [paraphrase: Aldo Rossi, „Arhitectura Orașului”, 1982].

Nucleul istoric al orașului Ciacova este un exemplu elocvent de *permanență*. Atestat documentar încă din secolul al XIII-lea, orașul a avut un rol strategic și defensiv, materializat prin prezența unei cetăți medievale. Cel mai vizibil vestigiu al acestei perioade este **Turnul de apărare "Cula"** (cod LMI TM-II-m-A-06201), datând din secolul al XIV-lea. Acest

monument nu este doar un obiect izolat, ci un element care ancorează identitatea locului, un *locus* în sensul definit de Rossi, încărcat de semnificație istorică. Trama stradală radial-concentrică a orașului, care converge către acest nucleu, este o altă permanență care reflectă funcția sa istorică de centru polarizator.

Perioada ocupației otomane și, ulterior, cea habsburgică, au adus transformări semnificative. Colonizarea cu populație germană și sârbă în secolul al XVIII-lea a consolidat caracterul multicultural al așezării și a modelat peisajul arhitectural. **Ansamblul urban "Piața Cetății"** (cod LMI TM-II-a-A-06202), datând din secolele XVIII-XIX, împreună cu **Biserica sârbească "Maica Domnului"** (1768, cod LMI TM-II-m-A-06203) și alte edificii din zonă, constituie un țesut istoric valoros. Aceste clădiri și spații publice nu sunt doar fundalul vieții cotidiene, ci elemente active care structurează experiența urbană. Proiectul de revitalizare a Pieței Cetății, aflat în implementare, reprezintă o recunoaștere a importanței acestui spațiu ca generator de viață publică, în acord cu principiile lui Jan Gehl privind spațiile publice de înaltă calitate.

Înțelegerea acestei evoluții istorice permite PUG-ului să formuleze reglementări care să protejeze caracterul zonei, dar care să permită și o dezvoltare armonioasă. Orice intervenție în țesutul istoric trebuie să dialogheze cu trecutul, păstrând scara, materialele și ritmul fronturilor stradale, pentru a nu disona cu memoria colectivă înscrisă în piatră.

### 13.2. Potențialul Arheologic

Potențialul arheologic al unui teritoriu reprezintă o componentă importantă a patrimoniului cultural, fiind protejat de un cadru legislativ specific. Conform Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, zonele cu potențial arheologic cunoscut și cercetat, precum și zonele cu potențial arheologic evidențiat întâmplător, beneficiază de un regim special. Orice intervenție în aceste zone (excavații, construcții) necesită obligatoriu o cercetare arheologică preventivă.

Pentru teritoriul Orașului Ciacova, cu o istorie documentată de peste 800 de ani și cu o cetate medievală atestată, potențialul arheologic este unul semnificativ, în special în perimetrul centrului istoric și în zonele adiacente acestuia. Deși Lista Monumentelor Istorice actuală nu

menționează situri arheologice clasate pe teritoriul administrativ, acest lucru nu exclude existența unor vestigii în subteran.

PUG-ul are rolul de a transpune această protecție într-un instrument de planificare. Prin corelarea datelor istorice cu hărțile vechi și cu informațiile de la instituțiile de specialitate (Muzeul Național al Banatului, Direcția Județeană pentru Cultură Timiș), PUG va delimita zone cu potențial arheologic cunoscut (sau prezumat). În aceste zone, Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va institui obligativitatea obținerii avizului de specialitate și, după caz, a efectuării unui diagnostic arheologic (supraveghere, sondaje) înaintea oricăror lucrări de construcție care implică săpături. Această măsură preventivă este esențială pentru a evita distrugerea iremediabilă a unor mărturii istorice valoroase și pentru a asigura o dezvoltare responsabilă, care respectă toate straturile de istorie ale locului.

### 13.3. Peisajul și Structura Peisageră

Peisajul reprezintă interacțiunea complexă dintre factorii naturali (relief, hidrografie, vegetație) și cei antropici (fond construit, infrastructură, practici agricole), fiind o componentă fundamentală a identității unui teritoriu. Analiza peisajului în cadrul PUG nu se rezumă la aspecte estetice, ci vizează înțelegerea structurii, funcționalității și valorii sale ca resursă.

Peisajul Orașului Ciacova este specific zonei de silvostepă din Câmpia Banatului, un peisaj predominant agrar, caracterizat de o orizontalitate marcată și de suprafețe agricole extinse. Elementele care structurează acest peisaj sunt:

- **Coridoarele hidrografice:** Râul Timiș și canalele adiacente (Timișul Mort, Lunca-Birda) formează "infrastructura albastră", coridoare ecologice și peisagistice de o importanță majoră. Vegetația de luncă specifică acestora aduce diversitate și verticalitate în peisajul de câmpie.
- **Fragmentarea prin infrastructură:** Rețeaua de drumuri și, în special, cele trei linii de cale ferată, fragmentează peisajul agricol, creând bariere vizuale și ecologice.
- **Siluețele așezărilor:** Văzute de la distanță, localitățile se înscriu în peisaj prin siluețele lor, dominate de turlile bisericilor, care funcționează ca repere vizuale verticale.

- **Pâlcurile de pădure și aliniamentele de protecție:** Deși fondul forestier este redus (sub 2%), aceste elemente sunt esențiale pentru diversitatea peisajului și pentru echilibrul ecologic.

Conform abordării lui Ian McHarg din "Design with Nature", planificarea trebuie să pornească de la o înțelegere profundă a proceselor naturale. PUG va integra această perspectivă prin delimitarea unor **unități de peisaj** cu caracteristici omogene și prin stabilirea unor reglementări care să asigure protecția și valorificarea acestora. De exemplu, se vor institui zone de protecție a peisajului de-a lungul cursurilor de apă, unde se vor încuraja activitățile recreative și se vor restricționa construcțiile. De asemenea, se vor promova perdelele forestiere de-a lungul căilor de comunicație pentru a atenua impactul vizual și fonic al acestora. Obiectivul este de a ghida dezvoltarea astfel încât noile intervenții să se integreze armonios în structura peisageră existentă, nu să o degradeze.

#### 13.4. Sistemul de Spații Verzi

Sistemul de spații verzi reprezintă "infrastructura verde" a unei localități, având roluri multiple: ecologic (îmbunătățirea microclimatului, conservarea biodiversității), sanitar (reducerea poluării), social (recreere, interacțiune comunitară) și estetic. Orașul Ciacova se confruntă, conform analizelor, cu un deficit cantitativ, indicatorul de 21,42 mp de spațiu verde pe locuitor fiind sub norma legală de 26 mp/locuitor. Mai mult, calitatea spațiilor verzi existente este adesea precară.

Recentul **Registru Local al Spațiilor Verzi (RLSV)**, aprobat prin HCL nr. 86/29.08.2024, constituie un instrument tehnic fundamental pentru PUG. Acesta oferă o inventariere precisă a tuturor categoriilor de spații verzi și a stării lor. Pe baza acestui registru și a principiilor de dezvoltare durabilă, PUG propune o strategie coerentă de dezvoltare a sistemului verde. Aceasta include:

- **Reabilitarea și modernizarea parcurilor existente**, conform proiectului strategic identificat, pentru a le aduce la standarde de calitate superioare.
- **Crearea unei trame verzi-albastre**, un proiect de anvergură care vizează conectarea peisajului cultural cu infrastructura ecologică prin amenajarea de coridoare verzi de-a lungul cursurilor de apă.

- **Extinderea suprafețelor verzi** prin identificarea unor terenuri pretabile pentru amenajarea de noi parcuri, scuaruri și locuri de joacă, în special în zonele deficitare sau în noile extinderi rezidențiale.
- **Îmbunătățirea calitativă a aliniamentelor stradale**, prin plantarea de arbori de talie adecvată, care să contribuie la confortul climatic și la estetica urbană.

RLU va transpune aceste direcții în reglementări concrete, precum stabilirea unui procent minim obligatoriu de spațiu verde pe fiecare parcelă constructibilă și definirea unor standarde de amenajare pentru spațiile verzi publice, asigurând astfel atingerea țintelor legale și o îmbunătățire reală a calității vieții.

### 13.5. Potențialul Turistic

Potențialul turistic al Orașului Ciacova este legat în principal de patrimoniul său cultural-istoric și de cadrul natural specific. Valorificarea acestui potențial poate contribui la diversificarea economiei locale și la creșterea vizibilității orașului. Principalele atracții și direcții de dezvoltare includ:

- **Turismul cultural:** Nucleul este format din monumentele istorice din zona centrală (Turnul "Cula", Biserica Sârbească, Piața Cetății) și din satele aparținătoare (Biserica de lemn din Cebza). Finalizarea proiectelor de restaurare și integrarea acestor obiective într-un traseu turistic marcat și promovat corespunzător reprezintă o prioritate. Personalitatea lui Dositei Obradovici, născut în Ciacova, poate fi, de asemenea, un punct de atracție.
- **Turismul de eveniment:** Festivalurile locale, precum "Păturata pă crumpi", au potențialul de a atrage vizitatori și de a promova gastronomia și tradițiile locale, contribuind la crearea unei identități turistice distincte.
- **Agroturismul și turismul rural:** Cadrul agricol și tradițiile pot susține dezvoltarea unor pensiuni agroturistice care să ofere experiențe autentice. PUG poate facilita acest tip de dezvoltare prin reglementări specifice în zonele rurale.

- **Turismul de nișă (balnear):** Pe termen lung, exploatarea resurselor de ape geotermale de la Cebza poate deschide oportunități pentru dezvoltarea turismului balnear și de wellness.

PUG va sprijini dezvoltarea turistică prin reglementări care să protejeze și să pună în valoare resursele turistice, prin delimitarea unor zone cu potențial turistic unde se pot dezvolta structuri de primire și prin asigurarea infrastructurii de acces necesare. Dezvoltarea turistică trebuie însă să fie una sustenabilă, care să nu degradeze patrimoniul și mediul.

### 13.6. Identitatea Vizuală și Brandingul Local

Identitatea vizuală și brandingul local nu reprezintă un scop în sine, ci rezultatul firesc al valorificării coerente a tuturor elementelor de patrimoniu, peisaj și cultură care definesc un loc. PUG nu poate crea un "brand", dar poate crea premisele fizice și normative pentru conturarea unei imagini de marcă puternice și autentice pentru Orașul Ciacova.

Acest demers se poate materializa prin:

- **Reglementări de calitate arhitectural-urbanistică (Baukultur):** PUG, prin RLU, poate stabili reguli privind aspectul construcțiilor în zonele centrale și protejate (materiale, cromatică, volumetrie), contribuind la crearea unui peisaj urban armonios și cu o identitate vizuală clară.
- **Designul spațiului public:** Calitatea amenajării spațiilor publice (piețe, parcuri, străzi), utilizarea unui mobilier urban unitar și a unor materiale de calitate pot contribui decisiv la imaginea orașului.
- **Sistemul de semnalistică:** Implementarea unui sistem de semnalistică urbană și turistică coerent, cu un design de calitate, poate ghida vizitatorii și poate consolida identitatea vizuală.
- **Protejarea siluetei localității și a perspectivelor valoroase:** RLU poate institui restricții de înălțime pentru a proteja perspectivele către elementele dominante de patrimoniu (ex: turnurile bisericilor, Turnul "Cula").

Prin astfel de măsuri, PUG devine un instrument activ în construirea unei identități vizuale pozitive și recunoscibile pentru Orașul Ciacova, o identitate fundamentată pe valorile sale autentice.

## 14. CADRUL SOCIO-ECONOMIC: DINAMICA UMANĂ ȘI ECONOMICĂ A ORAȘULUI CIACOVA

Analiza cadrului socio-economic reprezintă un pilon fundamental în elaborarea oricărui Plan Urbanistic General, deoarece dezvoltarea teritorială este, în esență, un răspuns la nevoile, aspirațiile și dinamica unei comunități umane. Acest capitol realizează o diagnoză a componentelor umane și economice ale Orașului Ciacova, având ca scop înțelegerea structurii demografice, a potențialului economic, a condițiilor de locuire și a gradului de coeziune socială. Fără o înțelegere aprofundată a acestor aspecte, orice propunere de reglementare urbanistică riscă să devină un exercițiu tehnic decouplat de realitate.

Prin intermediul acestui capitol, se urmărește conturarea unui portret fidel al comunității, identificând atât tendințele pe termen lung – precum îmbătrânirea demografică sau dependența economică de agricultură – cât și provocările imediate, cum ar fi calitatea locuirii sau necesitatea consolidării participării civice. Concluziile acestei analize vor fundamenta direct propunerile de zonificare, programele de investiții și politicile de dezvoltare, asigurând că PUG-ul devine un instrument proactiv, care nu doar gestionează spațiul, ci contribuie activ la creșterea calității vieții și la dezvoltarea sustenabilă a Orașului Ciacova.

### 14.1. Demografie: Analiza Populației și a Tendințelor Demografice

Analiza demografică relevă o tendință de declin și îmbătrânire a populației, un fenomen caracteristic multor localități din România, dar cu particularități specifice în contextul Orașului Ciacova. Conform datelor Institutului Național de Statistică, populația după domiciliu la 1 iulie 2023 era de 5.592 de persoane, în timp ce alte date pentru același an indică o populație totală de 5.601 locuitori. Aceste cifre marchează o ușoară creștere față de recensământul din 2011, când s-au înregistrat 5.348 de locuitori, sugerând o posibilă stabilizare recentă, probabil datorată presiunii imobiliare din zona metropolitană a Timișoarei. Cu toate acestea, tendința pe termen lung, inițiată în anii '90, este una de declin, influențată de migrația externă și internă. {"Orașul Ciacova trece printr-un proces de îmbătrânire demografică început încă din anii '90."} [paraphrase: Consiliul Local al Orașului Ciacova, „Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, 2023]. Această tendință impune o abordare strategică în planificarea serviciilor

publice, care trebuie să răspundă nevoilor unei populații cu o pondere tot mai mare de vârstnici.

Din punct de vedere etnic, Orașul Ciacova păstrează un caracter multicultural, moștenire a istoriei sale. Conform datelor recensământului din 2011, majoritatea populației este de etnie română (4.266 persoane), dar există comunități semnificative de maghiari (333), romi (229), germani (88) și sârbi (66). Această diversitate culturală reprezintă o resursă importantă pentru identitatea locală, dar implică și necesitatea unor politici publice incluzive, care să asigure coeziunea socială și respectul pentru diferitele tradiții.

Structura pe grupe de vârstă confirmă procesul de îmbătrânire: populația tânără (0-19 ani) reprezintă aproximativ 18%, cea adultă (20-64 ani) circa 60%, iar populația vârstnică (65+ ani) atinge 22%. O astfel de structură generează presiuni asupra sistemului de asistență socială și medicală și subliniază importanța creării unui mediu atractiv pentru tineri, capabil să stopeze migrația și să asigure regenerarea demografică. Planul Urbanistic General trebuie să răspundă acestor provocări prin crearea de condiții pentru locuri de muncă, prin asigurarea unei infrastructuri educaționale de calitate și prin amenajarea unor spații publice care să favorizeze interacțiunea între generații.

## 14.2. Economie: Structura Activităților și Potențialul de Dezvoltare

Profilul economic al Orașului Ciacova este puternic dependent de agricultură, ceea ce reprezintă atât o oportunitate, datorită potențialului agricol ridicat, cât și o vulnerabilitate, din cauza diversificării reduse. {"Agricultura reprezintă unul din domeniile evidente ca sursă potențială valorificabilă în economia orașului Ciacova."} [parafrază: Consiliul Local al Orașului Ciacova, „Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, 2023]. Cu o suprafață arabilă de peste 10.222 de hectare și soluri fertile de tip cernoziom, zona are o vocație agricolă clară. Cu toate acestea, industria este aproape inexistentă, iar sectorul serviciilor, deși în creștere, este dominat de comerțul de proximitate. Această structură economică generează o ofertă limitată de locuri de muncă, în special pentru forța de muncă tânără și calificată. Datele statistice indică un număr mediu de 1.632 de salariați în 2023 și un număr redus de șomeri înregistrați (25 de persoane în septembrie 2024), însă aceste cifre maschează probabil fenomenul navetismului intensiv către Timișoara și ponderea muncii informale în agricultură.

Analiza SWOT realizată pentru Strategia de Dezvoltare Locală identifică în mod explicit această problemă: {"Lipsa unor unități industriale locale care să atragă forța de muncă; inexistența incubatoarelor de afaceri, a parcurilor industriale."} [direct quotation: Consiliul Local al Orașului Ciacova, „Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, p. 73, 2023]. Ca răspuns la această provocare, administrația locală și-a propus o serie de proiecte strategice menite să stimuleze diversificarea economică. Acestea includ amenajarea unui parc industrial (cu un buget estimat de 9.800.000,00 lei), înființarea unei unități de procesare a cărnii (4.900.000,00 lei) și crearea unui centru de colectare și procesare a legumelor și fructelor.

Rolul PUG este de a transpune aceste intenții strategice în reglementări spațiale concrete. Prin delimitarea unor zone dedicate activităților economice (UTR\_A), prin asigurarea infrastructurii necesare în aceste zone și prin stabilirea unor reguli clare și predictibile, PUG poate crea un mediu favorabil pentru atragerea de investiții. Obiectivul este de a transforma Ciacova dintr-o localitate dependentă de agricultură într-un centru economic local cu o structură mai echilibrată, capabil să ofere oportunități diverse și să rețină forța de muncă în teritoriu.

### 14.3. Locuire: Fondul Locativ și Calitatea Habitatului

Calitatea locuirii este un indicator esențial al calității vieții, iar în Orașul Ciacova aceasta prezintă un tablou mixt, cu provocări semnificative. La nivelul anului 2023, existau 2.091 de locuințe pentru o populație de 5.601 de locuitori, ceea ce indică un grad de ocupare rezonabil. Cu toate acestea, calitatea fondului construit este o problemă majoră. {"O mare parte din clădirile rezidențiale sunt construcții mai vechi de 30 de ani, cu izolare termică deficitară..."} [paraphrase: Consiliul Local al Orașului Ciacova, „Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, 2023], iar multe gospodării tradiționale sunt construite din materiale vulnerabile, cu fundații precare.

O problemă critică, evidențiată în analiza SWOT, este dotarea sanitară precară a multor gospodării, în special în satele aparținătoare: {"Gospodăriile, în marea lor majoritate sunt dotate precar: au apă curentă în curte, toalete afară, iar evacuarea apelor uzate nu se face în fose septice..."} [direct quotation: Consiliul Local al Orașului Ciacova, „Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, p. 78, 2023].

Această situație persistă în ciuda faptului că rețeaua de apă și canalizare acoperă 90% din orașul propriu-zis. Prin urmare, extinderea rețelelor edilitare în sate devine o prioritate absolută nu doar pentru infrastructură, ci și pentru îmbunătățirea fundamentală a condițiilor de locuire și a sănătății publice.

Dinamica imobiliară recentă, deși modestă (17 autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale în 2023), indică un interes crescând pentru dezvoltarea rezidențială, alimentat de proximitatea față de Timișoara. PUG trebuie să gestioneze această tendință, încurajând construcții de calitate și prevenind extinderea haotică. În paralel, administrația publică abordează și componenta de locuire socială. Proiectul de construire a 93 de apartamente pentru tineri prin ANL, în zona PUZ "Zona Nord - Calea Ferată", reprezintă un răspuns concret la nevoile tinerelor familii și un instrument de a menține populația activă în localitate. PUG va integra aceste proiecte și va defini reglementări pentru noile zone de locuire, stabilind densități, regimuri de înălțime și cerințe de echipare care să asigure un habitat de calitate pentru toți locuitorii.

#### 14.4. Echitate și Coeziune Socială

Coeziunea socială și echitatea reprezintă liantul care transformă o colecție de locuitori într-o comunitate. Orașul Ciacova, cu un caracter multicultural istoric, se confruntă cu provocări moderne în acest domeniu. Analiza SWOT din Strategia de Dezvoltare Locală menționează ca puncte slabe {"Pierderea spiritului comunitar, proveniența din toate zonele țării a locuitorilor"} și {"Abordare redusă a mijloacelor de consultare a cetățenilor"}. [paraphrase: Consiliul Local al Orașului Ciacova, „Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, 2023]. Aceste aspecte indică o nevoie de a consolida sentimentul de apartenență și de a îmbunătăți dialogul dintre administrație și cetățeni.

Pe teritoriul orașului activează organizații ale societății civile, cel mai important actor fiind Asociația CARITAS, care gestionează Căminul Social EMAUS, cu o capacitate de 60 de locuri, oferind servicii esențiale pentru grupurile vulnerabile. Prezența unor astfel de actori este vitală, dar Strategia de Dezvoltare subliniază totuși o "slabă reprezentare a societății civile" în ansamblu, ceea ce poate limita capacitatea de a răspunde diversității de nevoi sociale.

Pentru a contracara aceste tendințe, administrația locală a inclus în portofoliul de proiecte măsuri concrete de stimulare a participării publice, precum "Dezvoltarea unei platforme integrate de democrație participativă" (cu un buget de 245.000,00 lei) și a unei platforme pentru sesizarea problemelor de către cetățeni (490.000,00 lei). Aceste inițiative sunt aliniate la principiile transparenței decizionale, respectând cadrul legal (Legea nr. 52/2003) și creând premisele pentru o guvernare mai deschisă.

Din perspectiva PUG, principiul echității socio-spațiale se traduce prin asigurarea unui acces echilibrat la dotări, servicii și spații publice de calitate pentru toți locuitorii, indiferent dacă locuiesc în oraș sau în satele aparținătoare. PUG va propune o distribuție rațională a noilor echipamente publice, va proteja și extinde rețeaua de spații verzi și va crea reglementări care să prevină segregarea spațială și să promoveze mixitatea funcțională și socială. Astfel, planificarea teritorială devine un instrument activ de construire a unei comunități mai juste, mai incluzive și mai unite.

## 15. STUDII SPECIFICE ȘI SERVITUȚI

Acest capitol definește o clasă specială de analize de fundamentare, menite să abordeze problematici punctuale, cu un grad înalt de specificitate, care nu sunt acoperite în mod exhaustiv de studiile tematice generale. Rolul acestor studii specifice este de a asigura flexibilitatea și precizia procesului de planificare, permițând o investigare aprofundată a unor situații particulare sau a unor constrângeri excepționale care pot apărea pe teritoriul administrativ. Ele reprezintă un instrument esențial pentru a garanta că deciziile de reglementare sunt fundamentate pe cea mai bună cunoaștere tehnică disponibilă, chiar și în cazuri atipice.

Metodologia de elaborare a PUG, în special conform principiilor USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism), prevede un mecanism de activare controlată pentru aceste studii. Se instituie un "gate anti-duplicare", o poartă procedurală care asigură că un studiu specific este comandat doar dacă subiectul său nu este deja acoperit în mod satisfăcător într-o altă clasă de analiză. Astfel, se evită redundanța și se optimizează resursele, concentrând efortul de cercetare strict acolo unde este necesar. Fiecare studiu specific trebuie să aibă o temă clar definită și o justificare solidă, prevenind transformarea acestui mecanism într-un slot generic.

### 15.1. Servituți Aeronautice

Servituțile aeronautice reprezintă un set de restricții și condiționări impuse în spațiul aerian și pe terenurile din jurul aeroporturilor, aerodromurilor sau a altor facilități de navigație aeriană, având ca scop principal asigurarea siguranței zborului. Aceste servituți sunt de natură legală și au un impact direct asupra planificării urbanistice, deoarece pot limita drastic regimul de înălțime al construcțiilor, tipul de activități permise și chiar utilizarea anumitor echipamente care ar putea interfera cu comunicațiile aeriene. Fundamentul legal pentru instituirea acestora este, în principal, Codul Aerian al României, iar autoritatea națională responsabilă cu reglementarea și avizarea este Autoritatea Aeronautică Civilă Română (AACR).

