

STUDIUL DE FUNDAMENTARE A FONDULUI CON-
STRUIT (INCLUSIV TIPURI DE PROPRIETATE)

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI CIACOVA

Beneficiar
Orașul Ciacova, Județul Timiș

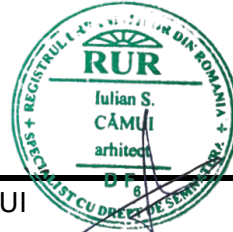
Proiectant General
Vego Concept Engineering S.R.L.



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.
Studiu	STUDIUL DE FUNDAMENTARE A FONDULUI CONSTRUIT (INCLUSIV TIPURI DE PROPRIETATE)
Data elaborării	MARTIE 2026

COLECTIV DE ELABORARE



Șef de proiect	Arh. Iulian CĂMUI
Project manager	Virgil PROFEANU
Colectiv elaborare	Urb. Călin ALEXANDRESCU
	Arh. Luiza TĂNASE
	Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA
	Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ

CUPRINS

1. Introducere și Cadrul Metodologic.....	7
1.1. Scopul, Obiectivele și Cadrul Legal al Studiului.....	7
1.2. Corelarea cu Alte Planuri și Strategii	8
1.3. Metodologia de Elaborare	9
2. Delimitarea Cartierelor și Analiza Disparităților Teritoriale	11
2.1. Metodologia Delimitării Zonelor de Studiu.....	11
2.2. Caracterizarea Zonelor Funcționale Identificate	12
2.3. Analiza Comparativă a Disparităților	13
3. Analiza Cantitativă și Calitativă a Fondului Locativ.....	15
3.1. Analiza Cantitativă a Fondului Locativ: Tipologii, Vechime și Materiale.....	15
3.2. Analiza Calitativă: Gradul de Confort și Dotare.....	16
3.3. Probleme Specifice și Analiza SWOT a Fondului Locativ	17
3.4. Direcții de Intervenție și Propuneri pentru PUG	17
4. Analiza Morfo-Tipologică a Fondului Construit.....	19
4.1. Analiza Țesutului Urban și a Tipologiilor de Locuire.....	19
4.2. Caracteristici Volumetrice, Arhitecturale și Materiale Specifice	20
4.3. Principii de Intervenție și Integrare în Contextul Construit.....	21
5. Inventarul și Analiza Patrimoniului Cultural Construit	23
5.1. Cadrul General și Metodologia de Analiză a Patrimoniului	23
5.2. Turnul de Apărare "Cula" (TM-II-m-A-06201).....	25
5.3. Biserica Sârbească "Maica Domnului" (TM-II-m-A-06203).....	26
5.4. Ansamblul Urban "Piața Cetății" (TM-II-a-A-06202).....	27
5.5. Propuneri pentru Regimul de Protecție în PUG/RLU	28
6. Inventarul și Analiza Echipamentelor Publice de Învățământ	30
6.1. Rețeaua de Învățământ Preșcolar (Creșe și Grădinițe)	30
6.2. Rețeaua de Învățământ Primar și Gimnazial	31
6.3. Rețeaua de Învățământ Liceal	32
6.4. Diagnoza Sistemului Educațional și Direcții de Intervenție.....	33
7. Inventarul și Analiza Echipamentelor Publice de Sănătate, Cultură și Sport.....	35
7.1. Rețeaua Sanitară Publică și Privată	35
7.2. Infrastructura Culturală.....	37

7.3. Dotările Sportive și de Agreement.....	38
8. Analiza Accesibilității la Servicii, Dotări și Utilități	40
8.1. Analiza Accesului la Rețelele de Utilități (Apă și Canalizare)	40
8.2. Analiza Accesibilității la Servicii și Dotări Publice.....	41
8.3. Direcții de Intervenție și Propuneri pentru Creșterea Echității Teritoriale	42
9. Analiza Calitativă și Cantitativă a Sistemului de Spații Verzi	44
9.1. Analiza Cantitativă: Inventar, Indicatori și Deficitul Normativ.....	44
9.2. Analiza Calitativă: Calitate, Accesibilitate și Funcționalitate	45
9.3. Direcții de Intervenție și Propuneri pentru PUG/RLU.....	46
10. Analiza Regimului de Proprietate	48
10.1. Cadrul General și Analiza Proprietății Publice	48
10.2. Structura și Caracteristicile Proprietății Private	49
10.3. Diagnoză Integrată și Propuneri de Politici Funciare	50
11. Analiza Circulației Juridice a Terenurilor și a Situațiilor Speciale	52
11.1. Dinamica Pieței Imobiliare și Presiunea Investițională	52
11.2. Diagnoza Situațiilor Juridice Neclare: Litigii și Revendicări.....	53
11.3. Direcții de Intervenție și Propuneri de Reglementare Juridică.....	54
12. Instrumente de Intervenție Funciară.....	56
12.1. Exproprierea pentru Causă de Utilitate Publică: Cadru Legal și Aplicabilitate	56
12.2. Dreptul de Preempțiune al Administrației Publice	58
12.3. Comasarea Terenurilor și Parteneriatul Public-Privat Funciar	59
13. Regimul Juridic al Construcțiilor	61
13.1. Procedura de Autorizare a Construcțiilor: De la Certificatul de Urbanism la Autorizație.....	61
13.2. Regimul Construcțiilor Executate Fără Autorizație	62
13.3. Control, Sancțiuni și Rolul PUG în Creșterea Disciplinei	63
14. Concluzii, Diagnoză SWOT și Propuneri pentru PUG/RLU.....	65
14.1. Analiză SWOT Integrată a UAT Ciacova	65
14.2. Politici de Locuire și Regenerare Urbană	67
14.3. Propuneri Specifice pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU)	69
14.4. Plan de Acțiune și Prioritizare	70
15. Validare Finală, Anexe și Ghid de Implementare	72
15.1. Sinteza Finală a Reglementărilor și Validarea Coerenței.....	72
15.2. Anexe Grafice și Tehnice	73

15.3. Ghid de Implementare și Monitorizare 74

1. Introducere și Cadrul Metodologic

Acest studiu de fundamentare, componentă tehnică obligatorie pentru actualizarea Planului Urbanistic General (PUG) al Orașului Ciacova, este elaborat în baza contractului de servicii nr. 7387/17.07.2024, finanțat prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR). Rolul documentației este de a furniza o diagnoză detaliată a realității fizice și juridice a teritoriului, constituind baza factuală pentru deciziile de reglementare urbanistică. Abordarea este integrată, corelând analiza cantitativă cu cea calitativă pentru a obține o imagine completă a fondului construit, a dinamicii socio-economice și a regimului juridic al proprietății, utilizând date statistice oficiale, evidențe administrative locale și date geospațiale.

Instrumentarul de lucru se bazează pe software GIS pentru analize spațiale, iar limitele cercetării sunt definite de disponibilitatea datelor la nivel de UAT și de orizontul de timp contractual. Demersul stabilește fundamentele conceptuale și procedurale, conturând scopul, obiectivele specifice, cadrul legislativ și metodologia care ghidează întreaga documentație.