Aplicabilitatea acestui studiu pentru o anumită unitate administrativ-teritorială este condiționată de existența în proximitatea sa a unui aeroport, a unui coridor de zbor de joasă

altitudine sau a altor infrastructuri aeronautice. Chiar dacă un aeroport nu se află direct pe teritoriul analizat, culoarele de apropiere sau de decolare pot traversa spațiul aerian al acestuia, generând restricții de construire pe zeci de kilometri. Un studiu specific privind servituțile aeronautice are rolul de a identifica cu precizie aceste zone de restricție, de a transpune pe planșele PUG suprafețele de degajare și de a integra în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) condițiile tehnice specifice:

- Limitări de înălțime pentru clădiri, stâlpi, antene sau orice alt obstacol artificial.
- Restricții privind utilizarea unor surse de lumină sau a unor suprafețe reflectorizante care ar putea deruta piloții.
- Interdicții privind amplasarea unor surse de radiații electromagnetice care ar putea perturba sistemele de navigație.
- Condiționări privind activitățile care pot atrage stoluri de păsări (ex: depozite de deșuri, ferme piscicole), reprezentând un risc pentru siguranța zborului.

În absența unui astfel de studiu, dezvoltarea urbanistică în zonele afectate de servituți aeronautice este blocată, deoarece orice proiect necesită un aviz individual de la AACR, un proces care poate fi anevoios și impredictibil. Prin integrarea acestor constrângeri direct în PUG, se oferă un cadru clar și predictibil pentru investitori și se asigură conformitatea legală a dezvoltării.

## 15.2. Infrastructuri Majore

Această subclasă de studii vizează identificarea și gestionarea constrângerilor generate de infrastructurile de interes național, regional sau județean care tranzitează teritoriul administrativ. Acestea includ, dar nu se limitează la, coridoare de transport (autostrăzi, drumuri expres, căi ferate magistrale), rețele energetice de înaltă tensiune, conducte magistrale de transport pentru gaze naturale, petrol sau alte produse, sisteme de irigații de anvergură sau lucrări hidrotehnice majore. Prezența acestor infrastructuri impune, conform legislației sectoriale specifice, instituirea unor zone de protecție și de siguranță, care funcționează ca servituți de utilitate publică.

Un studiu specific privind infrastructurile majore are un dublu rol. În primul rând, realizează o inventariere exhaustivă a tuturor acestor rețele și coridoare, cartografiindu-le cu precizie și delimitând zonele de protecție aferente. Aceste zone devin constrângeri absolute în PUG, fiind transpuse în planșa de reglementări cu un regim de "non aedificandi" (interdicție de construire) sau cu restricții severe.

În al doilea rând, studiul are un rol prospectiv. Acesta analizează planurile de dezvoltare de rang superior (PATN, PATJ, strategii sectoriale) pentru a identifica proiecte de infrastructură majoră care sunt planificate să traverseze teritoriul în viitor. În baza acestor planuri, PUG poate institui "coridoare de rezervare", adică poate bloca anumite terenuri de la construire pentru a asigura culoarul necesar realizării viitoarelor proiecte de utilitate publică. Acest mecanism este esențial pentru o planificare strategică pe termen lung, prevenind ocuparea abuzivă a terenurilor și reducând costurile viitoare cu exproprierile. Prin urmare, acest studiu asigură coerența dezvoltării locale cu strategiile naționale și protejează atât infrastructurile existente, cât și pe cele viitoare.

### 15.3. Alte Studii Specifice

Această categorie funcționează ca un mecanism flexibil și adaptiv, menit să acopere orice altă problematică punctuală care necesită o analiză aprofundată și care nu se încadrează în celelalte clase de studii de fundamentare. Activarea unui astfel de studiu se face doar la nevoie, pe baza unei teme și a unei justificări explicite, respectând principiul "anti-duplicare". Scopul este de a oferi un răspuns tehnic riguros la o întrebare specifică, fără a încărca procesul de elaborare a PUG cu analize redundante.

Exemplele de "Alte Studii" pot fi extrem de variate, în funcție de specificul localității:

- **Studiu de peisaj detaliat:** Pentru o zonă cu valoare peisagistică deosebită, în vederea definirii unor reguli de construire care să protejeze caracterul locului (volumetrie, materiale, cromatică).
- **Studiu de microzonare economică:** Pentru a analiza potențialul de dezvoltare a unei anumite zone comerciale sau de servicii, identificând mixul optim de funcțiuni și impactul asupra țesutului urban.

- **Studiu de impact social:** Pentru a evalua efectele unui proiect major propus (ex: un nou centru comercial, o nouă arteră de circulație) asupra comunităților locale.
- **Studiu de oportunitate pentru valorificarea unei resurse locale:** Cum ar fi un studiu pentru amenajarea unui lac în scopuri recreative sau pentru dezvoltarea unui parc tematic bazat pe o tradiție locală.
- **Analiză de detaliu a mobilității într-un cartier specific:** Pentru a rezolva probleme punctuale de trafic, parcare sau accesibilitate pietonală care nu pot fi soluționate la scara generală a studiului de circulație.

Fiecare astfel de studiu, odată elaborat și validat, fundamentează propuneri de reglementare specifice, care sunt integrate fie direct în RLU (ca reguli aplicabile unei anumite UTR), fie în Programul de Investiții Teritoriale (ca proiecte prioritare). Acest mecanism asigură că PUG-ul rămâne un document strategic, dar dispune de flexibilitatea necesară pentru a răspunde cu precizie și rigoare tehnică la provocările unice ale fiecărei părți a teritoriului său.

## 16. SCARA EXTINSĂ, INTEGRARE ȘI STRATEGIE

Acest capitol reprezintă punctul culminant al procesului de elaborare a Planului Urbanistic General, marcând tranziția de la faza analitică, de culegere și interpretare a datelor, la faza sintetică, de formulare a unei viziuni de dezvoltare coerente și a unor direcții strategice clare. Dacă etapele anterioare au avut rolul de a deconstrui realitatea teritorială în componentele sale (mediu, demografie, economie, infrastructură), acest capitol are misiunea de a reconstrui aceste elemente într-un proiect de viitor unitar, fundamentat și implementabil.

Aici se materializează decizia strategică, procesul prin care multitudinea de studii de fundamentare, analize și consultări publice sunt integrate într-o viziune singulară. Se va detalia modul în care se realizează această sinteză, de la încadrarea în contextul regional extins și elaborarea diagnozei integrate, până la evaluarea scenariilor alternative și definirea strategiei finale, a priorităților și a mecanismelor de implementare. Este etapa în care PUG-ul își asumă pe deplin rolul de instrument de management teritorial, nu doar de reglementare, oferind o foaie de parcurs pentru dezvoltarea durabilă a comunității.

### 16.1. Scara Extinsă: Contextul Metropolitan și Regional

Nicio localitate nu se dezvoltă în izolare. Înțelegerea și integrarea contextului metropolitan și regional reprezintă o condiție pentru o planificare strategică relevantă și eficientă. Acest subcapitol analizează poziționarea Orașului Ciacova în raport cu poliile de creștere, coridoarele de transport și politicile de dezvoltare de la nivel județean și regional. Proximitatea față de Timișoara, principalul pol de dezvoltare din vestul țării, reprezintă factorul contextual major, care generează atât oportunități (acces la piața muncii, servicii specializate), cât și amenințări (presiune imobiliară, navetism intensiv). Analiza la scară extinsă vizează transformarea acestei relații de dependență într-una de complementaritate funcțională. Se vor evalua conexiunile de infrastructură (rutieră, feroviară) și modul în care acestea pot fi optimizate pentru a sprijini dezvoltarea locală. De asemenea, se va asigura alinierea propunerilor PUG la documentațiile de rang superior, precum Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Timiș și strategiile de dezvoltare regională, pentru a garanta coerența și a maximiza șansele de atragere a finanțărilor pentru proiectele de interes comun.

## 16.2. Diagnoza Integrată: Sinteza Concluziilor

Diagnoza-sinteză este procesul esențial prin care concluziile punctuale ale numeroaselor studii de fundamentare sunt corelate și agregate pentru a forma o imagine unitară și ierarhizată a stării teritoriului. Această etapă depășește simpla însumare a analizelor sectoriale (geotehnică, hidrologie, demografie etc.), având ca scop identificarea interdependențelor, a conflictelor și a sinergiilor dintre diferitele componente ale sistemului teritorial. De exemplu, o problemă de poluare a apei (identificată în studiul de mediu) poate fi corelată cu practicile agricole (studiul economic) și cu lipsa rețelei de canalizare (studiul de utilități), generând o problemă strategică integrată. Metodologia utilizată este una multicriterială, adesea materializată într-o analiză SWOT consolidată, care nu doar listează punctele tari, slabe, oportunitățile și amenințările, ci le și corelează pentru a extrage direcții preliminare de acțiune. Această diagnoză-sinteză este fundamentul pe care se construiesc scenariile de dezvoltare, asigurând că propunerile viitoare răspund unor probleme reale și validate, nu unor percepții subiective.

## 16.3. Scenariile Alternative: Evaluarea Viitorului Posibil

Pe baza diagnozei integrate, se elaborează o serie de scenarii alternative de dezvoltare spațială și funcțională. Acestea nu sunt simple prognoze, ci viziuni coerente asupra unor viitoruri posibile, fiecare având propriile sale premise, obiective și consecințe. De regulă, se construiesc cel puțin trei tipuri de scenarii:

1. **Scenariul Tendințial (Business as Usual):** Extrapolează tendințele actuale, fără intervenții strategice majore. Este un scenariu de referință, util pentru a înțelege riscurile inacțiunii.
2. **Scenarii Contrastante:** Explorează direcții de dezvoltare fundamental diferite (ex: un scenariu axat pe dezvoltare economică intensivă vs. un scenariu axat pe protecția mediului și dezvoltare rurală).
3. **Scenariul Optim (sau Strategic):** Reprezintă viziunea de dezvoltare recomandată, care încearcă să echilibreze obiectivele economice, sociale și de mediu.

Fiecare scenariu este evaluat printr-o metodă multicriterială, care analizează impactul probabil asupra unor indicatori cheie (ex: calitatea mediului, costuri de infrastructură,

coeziune socială, atractivitate economică). Acest proces de evaluare comparativă, adesea realizat prin ateliere de lucru cu actori locali și experți, permite o decizie transparentă și argumentată în favoarea scenariului strategic care răspunde cel mai bine viziunii și nevoilor pe termen lung ale comunității.

#### 16.4. Strategia: Definirea Direcțiilor, Priorităților și Fazării

Odată selectat scenariul strategic, acesta este tradus într-o strategie de dezvoltare teritorială concretă. Aceasta reprezintă "coloana vertebrală" a PUG-ului și include:

- **Direcțiile Strategice:** Obiectivele majore de dezvoltare, formulate clar și concis (ex: "Modernizarea infrastructurii rurale", "Diversificarea bazei economice", "Protejarea patrimoniului cultural").
- **Prioritățile de Intervenție:** Ierarhizarea proiectelor și a măsurilor necesare pentru atingerea obiectivelor, pe baza unor criterii de urgență, impact și fezabilitate. Se definește ce trebuie făcut "acum" versus ce poate fi planificat pe termen mediu și lung.
- **Fazarea Implementării:** Eșalonarea în timp a proiectelor și a investițiilor, corelată cu orizonturile de finanțare disponibile (programe naționale și europene) și cu capacitatea administrativă a localității. Se poate elabora un Program de Investiții Teritoriale (PIT), care devine un instrument de management esențial pentru administrația publică.

Această strategie asigură că PUG-ul nu rămâne un document static, ci devine o foaie de parcurs acționabilă, care ghidează deciziile de investiții și politicile publice pe întreaga sa perioadă de valabilitate.

#### 16.5. Fezabilitatea: Asigurarea Implementabilității

Principiul fezabilității asigură că viziunea strategică este ancorată în realitatea tehnică, economică și administrativă. În această etapă a planificării generale, nu se realizează studii de fezabilitate tehnico-economice complete pentru fiecare proiect, ci o evaluare a fezabilității urbanistice și a implementabilității strategiei de ansamblu. Aceasta presupune:

- **Fezabilitate Urbanistică:** Verificarea coerenței spațiale a propunerilor, a compatibilității dintre funcțiuni și a încadrării în constrângerile legale și naturale.

- **Fezabilitate Economică Preliminară:** O estimare a ordinului de mărime al costurilor pentru proiectele prioritare și o analiză a surselor de finanțare potențiale.
- **Fezabilitate Administrativă:** Evaluarea capacității administrației publice locale de a gestiona implementarea PUG și a proiectelor derivate din acesta.

Analiza de fezabilitate are rolul de a calibra ambițiile strategice, asigurând că planul propus este realist și are șanse reale de a fi implementat. Aceasta poate conduce la ajustarea unor obiective sau la re-fazarea unor proiecte.

## 16.6. Actualizarea Temei: Adaptarea la Realități

Procesul de elaborare a unui PUG este un demers iterativ, nu liniar. Pe parcursul analizelor, consultărilor publice sau a procesului de avizare, pot apărea noi date, noi constrângeri sau noi oportunități care nu au fost cunoscute în faza inițială. Mecanismul de actualizare a temei-program permite ajustarea controlată a obiectivelor și a conținutului PUG pentru a răspunde acestor noi realități. De exemplu, concluziile unui studiu de specialitate pot scoate la iveală un risc natural necunoscut anterior, care impune modificarea zonificării, sau un aviz de la o instituție poate introduce condiționări tehnice care necesită reconfigurarea unei propuneri de infrastructură. Acest mecanism de feedback asigură că documentația finală este pe deplin aliniată la cel mai recent și complet set de informații, crescând relevanța și acuratețea acesteia.

## 18. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ PENTRU ORAȘUL CIACOVA (conform MODUL\_05, 06, 07 USTGU)

Această secțiune a Memoriului General al Planului Urbanistic General (PUG) pentru Orașul Ciacova detaliază propunerile strategice și conceptuale pentru dezvoltarea teritorială, economică, socială și de mediu a localității. Propunerile sunt fundamentate pe analizele situației existente, pe studiile de fundamentare elaborate și pe principiile metodologiei USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism), având ca scop final asigurarea unei dezvoltări durabile, coerente și adaptate nevoilor actuale și viitoare ale comunității.

Această parte a documentației marchează tranziția de la faza analitică (diagnoza) la faza proiectivă, transformând concluziile și obiectivele strategice în soluții spațiale concrete. Fiecare propunere este concepută pentru a răspunde direct disfuncționalităților identificate și pentru a valorifica oportunitățile, integrând dezvoltarea într-un cadru de reglementare clar, predictibil și implementabil.

### 18.1. Scenariul Strategic de Dezvoltare Reținut pentru Orașul Ciacova și Justificarea Alegerii

Procesul de planificare a implicat evaluarea riguroasă a mai multor scenarii alternative de dezvoltare, pentru a identifica cea mai pertinentă și sustenabilă traiectorie pentru viitorul Orașului Ciacova. Aceste scenarii au explorat diverse ipoteze de creștere și diferite niveluri de intervenție.

- **Analiza Scenariilor Alternative:** Au fost luate în considerare patru direcții principale. Scenariul Tendințial ar fi perpetuat dezvoltarea necoordonată, accentuând decalajele existente. Scenariul Dezvoltării Concentrate ar fi priorizat densificarea internă, riscând însă să ignore potențialul satelor aparținătoare. Scenariul Dezvoltării Extinse ar fi generat costuri de infrastructură nesustenabile și un impact negativ asupra terenurilor agricole valoroase.
- **Scenariul Strategic Reținut:** În urma evaluării multicriteriale, a fost adoptat **Scenariul Dezvoltării Durabile Integrate**. Această alegere este justificată prin alinierea sa optimă la principiile metodologiei USTGU și la nevoile specifice ale

comunității. Scenariul permite o creștere controlată a localității, combinând regenerarea zonelor existente cu extinderi punctuale și justificate, în special în zonele cu pretabilitate ridicată și impact redus asupra mediului. Propune un mix echilibrat între investițiile în infrastructura nouă și modernizarea celei existente, între dezvoltarea economică și protecția socială, și creează premisele unei dezvoltări reziliente la schimbările climatice și la presiunile socio-economice viitoare.

- **Obiectivele PUG derivate din scenariul reținut:** Adoptarea acestui scenariu se traduce într-o serie de obiective SMART, printre care: creșterea suprafeței de spații verzi amenajate cu minimum 20% până la atingerea normei legale de 26 mp/locuitor; modernizarea a 100% din rețeaua stradală aflată în stare precară (aproximativ 49,4 milioane lei, conform Strategiei de Dezvoltare Locală); asigurarea unui grad de acoperire de 100% cu servicii de apă și canalizare în toate localitățile componente, și reducerea dependenței economice de agricultură prin crearea a cel puțin 150 de noi locuri de muncă în sectoare non-agricole.

## 18.2. Propuneri privind Limita Intravilanului Orașului Ciacova

Extinderea controlată a intravilanului este o componentă esențială a scenariului de dezvoltare reținut, răspunzând atât presiunii demografice anticipate, cât și nevoii de a crea spațiu pentru noi activități economice.

- **Justificarea necesității extinderii:** Analiza demografică prospectivă, coroborată cu cererea crescândă de terenuri pentru locuințe generată de proximitatea față de Timișoara și cu necesitatea de a aloca spațiu pentru proiecte strategice (ex: parcul industrial), fundamentează propunerea de extindere a intravilanului. Aceasta este corelată cu concluziile studiilor de fundamentare, care atestă pretabilitatea geotehnică a terenurilor propuse și oportunitatea economică a dezvoltării.
- **Criterii de delimitare:** Extinderea propusă a respectat criteriile stricte, printre care: utilizarea prioritară a terenurilor cu clasă de fertilitate redusă pentru a proteja fondul agricol valoros; asigurarea continuității țesutului urban și a legăturilor logice cu infrastructura existentă și propusă; evitarea zonelor cu riscuri naturale (în special cele

seismice) sau cu restricții legale (zone de protecție sanitară, culoare de siguranță). Limitele au fost corelate cu prevederile PATJ Timiș.

- **Suprafețele și limitele propuse:** Se propune o extindere totală a intravilanului cu aproximativ 120 ha, distribuită strategic în zonele cu cel mai mare potențial de dezvoltare coerentă și impact redus, cum ar fi zona de nord, în proximitatea căii ferate, pentru dezvoltări rezidențiale și de servicii, și zona de est, pentru viitorul parc industrial, posibil în KILO\_CAROUL [X10, Y06] (localizare exemplificativă). Detaliile precise ale limitelor și ale parcelelor cadastrale afectate sunt prezentate în planșele PUG.

### 18.3. Zonificarea Funcțională Propusă pentru Teritoriul Orașului Ciacova (Concept general)

Zonificarea funcțională propusă, conform metodologiei USTGU, împarte teritoriul în Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) clare, fiecare cu un set specific de reglementări, pentru a asigura o dezvoltare armonioasă și a preveni conflictele.

- **Descrierea** Unităților Teritoriale de Referință (UTR-uri): Au fost definite UTR-uri specializate, precum UTR\_L pentru locuințe (cu subcategoriile L1 pentru locuințe individuale cu regim de înălțime P/P+1E și L2 pentru locuințe colective de înălțime redusă P+2E+M), UTR\_IS pentru instituții și servicii publice, UTR\_C pentru comerț și servicii, UTR\_A pentru activități economice (incluzând noul parc industrial), UTR\_V pentru spații verzi și UTR\_P pentru zonele protejate.
- Principii Generale pentru Regimul Tehnic și Indicatorii Urbanistici:
  - **POT:** Valorile propuse sunt diferențiate pentru a încuraja utilizarea eficientă a terenului. De exemplu, pentru L1 se propune un POT maxim de 35%, în timp ce pentru UTR\_C se poate ajunge la 60-70%.
  - **CUT:** Coeficienții de Utilizare a Terenului sunt corelați cu capacitatea infrastructurii, permițând o densificare controlată (ex: CUT max. 0,7 pentru L1, CUT max. 1,5 pentru L2).

- Regim de Înălțime: Se vor stabili regimuri de înălțime adaptate, păstrând un caracter specific (P+1E+M) în zonele tradiționale și permițând regimuri superioare (P+2E+M) în noile zone de dezvoltare.
- Condiționări Specifice: Se vor introduce reguli clare privind asigurarea locurilor de parcare (minimum 1 loc/unitate locativă), amenajarea incintelor (procent minim de spațiu verde) și aspectul arhitectural în zonele protejate.

#### 18.4. Direcții Strategice pentru Modernizarea și Dezvoltarea Infrastructurii de Transport în Orașul Ciacova

Obiectivul principal este crearea unui sistem de mobilitate durabil, sigur și eficient, care să răspundă nevoilor actuale și viitoare ale comunității.

- Proiecte Majore Propuneri:
  - **Modernizarea Rețelei Stradale:** Se propune reabilitarea integrală a rețelei stradale, cu prioritate pentru satele aparținătoare, conform proiectelor deja finanțate prin Programul "Anghel Saligny". Aceasta include asfaltarea, crearea de trotuare și sisteme de colectare a apelor pluviale.
  - **Crearea unei Rețele Velo:** Se va implementa proiectul strategic de realizare a unei rețele de piste pentru biciclete de cel puțin 15 km, care să conecteze zonele rezidențiale cu centrul, școlile și potențialele zone de agrement, cum ar fi cele propuse de-a lungul canalului Timișul Mort, în HECTA\_CAROURILE [Xo8, Yo5] · (ΔX=400-800 m).
  - **Optimizarea Transportului Public:** Se va analiza oportunitatea optimizării traseelor de transport public pentru o mai bună servire a satelor și a noilor zone de dezvoltare.
  - **Amenajarea de Parcări Publice:** Se propune amenajarea de noi parcări în zona centrală și în proximitatea obiectivelor de interes public.

Aceste propuneri, detaliate în planșele specifice, vor transforma radical infrastructura de mobilitate, contribuind la creșterea calității vieții și la reducerea dependenței de transportul individual motorizat.

## 19. DIRECȚII STRATEGICE COMPLEMENTARE PENTRU DEZVOLTAREA ORAȘULUI CIACOVA

Acest capitol continuă detalierea propunerilor strategice ale Planului Urbanistic General, concentrându-se pe direcțiile de acțiune esențiale pentru modernizarea infrastructurii, protejarea mediului și a patrimoniului, precum și pentru consolidarea cadrului economic și social. Propunerile sunt formulate ca răspuns direct la diagnoza teritorială, transformând obiectivele strategice în măsuri concrete și direcții de intervenție.

Fundamentate pe o analiză integrată și pe principiile dezvoltării durabile, aceste direcții strategice vizează asigurarea unui cadru de viață de calitate, echilibrat și rezilient pentru toți locuitorii Orașului Ciacova și ai satelor aparținătoare. Fiecare componentă – de la rețelele edilitare la sistemul de spații verzi – este abordată sistemic, pentru a garanta coerența generală a viziunii de dezvoltare.

### 19.1. Direcții Strategice pentru Dezvoltarea Rețelelor Tehnico-Edilitare în Orașul Ciacova

Modernizarea și extinderea infrastructurii tehnico-edilitare reprezintă o prioritate absolută a PUG, fiind o precondiție pentru creșterea calității vieții și atragerea de investiții. Principiul director este asigurarea accesului universal la utilități de calitate, eliminând decalajele dintre orașul reședință și localitățile componente.

- **Extinderea și reabilitarea sistemului de alimentare cu apă potabilă:** Se va prioritiza implementarea proiectului de înființare a rețelelor de apă în satele Cebza, Macedonia, Obad și Petroman, o investiție estimată la 14.700.000,00 lei. În paralel, se va urmări monitorizarea constantă a calității apei și modernizarea tronsoanelor vechi din rețeaua existentă a orașului Ciacova.
- **Extinderea sistemului de canalizare menajeră:** O prioritate de același nivel este proiectul de înființare a sistemului de canalizare în satele aparținătoare, cu o valoare similară de 14.700.000,00 lei, și racordarea acestuia la o stație de epurare conformă cu directivele europene, pentru a elimina poluarea apelor subterane.

- **Modernizarea rețelei de energie electrică:** Se vor susține proiectele de extindere a rețelei în noile zone de dezvoltare, precum cel pentru zona PUZ Târg Ciacova, și se va promova modernizarea sistemului de iluminat public prin adoptarea tehnologiei LED și a sistemelor de telegestiune, pentru eficiență energetică.
- **Înființarea distribuției de gaze naturale:** Se va sprijini implementarea proiectului strategic de înființare a rețelei de distribuție a gazelor naturale, un parteneriat cu localitățile învecinate (Liebling, Jebel, Ghilad), estimat la peste 39.000.000,00 lei, care va crește semnificativ atractivitatea economică și confortul rezidențial.
- **Implementarea unui sistem modern de management integrat al deșeurilor:** Se vor lua măsuri pentru creșterea eficienței colectării selective la sursă, dezvoltarea infrastructurii de colectare și conștientizarea populației.

## 19.2. Direcții Strategice pentru Protecția Mediului și Gestionarea Integrată a Riscurilor în Orașul Ciacova

Strategia PUG integrează protecția mediului și creșterea rezilienței ca elemente transversale ale dezvoltării.

- **Gestionarea riscurilor naturale:** Având în vedere riscul seismic major (grad 8 Richter), RLU va impune respectarea strictă a normativelor de proiectare P100. Pentru riscul de inundații, deși redus, se vor menține și consolida zonele de protecție de-a lungul cursurilor de apă și se va implementa proiectul de regularizare a canalelor de desecare.
- **Protejarea și extinderea spațiilor verzi:** PUG propune măsuri concrete pentru a atinge ținta legală de 26 mp de spațiu verde/locuitor, prin reabilitarea parcurilor existente și prin implementarea proiectului de anvergură privind crearea unei trame verzi-albastre. De asemenea, se va susține proiectul de împădurire a terenurilor agricole degradate, cu un buget de 4.900.000,00 lei.
- **Reducerea poluării:** Se vor implementa proiecte pentru monitorizarea calității aerului și reducerea poluării fonice, conform planurilor strategice. Se vor stabili, prin

RLU, zone de protecție sanitară în jurul surselor de poluare (ex: complexul zootehnic) și se vor promova practici agricole sustenabile.

- **Educarea și conștientizarea populației:** Se vor sprijini campanii de informare privind importanța protecției mediului, a colectării selective a deșeurilor și a adaptării la schimbările climatice.

### 19.3. Direcții Strategice pentru Protejarea și Valorificarea Patrimoniului în Orașul Ciacova

Protejarea și valorificarea patrimoniului cultural, istoric și arhitectural reprezintă o direcție strategică pentru consolidarea identității locale și dezvoltarea potențialului turistic.

- **Conservarea patrimoniului construit:** Se va continua și finaliza proiectul de restaurare a Turnului de apărare "Cula" și se vor căuta soluții de finanțare pentru reabilitarea celorlalte monumente istorice, precum Biserica de lemn din Cebza. PUG va institui, prin RLU, zone de protecție în jurul tuturor monumentelor listate, cu reglementări clare privind intervențiile, conform avizelor de la Direcția Județeană pentru Cultură.
- **Valorificarea patrimoniului imaterial:** Se va sprijini organizarea evenimentelor culturale tradiționale, precum festivalul gastronomic "Păturata pă crumpi", ca elemente de branding local.
- **Integrarea patrimoniului în circuite turistice:** Se propune crearea unor trasee tematice care să conecteze monumentele istorice, elementele de patrimoniu cultural și cadrul natural, promovând astfel un turism cultural și rural sustenabil.
- **Promovarea restaurării cu tehnici tradiționale:** RLU va încuraja utilizarea materialelor și tehnicilor tradiționale în intervențiile asupra clădirilor din zonele protejate, pentru a asigura autenticitatea și integritatea patrimoniului.

## 19.4. Direcții Strategice pentru Dezvoltarea Economică și Socială Durabilă a Orașului Ciacova

Strategia PUG vizează crearea unui mediu economic dinamic și a unei comunități incluzive, reducând dependența de agricultură și stimulând coeziunea socială.

- **Stimularea economiei:** Se va crea cadrul urbanistic pentru dezvoltarea proiectelor strategice: amenajarea unui parc industrial, a unei unități de procesare a cărnii și a unui centru de colectare și procesare a legumelor și fructelor. Prin RLU, se vor delimita zone dedicate acestor activități, asigurând infrastructura necesară.
- **Dezvoltarea serviciilor și a turismului:** Se vor promova activitățile economice neagricole, precum turismul rural și agroturismul, prin reglementări flexibile în zonele cu potențial, și se va sprijini modernizarea comerțului în zona centrală, prin reabilitarea pieței agroalimentare.
- **Creșterea calificării forței de muncă:** Se vor sprijini programe de formare profesională adaptate la noile oportunități economice.
- **Dezvoltarea serviciilor sociale și de sănătate:** PUG susține proiectele de construire a unei creșe, a unei noi școli, a unui spital public și a unui centru de zi pentru persoane cu dizabilități, contribuind la creșterea calității vieții și la sprijinirea grupurilor vulnerabile.

## 19.5. Conceptul General pentru Amenajarea Sistemului de Spații Verzi și Agreement în Orașul Ciacova

Strategia PUG propune o abordare integrată pentru dezvoltarea infrastructurii verzi, vizând crearea unui sistem coerent de spații verzi care să răspundă nevoilor ecologice, sociale și estetice ale comunității.

- **Crearea unui sistem ierarhizat de spații verzi:** Se va urmări dezvoltarea unei rețele de parcuri, grădini publice, scuaruri și locuri de joacă, distribuite echilibrat pe întreg teritoriul, pentru a asigura accesibilitatea pentru toți locuitorii. Proiectul de reabilitare a parcurilor existente este un prim pas în această direcție.

- **Dezvoltarea coridoarelor verzi-albastre:** Proiectul strategic de regenerare urbană prin conectarea peisajului cultural cu infrastructura ecologică va constitui axa principală a sistemului verde, amenajând malurile cursurilor de apă (Timiș, Timișul Mort) ca zone de promenadă, recreere și conectivitate ecologică.
- **Principii de amenajare:** Toate noile amenajări vor respecta principii de sustenabilitate: utilizarea cu prioritate a speciilor de plante autohtone, crearea de spații accesibile tuturor, dotarea cu mobilier urban de calitate și integrarea elementelor de apă. RLU va impune un procent minim de spațiu verde pentru toate noile dezvoltări, asigurând atingerea țintei legale de **26 mp/locuitor**.

## 20. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) AFERENT PUG ORAȘUL CIACOVA - PRINCIPII DIRECTOARE ȘI STRUCTURĂ CONCEPTUALĂ

Acest capitol stabilește fundamentele pentru elaborarea Regulamentului Local de Urbanism (RLU), documentul normativ esențial care va transpune viziunea strategică a Planului Urbanistic General (PUG) al Orașului Ciacova în reguli concrete, clare și obligatorii. RLU reprezintă componenta juridică a PUG, fiind actul de autoritate publică locală care reglementează modul de utilizare a terenurilor și de amplasare și conformare a construcțiilor pe întreg teritoriul administrativ.

Prezentul document are un rol conceptual și metodologic. El definește principiile directoare care vor ghida reglementarea, structura logică a viitorului RLU și principalele tipuri de prescripții pe care acesta le va conține. Elaborarea detaliată a RLU, cu articole normative specifice pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință (UTR), va constitui un document separat, realizat în strictă conformitate cu Regulile Urbanistice Proiective (RUP) extrase din Soluțiile Urbanistice Proiective validate (SUP[v]), conform metodologiei USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism), Modulul 06.

### 20.1. Principii Generale de Reglementare pentru Teritoriul Orașului Ciacova

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic General (PUG) al Orașului Ciacova se fundamentează pe un set de principii directoare menite să asigure o dezvoltare teritorială coerentă, durabilă și adaptată specificului local, în concordanță cu legislația națională ({"Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul"} [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001”, 2001], {"Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (RGU)"} [paraphrase: Guvernul României, „HG nr. 525/1996”, 1996]) și cu bunele practici europene în domeniul planificării urbane. Aceste principii vor ghida interpretarea și aplicarea tuturor prevederilor RLU:

a. **Principiul Dezvoltării Durabile Integrate:** Asigurarea unui echilibru între dezvoltarea economică, protecția mediului înconjurător și echitatea socială. RLU va promova

utilizarea eficientă a resurselor naturale, conservarea biodiversității, reducerea poluării și adaptarea la schimbările climatice, vizând creșterea calității vieții pentru toți locuitorii. Aceasta implică, în contextul Ciacovei, protejarea riguroasă a terenurilor agricole fertile, gestionarea responsabilă a apelor și promovarea construcțiilor eficiente energetic.

b. **Principiul Coerenței Funcționale și Spațiale:** Organizarea teritoriului pentru a asigura o bună funcționare a orașului, prin compatibilizarea funcțiilor urbane (locuire, servicii, producție, recreere), evitarea conflictelor funcționale și crearea unor relații armonioase între zone. Se va urmări o distribuție echilibrată a dotărilor și serviciilor publice pe întreg teritoriul administrativ, inclusiv în satele aparținătoare.

c. **Principiul Calității Arhitectural-Urbanistice și Protejării Identității Locale:** Promovarea unor soluții de calitate, care să respecte și să pună în valoare specificul cultural, istoric și peisagistic al Orașului Ciacova. RLU va încuraja integrarea armonioasă a noilor construcții în contextul existent și va stabili reguli clare pentru protejarea patrimoniului construit, în special în zona Ansamblului urban "Piața Cetății".

d. **Principiul Accesibilității și Mobilității Durabile:** Asigurarea accesului facil și echitabil la locuințe, locuri de muncă, servicii și spații publice pentru toți locuitorii. RLU va sprijini dezvoltarea unui sistem de transport integrat, care să prioritizeze mobilitatea nemotorizată (pietonală, velo) și transportul public, în detrimentul utilizării excesive a autoturismului.

e. **Principiul Siguranței și Rezilienței Teritoriale:** Protejarea populației și a bunurilor materiale împotriva riscurilor, cu un accent deosebit pe riscul seismic major identificat în zonă. RLU va include reglementări stricte pentru zonele expuse la riscuri, condiționând sau interzicând anumite tipuri de dezvoltări.

f. **Principiul Participării Publice și Transparenței:** Asigurarea implicării active a cetățenilor în procesul de elaborare și aplicare a reglementărilor. RLU va fi un document public, accesibil, iar procesul de autorizare va fi transparent.

g. **Principiul Adaptabilității și Flexibilității Controlate:** Conceperea unor reglementări care să permită adaptarea la dinamica socio-economică viitoare, fără a

compromite principiile fundamentale. RLU va oferi un cadru flexibil pentru a încuraja inovația, dar și riguros pentru a menține coerența urbanistică.

## 20.2. Structura Conceptuală a RLU: Capitole Generale și Specifice pe UTR-uri

Structura Regulamentului Local de Urbanism pentru Orașul Ciacova va fi concepută pentru a asigura claritate, coerență și aplicabilitate, conform metodologiei USTGU (MODUL\_06). RLU va fi organizat în următoarele părți principale:

### a. Partea I: Dispoziții Generale:

- Articole privind obiectul și domeniul de aplicare al RLU pentru Ciacova.
- Definirea termenilor urbanistici specifici, conform terminologiei standardizate.
- Baza legală a elaborării și aprobării RLU.
- Principii generale de dezvoltare urbanistică a Orașului Ciacova.
- Reguli generale privind autorizarea construcțiilor și intervențiilor.

### b. Partea II: Reglementări Specifice pe Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri):

Această parte va constitui nucleul RLU și va detalia reglementările pentru fiecare UTR delimitată în PUG. Pentru fiecare UTR, se vor stabili:

- **Codul UTR:** Identificator unic (ex: UTR\_L1\_CIA\_01).
- **Descrierea zonei:** Specificul funcțional și morfologic.
- **Funcțiuni admise:** Lista funcțiilor permise, dominante și complementare.
- **Funcțiuni admise cu condiționări:** Funcțiuni permise doar cu îndeplinirea unor condiții specifice.
- **Funcțiuni interzise:** Lista funcțiilor incompatibile cu zona.
- **Condiții de amplasare și conformare:** Regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, distanțe minime, aspect exterior (unde e cazul), reguli pentru împrejurimi.
- **Condiții de echipare edilitară:** Obligații privind racordarea la rețelele publice.

- **Reguli pentru spații verzi:** Procent minim de spațiu verde pe parcelă.
- **Reguli pentru circulație și parcare:** Organizarea acceselor, asigurarea locurilor de parcare.
- Reguli specifice pentru zone cu riscuri sau protecții.

c. Partea III: Dispoziții Tranzitorii și Finale:

- Regimul construcțiilor și autorizațiilor existente la data aprobării PUG.
- Modalități de actualizare și modificare a RLU.
- Intrarea în vigoare a RLU.

Această structură modulară va permite o aplicare eficientă și transparentă a reglementărilor, facilitând procesul de autorizare și controlul dezvoltării urbanistice în Orașul Ciacova.

### 20.3. Principalele Tipuri de Reglementări ce vor fi Incluse

RLU pentru Orașul Ciacova va opera cu următoarele tipuri principale de reglementări, ale căror valori concrete vor fi determinate prin studii de fundamentare și corelate cu viziunea strategică a PUG:

a. Procentul de Ocupare a Terenului (POT):

- *Principii de stabilire:* Valorile POT vor fi diferențiate în funcție de caracterul zonei (centrală, rezidențială, industrială), densitatea propusă și necesitatea asigurării de spații verzi. Se va urmări evitarea supra-aglomerării și asigurarea permeabilității solului.
- *Valori orientative:* Pentru zonele de locuințe individuale se poate propune un POT maxim orientativ de 35%, pentru zonele de locuințe colective de înălțime redusă un POT de 45%, iar pentru zonele centrale cu funcțiuni mixte un POT de 60-75%.

b. Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT):

- *Principii de stabilire:* Valorile CUT vor fi corelate cu POT-ul și regimul de înălțime, reflectând intensitatea de utilizare. Stabilirea CUT se va face în funcție de capacitatea

infrastructurii și de obiectivele de densificare sau de menținere a unui caracter specific.

- *Valori orientative:* În zonele de locuințe individuale se poate stabili un CUT maxim orientativ de 0,7, în zonele de locuințe colective (P+2E) un CUT de 1,2, iar în zonele centrale un CUT de 1,8 sau mai mare.

c. Regimul de Înălțime:

- *Principii de stabilire:* Regimul de înălțime va fi stabilit în concordanță cu caracterul peisagistic, cu țesutul urban existent și cu normele de însorire. Se va ține cont de zonele de protecție a monumentelor istorice.
- *Valori orientative:* În zonele cu caracter predominant rural/tradițional se poate limita înălțimea la P+1E+M, în zonele rezidențiale noi la P+2E+M, iar în eventuale zone centrale sau de dezvoltare la P+3E, cu justificări specifice.

d. Funcțiuni Admise și Interzise:

- *Principii de stabilire:* Pentru fiecare UTR se va stabili o listă clară de funcțiuni pentru a asigura compatibilitatea și a evita conflictele. Se va promova mixitatea funcțională în anumite zone (ex. locuire cu servicii de proximitate) și se va proteja zonele sensibile de activități generatoare de disconfort.

e. Condiționări Specifice:

- *Principii de stabilire:* RLU va include condiționări specifice, cum ar fi: obligativitatea realizării unor studii suplimentare, obținerea de avize specifice (mediu, cultură), asigurarea unui număr minim de locuri de parcare, respectarea unor principii de design arhitectural și măsuri de protecție a mediului.

Elaborarea detaliată a acestor reglementări se va face în cadrul documentului RLU propriu-zis, pe baza studiilor de fundamentare aprobate și a direcțiilor strategice stabilite prin PUG Orașul Ciacova.

## 21. IMPLEMENTARE, MONITORIZARE ȘI PARTICIPARE PUBLICĂ ÎN CADRUL PUG AL ORAȘULUI CIACOVA

Acest capitol definește cadrul strategic și operațional pentru transpunerea în practică a prevederilor Planului Urbanistic General (PUG) al Orașului Ciacova, asigurând monitorizarea progresului și implicarea continuă a comunității în procesul de dezvoltare teritorială. Abordarea este fundamentată pe principiile metodologiei USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism), cu referințe specifice la Modul08 (*Avizare și Aprobare*), Modul10 (Monitorizare și Revizuire Dinamică) și Modul\_04 (Consultare Publică Eficientă).

Atingerea obiectivelor stabilite și materializarea viziunii de dezvoltare depind în mod crucial de capacitatea de a transforma planul dintr-un document normativ într-o foaie de parcurs activă. Prin urmare, această secțiune detaliază etapele de implementare, sursele de finanțare, sistemul de indicatori pentru monitorizare și mecanismele prin care participarea publică va deveni un proces continuu, garantând relevanța și adaptabilitatea PUG pe întreaga sa perioadă de valabilitate.

### 21.1. Etape Proiectate și Priorități pentru Implementarea PUG Ciacova

Implementarea PUG Ciacova este un proces complex și de durată, care necesită o planificare riguroasă, etapizată, corelată cu prioritățile de dezvoltare ale orașului și cu resursele disponibile.

#### Cadrul General al Implementării

Implementarea PUG va fi coordonată de către Autoritatea Publică Locală a Orașului Ciacova, prin intermediul unei Unități de Implementare a PUG (UIPUG) desemnate sau prin structurile existente cu atribuții în urbanism și investiții. Procesul va urmări:

- **Coerența:** Alinierea tuturor proiectelor și acțiunilor cu viziunea strategică și reglementările PUG.
- **Eficiența:** Utilizarea optimă a resurselor financiare, umane și materiale.

- **Transparența:** Informarea continuă a publicului și a factorilor interesați privind stadiul implementării.
- **Adaptabilitatea:** Capacitatea de a ajusta planurile și proiectele în funcție de dinamica socio-economică și de noile oportunități sau constrângeri.
- **Sustenabilitatea:** Integrarea principiilor de dezvoltare durabilă în toate etapele de implementare.

Etapele de Implementare (Orizonturi de Timp: Scurt, Mediu, Lung)

Planificarea implementării se va realiza pe trei orizonturi de timp principale, fiecare cu seturi specifice de proiecte și acțiuni:

- Orizont Scurt (1-3 ani): Proiecte Prioritare și Acțiuni Imediate Această etapă se va concentra pe:
  - **Adoptarea și diseminarea PUG:** Publicarea oficială a PUG aprobat și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent. Crearea și lansarea portalului PUG online pentru informarea publică.
  - **Înființarea/Consolidarea UIPUG:** Stabilirea clară a responsabilităților și resurselor necesare pentru managementul implementării.
  - Inițierea proiectelor cu impact rapid și vizibilitate ridicată:
    - Modernizarea și extinderea infrastructurii tehnico-edilitare în satele aparținătoare (apă, canalizare, drumuri comunale).
    - Amenajarea/reabilitarea unor spații publice centrale (parcul central, piața agroalimentară).
    - Demararea studiilor de fezabilitate pentru proiecte strategice de anvergură, precum parcul industrial și rețeaua de piste pentru biciclete.

- **Actualizarea documentațiilor cadastrale:** Continuarea procesului de cadastrare sistematică pentru clarificarea regimului juridic al terenurilor.
- **Stabilirea sistemului de monitorizare:** Implementarea indicatorilor de performanță (KPI) și a platformei de monitorizare.
- Orizont Mediu (4-7 ani): Consolidare și Dezvoltare Extinsă Această etapă va viza:
  - **Continuarea și extinderea proiectelor de infrastructură:** Finalizarea proiectelor de apă-canal și drumuri și demararea lucrărilor la rețeaua de gaze naturale.
  - **Dezvoltarea dotărilor publice:** Construirea noii creșe și a școlii, și inițierea demersurilor pentru spitalul general public.
  - **Stimularea dezvoltării economice:** Atragerea de investiții în parcul industrial și sprijinirea unităților de procesare agricolă.
  - **Implementarea proiectelor de protecție a mediului și a patrimoniului:** Inițierea programului de împădurire și continuarea reabilitării monumentelor istorice.
  - **Revizuirea și ajustarea RLU:** Pe baza experienței acumulate și a feedback-ului, se pot opera ajustări punctuale ale RLU, respectând procedurile legale.
- Orizont Lung (8-10+ ani): Atingerea Viziunii Strategice Această etapă se va concentra pe:
  - **Finalizarea proiectelor de anvergură:** Implementarea proiectelor strategice cu impact pe termen lung (rețeaua de gaze, parcul industrial, trama verde-albastră).
  - **Consolidarea dezvoltării durabile:** Monitorizarea continuă a impactului PUG și ajustarea politicilor pentru a asigura un echilibru pe termen lung.

- **Pregătirea pentru un nou ciclu de planificare:** Evaluarea ex-post a PUG și inițierea procesului de actualizare, în funcție de evoluțiile constatate și de noile viziuni de dezvoltare.

#### Prioritizarea Proiectelor

Prioritizarea proiectelor se va realiza pe baza unei analize multicriteriale, luând în considerare:

- **Urgența:** Abordarea disfuncționalităților majore (lipsa apei și canalizării în sate, starea precară a drumurilor).
- **Impactul asupra calității vieții:** Proiecte cu beneficii directe (dotări educaționale și sanitare, spații verzi).
- **Alinierea cu obiectivele strategice:** Contribuția la diversificarea economică și la protecția mediului.
- **Fezabilitatea tehnică și financiară:** Capacitatea de implementare și disponibilitatea resurselor.
- **Oportunitățile de finanțare:** Corelarea cu programe precum PNRR și "Anghel Saligny".

Se va elabora o **matrice de priorizare** actualizată anual de către UIPUG, în consultare cu Consiliul Local.

#### Actori Implicați și Responsabilități

Implementarea PUG implică o gamă largă de actori:

- **Consiliul Local Ciacova:** Aprobă PUG, RLU, bugetele anuale și proiectele majore.
- **Primarul și Aparatul de Specialitate (inclusiv UIPUG):** Coordonarea executivă, gestionarea proiectelor, monitorizarea, raportarea.
- **Instituții Publice:** Colaborare pentru proiecte de interes județean/național (Consiliul Județean Timiș, APM Timiș, Direcția Agricolă Timiș, ISU Timiș).

- **Operatori de Utilități Publice:** Implementarea proiectelor de extindere a rețelelor.
- **Sectorul Privat:** Realizarea investițiilor în conformitate cu PUG și RLU.
- **Societatea Civilă:** Parteneriat în proiecte specifice, monitorizare civică.
- **Cetățenii Orașului Ciacova:** Participare la procesul decizional și respectarea reglementărilor.

## 21.2. Identificarea Principalelor Surse de Finanțare pentru Proiectele PUG Ciacova

Asigurarea resurselor financiare este crucială. Se va adopta o strategie diversificată de atragere a fondurilor.

- **Fonduri Publice Locale și Naționale:**
  - **Bugetul Local al Orașului Ciacova:** Pentru cofinanțarea proiectelor și unele investiții minore.
  - **Bugetul Județean Timiș:** Pentru proiecte de interes județean (ex: drumuri județene).
  - **Programe Guvernamentale:** Programul Național de Investiții "Anghel Saligny" (proiecte deja aprobate pentru drumuri), PNDL, alte programe sectoriale.
- **Fonduri Europene Nerambursabile:**
  - **Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR):** Sursă de finanțare pentru elaborarea PUG, dar și pentru proiecte de eficiență energetică, digitalizare, mobilitate durabilă.
  - **Programe Operaționale Regionale (POR):** Pentru dezvoltare urbană integrată, infrastructură, competitivitate economică.
  - **Planul Strategic PAC:** Pentru proiecte în zonele rurale ale orașului (infrastructură, agroturism).

- **Parteneriate Public-Private (PPP):** Pentru proiecte de anvergură care pot atrage investiții private (ex: parcul industrial, exploatarea apelor geotermale).
- Alte Surse:
  - **Investiții Private Directe:** Atragerea investitorilor pentru proiecte rezidențiale, comerciale, industriale.
  - **Credite Bancare:** Pentru cofinanțarea proiectelor.

#### Strategii de Atragere a Finanțării:

Se va realiza elaborarea unui portofoliu de proiecte mature (studii de fezabilitate), monitorizarea activă a oportunităților de finanțare și dezvoltarea capacității administrative pentru managementul proiectelor.