1.1. Scopul, Obiectivele și Cadrul Legal al Studiului

CONSTATARE FACTUALĂ: Elaborarea studiului decurge din obligația legală de actualizare a Planului Urbanistic General, conform {"Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul"} [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001”, 2001]. {"Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027"} [paraphrase: Consiliul Local al Orașului Ciacova, „Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, 2023] accentuează această necesitate, subliniind că documentația de urbanism existentă este învechită și neadaptată realităților actuale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unui PUG și a unui Regulament Local de Urbanism (RLU) actualizate generează un vid normativ care împiedică dezvoltarea predictibilă, favorizează construcțiile neconforme și descurajează investițiile. Deciziile administrative, în absența unei baze de date actualizate, devin reactive și nefundamentate tehnic.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Studiul trebuie să fundamenteze deciziile de reglementare pentru o dezvoltare coerentă și durabilă. Implicația directă pentru PUG/RLU este traducerea diagnozei într-un set de propuneri concrete, având 8 obiective specifice:

1. Realizarea unei diagnoze complete a stării fizice și funcționale a clădirilor.
2. Clarificarea regimului juridic al proprietății.
3. Evaluarea cantitativă a fondului locativ (număr, suprafețe, vechime).
4. Analiza calitativă a locuirii (confort, dotări, întreținere).
5. Inventarierea și analiza rețelei de echipamente publice și a spațiilor verzi.
6. Identificarea și evaluarea patrimoniului construit protejat.
7. Cartografierea structurii proprietății funciare.
8. Identificarea disfuncționalităților și a zonelor prioritare de intervenție.

Cadrul legislativ este ierarhizat. La bază se află {"Legea nr. 350/2001"} [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001”, 2001] și {"Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism"} [paraphrase: Guvernul României, „HGR nr. 525/1996”, 1996]. Legislația sectorială include: {"Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții"} [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 10/1995”, 1995], {"Legea locuinței nr. 114/1996"} [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 114/1996”, 1996], {"Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice"} [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 422/2001”, 2001] și {"Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996"} [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 7/1996”, 1996]. Metodologia de elaborare respectă indicativul {"GPO38/99"} [paraphrase: MLPAT, „Ordin Nr. 13N din 10 Martie 1999”, 1999].

1.2. Corelarea cu Alte Planuri și Strategii

CONSTATARE FACTUALĂ: Planul Urbanistic General se integrează într-un sistem ierarhic de planificare, fiind obligatorie corelarea cu documentele de rang superior și cu strategiile locale aprobate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Neconcordanța între documentele de planificare de la nivel național, regional și local generează politici contradictorii, utilizare ineficientă a resurselor și blocaje în dezvoltare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să detalieze la scară locală direcțiile strategice stabilite la nivel superior. Corelarea se realizează pe două paliere:

a) Nivel supra-local: Se asigură alinierea cu Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) și cu Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Timiș. PATJ definește rolul Orașului Ciacova în rețeaua de localități a județului.

b) Nivel local: Corelarea se realizează cu {"Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027"} [paraphrase: Consiliul Local al Orașului Ciacova, „Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, 2023]. Acest document identifică proiecte prioritare cu componentă teritorială (ex: parc industrial, locuințe ANL, extindere rețele), iar analiza SWOT a furnizat informații esențiale privind punctele slabe ale fondului construit, preluate în acest studiu. Toate reglementările urbanistice propuse vor contribui la atingerea obiectivelor strategice.

Studiul va ține cont și de planuri sectoriale relevante, precum Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) sau strategii energetice, asigurând compatibilitatea reglementărilor PUG cu acestea. De exemplu, normele de densitate vor fi corelate cu obiectivele de reducere a transportului individual.

1.3. Metodologia de Elaborare

CONSTATARE FACTUALĂ: Metodologia structurată asigură rigoarea științifică și conformitatea cu cerințele legale. Aceasta se bazează pe colectarea de date din surse oficiale, analiza multi-criterială și sinteza concluziilor.

PROBLEMĂ CLARĂ: O metodologie neclară ar conduce la o diagnoză superficială și propuneri nefundamentate. Ghidul {"GPO38/99"} [paraphrase: MLPAT, „Ordin Nr. 13N din 10 Martie 1999”, 1999] interzice explicit lipsa unui suport topografic actualizat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Metodologia garantează că PUG-ul va fi un instrument robust și aplicabil. Etapele sunt:

- 1. Colectarea și centralizarea datelor:** Datele statistice provin de la INS Timiș, datele cadastrale de la OCPI Timiș, iar informațiile administrative de la Primăria Ciacova, completate de cercetări de teren. Datele geospațiale sunt integrate într-o bază de date GIS, utilizând sistemul de proiecție Stereo 70.
- 2. Analiza datelor:** Se desfășoară pe trei paliere:

- **Analiza cantitativă:** Calcularea indicatorilor statistici pentru fondul locativ, echipamente publice și spații verzi.
 - **Analiza calitativă:** Evaluarea stării fizice a clădirilor, a confortului locuirii și a valorii de patrimoniu.
 - **Analiza spațială (GIS):** Identificarea modelelor de distribuție teritorială și a zonelor prioritare, prin realizarea de hărți tematice.
3. **Elaborarea propunerilor (Sinteza):** Pe baza diagnozei, se formulează recomandări care vor fi transpuse în RLU și planșele PUG. Propunerile vor acoperi:
- Definirea Unităților Teritoriale de Referință (UTR) și a regimului de construire (funcțiuni, POT, CUT, regim de înălțime).
 - Delimitarea zonelor protejate (monumente, zone sanitare, coridoare ecologice).
 - Stabilirea regulilor de intervenție asupra fondului construit.
 - Identificarea terenurilor necesare pentru noi dotări și infrastructură.

Fiecare propunere este justificată tehnic și corelată cu cadrul legal și strategic.

2. Delimitarea Cartierelor și Analiza Disparităților Teritoriale

Fundamentarea unor politici de dezvoltare echitabile necesită o analiză a structurii interne a orașului Ciacova, care funcționează ca un mozaic de zone și cartiere cu identități specifice. Acest capitol delimitează aceste unități teritoriale de analiză și evaluează disparitățile existente în calitatea vieții, construind o hartă a inegalităților ce trebuie corectate prin viitorul Plan Urbanistic General (PUG). Principiul justiției spațiale, care vizează o distribuție echitabilă a resurselor și oportunităților, stă la baza demersului.

Delimitarea se fundamentează pe o combinație de criterii morfo-tipologice (caracteristicile fizice ale fondului construit), istorice (etapele de dezvoltare) și funcționale (activitățile dominante). Fiecare zonă delimitată este ulterior analizată comparativ printr-un set de indicatori cantitativi și calitativi referitori la fondul locativ, accesul la dotări, calitatea spațiilor verzi și accesul la utilități, cu scopul identificării zonelor prioritare de intervenție.

2.1. Metodologia Delimitării Zonelor de Studiu

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza disparităților teritoriale necesită definirea unor unități de analiză obiective și replicabile. Pentru Orașul Ciacova, această delimitare se bazează pe identificarea unor zone cu caracter omogen, distincte de zonele învecinate, luând în considerare limite fizice evidente (artere de circulație, căi ferate, cursuri de apă) și caracteristici istorice sau funcționale.

PROBLEMĂ CLARĂ: O delimitare arbitrară ar duce la o diagnoză superficială a inegalităților, compromițând capacitatea PUG de a formula politici de dezvoltare echitabile. O înțelegere a inegalităților este o condiție pentru construcția unui oraș echitabil.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va utiliza aceste zone ca unități de referință pentru reglementare și planificarea investițiilor. Criteriile combinate pentru delimitare sunt trei:

- 1. Criterii morfo-tipologice:** Vizează caracteristicile fizice ale mediului construit, analizând tipologia locuirii (individuală, colectivă, mixtă), regimul de înălțime, densitatea (POT, CUT), vechimea fondului construit, stilul arhitectural și trama stradală (regulată, neregulată). Zona centrală istorică, cu trama sa radial-concentrică, se distinge astfel de zonele rezidențiale postbelice, care au alt tip de parcelar.

2. **Criterii funcționale:** Se concentrează pe activitățile dominante, cartografiate conform nomenclatorului ierarhizat de utilizare a terenurilor (HILUCS). Această analiză permite identificarea zonelor specializate: predominant rezidențiale, comerciale, industriale, de echipamente publice sau de agrement.
3. **Criterii istorice:** Oferă o perspectivă diacronică, explicând formarea zonelor actuale. Se analizează etapele de dezvoltare ale orașului, delimitând perimetrul fostei cetăți medievale, zonele de dezvoltare din perioada interbelică, cartierele construite în perioada socialistă și zonele de expansiune recentă, post-1990.

2.2. Caracterizarea Zonelor Funcționale Identificate

CONSTATARE FACTUALĂ: Aplicând metodologia, pe teritoriul orașului Ciacova au fost identificate 5 zone funcționale distincte, a căror analiză pornește de la nucleul central către periferie, urmărind logica dezvoltării istorice. Acestea corespund, în GRILA TKHC, unor KILOCAROURI sau grupuri de HECTACAROURI specifice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fiecare zonă prezintă un set specific de caracteristici, avantaje și probleme, de la valoarea patrimonială și degradarea din zona centrală, la lipsa de infrastructură din zonele de extindere. Ignorarea acestor specificități ar duce la reglementări inadecvate și ineficiente.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să formuleze reglementări diferențiate pentru fiecare zonă funcțională prin intermediul Unităților Teritoriale de Referință (UTR), pentru a răspunde țintit problemelor identificate. Cele 5 zone sunt:

1. **Zona Centrală Istorică:** Corespunde perimetrului fostei cetăți medievale, localizată în principal în KILO_CAROURILE [X07, Y05] și [X08, Y05]. Se caracterizează printr-o funcțiune mixtă (servicii, comerț, instituții, locuire), o tramă stradală neregulată, adaptată în perioada barocă, și o valoare arhitecturală ridicată. Aici se concentrează majoritatea monumentelor istorice: Turnul de apărare "Cula" (TM-II-m-A-06201), Biserica sârbească "Maica Domnului" (TM-II-m-A-06203) și Ansamblul urban "Piața Cetății" (TM-II-a-A-06202). Problema principală este starea fizică variabilă a clădirilor, de la imobile restaurate la clădiri în degradare avansată.
2. **Zonele Rezidențiale Tradiționale:** Dezvoltate în secolele XIX și prima jumătate a secolului XX. Sunt definite de locuire individuală pe parcele medii-mari, regim de înălțime P sau P+1E și o tramă stradală regulată, rectangulară. Calitatea fondului construit este eterogenă, necesitând intervenții de reabilitare termică și structurală, iar rețelele de utilități, deși prezente, pot fi vechi și subdimensionate.

3. **Zonele de locuințe colective:** Dezvoltate în perioada anilor 1960-1980, amplasate în proximitatea zonelor industriale. Sunt caracterizate de blocuri de locuințe P+4E, cu densitate mare a populației. Calitatea construcțiilor este medie, cu probleme legate de eficiența energetică. Provocările majore sunt insuficiența locurilor de parcare și calitatea redusă a spațiilor publice dintre blocuri, care {"devin adesea 'spații ale nimănu'"} [paraphrase: Jan Gehl, „Life Between Buildings: Using Public Space”, 2011].
4. **Zonele Industriale și de Producție:** Localizate în zona periferică, lângă căi ferate sau artere rutiere. Cuprind hale de producție, depozite și platforme logistice. O problemă specifică este prezența fostelor unități industriale dezafectate, care reprezintă un potențial de reconversie funcțională, așa cum subliniază teoriile regenerării urbane. Impactul negativ asupra zonelor rezidențiale învecinate (poluare fonică, trafic greu) trebuie gestionat prin zone tampon verzi.
5. **Zonele de Extindere Recentă:** Dezvoltate după 1990 la periferia intravilanului. Se caracterizează prin locuire exclusiv individuală, pe parcele de dimensiuni variate. Problemele frecvente sunt gradul redus de echipare cu utilități publice, lipsa dotărilor de proximitate și o dezvoltare necoordonată, care a generat o tramă stradală inefficientă.

2.3. Analiza Comparativă a Disparităților

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza comparativă a zonelor funcționale evidențiază existența unor inegalități semnificative în calitatea locuirii, accesul la servicii și calitatea mediului. Aceste disparități sunt surse de inechitate socială și teritorială.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dezvoltarea neechilibrată a orașului a condus la concentrarea avantajelor în anumite zone (centrală, tradițională) și la acumularea de dezavantaje în altele (locuințe colective, extinderi recente). Continuarea acestei tendințe ar accentua fragmentarea socială și ar reduce calitatea vieții generale, subminând coeziunea comunitară.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să implementeze o politică de coeziune teritorială, prin direcționarea prioritară a investițiilor publice către zonele dezavantajate și prin stabilirea unor reglementări care să corecteze dezechilibrele. Analiza comparativă pe trei dimensiuni relevă următoarele:

- a) Calitatea fondului locativ: Disparitățile sunt evidente. Zona centrală, deși valoroasă arhitectural, are clădiri cu o stare fizică precară. Zonele tradiționale au o calitate medie spre bună, dar cu deficiențe la eficiența energetică. Zonele de locuințe colective necesită

reabilitări termice și modernizarea spațiilor comune. În contrast, zonele noi au construcții recente, dar o calitate urbanistică de ansamblu scăzută, fără coerență.

b) Accesul la echipamente publice și servicii: Inegalitățile sunt pronunțate. Zona centrală este cel mai bine deservită, concentrând majoritatea instituțiilor și serviciilor de rang superior (administrație, cultură, sănătate). Zonele tradiționale beneficiază de o bună accesibilitate la dotări de proximitate (școli, grădinițe). Zonele de locuințe colective și, în special, zonele de extindere recentă, sunt semnificativ deficitare, generând dependență de transportul individual pentru accesul la servicii de bază.

c) Calitatea spațiilor publice și a mediului: Variațiile sunt semnificative. Zona centrală beneficiază de piețe reprezentative, cum ar fi Piața Cetății. Zonele tradiționale au străzi plantate, dar un deficit de parcuri.

Problema cea mai acută este în zonele de locuințe colective, unde spațiile interioare sunt dominate de parcări improvizate și vegetație neîntreținută. Zonele industriale generează poluare fonică și a aerului, afectând cartierele învecinate. Este necesară o strategie integrată de îmbunătățire a calității mediului urban, cu intervenții țintite în zonele cele mai afectate.

3. Analiza Cantitativă și Calitativă a Fondului Locativ

Fondul locativ al orașului Ciacova, compus din 2.091 de unități la nivelul anului 2023, reprezintă o componentă critică a dezvoltării urbane, fiind caracterizat de o vechime considerabilă și de un grad de confort eterogen. Calitatea acestuia influențează direct atractivitatea localității, starea de sănătate a populației și coeziunea socială. Diagnoza se bazează pe corelarea datelor statistice oficiale, a evidențelor administrative și a analizelor din {"Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027"} [paraphrase: Consiliul Local al Orașului Ciacova, „Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, 2023]. Ipoteza centrală este că fondul locativ învechit și cu un grad redus de confort constituie o vulnerabilitate majoră, necesitând politici de reabilitare active.