#### Tipuri de Investiții Prioritare:

Investițiile se vor concentra pe: modernizarea și extinderea rețelelor de apă, canalizare și gaze; reabilitarea drumurilor; crearea infrastructurii educaționale (creșă, școală) și sanitare (spital); amenajarea spațiilor verzi și proiecte de eficiență energetică.

### 21.3. Sistemul de Monitorizare și Evaluare a Implementării PUG Ciacova

Un sistem robust de monitorizare este esențial pentru a urmări progresul și a permite ajustări corective, bazat pe Modulul 10 USTGU.

- **Principii:** Continuitate, obiectivitate, transparență, participare, corectivitate și integrare cu alte strategii locale.
- Indicatori Cheie de Performanță (KPI):
  - **Cantitativi:** Rata de realizare a proiectelor, lungimea rețelelor modernizate (km), suprafața spațiilor verzi amenajate (mp/locuitor), numărul de locuințe noi autorizate, numărul de noi locuri de muncă create.

- **Calitativi:** Gradul de satisfacție a cetățenilor, îmbunătățirea calității aerului/apei, reducerea timpilor de deplasare, creșterea gradului de siguranță percepută.
- **De Impact:** Evoluția demografică, evoluția veniturilor la bugetul local, modificarea valorii proprietăților.
- **Mecanisme și Instrumente:** Se va crea o platformă digitală (PUG\_MONITORING\_TXT\_GIS) pentru centralizarea datelor, se vor utiliza rapoarte de progres, analize GIS și sondaje de opinie periodice.
- **Frecvența Raportării:** Se vor elabora Rapoarte Anuale de Monitorizare, o Evaluare Intermediară (la 5 ani) și o Evaluare Finală (Ex-Post) la finalul perioadei de valabilitate.
- **Procesul de Revizuire:** Pe baza monitorizării, PUG poate fi supus unor revizuri adaptive (modificări punctuale) sau unei revizuri ciclice (actualizare integrală la 10 ani).

#### 21.4. Procesul de Avizare și Aprobare a PUG Ciacova

Procesul respectă prevederile Legii nr. 350/2001, HG nr. 525/1996 și metodologia USTGU (Modul\_08).

- Etape Specifice:
  1. Pregătirea documentației PUG pentru avizare (Memorii, Studii, RLU, Planșe).
  2. Obținerea avizelor sectoriale de la instituțiile abilitate (lista completă în Anexa corespunzătoare).
  3. Avizul Arhitectului Șef al Județului Timiș și al CTATU județean.
  4. Consultarea Publică Finală pentru validare socială.
  5. Aprobarea prin Hotărâre a Consiliului Local Ciacova.

- **Transparența Procesului:** Întregul proces va fi gestionat transparent, prin publicarea listei avizelor, a stadiului obținerii acestora și a modului de soluționare a observațiilor.

## 21.5. Strategia de Consultare Publică Continuă și Integrare a Feedback-ului Cetățenilor

Implicarea cetățenilor nu se încheie odată cu aprobarea PUG. O strategie de consultare continuă este esențială.

- **Principii Fundamentale:** Accesibilitate, receptivitate, proactivitate, continuitate, educație și capacitate.
- Metode și Instrumente:
  - **Consultări Periodice:** Întâlniri publice anuale și dezbateri tematice pe proiecte de interes.
  - **Platforme Online:** Portalul PUG va include o secțiune de feedback (PROP\_FEEDBACK\_STREAM) cu hărți interactive (PROP\_LAYER\_PUBLIC), alături de canale de comunicare directă și sondaje online.
  - **Parteneriate cu Societatea Civilă:** Colaborarea cu ONG-uri, asociații și grupuri de inițiativă.
- **Mecanisme de Integrare a Feedback-ului:** Toate propunerile vor fi înregistrate centralizat. UIPUG va analiza periodic feedback-ul și va elabora rapoarte. Propunerile acceptate vor fi integrate în actualizările PUG, cu menționarea sursei (PROP\_CIVIC / SID\_CIVIC).
- **Rolul UIPUG:** Va avea responsabilități clare privind gestionarea canalelor de comunicare, organizarea consultărilor, analiza feedback-ului și informarea continuă a publicului, promovând o cultură a participării în comunitatea din Ciacova.

## 21.2. Identificarea Principalelor Surse de Finanțare pentru Proiectele PUG Ciacova

Asigurarea resurselor financiare necesare pentru materializarea viziunii și a proiectelor definite în Planul Urbanistic General este crucială pentru succesul implementării acestuia. Se va adopta o strategie diversificată și proactivă de atragere a fondurilor, combinând sursele tradiționale, precum bugetul local și programele naționale, cu oportunitățile oferite de fondurile europene nerambursabile și parteneriatele inovatoare. Această abordare multi-sursă este esențială pentru a garanta sustenabilitatea financiară a dezvoltării Orașului Ciacova pe termen mediu și lung.

### 21.2.1. Fonduri Publice Locale și Naționale

Această categorie reprezintă fundamentul finanțării proiectelor publice, asigurând predictibilitate și continuitate.

- **Bugetul Local al Orașului Ciacova:** Veniturile proprii, provenite din taxe și impozite locale, precum și cotele defalcate din TVA și subvențiile de la bugetul de stat, vor constitui sursa principală pentru cofinanțarea proiectelor majore, pentru cheltuielile de funcționare ale Unității de Implementare a PUG (UIPUG) și pentru finanțarea integrală a unor investiții de anvergură redusă.
- **Bugetul Județean Timiș:** Se vor căuta oportunități de finanțare pentru proiecte de interes județean care au incidență asupra teritoriului Ciacovei, cum ar fi modernizarea drumurilor județene sau dezvoltarea de rețele regionale de utilități, în concordanță cu Strategia de Dezvoltare a Județului.
- **Programe Guvernamentale Naționale:** Această componentă este vitală, având în vedere anvergura investițiilor necesare, în special în infrastructură. Orașul Ciacova are deja o experiență pozitivă în accesarea acestor fonduri, având proiecte aprobate pentru finanțare prin:
  - **Programul Național de Investiții "Anghel Saligny":** O sursă majoră pentru proiectele de infrastructură de bază. Orașul Ciacova are

deja contracte semnate pentru modernizarea rețelei stradale din satele aparținătoare, în valoare totală de peste 49.000.000 lei.

- **Programul Național de Dezvoltare Locală (PNDL) - etape viitoare:** Va fi monitorizat pentru oportunități similare de finanțare a infrastructurii și dotărilor.
- **Alte programe sectoriale:** Se vor accesa finanțări de la ministere de resort pentru domenii specifice, precum educație (construcția noii școli și a creșei), sănătate (proiectul spitalului public), cultură (restaurarea patrimoniului), mediu (proiectul de împădurire) și sport.

### 21.2.2. Fonduri Europene Nerambursabile

Fondurile europene reprezintă principala oportunitate pentru finanțarea proiectelor strategice și a investițiilor de anvergură.

- **Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR):** Elaborarea prezentului PUG este finanțată prin Componenta 10 – Fondul Local din PNRR, demonstrând alinierea la prioritățile naționale de planificare digitală. Alte oportunități vor fi exploatate pentru proiecte de eficiență energetică a clădirilor publice, digitalizarea administrației și infrastructură verde.
- **Programe Operaționale Regionale (POR) și Politica de Coeziune (perioada 2021-2027 și viitoare):** Finanțări esențiale pentru proiecte de dezvoltare urbană integrată, infrastructură majoră, competitivitate economică și incluziune socială, prin intermediul Programului Regional Vest.
- **Programe Operaționale tematice:** Se vor urmări apeluri de proiecte prin programe precum Programul Transport (PT) și Programul Dezvoltare Durabilă (PDD) pentru investiții de mare anvergură în transport și mediu.
- **Planul Strategic PAC:** Zonele rurale ale orașului pot beneficia de finanțări pentru infrastructură, diversificare economică și agroturism.
- **Alte inițiative europene:** Se va explora potențialul programelor LIFE (mediu) și Interreg (cooperare transfrontalieră).

### 21.2.3. Parteneriate Public-Private (PPP)

Pentru proiecte de anvergură, precum dezvoltarea parcului industrial, exploatarea resurselor geotermale sau anumite servicii publice, se va analiza oportunitatea implementării unor parteneriate public-private. Acestea pot atrage capital și expertiză din sectorul privat, necesitând însă un cadru contractual clar și o analiză riguroasă a distribuției riscurilor și beneficiilor.

### 21.2.4. Alte Surse

- **Investiții Private Directe:** Atragerea investitorilor pentru dezvoltări rezidențiale, comerciale și industriale, facilitată de un PUG clar și predictibil.
- **Credite Bancare:** Accesarea de credite de la instituții financiare pentru cofinanțarea proiectelor sau pentru investiții care pot genera venituri.
- **Sponsorizări și Donații:** Pentru proiecte comunitare, culturale sau de mediu.
- **Crowdfunding:** Explorarea potențialului finanțării participative pentru proiecte de mică anvergură cu un puternic sprijin comunitar.

### 21.3. Strategii de Atragere a Finanțării

Pentru a maximiza șansele de succes, se vor implementa următoarele strategii:

- **Elaborarea unui portofoliu de proiecte mature:** Pregătirea riguroasă a documentațiilor tehnico-economice (studii de fezabilitate, proiecte tehnice) pentru proiectele prioritare identificate în Strategia de Dezvoltare Locală și în PUG.
- **Monitorizarea activă a oportunităților de finanțare:** Crearea unui calendar al apelurilor de proiecte și desemnarea unei echipe responsabile în cadrul primăriei.
- **Dezvoltarea capacității administrative:** Instruirea continuă a personalului primăriei pentru scrierea și managementul proiectelor cu finanțare externă.
- **Colaborarea inter-comunală:** Dezvoltarea de proiecte comune cu alte UAT-uri, precum cel pentru introducerea gazelor naturale, pentru a accesa finanțări destinate dezvoltării integrate.

- **Promovarea oportunităților de investiții:** Crearea unui mediu atractiv pentru investitorii privați prin transparență administrativă și infrastructură adecvată.

## 21.4. Tipuri de Investiții Prioritare pentru Implementarea PUG Ciacova

Conform diagnozei și strategiei PUG, investițiile se vor concentra pe:

- **Infrastructură de bază:** Modernizarea și extinderea rețelelor de apă și canalizare în sate, reabilitarea drumurilor comunale și a străzilor.
- **Dotări publice:** Crearea infrastructurii pentru educație (creșă, școală) și sănătate (spital public).
- **Calitatea vieții:** Amenajarea de spații verzi și zone de agrement, precum trama verde-albastră.
- **Infrastructură economică:** Dezvoltarea parcului industrial și a unităților de procesare agricolă.
- **Eficiență energetică:** Proiecte de reabilitare a clădirilor publice și modernizarea iluminatului public.

## 22. SISTEMUL DE MONITORIZARE ȘI EVALUARE A IMPLEMENTĂRII PUG

Implementarea Planului Urbanistic General al Orașului Ciacova reprezintă un proces pe termen lung, a cărui reușită depinde nu doar de calitatea propunerilor, ci și de capacitatea de a urmări progresul, de a evalua impactul și de a ajusta direcțiile de acțiune în funcție de realitățile din teren. Un sistem robust de monitorizare și evaluare este, prin urmare, nu o anexă birocratică, ci o componentă esențială a unei bune guvernante urbane. Acesta transformă PUG-ul dintr-un document static într-un instrument de management dinamic, capabil să învețe și să se adapteze.

Acest capitol definește cadrul conceptual și operațional pentru monitorizarea și evaluarea implementării PUG, conform principiilor metodologiei USTGU, în special a Modulului 10 – Monitorizare și Revizuire Dinamică. Se vor stabili principiile generale ale acestui proces, indicatorii cheie de performanță (KPI) care vor măsura progresul, mecanismele și instrumentele de colectare a datelor, precum și frecvența raportărilor și responsabilitățile actorilor implicați. Obiectivul final este de a crea un mecanism transparent și eficient, care să asigure că viziunea de dezvoltare pentru Ciacova devine o realitate măsurabilă și benefică pentru întreaga comunitate.

### 22.1. Principii Generale ale Sistemului de Monitorizare și Evaluare

Pentru a fi eficient și relevant, sistemul de monitorizare și evaluare a PUG Ciacova se va baza pe un set de principii fundamentale, care asigură coerența și credibilitatea întregului proces.

- **Continuitate:** Monitorizarea nu este un eveniment singular, ci un proces continuu, desfășurat pe întreaga perioadă de valabilitate a PUG. Colectarea datelor și analiza progresului se vor realiza în mod sistematic, permițând identificarea timpurie a tendințelor și a eventualelor blocaje. Pentru Ciacova, acest lucru înseamnă o urmărire constantă a proiectelor de infrastructură din sate, pentru a asigura că termenele asumate prin programul "Anghel Saligny" sunt respectate.
- **Obiectivitate:** Sistemul se va baza pe date concrete și pe indicatori clari, măsurabili și relevanți (SMART), evitând evaluările subiective. Fiecare indicator va avea o

metodologie de calcul transparentă și o sursă de date bine definită, permițând o analiză imparțială a progresului în raport cu obiectivele stabilite.

- **Transparență:** Toate etapele procesului, de la colectarea datelor la rapoartele de evaluare, vor fi accesibile publicului. Publicarea periodică a acestor informații pe portalul digital al PUG și pe site-ul primăriei va consolida încrederea cetățenilor și va asigura o guvernare deschisă, în spiritul Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public.
- **Participare:** Procesul de monitorizare va implica activ actorii relevanți – reprezentanți ai societății civile, mediului de afaceri, instituțiilor academice și cetățeni. Mecanismele de consultare publică continuă, detaliate în capitolul anterior, vor oferi canale pentru colectarea de feedback calitativ, care va completa datele cantitative și va oferi o perspectivă reală asupra impactului PUG în comunitate.
- **Corectivitate:** Scopul monitorizării nu este de a sancționa, ci de a învăța și de a îmbunătăți. Rezultatele evaluărilor vor fi utilizate pentru a fundamenta decizii de ajustare a planurilor de acțiune, de realocare a resurselor sau, în cazuri justificate, de modificare a unor prevederi ale PUG, printr-un proces de revizuire adaptivă.
- **Integrare:** Sistemul de monitorizare al PUG va fi corelat strâns cu cel al altor documente strategice locale, în special cu Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027. Această abordare integrată va preveni duplicarea eforturilor și va oferi o imagine de ansamblu coerentă asupra dezvoltării localității.

## 22.2. Indicatori Cheie de Performanță (KPI) pentru Monitorizare

Pentru a măsura progresul implementării PUG, se va utiliza un set echilibrat de indicatori cheie de performanță, grupați pe trei categorii principale, care vor acoperi atât realizările directe, cât și efectele pe termen lung.

### 22.2.1. Indicatori Cantitativi (de Realizare)

Acești indicatori măsoară direct gradul de implementare a proiectelor și a măsurilor propuse.

- **Rata de realizare a proiectelor PUG:** (Număr proiecte finalizate / Număr total de proiecte planificate pe orizont de timp) x 100.
- **Suprafața de teren adusă în intravilan:** Măsurată în hectare, raportată la suprafața totală propusă pentru extindere.
- **Lungimea rețelelor de infrastructură modernizate/extinse:** Măsurată în km, pe fiecare tip de rețea (apă, canalizare, drumuri, piste pentru biciclete). Țintele vor fi corelate cu proiectele aprobate, precum cei peste 49 de km de drumuri comunale finanțate prin "Anghel Saligny".
- **Numărul de locuințe noi autorizate:** Se va monitoriza anual pentru a evalua dinamica imobiliară și conformitatea cu PUG.
- **Suprafața de spații verzi:** Măsurată în mp/locuitor, având ca țintă atingerea normei legale de 26 mp/locuitor.
- **Gradul de colectare selectivă a deșeurilor:** Măsurat ca procent din totalul deșeurilor generate.
- **Numărul de noi locuri de muncă:** Creșterea numărului de salariați în zonele economice nou create, precum parcul industrial.

### 22.2.2. Indicatori Calitativi (de Rezultat)

Acești indicatori măsoară efectele directe ale implementării asupra calității vieții și a mediului urban.

- **Gradul de satisfacție a cetățenilor:** Măsurat prin sondaje de opinie anuale, cu focus pe calitatea serviciilor publice, a spațiilor verzi și a siguranței.
- **Îmbunătățirea indicilor de calitate a mediului:** Monitorizarea valorilor pentru principalii poluanți (PM10, NO2) în zonele relevante, în corelare cu Planul de Calitate a Aerului.
- **Reducerea timpilor medii de deplasare:** Măsurarea duratei navetei pe rutele principale, ca indicator al eficienței infrastructurii de transport.

- **Creșterea siguranței rutiere:** Scăderea numărului de accidente rutiere în zonele unde s-au implementat măsuri de calmare a traficului sau de modernizare a infrastructurii.
- **Nivelul de implicare civică:** Numărul de participanți la consultări publice și numărul de propuneri primite prin platformele digitale.

### 22.2.3. Indicatori de Impact (pe Termen Lung)

Acești indicatori măsoară schimbările structurale la nivelul comunității, vizibile pe termen mediu și lung.

- **Evoluția demografică:** Analiza sporului natural și, mai ales, a sporului migratoriu, ca indicator al atractivității localității.
- **Evoluția veniturilor la bugetul local:** Creșterea procentuală anuală a veniturilor proprii, ca indicator al vitalității economice.
- **Modificarea valorii proprietăților imobiliare:** Analiza evoluției prețurilor în zonele cu investiții majore, ca indicator al creșterii atractivității.
- **Diversificarea economică:** Scăderea ponderii agriculturii în structura economică locală și creșterea ponderii serviciilor și a industriei nepoluante.

### 22.3. Mecanisme și Instrumente de Monitorizare

Implementarea unui sistem eficient de monitorizare se va baza pe o combinație de instrumente digitale și mecanisme administrative.

- **Platforma Digitală PUG\_MONITORING\_TXT\_GIS:** Va fi componenta centrală a sistemului, dezvoltată ca parte a portalului PUG Ciacova. Aceasta va integra:
  - Un **tablou de bord (dashboard)** cu evoluția în timp real a principalilor KPI.

- O **hartă interactivă** care va permite cetățenilor să vizualizeze stadiul proiectelor, zonele cu reglementări speciale și să trimită sesizări georeferențiate.
  - Un **depozit de documente** publice, incluzând rapoartele de monitorizare și evaluare.
- **Rapoarte de Progres:** Departamentele din cadrul Primăriei Ciacova și Unitatea de Implementare a PUG (UIPUG) vor elabora rapoarte de progres trimestriale privind stadiul proiectelor aflate în responsabilitatea lor.
  - **Analize GIS:** Utilizarea Sistemelor Informaționale Geografice va fi esențială pentru monitorizarea evoluțiilor spațiale, precum conformitatea noilor construcții cu reglementările PUG, extinderea reală a intravilanului sau evoluția suprafețelor verzi.
  - **Sondaje de Opinie:** Se vor realiza sondaje anuale sau bienale pentru a culege date calitative direct de la cetățeni, măsurând percepția acestora asupra calității vieții și a serviciilor publice.
  - **Colaborare Inter-instituțională:** Se vor stabili protocoale pentru obținerea periodică a datelor de la instituții externe, precum Institutul Național de Statistică, Agenția pentru Protecția Mediului Timiș și Consiliul Județean Timiș.

## 22.4. Frecvența Raportării și Actori Responsabili

Procesul de raportare va fi structurat, transparent și cu responsabilități clar definite.

- **Rapoarte Anuale de Monitorizare:** Vor fi elaborate de către UIPUG, sub coordonarea Primarului, și prezentate Consiliului Local spre analiză și aprobare. Aceste rapoarte vor fi făcute publice și vor conține analiza evoluției KPI, stadiul detaliat al implementării proiectelor, dificultățile întâmpinate și propuneri de măsuri corective pentru anul următor.
- **Evaluare Intermediară:** La 5 ani de la aprobarea PUG, se va realiza o evaluare amplă a impactului și a relevanței strategiei, care poate fundamenta decizii de ajustare majoră. Această evaluare poate fi realizată cu sprijinul unor experți externi pentru a asigura obiectivitatea.

- **Evaluare Finală (Ex-Post):** La finalul perioadei de 10 ani, se va realiza o evaluare completă, care va constitui piesa de bază în fundamentarea deciziei de actualizare a PUG.

Responsabilitatea generală pentru coordonarea sistemului de monitorizare revine Primarului Orașului Ciacova, asistat de UIPUG. Fiecare director de departament din cadrul primăriei va fi responsabil pentru colectarea și raportarea datelor specifice domeniului său de activitate.

## 22.5. Procesul de Evaluare și Revizuire a PUG

PUG Ciacova este conceput ca un document strategic adaptiv, capabil să răspundă schimbărilor. Procesul de revizuire se poate desfășura în două moduri:

- **Revizuire Adaptivă:** Reprezintă modificări punctuale și justificate ale RLU sau ale listei de proiecte, care nu alterează viziunea și structura generală a PUG. O astfel de revizuire poate fi declanșată de:
  - Schimbări majore în legislația națională.
  - Apariția unor oportunități de finanțare neprevăzute, care permit accelerarea unor proiecte.
  - Feedback civic major, care semnalează o disfuncționalitate gravă a unei reglementări.
  - Alerte Urbane critice, identificate prin sistemul de monitorizare (ex: o creștere neașteptată a traficului într-o zonă, care necesită o nouă soluție de mobilitate). Orice revizuire adaptivă va urma procedurile legale de modificare a documentațiilor de urbanism, incluzând consultare publică și avizare.

**Revizuire Ciclică:** Reprezintă actualizarea integrală a PUG, obligatorie la expirarea perioadei de valabilitate de 10 ani. Acest proces complex va fi fundamentat pe evaluarea ex-post a PUG-ului anterior și va relua întregul ciclu de planificare (analiză, diagnoză, propuneri, consultare, avizare), pentru a defini o nouă viziune adaptată realităților de la acel moment.

## 23. PROCESUL DE AVIZARE ȘI APROBARE A PUG CIACOVA

Procesul de avizare și aprobare a Planului Urbanistic General (PUG) pentru orașul Ciacova se va desfășura cu respectarea strictă a prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, a Hotărârii de Guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și a metodologiei USTGU, în special a Modulului 08. Acest cadru procedural asigură legalitatea, transparența și coerența tehnică a documentației, transformând-o într-un instrument de reglementare solid și aplicabil.

Acest capitol descrie fluxul instituțional pe care documentația PUG Ciacova îl va parcurge, de la finalizarea tehnică până la momentul în care devine un act de autoritate publică locală. Se detaliază etapele specifice, rolul fiecărei instituții implicate și mecanismele prin care se asigură transparența întregului demers, garantând astfel că procesul de aprobare este nu doar o formalitate administrativă, ci o validare riguroasă a viziunii de dezvoltare propuse pentru comunitate.

### 23.1. Cadrul Legal General și Rolul Modulului 08 USTGU

Elaborarea și aprobarea unui PUG implică obținerea avizelor de la toate instituțiile și organismele abilitate prin lege, a căror competență este incidentă asupra teritoriului analizat. Lista completă și detaliată a instituțiilor avizatoare pentru PUG Ciacova, împreună cu temeiurile legale specifice, este prezentată în anexa corespunzătoare la prezentul Memoriu General. Metodologia USTGU (Modul\_08) oferă cadrul pentru gestionarea eficientă a acestui proces complex, asigurând trasabilitatea documentelor și managementul fluxului de avizare.

### 23.2. Etapele Specifice ale Procesului de Avizare și Aprobare

Principalele etape, conform legislației și metodologiei USTGU, sunt următoarele:

- **Pregătirea documentației PUG pentru avizare:** Această etapă constă în finalizarea și asamblarea tuturor pieselor scrise și desenate, incluzând Memoriul General, Studiile de Fundamentare validate, Regulamentul Local de Urbanism în forma sa propusă și Planșele de Reglementări, conform conținutului-cadru legal.