Analiza cantitativă a fondului locativ, aprofundată prin indicatori specifici, și cea calitativă, concentrată pe nivelul de dotare și confort, fundamentează direcțiile strategice de intervenție care vor fi transpuse în noul Plan Urbanistic General (PUG) și în Regulamentul Local de Urbanism (RLU).

3.1. Analiza Cantitativă a Fondului Locativ: Tipologii, Vechime și Materiale

CONSTATARE FACTUALĂ: Conform evidențelor statistice, în anul 2023, fondul de locuințe din UAT Ciacova totaliza 2.091 de unități pentru o populație de 5.601 de locuitori. În același an, au fost emise 17 autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale și au fost finalizate 4 locuințe, indicând o activitate de construcții redusă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dinamica lentă a reînnoirii parcului locativ accentuează gradul de învechire. Datele recensământului din 2011 indică faptul că 68,6% din fondul locativ avea o vechime de peste 40 de ani (39,2% construit înainte de 1945 și 29,4% în perioada 1945-1970). Această problemă este confirmată în analiza SWOT a strategiei locale, care menționează că {"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]. Un alt aspect critic este vulnerabilitatea structurală: 36,7% din locuințe aveau pereți din cărămidă nearsă sau chirpici și 23,2% din lemn, conform datelor din 2011.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Îmbătrânirea fondului locativ și utilizarea materialelor cu durabilitate redusă generează costuri de întreținere ridicate, consum energetic mare și o vulnerabilitate seismică crescută (zona având grad maxim 8 Richter). PUG/RLU trebuie să prioritizeze politicile de reabilitare și consolidare. Tipologic, predominanța locuințelor individuale (majoritatea din cele 2.053 de unități la recensământul din 2011) generează un consum mare de teren, impunând reglementări de densificare și de utilizare eficientă a terenului. Suprafața medie locuibilă pe locuitor, de 20,79 mp în 2023, este un indicator acceptabil, dar care necesită monitorizare. RLU va trebui să introducă reglementări stricte pentru lucrările de consolidare și reabilitare, în special pentru clădirile din materiale tradiționale.

3.2. Analiza Calitativă: Gradul de Confort și Dotare

CONSTATARE FACTUALĂ: Deși evidențele administrative indică o acoperire a rețelei publice de apă de 98% și de canalizare de 90% în orașul Ciacova, analiza SWOT din strategia locală semnalează o realitate diferită la nivelul gospodăriilor: {"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"} [paraphrase: Consiliul Local al Orașului Ciacova, „Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, 2023].

PROBLEMĂ CLARĂ: Există un decalaj major între infrastructura publică stradală și gradul real de confort sanitar al locuințelor. Datele recensământului din 2011 confirmă acest decalaj: doar 63,1% din locuințe aveau baie interioară și 62,5% aveau WC în locuință. Situația este critică în satele aparținătoare (Cebza, Obad, Macedonia și Petroman), unde rețelele publice de apă și canalizare sunt complet inexistente. În plus, absența rețelei de distribuție a gazelor naturale conduce la o dependență cvasitotală (96,1% în 2011) de încălzirea cu sobe.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Disparitatea teritorială impune ca PUG să prioritizeze absolut extinderea rețelelor de apă și canalizare în sate. Riscurile sanitare și de mediu fac ca aceste proiecte să fie esențiale. Pentru zona urbană, RLU trebuie să introducă măsuri care să stimuleze racordarea la rețele, condiționând autorizarea lucrărilor de modernizare de realizarea racordurilor. Proiectul de înființare a rețelei de gaze naturale, menționat în strategie, devine un obiectiv strategic major, iar PUG trebuie să rezerve culoarele tehnice necesare pentru implementarea sa.

3.3. Probleme Specifice și Analiza SWOT a Fondului Locativ

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza SWOT din documentele strategice locale oferă o diagnoză directă care corelează datele cantitative și calitative, evidențiind un dezechilibru între puținele puncte tari și multiplele vulnerabilități structurale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Punctele slabe domină diagnoza, reflectând probleme critice ce necesită intervenții urgente:

1. **Vechime și stare tehnică:** Ponderea de aproape 70% a locuințelor construite înainte de 1970.
2. **Materiale de construcție:** Utilizarea materialelor neconvenționale ("gospodării construite din pământ cu o fundație precară") și izolarea termică deficitară.
3. **Confort și dotare:** Dotarea sanitară precară și lipsa rețelei de gaze naturale.
4. **Aspect urbanistic:** Aspectul neîngrijit al unor clădiri.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG trebuie să valorifice oportunitățile (acces la finanțări naționale/europene, proximitatea față de Timișoara) pentru a contracara amenințările (declin demografic, vulnerabilitate seismică) și a corecta punctele slabe. PUG va crea cadrul pentru atragerea acestor finanțări și va propune un program coerent de reabilitare și modernizare, care să impună măsuri de consolidare, având în vedere riscul seismic ridicat al zonei.

3.4. Direcții de Intervenție și Propuneri pentru PUG

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza cantitativă și calitativă a fondului locativ impune transpunerea concluziilor într-un set de direcții strategice pentru PUG și RLU, transformând planul urbanistic într-un instrument proactiv.

PROBLEMĂ CLARĂ: Problemele identificate sunt complexe și interconectate, necesitând o abordare multi-plan, de la reabilitarea fondului existent la ghidarea dezvoltărilor viitoare și abordarea nevoilor sociale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG/RLU va operaționaliza următoarele direcții strategice:

1. **Reabilitarea și modernizarea fondului locativ existent:** Aceasta este prioritatea absolută. RLU va include: a) Reglementări specifice pentru intervenții, stabilind

- condiții clare pentru materiale, siguranță structurală și obligația racordării la utilități.
- b) Delimitarea unor zone de intervenție prioritară (ex: zone cu procent ridicat de clădiri din chirpici) pentru a concentra eforturile.
2. **Ghidarea dezvoltărilor rezidențiale viitoare:** Pentru a preveni repetarea problemelor, RLU va stabili:
- a) Reguli de densitate și parcelare, definind indicatori POT și CUT maximi.
 - b) Standarde de calitate, incluzând cerințe minime pentru suprafața utilă, asigurarea parcarilor în interiorul parcelei și procentul minim de spațiu verde.
 - c) Condiționarea dezvoltării de infrastructură, prin care autorizarea noilor construcții în zone de extindere va fi legată de extinderea prealabilă a rețelelor publice.
3. **Locuirea socială și abordarea nevoilor specifice:** Pentru a susține proiectul celor 93 de apartamente ANL și o politică de locuire echitabilă, PUG va:
- a) Identifica și rezerva terenuri în proprietatea publică a orașului pentru viitoare proiecte de locuințe pentru tineri sau grupuri vulnerabile.
 - b) Promova mixitatea socială prin încurajarea, prin reglementări, a includerii unui procent de locuințe accesibile în proiectele imobiliare private mai mari.
 - c) Introduce norme obligatorii privind accesibilitatea locuințelor pentru persoanele cu dizabilități.

4. Analiza Morfo-Tipologică a Fondului Construit

Analiza caracteristicilor fizice și spațiale ale fondului construit din Ciacova abordează orașul ca un artefact colectiv a cărui formă este rezultatul straturilor istorice și culturale suprapuse. Trama stradală, de tip radial-concentric, este o moștenire a dezvoltării sale ca târg. Riscul major identificat este pierderea caracterului local, generată de presiunea dezvoltărilor generice, neadaptate la contextul specific. Planul Urbanistic General trebuie, prin urmare, să formuleze reguli clare care să ghideze integrarea noilor construcții în țesutul existent, fără a-i anula identitatea și asigurând un dialog coerent între vechi și nou.