- **Obținerea avizelor sectoriale:** Documentația este transmisă către instituțiile avizatoare, conform listei oficiale, pentru a obține avizele specifice. Acest proces implică gestionarea observațiilor și a solicitărilor de completare. Modulul AI\_AVIZE\_MATCH din cadrul sistemului USTGU poate fi utilizat pentru a eficientiza corelarea cerințelor din avize cu prevederile documentației.
- Avizul Arhitectului Șef al Județului Timiș și al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (CTATU) de la nivel județean: Acesta este un aviz unic, esențial, care validează tehnic coerența și conformitatea PUG-ului la nivel județean.
- **Consultarea Publică Finală:** După obținerea majorității avizelor și integrarea observațiilor pertinente, proiectul PUG este supus unei ultime etape de consultare publică. Această validare socială asigură că versiunea finală a documentației răspunde nevoilor și așteptărilor comunității, conform Legii nr. 52/2003 și Modulului 04 USTGU.
- **Aprobarea de către Consiliul Local Ciacova:** Pe baza tuturor avizelor favorabile obținute și a raportului consultării publice finale, proiectul PUG este înaintat spre aprobare Consiliului Local. Odată aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local, PUG-ul și Regulamentul Local de Urbanism aferent devin acte de autoritate publică, opozabile terților.

### 23.3. Asigurarea Transparenței în Procesul de Avizare

Întregul proces de avizare va fi gestionat în mod transparent pentru a asigura informarea corectă și continuă a publicului și a tuturor factorilor interesați. Măsurile de transparență includ:

- Publicarea pe portalul PUG Ciacova și pe site-ul primăriei a listei complete a avizelor necesare și a stadiului curent al obținerii acestora.
- Disponibilizarea publică a observațiilor formulate în cadrul avizelor, precum și a modului în care acestea au fost soluționate în documentația finală.
- Comunicarea clară a unui calendar estimat pentru fiecare etapă de avizare, permițând o urmărire predictibilă a procesului.

## 24. STRATEGIA DE CONSULTARE PUBLICĂ CONTINUĂ ȘI INTEGRAREA FEEDBACK-ULUI CETĂȚENILOR

Implicarea cetățenilor în procesul de dezvoltare urbană nu se încheie odată cu aprobarea Planului Urbanistic General. O strategie de consultare publică continuă este esențială pentru a asigura relevanța pe termen lung a PUG-ului și pentru a adapta dezvoltarea orașului Ciacova la nevoile în schimbare ale comunității. Această abordare transformă planificarea dintr-un proces administrativ static într-un dialog viu și permanent între autorități și cetățeni, conform principiilor Modulului 04 și Modulului 10 din metodologia USTGU.

Acest capitol definește cadrul prin care participarea publică va deveni o componentă integrată a ciclului de viață al PUG Ciacova, detaliind principiile, metodele și mecanismele prin care feedback-ul comunității va fi colectat, analizat și integrat în mod transparent în deciziile viitoare.

### 24.1. Principii Fundamentale ale Participării Publice Continue

- **Accesibilitate:** Asigurarea unor canale diverse și ușor accesibile pentru ca toți cetățenii, indiferent de vârstă sau competențe digitale, să poată transmite opinii, sesizări și propuneri.
- **Receptivitate:** Angajamentul clar al autorității locale de a analiza cu seriozitate și de a răspunde argumentat la feedback-ul primit de la comunitate.
- **Proactivitate:** Informarea periodică a cetățenilor despre stadiul implementării proiectelor din PUG și despre oportunitățile de implicare în noile decizii.
- **Continuitate:** Participarea publică nu este un eveniment singular, ci un proces permanent, integrat în mecanismele de monitorizare și revizuire a PUG.
- **Educație și Capacitare:** Sprijinirea cetățenilor pentru a înțelege procesele complexe ale planificării urbane și rolul activ pe care îl pot juca în modelarea viitorului orașului.

## 24.2. Metode și Instrumente de Consultare Publică Post-Aprobare

### 24.2.1. Consultări Periodice și Dezbateri Tematice

- Se vor organiza întâlniri publice anuale sau bienale pentru a prezenta rapoartele de monitorizare a implementării PUG și pentru a colecta feedback general de la comunitate.
- Se vor iniția dezbateri tematice pe subiecte de interes major (ex: dezvoltarea unui nou parc, reconfigurarea unei zone centrale, probleme de trafic) ori de câte ori se propun modificări ale PUG sau proiecte cu impact semnificativ.

### 24.2.2. Platforme Online Interactive și Canale Digitale

- **Portalul PUG Ciacova:** Pe site-ul primăriei va fi creată o secțiune dedicată, care va include o platformă pentru feedback (PROP\_FEEDBACK\_STREAM). Aici, cetățenii vor putea încărca propuneri, semnală probleme și comenta pe marginea proiectelor. Hărți interactive (PROP\_LAYER\_PUBLIC) vor permite localizarea geografică precisă a observațiilor.
- **Canale de comunicare directă:** Se va menține o adresă de email dedicată și o linie telefonică pentru comunicarea directă cu Unitatea de Implementare a PUG (UIPUG).
- **Sondaje online:** Se vor realiza periodic sondaje pentru a evalua percepția publică asupra diferitelor aspecte ale dezvoltării locale.

### 24.2.3. Parteneriate cu Societatea Civilă

- Se va încuraja colaborarea cu ONG-uri locale, asociații de proprietari, grupuri de tineri și consilii ale seniorilor, pentru a ajunge la segmente diverse ale populației și pentru a facilita colectarea unui feedback specializat.
- Se vor sprijini inițiativele civice care contribuie la atingerea obiectivelor PUG (ex: proiecte de înverzire, evenimente comunitare).

### 24.3. Mecanisme de Colectare, Analiză și Integrare a Feedback-ului

- **Înregistrare centralizată:** Toate propunerile și sesizările primite vor fi înregistrate într-o bază de date unică, gestionată de UIPUG.
- **Analiză periodică:** UIPUG va analiza trimestrial feedback-ul, îl va clasifica pe domenii de relevanță și va elabora rapoarte sintetice către Primar și Consiliul Local.
- **Răspuns argumentat:** Toate propunerile relevante vor primi un răspuns oficial din partea autorității locale, în termen legal, explicând modul în care au fost luate în considerare.
- **Integrare:** Propunerile acceptate vor fi integrate în actualizările documentațiilor de urbanism sau în fundamentarea unor noi proiecte, cu menționarea sursei feedback-ului (PROP\_CIVIC / SID\_CIVIC), conform metodologiei USTGU.

### 24.4. Rolul Unității de Implementare a PUG (UIPUG)

UIPUG (sau structura echivalentă din cadrul primăriei) va avea responsabilități clare privind gestionarea întregului proces de participare publică continuă, de la administrarea canalelor de comunicare la organizarea consultărilor și informarea constantă a publicului. Prin aceste măsuri, PUG Ciacova va deveni un instrument viu, adaptat continuu la nevoile și aspirațiile cetățenilor săi, asigurând o dezvoltare armonioasă și sustenabilă pe termen lung.

## 25. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI STRATEGICE FINALE PENTRU DEZVOLTAREA DURABILĂ A ORAȘULUI CIACOVA

Acest capitol final reprezintă o componentă esențială a Planului Urbanistic General (PUG) al Orașului Ciacova, având rolul de a sintetiza principalele concluzii desprinse din analiza complexă a teritoriului administrativ și de a formula recomandări strategice clare și acționabile pentru dezvoltarea sa viitoare. Elaborat în conformitate cu metodologia USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism) și cu respectarea cadrului legislativ național și a directivelor europene relevante, acest capitol subliniază importanța PUG nu doar ca document normativ, ci și ca instrument activ și dinamic de planificare și management teritorial, orientat spre asigurarea unei dezvoltări durabile și a creșterii calității vieții pentru locuitorii Orașului Ciacova.

Concluziile și recomandările formulate aici sunt fundamentate pe o înțelegere integrată a specificului local, a potențialului existent, a disfuncționalităților identificate și a tendințelor de evoluție, așa cum au rezultat din studiile de fundamentare și analizele detaliate realizate în etapele anterioare ale elaborării PUG. Acest capitol nu reprezintă un punct final, ci un punct de plecare pentru acțiuni concrete, un ghid strategic pentru administrația publică locală, pentru investitori și pentru întreaga comunitate în efortul comun de a modela un viitor prosper și echilibrat pentru Orașul Ciacova.

### 25.1. Sinteza Concluziilor Principale ale Planului Urbanistic General al Orașului Ciacova

Analiza aprofundată a teritoriului Orașului Ciacova, realizată în cadrul procesului de elaborare a prezentului Plan Urbanistic General, a reliefat o serie de aspecte definitorii, atât în ceea ce privește atuurile și oportunitățile de dezvoltare, cât și în ceea ce privește provocările și disfuncționalitățile ce necesită o atenție strategică. Deși datele specifice sunt detaliate în capitolele analitice anterioare ale Memoriului PUG, se pot contura următoarele concluzii generale pe principalele domenii de analiză:

#### 25.1.1. Cadrul Natural și Resursele de Mediu – Concluzii Principale

Orașul Ciacova beneficiază de un cadru natural specific Câmpiei Banatului, cu potențial agricol ridicat, caracterizat printr-un relief plan, soluri fertile de tip cernoziom și o rețea hidrografică structurată în jurul râului Timiș. Au fost identificate zone cu valoare ecologică potențială de-a lungul coridoarelor hidrografice, care necesită măsuri de protecție. Totuși, teritoriul prezintă vulnerabilități semnificative la riscuri naturale, în special un risc seismic major (grad 8 Richter), care impune soluții constructive riguroase. Riscul la inundații este în mare parte controlat prin lucrări hidrotehnice, dar necesită monitorizare. Calitatea generală a mediului indică o stare relativ bună, însă cu probleme punctuale de poluare a apelor subterane și a solului, generate de activități agricole și zootehnice.

### **25.1.2. Populația și Dinamica Socială – Concluzii Principale**

Populația Orașului Ciacova prezintă o tendință de îmbătrânire demografică, cu o structură pe grupe de vârstă ce indică o pondere importantă a populației vârstnice. Accesul la servicii sociale și de sănătate necesită îmbunătățiri, iar infrastructura educațională necesită modernizări pentru a răspunde standardelor actuale. Au fost identificate anumite nevoi specifice ale comunității locale, în special în satele aparținătoare, legate de accesul la servicii de bază. Nivelul de coeziune socială și participare civică poate fi îmbunătățit prin mecanisme specifice de consultare și implicare a cetățenilor, pentru a consolida spiritul comunitar într-o localitate cu un fond multicultural istoric.

### **25.1.3. Economia Locală și Activitățile Productive – Concluzii Principale**

Profilul economic al Orașului Ciacova este dominat de agricultură, cu un potențial de dezvoltare în procesarea produselor agricole și agroturism. Piața muncii locală se caracterizează printr-o ofertă redusă de locuri de muncă în afara sectorului primar, generând un navetism intensiv către Timișoara. Infrastructura de afaceri este subdezvoltată și necesită extindere pentru a atrage noi investiții. Există oportunități de valorificare a resurselor locale, precum potențialul geotermal, care pot contribui la diversificarea economiei și la crearea de noi locuri de muncă.

### **25.1.4. Utilizarea Terenurilor și Funcțiunile Urbane – Concluzii Principale**

Structura actuală a utilizării terenurilor în intravilan și extravilan relevă o predominanță a funcțiunii agricole, cu un țesut urban care s-a dezvoltat adesea necoerent, în absența unor reglementări actualizate. Au fost identificate zone cu disfuncționalități în utilizarea terenului și presiuni imobiliare în proximitatea căilor de comunicație majore. Densitatea construcțiilor prezintă variații semnificative și necesită ajustări în anumite zone. Există un necesar de extindere controlată a intravilanului pentru a răspunde nevoilor de locuire și activități economice, dar și oportunități de regenerare urbană a unor zone existente.

### **25.1.5. Circulația, Transportul și Accesibilitatea – Concluzii Principale**

Rețeaua stradală existentă asigură parțial legăturile interne și externe, necesitând modernizări semnificative, în special în satele aparținătoare. Transportul public nu acoperă corespunzător nevoile de mobilitate ale populației, fiind necesare măsuri de îmbunătățire a rutelor și frecvenței. Mobilitatea alternativă, pietonală și velo, necesită dezvoltarea infrastructurii specifice (trotuare, piste de biciclete), care este în prezent deficitară. Au fost identificate puncte de congestie în trafic în zona centrală, care necesită soluții de management al traficului.

### **25.1.6. Echiparea Tehnico-Edilitară – Concluzii Principale**

Rețelele de utilități publice (apă, canalizare) acoperă parțial necesarul localității, cu un decalaj major între orașul reședință și satele componente, necesitând extinderi și modernizări semnificative. Există zone cu deficit de echipare edilitară, în special în ceea ce privește alimentarea cu gaze naturale, care este inexistentă. Managementul deșeurilor necesită îmbunătățiri în ceea ce privește colectarea selectivă. Se impune o coordonare mai bună a lucrărilor la rețelele subterane și implementarea unui cadastru edilitar digital.

### **25.1.7. Patrimoniul Cultural și Natural – Concluzii Principale**

Orașul Ciacova deține elemente de patrimoniu cultural valoroase, precum monumente istorice (Turnul "Cula", Ansamblul urban "Piața Cetății"), care necesită măsuri specifice de protecție și valorificare. Starea de conservare a patrimoniului prezintă vulnerabilități și necesită intervenții. Există un potențial semnificativ de integrare a patrimoniului în circuite

turistice, programe educaționale și proiecte de dezvoltare locală, contribuind la consolidarea identității locale și la diversificarea economică.

## 26. RECOMANDĂRI STRATEGICE FINALE PENTRU DEZVOLTAREA DURABILĂ A ORAȘULUI CIACOVA

Pe baza concluziilor desprinse din analiza teritorială aprofundată, Planul Urbanistic General al Orașului Ciacova propune un set de recomandări strategice finale, articulate pe cinci axe prioritare de dezvoltare. Aceste recomandări nu reprezintă simple propuneri, ci o foaie de parcurs coerentă și acționabilă, menită să ghideze dezvoltarea localității pe termen mediu și lung într-o manieră durabilă, echilibrată și orientată spre creșterea calității vieții pentru toți locuitorii. Fiecare axă strategică este concepută pentru a răspunde direct problemelor identificate în faza de diagnostic, pentru a valorifica potențialul local și pentru a alinia dezvoltarea orașului Ciacova la tendințele și oportunitățile contextului regional și european.

Implementarea acestor recomandări va necesita un efort conjugat al administrației publice locale, al mediului de afaceri, al societății civile și al cetățenilor, transformând PUG-ul dintr-un document normativ într-un proiect comun de viitor. Succesul acestui demers va depinde de capacitatea de a atrage finanțări, de a gestiona eficient proiectele și de a menține un dialog constant cu comunitatea, asigurând astfel că fiecare intervenție în teritoriu contribuie la materializarea viziunii strategice: un Oraș Ciacova modern, prosper, rezilient și atractiv.

### 26.1. Axa Strategică 1: Dezvoltare Economică Locală Diversificată și Sustenabilă

Economia Orașului Ciacova, deși ancorată într-un potențial agricol considerabil, necesită o diversificare structurală pentru a asigura sustenabilitatea pe termen lung, pentru a crea locuri de muncă și pentru a reduce dependența de polii economici regionali. Recomandările din această axă vizează crearea unui mediu de afaceri dinamic și valorificarea superioară a resurselor locale.

#### Recomandare 1.1: Stimularea Antreprenoriatului Local și Atragerea de Investiții

Se recomandă stimularea inițiativelor private, cu un accent deosebit pe sectoarele cu potențial de creștere, precum agricultura ecologică, serviciile conexe agriculturii, turismul rural și industria ușoară, nepoluantă. Administrația locală trebuie să creeze un mediu de afaceri favorabil prin măsuri concrete, precum acordarea de facilități fiscale pentru noii

investitori, simplificarea procedurilor administrative și oferirea de consultanță pentru accesarea de fonduri nerambursabile. PUG va sprijini acest demers prin reglementări clare și predictibile în zonele destinate activităților economice.

#### Recomandare 1.2: Modernizarea Agriculturii și Promovarea Produselor Locale

Este esențială sprijinirea tranziției de la o agricultură de subzistență la una modernă, orientată spre piață și cu valoare adăugată mare. Se recomandă încurajarea asocierii producătorilor agricoli, dezvoltarea de branduri locale pentru produsele specifice zonei (precum cele promovate prin festivalul "Păturata pă crumpi") și crearea unor piețe de desfacere directe, cum ar fi modernizarea pieței agroalimentare din Ciacova. {"Proiectul pentru modernizarea pieței agroalimentare, cu o valoare estimată de 5.000.000,00 lei, reprezintă o investiție prioritară în acest sens."} [paraphrase: Consiliul Local al Orașului Ciacova, „Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, 2023].

#### Recomandare 1.3: Dezvoltarea Infrastructurii de Afaceri

Crearea de noi locuri de muncă și atragerea de investiții majore sunt condiționate de existența unei infrastructuri de afaceri adecvate. Se recomandă implementarea prioritară a proiectului strategic de amenajare a unui parc industrial, cu un buget estimat de 9.800.000,00 lei. Acest parc industrial va oferi terenuri echipate cu utilități și acces la infrastructura de transport, devenind un pol de atracție pentru companii din domeniul producției nepoluante și al logisticii. De asemenea, proiectele de înființare a unei unități de procesare a cărnii și a unui centru de colectare și procesare a legumelor și fructelor vor contribui direct la valorificarea superioară a producției agricole locale.

#### Recomandare 1.4: Valorificarea Sustenabilă a Resurselor Turistice

Se recomandă dezvoltarea turismului cultural, rural și de agrement, prin valorificarea integrată a patrimoniului istoric (Turnul "Cula", Ansamblul "Piața Cetății"), a tradițiilor locale și a cadrului natural (coridoarele verzi-albastre de-a lungul cursurilor de apă). Crearea de trasee tematice, sprijinirea dezvoltării de pensiuni agroturistice și promovarea activă a orașului Ciacova ca destinație turistică vor contribui la diversificarea economică.

## 26.2. Axa Strategică 2: Creșterea Calității Vieții și Coeziunii Sociale

O comunitate prosperă se bazează pe o calitate ridicată a vieții pentru toți locuitorii săi. Această axă strategică se concentrează pe modernizarea serviciilor publice, îmbunătățirea habitatului și consolidarea spiritului comunitar.

### Recomandare 2.1: Asigurarea Accesului Echitabil la Servicii Publice de Calitate

Este prioritară modernizarea și extinderea infrastructurii educaționale, sanitare și sociale. Recomandările includ implementarea proiectelor de construire a unei creșe noi (buget 4.800.000,00 lei), finalizarea construcției noii școli cu clasele I-IV (proiect în valoare de 7.573.848,00 lei) și demararea demersurilor pentru realizarea unui spital general public (proiect estimat la 19.600.000,00 lei). De asemenea, se va acorda o atenție deosebită dezvoltării serviciilor sociale pentru grupurile vulnerabile.

### Recomandare 2.2: Îmbunătățirea Condițiilor de Locuire

Se recomandă elaborarea unui program multianual de sprijin pentru reabilitarea fondului locativ existent, cu focus pe creșterea eficienței energetice a clădirilor vechi. Pentru noile dezvoltări rezidențiale, PUG și RLU vor impune standarde de calitate privind confortul, asigurarea parcajelor și integrarea în peisaj. Proiectul de construire a 93 de locuințe pentru tineri prin ANL va fi implementat cu prioritate pentru a răspunde nevoilor tinerelor familii.

### Recomandare 2.3: Dezvoltarea și Amenajarea Spațiilor Publice de Calitate

Este esențială crearea unei rețele de spații publice atractive (parcuri, locuri de joacă, zone pietonale, piețe publice) care să încurajeze interacțiunea socială și recreerea. Se recomandă implementarea proiectului de reabilitare a parcurilor existente (buget 4.900.000,00 lei) și continuarea proiectului major de revitalizare a Pieței Cetății, transformând centrul orașului într-un spațiu vibrant și primitor.

### Recomandare 2.4: Promovarea Identității Locale și a Diversității Culturale

Se va continua sprijinirea evenimentelor culturale, precum Ruga Bănățeană și festivalurile locale, și se vor iniția programe de punere în valoare a patrimoniului istoric, inclusiv prin finalizarea restaurării Turnului "Cula", pentru a consolida sentimentul de apartenență la comunitate.

### **26.3. Axa Strategică 3: Protecția Mediului Înconjurător și Adaptarea la Schimbările Climatice**

Dezvoltarea durabilă implică o responsabilitate față de mediul înconjurător. Această axă se concentrează pe conservarea capitalului natural, reducerea poluării și creșterea rezilienței la schimbările climatice.

#### **Recomandare 3.1: Protejarea și Conservarea Capitalului Natural**

Se recomandă extinderea suprafețelor împădurite, prin implementarea proiectului de împădurire a terenurilor agricole degradate (buget 4.900.000,00 lei), și protejarea strictă a coridoarelor ecologice de-a lungul cursurilor de apă. RLU va delimita zone de protecție pentru a conserva biodiversitatea și a menține echilibrul ecologic.

#### **Recomandare 3.2: Implementarea Măsurilor de Reducere a Poluării și Creștere a Eficienței Energetice**

Este necesară implementarea planurilor de monitorizare a calității aerului și a zgomotului, finanțate conform strategiei locale. Se va continua modernizarea sistemului de management al deșeurilor, cu accent pe colectarea selectivă. În paralel, se va promova eficiența energetică prin reabilitarea termică a clădirilor publice și prin modernizarea iluminatului public cu tehnologie LED.

#### **Recomandare 3.3: Gestionarea Riscurilor Naturale**

PUG va integra măsuri concrete de adaptare la schimbările climatice și de gestionare a riscurilor. Respectarea normelor de construcție în zonele cu risc seismic ridicat (grad 8 Richter) este o recomandare non-negociabilă. Se va continua implementarea proiectului de regularizare a canalelor de desecare (buget 5.000.000,00 lei) pentru a preveni inundațiile locale.

#### **Recomandare 3.4: Crearea și Extinderea Sistemului de Spații Verzi Interconectate**

Se recomandă implementarea proiectului strategic de regenerare urbană prin crearea unei trame verzi-albastre (buget 24.980.000,00 lei), care va transforma malurile cursurilor de apă în coridoare de agrement și biodiversitate, contribuind la îmbunătățirea microclimatului și la creșterea rezilienței ecologice a orașului.

## 26.4. Axa Strategică 4: Modernizarea și Extinderea Infrastructurii Tehnico-Edilitare și de Transport

O infrastructură modernă și eficientă este coloana vertebrală a dezvoltării. Această axă prioritarizează investițiile în rețelele de utilități și transport, cu scopul de a elimina decalajele și de a asigura condiții de viață la standarde europene.

### Recomandare 4.1: Asigurarea Acoperirii Integrale cu Utilități de Bază

Se recomandă accelerarea implementării proiectelor de înființare a rețelelor de apă potabilă (14.700.000,00 lei) și canalizare menajeră (14.700.000,00 lei) în satele aparținătoare. De asemenea, este prioritară implementarea proiectului de introducere a distribuției de gaze naturale (investiție de peste 39.000.000,00 lei), esențial pentru confort și dezvoltare economică.

### Recomandare 4.2: Modernizarea și Extinderea Rețelei de Transport

Este obligatorie finalizarea proiectelor de reabilitare a rețelei stradale din sate, finanțate prin Programul "Anghel Saligny" (cu o valoare totală de peste 49.000.000 lei). Se va continua modernizarea străzilor din orașul Ciacova și se va implementa proiectul de creare a unei rețele de piste pentru bicicliști de minimum 15 km, pentru a promova mobilitatea durabilă.

### Recomandare 4.3: Îmbunătățirea Transportului Public

Se recomandă optimizarea traseelor de transport public pentru o mai bună deservire a satelor și a zonelor noi. Achiziția de microbuze școlare ecologice (proiect estimat la 10.000.000,00 lei) va contribui la creșterea siguranței și confortului elevilor.

### Recomandare 4.4: Dezvoltarea Infrastructurii de Telecomunicații

Se va sprijini extinderea rețelelor de fibră optică și acoperirea 5G pe întreg teritoriul UAT, pentru a susține digitalizarea serviciilor și a crea oportunități pentru munca la distanță și afaceri moderne.

## 26.5. Axa Strategică 5: Consolidarea Capacității Administrative și Promovarea Guvernării Participative

Eficiența implementării PUG depinde direct de capacitatea administrativă și de sprijinul comunității.

### Recomandare 5.1: Creșterea Capacității Administrative

Se recomandă formarea continuă a personalului din primărie în domeniul managementului de proiect, al planificării urbane și al utilizării instrumentelor digitale (GIS). PUG-ul digital va deveni un instrument de lucru esențial pentru departamentul de urbanism.

### Recomandare 5.2: Asigurarea Transparenței și Implicării Active a Cetățenilor

Este esențială implementarea proiectelor de dezvoltare a unei platforme de democrație participativă (245.000,00 lei) și a unei platforme pentru sesizarea problemelor de către cetățeni (490.000,00 lei). Aceste instrumente, alături de consultările publice periodice, vor asigura un dialog constant și constructiv cu comunitatea, conform principiilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională.

### Recomandare 5.3: Dezvoltarea Parteneriatelor

Se va continua dezvoltarea parteneriatelor public-private pentru proiectele de anvergură și se va consolida colaborarea intercomunitară pentru a atrage finanțări și a implementa proiecte cu impact regional.

### Recomandare 5.4: Implementarea unui Sistem Eficient de Monitorizare

Se recomandă implementarea unui sistem digital de monitorizare a PUG (bazat pe GIS), cu indicatori de performanță clari și rapoarte anuale de progres, pentru a asigura o implementare transparentă și adaptabilă a strategiei.

## 27. ROLUL ACTIV AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL ȘI ÎNCHEIERE STRATEGICĂ

Acest capitol final marchează sinteza strategică a întregului demers, subliniind rolul Planului Urbanistic General al Orașului Ciacova nu doar ca document normativ, ci, mai ales, ca un instrument de management teritorial viu, dinamic și proactiv. Elaborat în spiritul metodologiei USTGU, acest PUG transcende abordarea tradițională, statică, devenind o platformă activă pentru dezvoltarea durabilă, coerența decizională și implicarea comunitară.

Prin intermediul acestui capitol, se articulează modul în care PUG-ul va funcționa ca un catalizator pentru transformarea Orașului Ciacova într-o localitate modernă, prosperă și rezilientă. Se va demonstra că Planul Urbanistic General nu este un punct final, ci un punct de plecare, o foaie de parcurs care necesită un angajament comun și o viziune pe termen lung pentru a modela un viitor construit pe cunoaștere, responsabilitate și respect pentru valorile locale.

### 27.1. Rolul Planului Urbanistic General ca Instrument Activ de Planificare și Management Teritorial

Planul Urbanistic General al Orașului Ciacova, elaborat în spiritul metodologiei USTGU, nu trebuie perceput ca un simplu document normativ static, ci ca un **instrument viu, dinamic și proactiv** de planificare și management teritorial. Rolul său activ se manifestă printr-o multitudine de funcții interconectate, care transformă documentația dintr-un set de reguli într-un motor de dezvoltare.

**Ghidaj Strategic Continuu:** PUG oferă viziunea, principiile și obiectivele pe termen lung care trebuie să orienteze toate deciziile administrative și investiționale cu impact teritorial. El reprezintă "constituția urbanistică" a Orașului Ciacova, un document de referință care asigură continuitatea direcțiilor de dezvoltare dincolo de ciclurile politice și de presiunile conjuncturale. Fiecare decizie majoră, de la alocarea bugetară la avizarea unui proiect, trebuie să fie măsurată prin prisma alinierii la această viziune strategică.

**Fundament pentru Decizii Coerente:** Prin reglementările sale clare și prin ierarhizarea priorităților, PUG asigură coerența intervențiilor în teritoriu, evitând dezvoltările haotice sau

contradictorii. Orice proiect de investiție publică sau privată trebuie să se raporteze la prevederile PUG. Astfel, se previn conflictele funcționale, se protejează zonele valoroase și se optimizează utilizarea terenului, contribuind la un peisaj urban și rural armonios și funcțional.

**Catalizator al Dezvoltării:** PUG nu doar reglementează, ci și stimulează dezvoltarea, identificând zonele cu potențial, proiectele strategice și direcțiile prioritare de acțiune. Prin definirea clară a zonelor destinate activităților economice, prin rezervarea coridoarelor pentru infrastructură și prin stabilirea unui cadru predictibil, el poate constitui baza pentru atragerea de finanțări europene și naționale și pentru mobilizarea investițiilor private. El oferă siguranță juridică investitorilor și orientează resursele locale către proiectele cu cel mai mare impact pozitiv asupra comunității.

**Instrument de Monitorizare și Adaptare:** Prin sistemul de indicatori de performanță și prin mecanismele de revizuire periodică, PUG permite evaluarea continuă a progresului și adaptarea strategiilor la noile realități socio-economice, de mediu sau legislative. Modulul 10: Monitorizare și Revizuire Dinamică (PUG\_MONITORING\_TXT\_GIS) din metodologia USTGU este esențial în acest sens. Acest modul transformă PUG-ul într-un instrument de învățare instituțională, permițând administrației să înțeleagă efectele politicilor sale și să le ajusteze în timp real pentru a obține rezultatele dorite.

**Platformă de Dialog și Colaborare:** Procesul de elaborare și, ulterior, de implementare și monitorizare a PUG trebuie să fie un exercițiu de guvernare participativă, implicând toți actorii relevanți – administrație, mediul de afaceri, societate civilă, cetățeni. PUG devine astfel o platformă pentru dialog și pentru construirea unui consens asupra viitorului Orașului Ciacova, asigurând că dezvoltarea reflectă aspirațiile și nevoile întregii comunități.

**Bază pentru Digitalizare:** Fiind elaborat într-un sistem TXT\_GIS, PUG-ul Orașului Ciacova este pregătit pentru integrarea în platforme digitale de management urban, permițând accesul facil la informații, automatizarea unor procese (ex. emitere certificate de urbanism) și realizarea unor analize și simulări avansate. Această componentă digitală crește eficiența administrativă, transparența decizională și capacitatea de a planifica bazat pe date concrete, aliniind Orașul Ciacova la standardele moderne de guvernare urbană inteligentă.

## 27.2. Încheiere Strategică și Angajament pentru Viitor

Concluziile și recomandările strategice prezentate în acest capitol, împreună cu întregul ansamblu de analize și reglementări din Planul Urbanistic General, configurează o foaie de parcurs ambițioasă, dar realistă, pentru dezvoltarea durabilă a Orașului Ciacova. Acest document reprezintă mai mult decât un simplu plan; este un angajament ferm pentru un viitor în care calitatea vieții, respectul pentru mediu și patrimoniu, și prosperitatea economică sunt priorități fundamentale.

Implementarea consecventă a direcțiilor strategice definite în PUG, de la modernizarea infrastructurii în satele aparținătoare până la diversificarea economică și protejarea identității locale, va necesita un efort conjugat al administrației locale și al întregii comunități. Succesul acestui demers depinde de capacitatea colectivă de a transforma viziunea în acțiuni concrete, de a mobiliza resurse și de a menține un spirit de colaborare și responsabilitate. Planul Urbanistic General oferă cadrul, instrumentele și direcția, însă energia și determinarea de a construi un viitor mai bun trebuie să vină din interiorul comunității.

Prin adoptarea acestui PUG, Orașul Ciacova se angajează pe calea unei dezvoltări inteligente, echilibrate și incluzive. Este un angajament față de un viitor în care fiecare locuitor beneficiază de servicii de calitate, de un mediu sănătos și de oportunități de a prospera. Este un viitor construit pe cunoaștere, viziune și responsabilitate, un viitor în care Orașul Ciacova își valorifică pe deplin potențialul și devine un model de dezvoltare durabilă în regiune.

## **Anexa 1. HĂRȚI TEMATICE FUNDAMENTALE PENTRU PUG ORAȘUL CIACOVA, JUDEȚUL TIMIȘ**

Această anexă stabilește structura conceptuală pentru setul de hărți tematice (planșe) care constituie componenta grafică fundamentală a Planului Urbanistic General (PUG) al Orașului Ciacova. Fiecare hartă, elaborată la o scară adecvată, are rolul de a fundamenta, ilustra și transpune spațial analizele și propunerile documentației, servind ca instrument de lucru esențial atât în faza de avizare, cât și în cea de implementare.

Conținutul hărților este elaborat în conformitate cu cerințele legislative și metodologice în vigoare, în special cu prevederile Ghidului GPO38/99, și este adaptat specificului Orașului Ciacova, utilizând principiile metodologice USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism). Prezentarea de față listează tipurile de hărți și descrie scopul general al fiecăreia, constituind un cadru director pentru elaborarea detaliată a pieselor desenate.

### **Anexa 1.1. Harta de Încadrare în Teritoriu**

- **Scop General:** Această hartă are rolul de a poziționa Orașul Ciacova în contextul său geografic și administrativ mai larg, la nivel județean și regional. Ea este esențială pentru înțelegerea conexiunilor strategice, a fluxurilor de transport și a relațiilor funcționale cu localitățile învecinate și cu polul de creștere Timișoara. Harta va evidenția principalele căi de comunicație care deservește teritoriul, precum drumurile europene (E70, accesibil prin DJ 693B), județene (DJ 693B) și comunale, magistralele de cale ferată (Timișoara-Stamora Moravița) și cursurile de apă majore, precum râul Timiș. De asemenea, vor fi reprezentate limitele administrative ale unităților administrativ-teritoriale vecine, pentru a facilita analiza oportunităților de cooperare inter-comunală.

### **Anexa 1.2. Harta Situației Existente (Analiza Cadrului Natural și Construit)**

- **Scop General:** Această planșă fundamentală realizează o radiografie completă și detaliată a stării actuale a teritoriului administrativ al Orașului Ciacova. Ea constituie baza faptică pentru întregul proces de diagnostic și propunere, integrând într-o

reprezentare coerentă toate elementele relevante ale cadrului natural și antropic. Harta va include:

- **Cadrul natural:** Relief (cu curbe de nivel și cote relevante), rețeaua hidrografică (râul Timiș, Timișul Mort, canale), tipuri de sol (cu accent pe cernoziomul fertil), vegetație (fond forestier, spații verzi), și arii naturale protejate, dacă este cazul.
- **Fondul construit și funcțional:** Limitele intravilanului existent, categoriile de folosință a terenurilor (agricol, forestier, construcții), zonele funcționale, tipologia și starea fondului construit, localizarea precisă a monumentelor istorice clasate (ex: Turnul "Cula", Ansamblul "Piața Cetății").
- **Infrastructura tehnică:** Rețelele edilitare majore (apă, canalizare, energie electrică) și căile de comunicație, cu clasificarea și starea tehnică a acestora.
- **Riscuri și constrângeri:** Delimitarea zonelor expuse la riscuri naturale, cu un accent deosebit pe riscul seismic major (grad 8 Richter), și a zonelor cu restricții legale.

### Anexa 1.3. Harta Disfuncționalităților Teritoriale Identificate

- **Scop General:** Această hartă are un rol diagnostic, transpunând grafic principalele probleme, conflicte și deficite identificate în etapa de analiză. Scopul său este de a evidenția zonele care necesită intervenții prioritare și de a fundamenta necesitatea reglementărilor și proiectelor propuse. Pe teritoriul Ciacovei, harta va ilustra disfuncționalități precum: lipsa rețelelor de apă și canalizare în satele aparținătoare (Cebza, Macedonia, Obad, Petroman), starea precară a unor străzi, conflicte funcționale între zone rezidențiale și surse de disconfort, degradarea unor clădiri de patrimoniu și deficitul de spații verzi amenajate.

## Anexa 1.4. Harta Propunerilor de Zonificare Funcțională Conceptuală

- **Scop General:** Această planșă reprezintă transpunerea spațială a strategiei de dezvoltare, delimitând Unitățile Teritoriale de Referință (UTR-uri) și stabilind regimul urbanistic general pentru fiecare. Harta va defini funcțiunile principale permise (ex: locuințe individuale cu regim redus de înălțime - *UTR<sub>L1</sub>*, *activități economice nepoluante* - *UTRA*, instituții și servicii - *UTR\_IS*), orientări privind densitatea (POT, CUT) și regimul de înălțime (ex: P+1E+M), asigurând o dezvoltare coerentă și prevenind conflictele funcționale.

## Anexa 1.5. Harta Rețelelor Majore de Infrastructură Propuse (Concept)

- **Scop General:** Harta prezintă viziunea strategică pentru dezvoltarea și modernizarea infrastructurii tehnice și de transport. Aceasta va ilustra conceptele pentru proiecte majore precum: extinderea rețelelor de apă și canalizare în sate, traseul propus pentru introducerea rețelei de gaze naturale, modernizarea drumurilor comunale (conform proiectelor "Anghel Saligny"), crearea rețelei de piste pentru bicicliști (ex: de-a lungul canalului Timișul Mort) și dezvoltarea coridoarelor infrastructurii verzi (trama verde-albastră).

## Anexa 1.6. Harta Zonelor cu Restricții și Protecții (Concept)

- **Scop General:** Această hartă sintetizează toate constrângerile legale și naturale care trebuie respectate în procesul de autorizare. Va delimita cu precizie zonele supuse unor regimuri speciale, precum zonele de protecție ale monumentelor istorice, ariile naturale protejate, zonele de protecție sanitară și, esențial pentru Ciacova, zonele cu risc seismic, pentru care se vor institui reguli de construire specifice.

## Anexa 1.7. Harta Unităților Teritoriale de Referință (UTR-uri) propuse – Schema Directoare

- **Scop General:** Aceasta este planșa de reglementare finală, care delimitează precis, pe suport cadastral, fiecare UTR. Fiecărei unități i se va atribui un cod unic, iar această

hartă devine documentul de referință pentru aplicarea directă a prevederilor din Regulamentul Local de Urbanism (RLU), fiind instrumentul de lucru principal în procesul de emitere a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire.

### **Anexa 1.8. Alte hărți tematice relevante pentru Orașul Ciacova**

- **Scop General:** Pe lângă hărțile standard, PUG Ciacova va include și planșe tematice specifice, menite să detalieze potențialul local. Se vor elabora o **Hartă a Potențialului Agricol**, care va delimita terenurile cu fertilitate ridicată ce necesită protecție, și o **Hartă a Potențialului Turistic**, care va identifica și va conecta într-un traseu coerent monumentele istorice, zonele cu valoare peisagistică și punctele de interes cultural, fundamentând dezvoltarea turismului rural și cultural.

Notă: Fiecare hartă va fi însoțită de o legendă detaliată și va respecta standardele cartografice și de reprezentare GIS conform metodologiei USTGU și legislației în vigoare. Toate datele geospațiale vor fi elaborate în sistemul național de proiecție Stereografic 1970.

## **Anexa 2. LISTA PRINCIPALELOR INSTITUȚII AVIZATOARE PENTRU PUG ORAȘUL CIACOVA, JUDEȚUL TIMIȘ**

Această anexă prezintă cadrul conceptual și categoriile de instituții și organisme care, în conformitate cu legislația în vigoare, trebuie să emită avize, acorduri sau puncte de vedere asupra documentației Planului Urbanistic General (PUG) al Orașului Ciacova. Procesul de avizare reprezintă o etapă fundamentală în procedura de elaborare și aprobare a unui PUG, asigurând conformitatea acestuia cu politicile sectoriale, protejarea interesului public și coerența tehnică și legală a propunerilor.

Lista exactă a avizatorilor pentru orice documentație de urbanism se stabilește prin Certificatul de Urbanism emis de autoritatea competentă, în acest caz, Consiliul Județean Timiș. Totuși, în baza Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a Ghidului GP038/99, se poate contura o structură generală a instituțiilor implicate, adaptată la specificul teritoriului Orașului Ciacova, județul Timiș.

### **Anexa 2.1. Cadrul Legal și Rolul Avizelor în Procedura PUG**

Procesul de avizare nu este o simplă formalitate administrativă, ci un mecanism esențial de validare tehnică și legală. Fiecare aviz confirmă faptul că propunerile PUG respectă legislația specifică unui anumit domeniu (mediu, cultură, transporturi, apărare etc.) și că dezvoltarea preconizată se poate realiza în condiții de siguranță și sustenabilitate. {"Legea nr. 350/2001"} stipulează clar că aprobarea documentațiilor de urbanism este condiționată de obținerea tuturor avizelor solicitate prin certificatul de urbanism. În absența acestora, documentația este considerată incompletă și nu poate fi supusă aprobării Consiliului Local.

Pentru Orașul Ciacova, acest proces este deosebit de important, având în vedere particularitățile teritoriului: prezența monumentelor istorice, existența unui risc seismic major, importanța terenurilor agricole și proximitatea față de graniță. Fiecare dintre aceste elemente atrage necesitatea unor avize specifice.

## Anexa 2.2. Categoriile de Instituții Avizatoare

Instituțiile și organismele implicate în procesul de avizare a unui PUG pot fi grupate în trei categorii principale, în funcție de nivelul lor de competență: central, județean (teritorial) și local.

### a) Avizatori de la Nivel Central

Acestea sunt ministerele și agențiile naționale care gestionează politici sectoriale cu impact asupra întregului teritoriu național. Solicitarea avizelor centrale este obligatorie atunci când propunerile PUG afectează domenii de interes național. Pentru Ciacova, avizele centrale relevante ar putea include:

- **Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației (MDLPA):** Are un rol coordonator în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului și avizează PUG-urile pentru localitățile de rangul Orașului Ciacova, în special în ceea ce privește coerența cu politicile naționale de dezvoltare.
- **Ministerul Culturii:** Avizul său este obligatoriu datorită prezenței pe teritoriul administrativ a unor monumente istorice de importanță națională, precum Turnul de apărare "Cula" și Ansamblul urban "Piața Cetății". Avizul asigură că reglementările PUG vor institui zone de protecție adecvate și nu vor permite intervenții care să afecteze valoarea acestor monumente.
- **Ministerul Transporturilor și Infrastructurii:** Avizul este necesar datorită prezenței celor trei linii de cale ferată și a drumurilor județene care tranzitează teritoriul. Se verifică compatibilitatea propunerilor PUG cu planurile de dezvoltare a infrastructurii naționale și se stabilesc reguli pentru zonele de protecție a căilor de comunicație.
- **Ministerul Apărării Naționale și Ministerul Afacerilor Interne:** Aceste avize sunt necesare pentru a asigura că dezvoltarea urbanistică nu intră în conflict cu zonele de interes strategic, obiectivele militare sau infrastructurile specifice ordinii publice și siguranței naționale.

- **Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor:** Este un aviz fundamental care certifică faptul că PUG-ul respectă legislația de mediu, nu afectează negativ ariile protejate (dacă este cazul) și integrează măsuri de adaptare la schimbările climatice.
- **Alte autorități centrale:** În funcție de specific, pot fi necesare avize de la Autoritatea Aeronautică Civilă (dacă există culoare de zbor), Autoritatea Navală Română etc.

## b) Avizatori de la Nivel Județean (Teritorial)

La acest nivel, avizarea este gestionată, de regulă, prin mecanismul **Avizului Unic**, coordonat de **Consiliul Județean Timiș** prin intermediul Arhitectului Șef. Acesta colectează și sintetizează punctele de vedere ale serviciilor publice deconcentrate. Pentru PUG Ciacova, principalii avizatori la nivel județean includ:

- **Agenția pentru Protecția Mediului (APM) Timiș:** Emite avizul de mediu, un document esențial care confirmă sustenabilitatea ecologică a planului.
- **Direcția de Sănătate Publică (DSP) Timiș:** Verifică respectarea normelor de igienă și sănătate publică, în special în ceea ce privește amplasarea zonelor rezidențiale față de surse de poluare și asigurarea serviciilor medicale.
- **Inspectoratul pentru Situații de Urgență (ISU) "Banat" al Județului Timiș:** Avizul său este crucial, mai ales în contextul riscului seismic de grad 8, verificând dacă PUG-ul prevede măsuri adecvate de prevenire și intervenție în caz de dezastre.
- **Direcția Județeană pentru Cultură Timiș:** Acționează ca autoritate deconcentrată a Ministerului Culturii, avizând intervențiile în zonele protejate.
- **Direcția pentru Agricultură Județeană Timiș:** Avizează propunerile de extindere a intravilanului, pentru a asigura protejarea terenurilor agricole de înaltă fertilitate.
- **Alte servicii publice deconcentrate:** Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI), Inspectoratul de Stat în Construcții (ISC) etc.

### c) Avizatori Locali și Operatori de Rețele

La nivel local, avizarea implică obținerea acordurilor de la administratorii și operatorii rețelelor de utilități publice, pentru a asigura fezabilitatea tehnică a propunerilor de dezvoltare.

- **Operatori de apă și canalizare (ex: Aquatim):** Verifică dacă extinderile propuse pot fi deservite de rețelele existente sau dacă sunt necesare investiții de extindere a capacității.
- **Distribuitorul de energie electrică (ex: E-Distribuție Banat):** Evaluează impactul noilor dezvoltări asupra rețelei electrice.
- **Distribuitorul de gaze naturale:** Având în vedere proiectul de introducere a gazelor, avizul viitorului operator va fi esențial pentru coordonarea lucrărilor.
- **Operatori de telecomunicații:** Asigură coordonarea dezvoltării rețelelor de comunicații.

### Anexa 2.3. Notă Finală privind Procesul de Avizare

Lista instituțiilor și organismelor avizatoare nu este una fixă, ci este stabilită punctual pentru fiecare documentație de urbanism în parte, prin Certificatul de Urbanism. Lista prezentată în această anexă are un caracter orientativ, fiind menită să ilustreze complexitatea procesului și multitudinea de factori care trebuie luați în considerare pentru a asigura o dezvoltare coerentă și legală. Obținerea tuturor avizelor necesare este o condiție esențială pentru aprobarea legală a Planului Urbanistic General, garantând că acesta devine un instrument robust, fundamentat și recunoscut de toate autoritățile relevante.

### **Anexa 3. PRINCIPII DE DEZVOLTARE DURABILĂ USTGU PENTRU PUG ORAȘUL CIACOVA, JUDEȚUL TIMIȘ**

Această anexă prezintă cadrul de principii care fundamentează viziunea strategică și propunerile de reglementare ale Planului Urbanistic General (PUG) pentru Orașul Ciacova. Documentul detaliază cele 40 de Principii Fundamentale de Planificare Urbană definite în cadrul metodologiei USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism), un sistem avansat care asigură coerența, sustenabilitatea și eficiența în managementul teritorial. Aceste principii constituie un cod de bună practică și un ghid normativ care orientează toate deciziile de planificare.

Pentru a asigura relevanța și aplicabilitatea maximă în contextul specific al Orașului Ciacova, această anexă nu se limitează la o simplă enumerare. Pe baza analizei diagnostic aprofundate (Modul 02 USTGU), în special a matricei SWOT, și a concluziilor procesului de consultare publică (Modul 04 USTGU), a fost selectat și argumentat un set de principii prioritare. Aceste principii, evidențiate distinct, vor ghida în mod explicit direcțiile strategice și reglementările propuse prin PUG, asigurând că dezvoltarea viitoare a localității va răspunde direct celor mai presante provocări și celor mai promițătoare oportunități identificate.

#### **Lista Celor 40 de Principii Fundamentale USTGU**

Principiile sunt organizate pe cinci categorii tematice majore, acoperind întregul spectru al planificării urbane, de la guvernanță strategică la implementare tehnică.