Metodologia utilizată este una multi-scalară, corelând analiza la nivel de țesut urban cu observația la nivel de clădire, pe baza planurilor cadastrale, ortofotoplanurilor și a documentației studiului istoric. Se stabilesc legături cauzale între tipul de țesut, caracteristicile arhitecturale și calitatea spațiului public, pentru a defini reguli de construire care să promoveze coerența și identitatea locală.

4.1. Analiza Țesutului Urban și a Tipologiilor de Locuire

CONSTATARE FACTUALĂ: Țesutul urban al orașului Ciacova este eterogen, reflectând etapele de dezvoltare. Se identifică 3 tipuri distincte de țesut:

1. **Țesutul istoric compact**, specific zonei centrale, cu parcele înguste, adânci și clădiri dispuse pe aliniament;
2. **Țesutul modernist**, specific zonelor de locuințe colective, cu clădiri izolate, dispuse liber;
3. **Țesutul suburban sau difuz**, specific zonelor de extindere recentă, cu o dispunere necoordonată a locuințelor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Tranziția nearmonioasă între aceste tipuri de țesut creează rupturi în peisajul urban și disfuncționalități. {"O direcție clară are un impact pozitiv asupra economiei urbane"} [paraphrase: UN-Habitat, „Urban Planning for City Leaders”, 2013, p. 24], iar lipsa coerenței vizuale și funcționale subminează această direcție. Tranzițiile bruște între zonele dense și cele difuze duc la o imagine fragmentată și la o utilizare inefficientă a infrastructurii.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să definească zone de tranziție reglementate (UTR-uri specifice) care să medieze vizual și funcțional între caracteristicile diferite. RLU va impune reguli graduale de înălțime, retrageri și densități în aceste zone. Țesutul istoric compact, concentrat în jurul Ansamblului Urban "Piața Cetății" (TM-II-a-A-06202), reprezintă nucleul identitar și un artefact al memoriei colective, conform teoriei lui {"Aldo Rossi"} [paraphrase: Aldo Rossi, „The Architecture of the City”, 1982]. Acesta este definit de clădiri P, P+1, rar P+2, cu influențe baroce, neoclasiche și Secession. Clădirile cuplate, cu fațadele la aliniament, creează un spațiu public bine definit, propice interacțiunii, așa cum subliniază {"Jan Gehl"} [paraphrase: Jan Gehl, „Life Between Buildings: Using Public Space”, 2011]. Mixitatea funcțională contribuie la vitalitatea zonei, dar generează conflicte (acces, parcare, zgomot). Vulnerabilitatea principală constă în starea fizică precară a multor clădiri, accentuată de riscul seismic ridicat (grad maxim 8 Richter). Tipologiile de locuire variază de la locuințe individuale și semicolective în zona centrală, la locuințe colective în blocuri P+4E în zonele moderniste și locuințe individuale în zonele de extindere, acestea din urmă generând un peisaj fragmentat, monoton și dependent de automobil ("urban sprawl").

Fiecare tipologie generează o calitate diferită a spațiului public. Țesutul istoric creează străzi-coridor, dar necesită adaptare la confortul modern. Țesutul modernist oferă spații verzi adesea slab structurate, devenind "spații ale nimănui". Țesutul difuz generează un spațiu public rezidual, dominat de mașină. {"Viața dintre clădiri este la fel de importantă... ca și clădirile însele"} [paraphrase: Jan Gehl, „Life Between Buildings: Using Public Space”, 2011], iar PUG trebuie să adreseze aceste deficiențe prin reglementări specifice.

4.2. Caracteristici Volumetrice, Arhitecturale și Materiale Specifice

CONSTATARE FACTUALĂ: Orașul Ciacova nu prezintă o coerență strictă a regimului de înălțime și a densităților. Zona centrală are un regim predominant de P+1, cu accente de P+2. Zonele rezidențiale tradiționale se mențin la P sau P+1, iar blocurile ating P+4E.

PROBLEMĂ CLARĂ: Inserția unor clădiri cu regim de înălțime superior, necorelat cu contextul, creează disonanțe vizuale și afectează calitatea peisajului urban, în special în zonele istorice. PUG-ul existent nu oferă reguli clare, permițând dezvoltarea ad-hoc.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară stabilirea unor regimuri de înălțime maxime clare pentru fiecare UTR, exprimate în niveluri, metri la cornișă și la coamă. RLU va impune corelarea cu înălțimea dominantă a frontului stradal. Noul RLU va stabili valori maxime clare pentru POT și CUT, diferențiate astfel:

1. Zone centrale (CA): POT max. 80%, CUT max. 2,4.
2. Zone rezidențiale tradiționale (L1): POT max. 40%, CUT max. 0,8.
3. Zone de locuințe colective (L2): POT max. 30%, CUT max. 1,2.
4. Zone de extindere (L3): POT max. 35%, CUT max. 0,7.

Aceste valori vor controla densitatea. Caracterul arhitectural local este definit de utilizarea cărămizii aparente, profilaturi din tencuială și acoperișuri din țiglă ceramică. Problema este pierderea acestor detalii prin renovări neadecvate (anvelopare, tâmplărie PVC).

Studiul materialelor de construcție confirmă că 36,7% din fondul vechi este realizat din cărămidă nearsă (chirpici), cu performanțe reduse. La nivelul finisajelor exterioare, tendința de a înlocui tencuielile tradiționale cu tencuieli decorative în culori stridente afectează armonia cromatică. RLU va include o listă de materiale și un ghid cromatic recomandate pentru zonele protejate.

4.3. Principii de Intervenție și Integrare în Contextul Construit

CONSTATARE FACTUALĂ: Fondul construit din Ciacova, deși cu un caracter distinct, este vulnerabil la intervenții neadecvate și dezvoltări generice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unui set de principii de design urban în documentația existentă a permis erodarea identității locale, orice nouă construcție riscând să devină un element disonant.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este urgentă definirea și transpunerea în RLU a unui set de principii clare de intervenție. Un prim principiu vizează integrarea volumetrică și respectarea scării locului. RLU va reglementa strict:

- A. Regimul de înălțime: Preluarea regimului dominant, cu interdicția depășirii înălțimii la cornișă a clădirilor adiacente în UTR-urile istorice.

B. Aliniamentul stradal: Respectarea obligatorie a aliniamentului existent în țesuturile compacte (UTR CA, L1).

C. Proporțiile și ritmul fațadelor: Dialog compozițional cu ritmul fațadelor vecine.

Un al doilea principiu se referă la coerența materialelor și a expresiei arhitecturale, încurajând utilizarea materialelor compatibile cu caracterul local.

Tabela 1 - Materiale recomandate și nerecomandate pentru intervenții asupra clădirilor din zone cu valoare istorică. Sursă: Proiectant

Catego- ria	Materiale Recomandate	Materiale Nerecomandate / Inter- zise
Învelitori	Țiglă ceramică (profilată sau solzi), culoarea naturală a argilei	Tablă cutată (în special colorată), șindrilă bituminoasă
Fațade	Tencuieli pe bază de var, cărămidă aparentă, piatră naturală	Tencuieli decorative cu agregate mari, placaje ceramice lucioase
Tâmplă- rie	Lemn stratificat, profile metalice subțiri	PVC alb sau în culori stridente, profile groase
Împrej- muri	Garduri transparente (metal forjat), garduri vii	Garduri din beton prefabricat, ziduri înalte și opace

Un al treilea principiu este protejarea și ameliorarea calității spațiului public. Orice intervenție trebuie să considere impactul asupra spațiului adiacent. RLU va include:

1. Partere active și transparente: În UTR CA, se va impune la parter un procent minim de 50% suprafață vitrată și funcțiuni deschise publicului.
2. Tratarea limitelor proprietății: În zonele centrale și tradiționale, se va interzice construirea de garduri opace cu înălțimea de peste 1,20 m spre stradă.
3. Contribuția la infrastructura verde: Noile dezvoltări cu peste 5 unități locative vor fi condiționate de plantarea unui număr minim de arbori (un arbore la 100 mp de teren).

Aceste principii, transpuse în articole clare în RLU, vor transforma procesul de autorizare într-un instrument eficient de management al calității arhitectural-urbanistice.

5. Inventarul și Analiza Patrimoniului Cultural Construit

Patrimoniul cultural construit al orașului Ciacova reprezintă o resursă neregenerabilă și un martor fizic al evoluției comunității, de la evul mediu până în secolul XX. Acest capitol fundamentează diagnoza acestui patrimoniu, o componentă critică a Planului Urbanistic General, având în vedere starea de degradare a unor clădiri valoroase și presiunea constantă a dezvoltărilor imobiliare. Demersul analitic este orientat spre rezolvarea problemelor concrete de protecție, conservare și integrare, pregătind fundamentarea tehnică pentru măsurile ce vor fi transpuse în Regulamentul Local de Urbanism.

Metodologia de analiză a patrimoniului îmbină cercetarea documentară cu analiza arhitecturală și urbanistică. Sursele de date primare utilizate sunt {"Lista Monumentelor Istorice (LMI) 2015, cu actualizările ulterioare"} [paraphrase: Ministerul Culturii și Cultelor, „Ordinul nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute”, 2004], Studiul Istoric de Fundamentare a PUG Ciacova și datele din Repertoriul Arheologic Național (RAN), completate de planuri cadastrale și ortofotoplanuri pentru delimitarea zonelor de protecție. Pentru fiecare monument identificat au fost create fișe de inventar detaliate, incluzând date despre istoric, descriere arhitecturală, stare de conservare și valoare culturală. Criteriile de evaluare a stării de conservare se bazează pe o grilă de analiză a degradărilor structurale și nestructurale, iar propunerile de intervenție respectă principiile Cartei de la Veneția. Limitele acestei analize sunt date de imposibilitatea realizării unor expertize tehnice detaliate în această fază, scopul fiind de a crea un cadru de reglementare general, nu un proiect de restaurare.

5.1. Cadrul General și Metodologia de Analiză a Patrimoniului

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul UAT Ciacova sunt clasate în Lista Monumentelor Istorice 5 obiective, dintre care 4 sunt de importanță națională (grupa A), conform datelor oficiale. La acestea se adaugă 8 situri arheologice repertoriate în RAN.

PROBLEMĂ CLARĂ: {"Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027"} [paraphrase: Consiliul Local al Orașului Ciacova, „Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, 2023] semnalează "degradarea progresivă a patrimoniului cultural istoric și turistic", o vulnerabilitate care

amenință însăși memoria fizică a comunității. Fără instrumente de protecție clare și aplicabile, acest patrimoniu este expus riscului de alterare sau dispariție.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG trebuie să instituie un regim de protecție riguros, care să depășească simpla recunoaștere a statutului de monument și să ofere instrumente concrete pentru conservarea sa. Metodologia de inventariere și analiză este structurată pe trei pași:

- 1. Inventarierea și centralizarea datelor:** Pentru fiecare obiectiv din LMI s-a creat o fișă de inventar conținând: A. Date de identificare (cod LMI, denumire, adresă, date); B. Descriere istorică și arhitecturală; C. Analiza stării de conservare (pe baza observațiilor); D. Identificarea valorilor culturale. Această bază de date ancorează analizele ulterioare.
- 2. Evaluarea stării de conservare și a riscurilor:** S-a realizat o evaluare preliminară a vulnerabilităților pentru fiecare monument, analizând factori precum degradările vizibile, intervențiile neautorizate, riscurile din context (trafic, poluare) și vulnerabilitatea seismică (zona având un grad maxim posibil de 8 Richter). Evaluarea permite ierarhizarea urgențelor.

Cod LMI	Denumire Monument	Risc Structural (Seismic)	Risc Degradare Fizică (Materiale)	Risc Contextual (Intervenții / Trafic)	Nivel de Urgență
TM-II-m-A-06201	Turn de apă-rare "Cula"	Critic (în curs de consolidare)	Sever (prăbușiri parțiale istorice)	Moderat	CRITIC (în intervenție)
TM-II-m-A-06203	Biserica sârbească "Maica Domnului"	Major	Moderat (necesită conservare pictură)	Scăzut	MAJOR
TM-II-a-A-06202	Ansamblul urban "Piața Cetății"	Major (eterogen)	Sever (numeroase clădiri degradate)	Sever (trafic, intervenții neconforme)	CRITIC
TM-II-m-A-06195	Biserica de lemn "Sf. Gheorghe", Cebza	Major	Sever (material perisabil)	Moderat	MAJOR

Cod LMI	Denumire Monument	Risc Structural (Seismic)	Risc Degradare Fizică (Materiale)	Risc Contextual (Intervenții / Trafic)	Nivel de Urgență
TM-IV-m-B-06331	Casa scriitorului Dositei Obradovici	Major	Moderat	Moderat	SECUNDAR

3. Definirea zonelor de protecție: În conformitate cu {"Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice"} [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 422/2001”, 2001], pentru fiecare monument istoric se va delimita pe suport cadastral o zonă de protecție, incluzând o arie înconjurătoare necesară pentru conservarea integrată, ținând cont de valoarea monumentului, specificul țesutului urban și relațiile vizuale.

5.2. Turnul de Apărare "Cula" (TM-II-m-A-06201)

CONSTATARE FACTUALĂ: Turnul de Apărare de la Ciacova, datat în secolul al XIV-lea, reprezintă cel mai vechi și cel mai important monument laic de arhitectură medievală din Banatul de câmpie.

PROBLEMĂ CLARĂ: Starea de degradare avansată a monumentului, care a culminat cu prăbușirea sa parțială în trecut, a impus o intervenție de urgență. Un proiect amplu de restaurare, în valoare de 5.096.607,98 lei, este în prezent în execuție pentru a salva acest simbol al orașului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: După finalizarea restaurării, turnul va deveni un pol de atractivitate, necesitând o reglementare atentă a zonei înconjurătoare pentru a-i asigura punerea în valoare și protecția pe termen lung. RLU trebuie să instituie un regim strict. Turnul, cunoscut ca "Cula", este un donjon masiv, de plan rectangular, construit din cărămidă, reprezentând vestigiul cetății medievale. Valoarea sa excepțională constă în unicitatea sa în peisajul de câmpie. Proiectul de restaurare actual urmărește consolidarea structurală, refacerea volumetriei și integrarea sa într-un circuit de vizitare publică, transformându-l într-un obiectiv cultural și turistic de prim rang. Din punct de vedere urbanistic, protecția Turnului "Cula" impune următoarele măsuri în RLU:

1. Delimitarea unei zone de protecție stricte, incluzând un perimetru adiacent care să îi asigure vizibilitatea, în care se interzic orice construcții noi și se reglementează amenajările peisagistice.
2. În proximitatea imediată a zonei de protecție, orice intervenție asupra clădirilor va fi avizată, pentru a asigura compatibilitatea volumetrică și a materialelor. Se vor prevedea reguli clare privind regimul de înălțime, materialele de fațadă, culorile permise și tipul de împrejmuiri.