##### **A. Principii Strategice și de Guvernare:**

1. Principiul Coerenței Ierarhice și Legislative
2. Principiul Viziunii Strategice pe Termen Lung
3. Principiul Bunei Guvernanțe Urbane
4. Principiul Cooperării Inter-administrative (Verticală și Orizontală)
5. Principiul Fundamentării pe Studii Riguroase
6. Principiul Transparenței Decizionale și al Datelor Deschise

7. Principiul Monitorizării Continue și Evaluării Ex-Post
8. Principiul Flexibilității și Adaptabilității Normative
- B. Principii de Sustenabilitate Ecologică și Reziliență:
  9. Principiul Protecției Integrate a Patrimoniului și Mediului
  10. Principiul Dezvoltării Durabile Integrate
  11. Principiul Coerenței Sistemului Verde și Integrare Peisagistică
  12. Principiul Prevalenței Dreptului la un Mediu Sănătos și Compensare Ecologică („Principiul Arborelui”)
  13. Principiul „Poluatorul Plătește” și Responsabilitatea de Mediu
  14. Principiul Siguranței și Rezilienței la Riscuri
  15. Principiul Adaptării la Schimbări Climatice
  16. Principiul Protecției Resurselor de Apă
  17. Principiul Utilizării Eficiente a Terenului și Combaterea Extinderii Urbane Necontrolate
  18. Principiul Managementului Inteligent al Deșeurilor și Economiei Circulare
- C. Principii de Echitate Socială și Calitatea Vieții:
  19. Principiul Echității Socio-Spațiale și Incluziunii
  20. Principiul Participării Publice Active și Co-creării
  21. Principiul Accesibilității Universale și Designului Incluziv
  22. Principiul Calității Spațiului Public
  23. Principiul Promovării Sănătății Publice prin Urbanism
  24. Principiul Siguranței Urbane și Prevenirii Criminalității
  25. Principiul Promovării Identității Locale și a Diversității Culturale
- D. Principii de Dezvoltare Economică și Funcționalitate:

26. Principiul Dimensionării Funcționale Echilibrate (Alocare Statică)
  27. Principiul Adaptabilității Funcționale (Alocare Dinamică)
  28. Principiul Complementarității Funcționale și Evitării Monofuncționalității
  29. Principiul Diversității Economice Locale și Susținerii Antreprenoriatului
  30. Principiul Valorificării Potențialului Turistic (unde este cazul)
  31. Principiul Securității Alimentare Locale
- E. Principii Tehnice și de Implementare:
32. Principiul Dezvoltării Corelate cu Capacitatea Edilitară
  33. Principiul Coordonării Infrastructurilor (Gri-Verde-Albastră)
  34. Principiul Calității Arhitectural-Urbanistice (Baukultur)
  35. Principiul Inovării Tehnologice, Sociale și de Guvernanță
  36. Principiul Coparticipării Public-Privat-Comunitară
  37. Principiul Prezervării Rezervelor Strategice de Teren
  38. Principiul Implementării Fazate și Realiste
  39. Principiul Digitalizării pentru Guvernanță și Servicii Eficiente
  40. Principiul Integrării Holistice

### **Anexa 3.1. Selecția și Justificarea Principiilor Prioritare pentru Orașul Ciacova**

Selectarea următoarelor principii ca fiind prioritare pentru PUG Ciacova este rezultatul unei analize atente a diagnozei teritoriale, în special a analizei SWOT, care a evidențiat probleme structurale și oportunități strategice specifice. Aplicarea cu prioritate a acestor 13 principii va asigura că PUG-ul devine un instrument eficient pentru corectarea disfuncționalităților și valorificarea potențialului local.

Principii Prioritare și Justificarea Alegerii:

1. **Principiul Dezvoltării Corelate cu Capacitatea Edilitară (32):** Justificarea este stringentă, având în vedere **punctul slab major** identificat: lipsa totală a rețelelor de apă și canalizare în satele aparținătoare (Cebza, Macedonia, Obad, Petroman). Acest principiu impune ca orice nouă dezvoltare, în special cea rezidențială, să fie condiționată de extinderea prealabilă sau simultană a infrastructurii edilitare, prevenind astfel crearea de noi zone cu deficit de servicii.

2. **Principiul Utilizării Eficiente a Terenului și Combaterea Extinderii Urbane Necontrolate (17):** Acest principiu răspunde direct la amenințarea presiunii urbanistice speculative generate de proximitatea față de Timișoara. Prin promovarea dezvoltării compacte, a reconversiei terenurilor neutilizate din intravilan și prin protejarea terenurilor agricole fertile, se va asigura o creștere ordonată, care minimizează costurile de infrastructură și protejează resursa agricolă valoroasă a zonei.

3. **Principiul Diversității Economice Locale și Susținerii Antreprenoriatului (29):** Este un răspuns direct la **punctul slab** al dependenței economice de agricultură și la lipsa locurilor de muncă. PUG va transpune acest principiu prin alocarea de zone specifice pentru activități economice (parc industrial) și prin reglementări care să faciliteze dezvoltarea serviciilor și a agroturismului, creând astfel o economie locală mai rezilientă.

4. **Principiul Siguranței și Rezilienței la Riscuri (14):** Alegerea este impusă de identificarea unui **risc seismic major** (grad 8 Richter). Acest principiu obligă la integrarea în RLU a unor norme stricte de proiectare și construire, asigurând protecția vieții și a proprietăților și crescând reziliența fondului construit în fața unui potențial dezastru.

5. **Principiul Participării Publice Active și Co-creării (20):** Răspunde **punctului slab** privind "abordarea redusă a mijloacelor de consultare a cetățenilor". Prin aplicarea acestui principiu, PUG nu va fi doar un document tehnic, ci un contract social, asigurând că deciziile de dezvoltare reflectă nevoile și aspirațiile reale ale comunității, crescând astfel legitimitatea și șansele de implementare cu succes.

6. **Principiul Protecției Integrate a Patrimoniului și Mediului (9):** Justificarea vine din prezența unor **puncte tari** valoroase (patrimoniul cultural, cadrul natural) și a **punctelor slabe** legate de degradarea acestora. Principiul impune o abordare integrată,

prin care zonele de protecție a monumentelor istorice și coridoarele ecologice sunt corelate, asigurând conservarea identității locale și a capitalului natural.

**7.Principiul Coerenței Sistemului Verde și Integrare Peisagistică (11):** Acest principiu este prioritar pentru a combate **punctul slab** al deficitului de spații verzi și al stării precare a parcurilor. Implementarea sa va ghida proiectul strategic de creare a unei "trame verzi-albastre", conectând spațiile verzi existente și propuse într-un sistem funcțional, care îmbunătățește microclimatul, biodiversitatea și calitatea vieții.

**8.Principiul Coerenței Ierarhice și Legislative (1):** Fiind un PUG elaborat după o perioadă lungă de timp, asigurarea alinierii complete la documentațiile de rang superior (PATJ Timiș) și la legislația recentă este fundamentală pentru a garanta legalitatea și coerența planului.

**9.Principiul Calității Spațiului Public (22):** Prioritizarea acestui principiu susține proiectele de revitalizare a zonelor centrale (Piața Cetății) și de reabilitare a parcurilor. Investiția în spații publice de calitate este esențială pentru a crește atractivitatea orașului și pentru a consolida coeziunea socială.

**10.Principiul Valorificării Potențialului Turistic (30):** Este selectat pentru a valorifica **oportunitatea** de a transforma patrimoniul cultural și cadrul natural într-un motor de dezvoltare economică alternativă la agricultură.

**11.Principiul Implementării Fazate și Realiste (38):** Având în vedere anvergura investițiilor necesare, în special în infrastructură, aplicarea acestui principiu este crucială pentru a crea o foaie de parcurs realistă, eșalonată în timp, corelată cu capacitatea administrativă și cu oportunitățile de finanțare.

**12.Principiul Digitalizării pentru Guvernanță și Servicii Eficiente (39):** Elaborarea PUG în format digital GIS reprezintă o oportunitate majoră. Acest principiu asigură că PUG-ul devine un instrument de lucru modern pentru administrația locală, crescând transparența și eficiența în managementul teritorial.

Notă: Selecția principiilor prioritare pentru PUG Orașul Ciacova este un proces dinamic. Această listă, fundamentată pe analiza diagnostică specifică, va fi supusă dezbaterii publice și va fi validată în cadrul procesului de avizare și aprobare, asigurând o aliniere completă

între nevoile identificate, viziunea strategică și cadrul de reglementare final. Ea reprezintă coloana vertebrală a strategiei de dezvoltare, ghidând fiecare decizie majoră din cadrul Planului Urbanistic General.

## **Anexa 4. GLOSAR DE TERMENI USTGU UTILIZAȚI ÎN DOCUMENTAȚIA PUG ORAȘUL CIACOVA, JUDEȚUL TIMIȘ**

Prezenta anexă are rolul de a oferi o explicație clară și detaliată a principalilor termeni specifici metodologiei USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism), un sistem avansat de planificare utilizat în elaborarea Planului Urbanistic General al Orașului Ciacova. Scopul acestui glosar este de a asigura o înțelegere unitară și corectă a conceptelor, atât pentru specialiștii din domeniul urbanismului și administrației publice, cât și pentru avizatori, investitori și publicul larg interesat. Familiarizarea cu acești termeni este esențială pentru a naviga eficient prin piesele scrise și desenate ale PUG și pentru a înțelege logica și rigoarea care stau la baza reglementărilor propuse.

Metodologia USTGU, integrată în ecosistemul RENDA [INFO][SYSTEM], se bazează pe o serie de concepte și instrumente inovatoare, menite să asigure coerența, trasabilitatea și calitatea datelor în procesul de planificare. Prin definirea precisă a acestor concepte, glosarul contribuie la transparența procesului decizional și la consolidarea PUG-ului ca un instrument de management teritorial modern, predictibil și eficient, aliniat la cele mai bune practici în domeniu. Termenii sunt grupați tematic pentru a facilita înțelegerea relațiilor dintre concepte.

### **Anexa 4.1. Concepte Fundamentale de Date și Calitate**

Această secțiune definește pilonii informaționali ai metodologiei, subliniind importanța structurării și validării datelor care fundamentează orice decizie de planificare.

#### **SINGULARITY\_DATA (Date de Tip Singularitate)**

Reprezintă o informație elementară, precisă și verificabilă, care funcționează ca o ancoră factuală în sistem. O singularitate poate fi o valoare numerică (o suprafață, un an), un cod (SIRUTA), o denumire oficială (numele unui monument istoric) sau orice altă dată care nu lasă loc de interpretare. În cadrul PUG Ciacova, exemple de singularități sunt: codSIRUTA\_Ciacova: 156357 sau populație\_totală\_2023: 5.601. Rolul acestor date este de a asigura fundamentarea riguroasă a analizelor și de a oferi puncte de referință non-ambigue în întregul proces.

### CORE\_DATA (Date de Bază)

Se referă la setul minim de date esențiale și validate, necesare pentru a iniția și a susține un proces de planificare coerent. Aceste date formează nucleul informațional al proiectului și includ, de regulă, suportul topografic actualizat, limitele administrativ-teritoriale, rețeaua hidrografică și de transport, precum și date demografice și economice fundamentale. Calitatea și acuratețea datelor de bază sunt critice pentru validitatea întregii documentații.

### NCD (Nivelul Calității Datelor)

Este un indicator care măsoară calitatea datelor de intrare (input) într-un proces. NCD evaluează cât de precise, complete și relevante sunt datele primite, pe o scară de la A (Acurat) la E (Echivoc). De exemplu, un suport topografic recent, în format GIS, va avea un NCD de nivel A, în timp ce o schiță veche, nescalată, va avea un NCD de nivel E. Acest indicator este esențial pentru a înțelege gradul de încredere ce poate fi acordat datelor de la care se pornește analiza.

### GCP (Gradul Certitudinii Produsului)

Spre deosebire de NCD, GCP este un indicator care măsoară gradul de certitudine și încredere al datelor de ieșire (output) dintr-un proces, adică al produsului final (o hartă, un raport, o reglementare). GCP reflectă modul în care procesul de analiză și sinteză a reușit să transforme datele de intrare într-un rezultat fiabil. Un GCP de nivel A (Acurat) indică un produs de înaltă calitate, fundamentat pe date verificate și pe o metodologie riguroasă. Scopul metodologiei USTGU este de a livra întotdeauna produse cu un GCP cât mai ridicat.

## Anexa 4.2. Instrumente de Reglementare și Proiectare

Această secțiune explică termenii care definesc instrumentele prin care viziunea strategică a PUG este tradusă în reguli concrete și soluții spațiale.

### SUP (Soluție Urbanistică Proiectivă)

Reprezintă conceptul sau propunerea de amenajare pentru o anumită zonă sau problemă. O SUP poate fi o nouă schemă de circulație, un concept de amenajare a unui parc, o propunere de zonificare pentru un nou cartier sau orice altă soluție spațială menită să atingă obiectivele

PUG. SUP este faza de creație și proiectare, în care se explorează și se definesc intențiile de dezvoltare.

#### RUP (Regulă Urbanistică Proiectivă)

Este transpunerea unei Soluții Urbanistice Proiective (SUP) într-o normă juridică, într-un articol de regulament. Dacă SUP descrie "ce se dorește a se face", RUP definește "ce este permis, ce este condiționat și ce este interzis" pentru a realiza acea viziune. De exemplu, o SUP de "creare a unui cartier de locuințe cu regim redus de înălțime" se traduce într-o serie de RUP-uri în Regulamentul Local de Urbanism, care vor specifica: POT maxim 35%, CUT maxim 0,7, regim de înălțime P+1E+M, etc.

#### UTR\_TXT\_GIS (Unitate Teritorială de Referință TXT-GIS)

Reprezintă unitatea de bază a zonificării funcționale în metodologia USTGU. O UTR este o suprafață de teren delimitată geografic, pentru care se stabilește un set unitar de reguli urbanistice (RUP-uri). Caracteristica specifică USTGU este că fiecare UTR are o dublă natură: este un poligon într-o bază de date GIS (cu un cod unic) și, în același timp, are o corespondență directă într-un document text (Regulamentul Local de Urbanism), unde sunt detaliate regulile aplicabile. Această legătură indestructibilă TXT-GIS asigură coerența perfectă între hartă și regulament.

#### PLANȘĂ\_TXT\_GIS

Este denumirea generică pentru piesele desenate ale PUG, elaborate în sistem GIS. O planșă TXT-GIS nu este un simplu desen, ci o reprezentare cartografică a unei baze de date geospațiale. Fiecare element de pe planșă (un poligon de UTR, o linie de infrastructură) este un obiect digital cu atribute specifice, conectat la informații textuale și la reguli, asigurând un management integrat și dinamic al informației teritoriale.

### **Anexa 4.3. Concepte de Structurare a Reglementărilor**

Acești termeni descriu modul în care reglementările sunt organizate ierarhic, de la nivel general la cel specific, pentru a asigura flexibilitate și precizie.

#### CATEGORIE\_URBANISTICĂ (INSULĂ)

Reprezintă o grupare largă de funcțiuni compatibile, corespunzând unei logici de dezvoltare unitare. De exemplu, "Locuire", "Activități Economice" sau "Spații Verzi" sunt categorii urbanistice. O categorie poate fi asimilată unei "insule" funcționale în cadrul orașului.

#### SUBCATEGORIE\_URBANISTICĂ

Este o diviziune în cadrul unei categorii, care introduce un nivel suplimentar de specificitate. De exemplu, în cadrul categoriei "Locuire", pot exista subcategoriile "Locuințe individuale și semicolective" și "Locuințe colective". Subcategoriile permit o reglementare mai nuanțată.

#### TRANSCATEGORIE\_URBANISTICĂ

Reprezintă o reglementare care se aplică "peste" zonificarea de bază, introducând un set suplimentar de reguli sau constrângeri. Un exemplu tipic este o zonă de protecție a unui monument istoric. O astfel de zonă poate suprapune mai multe categorii și subcategorii (locuințe, comerț, spații verzi), dar impune tuturor reguli specifice suplimentare legate de regimul de înălțime, materiale, cromatică etc. Transcategoriile asigură gestionarea unor problematice specifice, transversale.

### Anexa 4.4. Limbaj și Metodologie de Comunicare

Această secțiune clarifică termenii legați de limbajul specific utilizat pentru a asigura o comunicare precisă în cadrul ecosistemului RENDA.

#### TrA[I]nsLingua

Este un meta-limbaj dezvoltat în cadrul SoPh[A]iloTechnology, conceput pentru a asigura o comunicare precisă și non-ambiguă între operatorii umani și sistemele de inteligență artificială. Acesta utilizează o serie de constructe specifice (marcaje, simboluri) pentru a transmite instrucțiuni, a marca date importante și a structura informația într-un mod pe care AI-ul îl poate interpreta fără echivoc.

- Construct de tip placeholder (exemplu: ..¿denumire\_stradă?..): Acest simbol este utilizat în documentele de lucru (drafturi) pentru a marca o informație care lipsește și care trebuie completată. În documentul final, de tip RTRUTH, aceste placeholderuri sunt eliminate complet, fiind înlocuite cu informația corectă sau, dacă aceasta nu este disponibilă, textul este reformulat într-o manieră generală, conceptuală.

- Construct de tip hashtag (exemplu: #patrimoniu\_protejat): Aceste etichete (tag-uri) funcționează ca ancore semantice, permițând AI-ului să identifice rapid și să coreleze informații legate de un anumit subiect. Ele sunt instrumente de organizare a cunoașterii în cadrul sistemului.

Prin utilizarea acestor constructe, se asigură o interacțiune eficientă și se elimină erorile de interpretare, crescând calitatea și coerența produsului final.

## **Anexa 5. LISTA ACTELOR NORMATIVE PRINCIPALE CARE AU STAT LA BAZA ELABORĂRII PUG ORAȘUL CIACOVA, JUDEȚUL TIMIȘ**

Prezenta anexă furnizează o listă centralizată a principalelor acte normative – legi, hotărâri de guvern, ordine ministeriale și reglementări tehnice – care au constituit fundamentul juridic și metodologic pentru elaborarea Planului Urbanistic General (PUG) al Orașului Ciacova. Acest cadru legislativ asigură conformitatea documentației cu cerințele naționale și europene, oferind un fundament solid pentru toate analizele, propunerile și reglementările conținute în PUG.

Fiecare act normativ menționat a avut o contribuție specifică, de la definirea principiilor generale de amenajare a teritoriului, la stabilirea conținutului-cadru al documentațiilor, până la reglementarea unor domenii sectoriale cu impact direct asupra dezvoltării locale (mediu, patrimoniu, riscuri naturale). Respectarea riguroasă a acestui cadru normativ garantează legalitatea PUG-ului și îl transformă într-un instrument de reglementare predictibil și opozabil terților, esențial pentru o dezvoltare coerentă și durabilă a Orașului Ciacova, județul Timiș.

### **5.1. Legislație Fundamentală în Amenajarea Teritoriului și Urbanism**

Aceste acte normative reprezintă pilonii sistemului de planificare spațială din România, stabilind principiile, ierarhia documentațiilor și regulile generale de construire.

- **Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:** Este actul normativ fundamental care reglementează activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului. Aceasta definește PUG-ul ca fiind principalul instrument de planificare strategică la nivel local, stabilește durata sa de valabilitate la maximum 10 ani și reglementează procedura de elaborare, avizare și aprobare, asigurând coerența dezvoltării durabile și protejarea interesului public. {"Legea nr. 350/2001 stabilește cadrul legal pentru amenajarea teritoriului și urbanism în România, definind teritoriul ca parte a avuției naționale."} [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001”, 2001].

- **Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (RGU):** Acționează ca un set de norme tehnice generale, obligatorii la nivel național, care detaliază prevederile legii. RGU stabilește principiile zonificării funcționale, definește indicatorii urbanistici cheie (POT, CUT, regim de înălțime) și impune reguli privind amplasarea construcțiilor, protecția mediului și asigurarea infrastructurii, fiind un instrument esențial în elaborarea Regulamentului Local de Urbanism (RLU) al Orașului Ciacova.
- **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:** Definește cadrul legal pentru autorizarea construcțiilor, stabilind că orice lucrare se poate executa doar în baza unei autorizații de construire emisă cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism (PUG, PUZ, PUD) și a RLU aferent.

## 5.2. Legislație Sectorială cu Impact Direct asupra PUG Ciacova

Aceste legi reglementează domenii specifice care impun constrângeri sau oportunități pentru dezvoltarea teritorială a orașului Ciacova.

- **Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate:** Este de relevanță directă pentru Ciacova, datorită prezenței pe teritoriul său a unor monumente istorice de importanță națională, precum Turnul de apărare "Cula" și Ansamblul urban "Piața Cetății". Legea impune instituirea de zone de protecție și obținerea avizului de la Ministerul Culturii.
- **Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural:** Acest act normativ este crucial, deoarece Strategia de Dezvoltare Locală confirmă că Orașul Ciacova se află într-o zonă cu risc seismic major (grad 8 Richter). Legea obligă PUG-ul să integreze hărțile de risc și să stabilească măsuri de prevenire și reguli de construire adecvate.
- **Legea apelor nr. 107/1996:** Reglementează regimul juridic al apelor și impune zone de protecție pentru cursurile de apă (precum râul Timiș și Timișul Mort), condiționând orice lucrare în proximitatea acestora de obținerea avizului de gospodărire a apelor.

- **Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului:** Stabilește principiile generale de protecție a mediului și procedura de evaluare de mediu pentru planuri și programe (procedura SEA), obligatorie pentru PUG.
- **Legea fondului funciar nr. 18/1991 și Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor:** Reglementează regimul juridic al proprietății asupra terenurilor și condițiile de scoatere a terenurilor din circuitul agricol, fiind esențiale pentru fundamentarea propunerilor de extindere a intravilanului.

### 5.3. Legislație Transversală și Procedurală

Aceste acte normative asigură cadrul procedural pentru transparență, digitalizare și management administrativ.

- **Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică:** Impune obligația autorităților locale de a asigura informarea și consultarea activă a cetățenilor în toate etapele de elaborare și aprobare a PUG, garantând un proces democratic și legitim.
- **Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice:** Detaliază obligațiile privind protejarea, conservarea și restaurarea monumentelor istorice, completând Legea nr. 5/2000.
- **Codul Civil:** Prevederile sale privind dreptul de proprietate, servituțile și regulile de vecinătate constituie fundamentul juridic pentru multe dintre reglementările urbanistice.

### 5.4. Reglementări Tehnice și Ghiduri Metodologice

Aceste documente oferă cadrul tehnic specific pentru elaborarea pieselor scrise și desenate ale PUG.

- **Ghidul GPO38/99 privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General:** Este documentul metodologic de referință, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 13N/1999, care stabilește structura și conținutul obligatoriu al PUG-ului, de la studiile de fundamentare la planșele de reglementări.

- Hotărârea de Guvern nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de urbanism pentru zonele de riscuri naturale: Detaliază modul în care analiza riscurilor trebuie integrată în PUG.
- Ghidul G.M-007-2000 privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism: Oferă cadrul pentru redactarea RLU, ca piesă centrală a PUG.
- **Normativul NP 24-2022 pentru proiectarea parcajelor:** Stabilește cerințele tehnice pentru dimensionarea și amplasarea parcajelor, reguli ce vor fi integrate în RLU.

Notă: Lista de mai sus nu este exhaustivă și va fi completată pe parcursul procesului de avizare cu orice alte acte normative specifice, conform cerințelor din Certificatul de Urbanism și avizele solicitate.

## **Anexa 6. SINTEZA PROCESULUI DE CONSULTARE PUBLICĂ PENTRU PUG ORAȘUL CIACOVA, JUDEȚUL TIMIȘ**

Prezenta anexă documentează în mod transparent etapele, metodologia și rezultatele procesului de consultare publică desfășurat pe parcursul elaborării Planului Urbanistic General (PUG) al Orașului Ciacova. Acest demers fundamental asigură legitimitatea democratică a documentației, aliniind deciziile tehnice ale planificatorilor la nevoile, aspirațiile și cunoștințele specifice ale comunității locale. Procesul a fost structurat și implementat cu respectarea strictă a cadrului legal național și a bunelor practici europene în domeniu.

Elaborarea anexei respectă prevederile {"Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică"} [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 52/2003”, 2003] și ale {"Cartei europene a democrației participative în procesele de planificare spațială"} [paraphrase: ECTP-CEU, „Carta europeană a democrației participative”, 2016], fiind totodată aliniată la cerințele specifice ale metodologiei USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism), în special ale Modulului 04 (Consultare Publică Eficientă). Conținutul acestei anexe servește ca dovadă a unui proces participativ real, oferind o sinteză clară a modului în care feedback-ul cetățenilor a contribuit la modelarea viziunii de dezvoltare pentru Orașul Ciacova.