Pe lângă reglementări, PUG va include ca proiecte strategice crearea unui traseu pietonal de vizitare care să lege turnul de celelalte obiective istorice și realizarea unui sistem de iluminat arhitectural.

5.3. Biserica Sârbească "Maica Domnului" (TM-II-m-A-06203)

CONSTATARE FACTUALĂ: Biserica Ortodoxă Sârbă "Maica Domnului", datată 1768, este un monument de arhitectură de importanță națională (grupa A), reprezentativ pentru stilul baroc din Banat.

PROBLEMĂ CLARĂ: Intervențiile neadecvate din trecut și starea de conservare a componentelor artistice (pictura interioară și iconostasul) necesită lucrări de specialitate pentru a preveni degradarea ireversibilă a acestora.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie instituirea de măsuri de protecție stricte, care să vizeze nu doar clădirea în sine, ci și parcela pe care este amplasată și relația sa cu contextul urban. Biserica este o construcție monumentală, cu un turn-clopotniță masiv, specific barocului târziu. La interior, se păstrează un iconostas și picturi murale de o valoare artistică deosebită, care necesită restaurare. Fiind și un centru spiritual important, protejarea sa este o dublă necesitate, culturală și comunitară. Regimul de protecție propus prin RLU trebuie să includă:

- a) Delimitarea zonei de protecție la nivelul întregii parcele, interzicând orice construcție nouă în interiorul acesteia.
- b) Lucrările de reparații și întreținere se vor face doar cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Timiș.
- c) În zona de protecție extinsă (parcelele adiacente), RLU va stabili reguli clare privind regimul de înălțime, pentru a nu bloca perspectivele către biserică, materialele și

culorile fațadelor, precum și tipul și panta acoperișurilor, pentru a preveni apariția unor construcții disonante.

Deși finanțarea restaurării componentelor artistice depășește sfera PUG, documentația va semnala această necesitate, creând cadrul normativ care să faciliteze atragerea de fonduri.

5.4. Ansamblul Urban "Piața Cetății" (TM-II-a-A-06202)

CONSTATARE FACTUALĂ: "Piața Cetății" reprezintă nu doar un monument istoric de grupă A, ci și inima urbană, socială și funcțională a orașului Ciacova, un spațiu public de o valoare excepțională, datând din secolele XVIII-XIX.

PROBLEMĂ CLARĂ: Atât starea fizică a spațiului public (pavaje, mobilier urban), cât și a multora dintre clădirile care îl definesc este necorespunzătoare, problemă recunoscută de administrația locală prin inițierea unui proiect major de revitalizare în valoare de 23.375.361,11 lei.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG trebuie să ofere un cadru de reglementare coerent care să ghideze procesul de revitalizare, asigurând protejarea valorii istorice a ansamblului și adaptarea sa la nevoile contemporane. Ansamblul este un exemplu reprezentativ de piață urbană barocă, definit de un front construit relativ unitar, cu clădiri cu unul sau două niveluri și fațade decorate în stiluri istorice. Aici se concentrează funcțiuni importante, conferindu-i vitalitate. Regulamentul Local de Urbanism trebuie să stabilească un set de reguli stricte:

- 1. Pentru clădiri:** Orice intervenție asupra fațadelor (reparații, zugrăveli, tâmplărie) se va face pe baza unor studii de specialitate și cu avizul autorităților de protecție. Se va interzice montarea de aparate de aer condiționat pe fațadele principale și utilizarea unor culori sau materiale neconforme cu paleta istorică.
- 2. Pentru spațiul public:** RLU va reglementa tipul de mobilier urban, materialele pentru pavaje, corpurile de iluminat și regulile de amplasare a teraselor sau a reclamelor, pentru a asigura o imagine unitară și a elimina elementele parazitare.

Pe lângă regulile restrictive, PUG poate propune măsuri active, precum extinderea zonei pietonale și crearea unui regulament local de publicitate stradală. Succesul revitalizării depinde de acest mix echilibrat între protecție riguroasă și adaptare inteligentă.

5.5. Propuneri pentru Regimul de Protecție în PUG/RLU

CONSTATARE FACTUALĂ: Valoarea și vulnerabilitatea patrimoniului din Ciacova impun crearea unui cadru de reglementare urbanistică robust și aplicabil la nivel local.

PROBLEMĂ CLARĂ: Simpla existență a unor monumente pe o listă oficială nu este suficientă pentru a asigura protecția lor efectivă. Este nevoie de instrumente urbanistice concrete.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG/RLU trebuie să devină principalul gardian al patrimoniului, prin instituirea unui regim de protecție clar și ierarhizat.

- 1. Crearea unei secțiuni dedicate în RLU:** Se propune crearea unei secțiuni specifice în RLU, numită "Regimul de Protecție a Patrimoniului Cultural Construit", care să includă lista completă a monumentelor, hărți cu zonele de protecție și reguli generale aplicabile (obligativitate aviz Ministerul Culturii, interdicția demolărilor).
- 2. Stabilirea de reguli de intervenție specifice și ierarhizate:**

Nivel de Protecție	Tipuri de Lucrări Permise	Reguli Specifice Cheie
Monument Istoric	Conservare, restaurare, consolidare	Intervenții doar pe bază de proiect de specialitate; Modificările de volumetrie/decorație/materiale originale sunt interzise.
Zona de Protecție Imediată	Reparații, întreținere, amenajări peisagistice	Asigurarea compatibilității cu monumentul; Reglementări stricte de înălțime, aliniere, materiale, culori, acoperiș.
Zonă Construită Protejată (ex: Piața Cetății)	Intervenții asupra clădirilor și spațiului public	Pe lângă regulile de compatibilitate, se adaugă reguli de coerență a ansamblului, calitatea spațiului public și relații vizuale.

- 3. Crearea unui Plan de Acțiune strategic:** PUG va include o componentă non-normativă, un "Plan de Acțiune pentru Patrimoniu", care să identifice proiecte prioritare:
 - Finalizarea restaurării Turnului "Cula" și integrarea sa într-un circuit turistic.
 - Inițierea unui program multianual de restaurare a fațadelor din Ansamblul "Piața Cetății".
 - Demararea demersurilor pentru restaurarea componentelor artistice ale Bisericii Sârbești.
 - Crearea unui traseu cultural care să lege principalele obiective istorice.

Aceste propuneri, odată integrate în PUG, pot transforma patrimoniul cultural într-un motor real de dezvoltare locală și de consolidare a identității comunității.

6. Inventarul și Analiza Echipamentelor Publice de Învățământ

Infrastructura educațională din orașul Ciacova și localitățile componente reprezintă o componentă vitală pentru dezvoltarea pe termen lung, influențând direct atractivitatea localității și calitatea vieții. Diagnoza de față evaluează rețeaua de unități de învățământ, de la nivel preșcolar la cel liceal, corelând capacitatea existentă cu populația școlară, starea fizică a clădirilor cu necesarul de investiții și localizarea unităților cu gradul de accesibilitate. Analiza se bazează pe datele statistice oficiale, informațiile din {"Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027"} [paraphrase: Consiliul Local al Orașului Ciacova, „Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, 2023] și normativele în vigoare.