### **6.1. Scopul General și Cadrul de Desfășurare**

Scopul principal al procesului de consultare publică a fost acela de a asigura un dialog activ și constructiv între elaboratorii PUG, administrația publică locală și toți actorii interesați – cetățeni, mediul de afaceri, organizații non-guvernamentale și instituții relevante. Acest dialog a urmărit trei obiective majore:

- 1. Informarea completă și corectă a publicului:** Prezentarea transparentă a etapelor de elaborare, a analizelor diagnostice și a propunerilor preliminare, pentru a permite o înțelegere aprofundată a mizei și a conținutului PUG.
- 2. Colectarea de feedback valoros:** Culegerea de observații, propuneri, critici și cunoștințe locale de la cei direct afectați de plan, pentru a îmbogăți baza de date și a calibra soluțiile propuse la realitățile din teren.

3. **Construirea consensului și a legitimității:** Implicarea comunității în luarea deciziilor contribuie la creșterea gradului de acceptare a planului final și la mobilizarea sprijinului pentru implementarea sa viitoare.

Cadrul de desfășurare a fost stabilit prin tema-program a PUG și a respectat principiile transparenței, incluziunii și continuității, asigurând multiple oportunități de implicare pe parcursul întregului proces.

## 6.2. Anunțurile Publice și Perioadele de Consultare

Conform Legii nr. 52/2003, informarea publicului a fost asigurată prin publicarea de anunțuri specifice pentru fiecare etapă de consultare.

- **Canale de publicare utilizate:** Anunțurile au fost publicate pe site-ul oficial al Primăriei Orașului Ciacova, la avizierul fizic al instituției, în presa locală și pe platformele de social media utilizate de administrația locală, pentru a asigura o diseminare cât mai largă.
- **Perioadele de consultare:** Procesul participativ a fost structurat în mai multe etape cheie, fiecare cu o perioadă dedicată de consultare:
  - **Etapa de informare și consultare inițială:** La începutul procesului, pentru a anunța demararea elaborării PUG și pentru a colecta primele percepții și probleme identificate de comunitate.
  - **Etapa de consultare pe parcurs:** După finalizarea diagnozei și conturarea primelor propuneri de dezvoltare (concept preliminar PUG), pentru a dezbate scenariile alternative și direcțiile strategice.
  - **Etapa de consultare finală:** După obținerea avizelor sectoriale și definitivarea formei propuse a PUG, pentru a prezenta documentația completă și a colecta ultimele observații înainte de supunerea spre aprobare. Fiecare perioadă a asigurat un interval de cel puțin 30 de zile pentru formularea de propuneri.

### 6.3. Metodele și Instrumentele de Consultare Utilizate

Pentru a asigura o participare cât mai largă și diversificată, au fost utilizate o combinație de metode tradiționale și digitale:

- **Dezbateri publice fizice:** Au fost organizate întâlniri deschise în Ciacova și în satele aparținătoare, moderate de specialiști, unde au fost prezentate etapele proiectului și s-au purtat discuții libere.
- **Expoziții cu planșele PUG:** Planșele sintetice au fost expuse în locații accesibile publicului (sediul primăriei, casa de cultură), permițând o analiză vizuală a propunerilor.
- **Chestionare online și fizice:** Au fost distribuite chestionare pentru a colecta în mod structurat opinii pe teme specifice, precum calitatea spațiilor publice, nevoile de infrastructură sau prioritățile de dezvoltare economică.
- **Platforma GIS publică:** Pe portalul PUG a fost implementată o hartă interactivă unde cetățenii au putut vizualiza propunerile de zonificare și infrastructură, putând adăuga comentarii și sugestii georeferențiate direct pe hartă.
- **Colectare de propuneri în scris:** A fost menținută deschisă permanent o adresă de e-mail dedicată și o cutie poștală la sediul primăriei pentru primirea de observații în format scris.

### 6.4. Analiza Cantitativă și Calitativă a Participării

Eficiența procesului de consultare este evaluată atât cantitativ, cât și calitativ.

- **Analiza cantitativă:** Se va prezenta un sumar numeric al procesului, incluzând: numărul total de participanți la dezbaterile publice, numărul de chestionare completate, numărul total de observații, propuneri și sesizări primite, cu o defalcare pe tipuri de surse (persoane fizice, persoane juridice, ONG-uri, instituții publice).
- **Analiza calitativă:** Toate contribuțiile primite au fost centralizate și analizate pentru a identifica principalele teme de interes și preocupare pentru comunitate. Dintre temele recurente, se pot menționa: necesitatea urgentă a modernizării

infrastructurii rutiere și edilitare în sate, dorința de a avea mai multe spații verzi și de agrement de calitate, preocupări legate de protejarea patrimoniului istoric și îngrijorări privind impactul unor posibile dezvoltări industriale.

## 6.5. Modul de Integrare a Propunerilor Pertinente

Feedback-ul colectat a reprezentat o resursă valoroasă, care a contribuit direct la îmbunătățirea documentației PUG.

- **Matricea de conformare:** A fost elaborată o matrice care a centralizat toate propunerile primite, analizând pentru fiecare în parte relevanța, fezabilitatea tehnică și legală, și impactul.
- **Exemple de modificări integrate:** Pe baza propunerilor primite, au fost operate ajustări concrete în documentație. De exemplu, în urma semnalărilor repetate privind lipsa locurilor de joacă, au fost introduse reglementări specifice în RLU care obligă noile dezvoltări rezidențiale să prevadă astfel de spații. De asemenea, propunerile privind traseele pentru piste de biciclete au fost integrate în planșa de circulație.

## 6.6. Transparența Decizională: Justificarea Propunerilor Nepreluate

Pentru a asigura transparența și a menține încrederea publicului, toate propunerile care nu au putut fi integrate în versiunea finală a PUG au primit un răspuns argumentat. Justificările pentru nepreluare au fost, de regulă, de natură tehnică sau legală, precum:

- Incompatibilitatea propunerii cu legislația în vigoare sau cu reglementările de rang superior.
- Contradicția cu obiectivele strategice majore ale PUG, fundamentate prin studii de specialitate.
- Implicații financiare sau tehnice nesustenabile pentru bugetul local.

Aceste justificări au fost comunicate în scris inițiatorilor și au fost incluse în raportul final al consultării publice.

## 6.7. Documentarea Oficială și Trasabilitatea Procesului

Întregul proces de consultare publică a fost documentat riguros pentru a asigura trasabilitatea.

- **Referințe la documente oficiale:** Dosarul consultării publice include procesele-verbale ale ședințelor de dezbateri, rapoartele de sinteză ale chestionarelor, corespondența purtată cu cetățenii și instituțiile, precum și matricea de analiză a propunerilor. Aceste documente sunt parte integrantă a arhivei PUG și pot fi consultate la cerere, asigurând o auditabilitate completă a modului în care s-a desfășurat dialogul cu comunitatea.

## **Anexa 7. FIȘE SINTETICE PENTRU TOP 10 PROIECTE PRIORITARE DIN PUG ORAȘUL CIACOVA, JUDEȚUL TIMIȘ**

Prezenta anexă constituie un instrument operațional esențial, conceput pentru a facilita monitorizarea și implementarea celor mai importante proiecte strategice derivate din Planul Urbanistic General al Orașului Ciacova. Documentul centralizează, într-un format standardizat, informațiile cheie pentru un portofoliu de 10 proiecte prioritare, selectate pe baza impactului lor potențial asupra dezvoltării durabile a localității și a alinierii cu obiectivele strategice definite în urma diagnozei teritoriale.

Scopul acestor fișe sintetice este de a oferi administrației publice locale, potențialilor finanțatori și publicului larg o imagine clară, structurată și transparentă asupra direcțiilor de investiții. Fiecare fișă detaliază justificarea, obiectivele specifice, costurile estimate, sursele de finanțare potențiale și indicatorii de performanță pentru câte un proiect, transformând viziunea PUG într-o listă de acțiuni concrete, măsurabile și realiste. Acest portofoliu de proiecte reprezintă motorul prin care Orașul Ciacova își va materializa strategia de modernizare și dezvoltare în următorul deceniu.

### **1. Modernizarea și Reabilitarea Rețelei Stradale din Satele Apartinătoare**

- **Cod Proiect:** PUG-CIA-TR-01
- **Localizare:** Satele apartinătoare: Cebza, Macedonia, Obad și Petroman.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Proiectul răspunde uneia dintre cele mai critice disfuncționalități identificate în diagnoza teritorială: starea precară a infrastructurii rutiere din zonele rurale, unde un procent semnificativ de străzi sunt nepietruite sau nemodernizate. Modernizarea rețelei stradale este esențială pentru creșterea calității vieții, asigurarea accesibilității, îmbunătățirea siguranței rutiere și stimularea dezvoltării economice în satele apartinătoare, eliminând decalajele față de localitatea de reședință. Proiectul este perfect aliniat cu Axa Strategică 4 a PUG și cu obiectivele naționale de dezvoltare a infrastructurii rurale.

- **Descriere Sumară:** Proiectul, împărțit în două etape, vizează reabilitarea și modernizarea integrală a aproximativ 49 km de drumuri comunale și străzi din cele patru sate. Lucrările vor include realizarea structurii rutiere, asfaltarea părții carosabile, amenajarea de acostamente, rigole și șanțuri pentru colectarea apelor pluviale, precum și realizarea de podețe și a semnalizării rutiere corespunzătoare.
- **Estimare Cost Total:** 49.453.257,18 RON (aproximativ 9.940.353,23 EUR la cursul BNR din 07.03.2026).
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Programul Național de Investiții "Anghel Saligny" (finanțare deja obținută), Buget local (cofinanțare).
- **Durata Estimată de Implementare:** 36 de luni (împărțită pe cele două etape, incluzând proiectare, licitație și execuție).
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Orașului Ciacova (Beneficiar), Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației (Finanțator), Consiliul Județean Timiș (coordonare).
- **Indicatori de Rezultat:** 49 km de rețea stradală modernizată, creșterea vitezei medii de deplasare cu 30%, reducerea numărului de accidente rutiere.
- **Corelare:** Se corelează direct cu proiectele de extindere a rețelelor de apă și canalizare, permițând o abordare integrată a lucrărilor de infrastructură.

## 2. Înființarea Sistemelor de Alimentare cu Apă și Canalizare în Sate

- **Cod Proiect:** PUG-CIA-ED-01
- **Localizare:** Satele aparținătoare: Cebza, Macedonia, Obad și Petroman.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Proiectul abordează cea mai gravă problemă de infrastructură identificată: lipsa totală a rețelelor centralizate de apă și canalizare în sate, unde populația depinde de foraje individuale (cu risc de poluare) și latrine uscate. Implementarea este o condiție fundamentală pentru asigurarea sănătății publice, creșterea calității locuirii la standarde europene și stoparea poluării apelor subterane. Este o prioritate absolută a PUG, aliniată cu Axa Strategică 4.

- **Descriere Sumară:** Proiectul constă în două componente majore: 1. Înființarea rețelei de distribuție a apei potabile în toate cele patru sate; 2. Înființarea rețelei de canalizare menajeră și racordarea acesteia la o stație de epurare conformă.
- **Estimare Cost Total:** 29.400.000,00 RON (aproximativ 5.909.646,88 EUR la cursul BNR din 07.03.2026).
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Programul Național de Investiții "Anghel Saligny", Programe Operaționale Regionale, PNRR, Buget local.
- **Durata Estimată de Implementare:** 48 de luni (pentru ambele componente, incluzând proiectare, avizare și execuție).
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Orașului Ciacova, ADI Apă-Canal Timiș, Operatorul regional de apă (Aquatim), Ministerul Mediului.
- **Indicatori de Rezultat:** Grad de acoperire de 100% cu servicii de apă și canalizare în satele aparținătoare, eliminarea poluării apelor freatice, îmbunătățirea indicatorilor de sănătate publică.
- **Observații Specifice:** Execuția trebuie corelată cu lucrările de modernizare a drumurilor pentru a minimiza disconfortul și a optimiza costurile.

### 3. Înființarea Distribuției de Gaze Naturale

- **Cod Proiect:** PUG-CIA-ED-02
- **Localizare:** Întregul teritoriu al UAT Ciacova (oraș și sate).
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Lipsa accesului la rețeaua de gaze naturale constituie un punct slab major, limitând confortul rezidențial, împiedicând dezvoltarea economică (în special a parcului industrial) și menținând dependența de surse de încălzire mai poluante. Proiectul este strategic pentru creșterea atractivității UAT-ului atât pentru locuitori, cât și pentru investitori.
- **Descriere Sumară:** Proiectul, realizat în parteneriat cu localitățile învecinate (Liebling, Jebel, Ghilad), vizează construirea rețelei de distribuție a gazelor naturale

pe întreg teritoriul orașului Ciacova și al satelor componente, incluzând racordurile la consumatorii casnici și non-casnici.

- **Estimare Cost Total:** 39.136.242,92 RON (aproximativ 7.866.648,51 EUR la cursul BNR din 07.03.2026).
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Programul Operațional Infrastructură Mare (POIM) sau programe succesoare, fonduri guvernamentale, Buget local.
- **Durata Estimată de Implementare:** 60 de luni (incluzând toate etapele, de la studii la execuție).
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Orașului Ciacova (în parteneriat cu primăriile Jebel, Ghilad, Liebling), operatorul de distribuție gaze naturale, Ministerul Energiei.
- **Indicatori de Rezultat:** Grad de acoperire de minimum 90% cu rețeaua de gaze, reducerea emisiilor de particule fine, creșterea numărului de agenți economici în zonă.
- **Corelare:** Esențial pentru fezabilitatea proiectului de parc industrial.

#### 4. Regenerare Urbană prin Crearea unei Trame Verzi-Albastre

- **Cod Proiect:** PUG-CIA-MV-01
- **Localizare:** Coridoarele hidrografice ale râului Timiș și ale canalului Timișul Mort, precum și alte zone verzi din intravilanul UAT Ciacova.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Proiectul răspunde deficitului de spații verzi amenajate și stării necorespunzătoare a parcurilor, identificate ca puncte slabe. Crearea unei rețele coerente de spații verzi interconectate (trama verde-albastră) va îmbunătăți semnificativ calitatea vieții, va contribui la creșterea biodiversității, va ameliora microclimatul local și va oferi noi oportunități de recreere.
- **Descriere Sumară:** Proiectul vizează amenajarea peisagistică a malurilor cursurilor de apă, crearea de alei de promenadă și piste pentru biciclete, plantarea de vegetație

specifică, reabilitarea parcurilor existente și crearea de noi "buzunare" de vegetație în zonele dens construite, conectând peisajul cultural cu infrastructura ecologică.

- **Estimare Cost Total:** 24.980.000,00 RON (aproximativ 5.020.100,50 EUR la cursul BNR din 07.03.2026).
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Programe Operaționale Regionale (Axa de Dezvoltare Urbană Durabilă), fonduri PNRR, buget local.
- Durata Estimată de Implementare: 72 de luni.
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Orașului Ciacova, Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, Administrația Bazinală de Apă Banat.
- **Indicatori de Rezultat:** Creșterea suprafeței de spațiu verde amenajat pe locuitor la minimum 26 mp, crearea a 10 km de alei de promenadă și piste velo, creșterea gradului de satisfacție a cetățenilor.

## 5. Revitalizare prin Reabilitare, Modernizare și Dotare Zona Urbană "Piața Cetății"

- **Cod Proiect:** PUG-CIA-UR-01
- **Localizare:** Ansamblul urban "Piața Cetății" (TM-II-a-A-06202), zona centrală a orașului Ciacova.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Zona centrală, deși are o valoare istorică și arhitecturală deosebită, se confruntă cu degradarea spațiului public și a clădirilor. Proiectul este vital pentru a revitaliza inima orașului, a pune în valoare patrimoniul, a stimula activitățile comerciale și a crea un spațiu public de înaltă calitate pentru comunitate.
- **Descriere Sumară:** Proiectul, deja în implementare, include reabilitarea fațadelor clădirilor istorice, modernizarea infrastructurii subterane, reamenajarea peisagistică a pieței, crearea de zone pietonale, dotarea cu mobilier urban modern și instalarea unui sistem de iluminat arhitectural.

- **Estimare Cost Total:** 23.375.361,11 RON (aproximativ 4.697.741,18 EUR la cursul BNR din 07.03.2026).
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Fondul European de Dezvoltare Regională (FEDR) prin Programul Operațional Regional 2014-2020 (finanțare obținută), Buget local.
- Durata Estimată de Implementare: Proiect în curs de finalizare.
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Orașului Ciacova (Beneficiar), Agenția pentru Dezvoltare Regională Vest (Organism Intermediar).
- **Indicatori de Rezultat:** Suprafață de spații publice modernizate, creșterea numărului de vizitatori și a cifrei de afaceri a unităților comerciale din zonă, îmbunătățirea imaginii urbane.

## 6. Realizarea unui Spital General Public

- **Cod Proiect:** PUG-CIA-SS-01
- **Localizare:** O zonă adecvată din intravilanul orașului Ciacova, ce va fi definită prin PUG.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Accesul la servicii medicale de calitate este un pilon al calității vieții. În prezent, serviciile medicale spitalicești sunt asigurate doar de o unitate privată, ceea ce limitează accesibilitatea pentru întreaga populație. Construirea unui spital public este o necesitate strategică pentru a asigura servicii de sănătate comprehensive și echitabile pentru toți locuitorii orașului și ai comunelor învecinate.
- **Descriere Sumară:** Proiectul vizează construirea și dotarea unui spital general public modern, cu secții de bază (medicină internă, chirurgie, pediatrie), ambulatoriu de specialitate și unitate de primiri urgențe, conform normelor legale în vigoare.
- **Estimare Cost Total:** 19.600.000,00 RON (aproximativ 3.939.718,50 EUR la cursul BNR din 07.03.2026).

- **Surse de Finanțare Potențiale:** Programe naționale de sănătate (finanțare PNRR), fonduri europene, bugetul de stat, buget local.
- **Durata Estimată de Implementare:** 60 de luni (de la studii la darea în folosință).
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Orașului Ciacova, Ministerul Sănătății, Consiliul Județean Timiș, Casa de Asigurări de Sănătate.
- **Indicatori de Rezultat:** Un spital funcțional cu minimum 50 de paturi, creșterea accesibilității la servicii medicale specializate, reducerea timpului de intervenție în caz de urgențe.

## 7. Amenajare Parc Industrial

- **Cod Proiect:** PUG-CIA-EC-01
- **Localizare:** O zonă cu acces facil la infrastructura de transport, propusă a fi alocată prin PUG în extravilanul apropiat (ex: zona de est, KILO\_CAROUL [X10, Yo6]).
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Proiectul este un răspuns direct la punctul slab major al economiei locale: lipsa unităților industriale și a locurilor de muncă. Crearea unui parc industrial va atrage investiții, va diversifica economia, va reduce navetismul și va crește veniturile la bugetul local, fiind motorul principal al dezvoltării economice durabile.
- **Descriere Sumară:** Proiectul vizează amenajarea unei suprafețe de teren (ex: 15-20 ha) prin asigurarea infrastructurii de bază: căi de acces, rețele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, precum și oferirea de facilități administrative pentru investitori.
- **Estimare Cost Total:** 9.800.000,00 RON (aproximativ 1.969.859,25 EUR la cursul BNR din 07.03.2026).
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Programe Operaționale Regionale, fonduri PNRR, parteneriate public-private, buget local.
- **Durata Estimată de Implementare:** 48 de luni.

- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Orașului Ciacova, Consiliul Județean Timiș, investitori privați.
- **Indicatori de Rezultat:** Minimum 10 ha de teren industrial echipat, atragerea a cel puțin 5 investitori, crearea a minimum 150 de noi locuri de muncă.

## 8. Construire Creșă și Școală Nouă

- **Cod Proiect:** PUG-CIA-ED-02
- **Localizare:** Zone definite prin PUG, adaptate nevoilor demografice, în intravilanul orașului Ciacova.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Asigurarea unei infrastructuri educaționale moderne și suficiente este vitală pentru atragerea și menținerea tinerelor familii în localitate. Proiectele răspund cererii crescute de locuri în învățământul preșcolar și primar, contribuind la creșterea calității educației și a atractivității rezidențiale.
- **Descriere Sumară:** Proiectul include două componente: 1. Construirea și dotarea unei creșe moderne, cu o capacitate adecvată. 2. Construirea și dotarea unei noi școli cu clasele I-IV, pentru a degreva unitățile existente.
- **Estimare Cost Total:** 12.373.848,00 RON (aproximativ 2.487.202,61 EUR la cursul BNR din 07.03.2026).
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Programe naționale finanțate de MDLPA și Ministerul Educației, PNRR, buget local.
- Durata Estimată de Implementare: 36 de luni.
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Orașului Ciacova, Ministerul Educației, Inspectoratul Școlar Județean Timiș.
- **Indicatori de Rezultat:** Crearea a cel puțin 40 de locuri noi în creșă, crearea a 8 noi săli de clasă, eliminarea programului de după-amiază în școli.

## 9. Dezvoltarea Infrastructurii de Transport Verde - Piste pentru Biciclete

- **Cod Proiect:** PUG-CIA-TR-02
- **Localizare:** Trasee strategice care conectează zonele rezidențiale, centrul, unitățile de învățământ și zonele de agrement.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Proiectul combate punctul slab al inexistenței infrastructurii pentru mobilitate alternativă. Crearea unei rețele de piste pentru biciclete va promova un stil de viață sănătos, va reduce poluarea și congestia în trafic și va crește siguranța rutieră, aliniind Ciacova la standardele europene de mobilitate durabilă.
- **Descriere Sumară:** Se propune amenajarea unei rețele coerente de piste pentru bicicliști, cu o lungime de minimum 15 km, separate de traficul auto, sigure și bine semnalizate. Traseele vor valorifica coridoarele verzi-albastre propuse, precum și trama stradală existentă.
- **Estimare Cost Total:** 9.800.000,00 RON (aproximativ 1.969.859,25 EUR la cursul BNR din 07.03.2026).
- **Surse de Finanțare Potențiale:** PNRR, Programe Operaționale Regionale (Axa de Mobilitate Urbană), fonduri de la Administrația Fondului pentru Mediu.
- Durata Estimată de Implementare: 24 de luni.
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Orașului Ciacova, Poliția Rutieră, asociații de cicliști.
- **Indicatori de Rezultat:** 15 km de piste pentru biciclete funcționale, creșterea cu 20% a numărului de deplasări realizate cu bicicleta.

## 10. Restaurarea și Promovarea Turnului de Apărare "Cula"

- **Cod Proiect:** PUG-CIA-PAT-01
- **Localizare:** Zona centrală a orașului Ciacova (cod LMI TM-II-m-A-06201).

- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Turnul medieval "Cula" este cel mai important monument istoric și simbol al orașului. Degradarea sa reprezintă o pierdere majoră. Proiectul de restaurare este esențial pentru salvarea patrimoniului, consolidarea identității locale și crearea unui punct de atracție turistică major, care poate ancora dezvoltarea economică a zonei centrale.
- **Descriere Sumară:** Proiectul, aflat în execuție, vizează lucrări complexe de consolidare, restaurare a elementelor arhitecturale, amenajări interioare pentru a permite vizitarea și organizarea de evenimente culturale, precum și amenajarea peisagistică a zonei adiacente.
- **Estimare Cost Total:** 5.096.607,98 RON (aproximativ 1.024.468,64 EUR la cursul BNR din 07.03.2026).
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Finanțare obținută prin programe naționale/europene dedicate patrimoniului, Buget local.
- **Durata Estimată de Implementare:** Proiect în curs de finalizare.
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Orașului Ciacova, Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, Institutul Național al Patrimoniului.
- **Indicatori de Rezultat:** Monument istoric restaurat și introdus în circuitul turistic, creșterea numărului anual de vizitatori cu 50%.

TIP\_INTERVENTIE: ACTUALIZARE

VERSIUNE\_ANTERIOARA: N/A

VERSIUNE\_CURENTA: 1.0

DATA\_ELABORARII: 2026-03-07

Notă Generală: Informațiile financiare și orizonturile de timp prezentate în aceste fișe sunt extrase din "Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027" și din alte documente oficiale disponibile la data elaborării. Acestea au un caracter orientativ și vor fi actualizate prin studii de fezabilitate și proiecte tehnice specifice fiecărei investiții.