Demersul urmărește fundamentarea unor direcții strategice de intervenție care să fie transpuse în noul Plan Urbanistic General (PUG) și în Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Obiectivele principale sunt acoperirea deficitului de locuri în învățământul preșcolar și modernizarea infrastructurii școlare existente, prin propunerea unor reglementări urbanistice clare, a unor standarde de calitate și prin rezervarea terenurilor necesare pentru dezvoltarea viitoare.

6.1. Rețeaua de Învățământ Preșcolar (Creșe și Grădinițe)

CONSTATARE FACTUALĂ: Rețeaua de învățământ preșcolar din UAT Ciacova, conform datelor din anul școlar 2020-2021, cuprinde 5 grădinițe care deserveșc un total de 236 de copii, organizați în 12 grupe. În orașul Ciacova funcționează o grădiniță cu program prelungit (129 de copii în 6 grupe) și una cu program normal, la care se adaugă grădinițe cu program normal în satele Petroman, Macedonia și Cebza.

PROBLEMĂ CLARĂ: Oferta de servicii este subdimensionată, în special la nivel antepreșcolar, unde nu există nicio creșă în întregul UAT. Acest deficit cantitativ este dublat de o problemă calitativă: {"Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova"} [paraphrase: Consiliul Local al Orașului Ciacova, „Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, 2023] menționează că multe clădiri sunt vechi și necesită reparații capitale, reabilitare termică și modernizarea instalațiilor. De asemenea, satul Obad nu dispune de nicio unitate de învățământ preșcolar.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Lipsa unei creșe constituie o barieră pentru dezvoltarea socială și economică, limitând opțiunile familiilor tinere. PUG-ul trebuie să operaționalizeze proiectul strategic de construire a unei creșe noi, cu un buget estimat la 4.800.000,00 lei, prin rezervarea unui teren adecvat, cu acces la utilități. Pentru rețeaua existentă, PUG/RLU va proteja terenurile actuale, menținând funcțiunea de "Instituții și servicii" și va stabili reguli care să permită extinderea și modernizarea clădirilor, în special în vederea creșterii eficienței energetice și a siguranței.

Unitate	Tip	Localitate	Nr. Copii (agregat 2020-21)	Stare Clădire (conform surselor)
Grădinița Nr. 1	Program Pre-lungit	Ciacova	129	Necesită reabilitare
Grădinița Nr. 2	Program Normal	Ciacova	107 (agregat cu unitățile rurale)	Necesită reabilitare
Grădinița Nr. 3	Program Normal	Petroman	107 (agregat cu unitățile rurale)	Necesită reabilitare
Grădinița Nr. 4	Program Normal	Macedonia	107 (agregat cu unitățile rurale)	Necesită reabilitare
Grădinița Nr. 5	Program Normal	Cebza	107 (agregat cu unitățile rurale)	Necesită reabilitare

Tabela 2 - Situația unităților de învățământ preșcolar și starea clădirilor – Ciacova. Sursă: Proiectant

6.2. Rețeaua de Învățământ Primar și Gimnazial

CONSTATARE FACTUALĂ: Învățământul primar și gimnazial deservea în anul școlar de referință 418 elevi și este structurat în jurul Liceului Teoretic "Alexandru Mocioni". Rețeaua cuprinde Școala Gimnazială din Ciacova (clasele I-VIII) și trei școli primare (clasele I-IV) în satele Petroman, Macedonia și Cebza.

PROBLEMĂ CLARĂ: Infrastructura școlară este învechită și subdotată, strategia locală menționând explicit că "școlile necesită reparații capitale" și că "mobiliul școlar și materialele didactice sunt uzate fizic și moral". Un alt deficit funcțional este necesitatea ca elevii din

clasele V-VIII din sate să facă naveta zilnic la Ciacova, ceea ce generează costuri și dependență de transportul școlar.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este prioritară modernizarea fondului construit existent și asigurarea unui transport școlar eficient. PUG va proteja terenurile aferente școlilor de schimbarea destinației și va asigura rezerve de teren pentru extinderi viitoare. Proiectul major, în valoare de 7.573.848,00 lei, aflat în execuție, pentru construirea unei clădiri noi pentru clasele I-IV în Ciacova, va contribui la îmbunătățirea condițiilor, dar nu rezolvă problemele din sate. Proiectul strategic de achiziție a unor microbuze ecologice, cu un buget de 10.000.000,00 lei, devine esențial. RLU trebuie să condiționeze orice intervenție de modernizare de respectarea normativelor de siguranță la incendiu și de accesibilitate.

Unitate	Nivel	Localitate	Stare Clădire (conform surselor)
Școala Gimnazială Ciacova	I-VIII	Ciacova	Parțial modernizată; clădire nouă în execuție
Școala Primară Petroman	I-IV	Petroman	Necesită reabilitare
Școala Primară Macedonia	I-IV	Macedonia	Necesită reabilitare
Școala Primară Cebza	I-IV	Cebza	Necesită reabilitare

Tabela 3 - Situația unităților de învățământ primar și gimnazial și starea clădirilor – UAT Ciacova. Sursă: Proiectant

6.3. Rețeaua de Învățământ Liceal

CONSTATARE FACTUALĂ: Liceul Teoretic "Alexandru Mocioni" din Ciacova este singura unitate de învățământ liceal din UAT, deservind în anul școlar de referință 49 de elevi. Liceul funcționează ca un centru educațional zonal, oferind filiere teoretice și tehnologice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Deși funcțional, liceul necesită modernizări pentru a rămâne competitiv. {"Strategia de Dezvoltare Economico-Socială"} [paraphrase: Consiliul Local al Orașului Ciacova, „Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada

2021-2027”, 2023] menționează necesitatea reabilitării sălii de sport și a internatului, precum și modernizarea laboratoarelor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să consolideze rolul liceului ca pol educațional prin reglementări urbanistice specifice. Propunerile concrete includ:

1. **Protecția funcțiunii:** Delimitarea în RLU a unui UTR specific (Instituții și servicii publice) care să protejeze funcțiunea de învățământ a ansamblului.
2. **Rezervă pentru extindere:** Identificarea și rezervarea unor terenuri în vecinătatea liceului pentru extinderi viitoare.
3. **Integrare urbană:** Planificarea unor legături pietonale și velo sigure între liceu și alte dotări publice din proximitate (casa de cultură, baze sportive), pentru a crea un pol cultural-educațional-sportiv.

6.4. Diagnoza Sistemului Educațional și Direcții de Intervenție

CONSTATARE FACTUALĂ: Sistemul educațional din UAT Ciacova, deși complet ca acoperire a ciclurilor de învățământ, suferă de două probleme structurale: o infrastructură fizică învechită și un deficit cantitativ la nivel preșcolar, care cumulat afectează calitatea și echitatea sistemului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Decalajul dintre starea actuală a infrastructurii și standardele necesare pentru un act educațional de calitate descurajează familiile tinere și limitează potențialul de dezvoltare al comunității.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să transpună aceste nevoi într-o strategie spațială coerentă, cu două direcții majore de intervenție. Prima este **asigurarea terenurilor pentru dezvoltare**, care reprezintă prioritatea absolută. PUG/RLU va proteja terenurile unităților existente, interzicând schimbarea destinației. De asemenea, va identifica și rezerva terenuri pentru construcții noi, cu prioritate pentru o nouă creșă. A doua direcție este **stabilirea standardelor de calitate urbanistică**, prin care RLU va stabili reguli clare pentru orice nouă construcție sau modernizare școlară, vizând condiții de amplasare, reguli de conformare și reguli de accesibilitate.

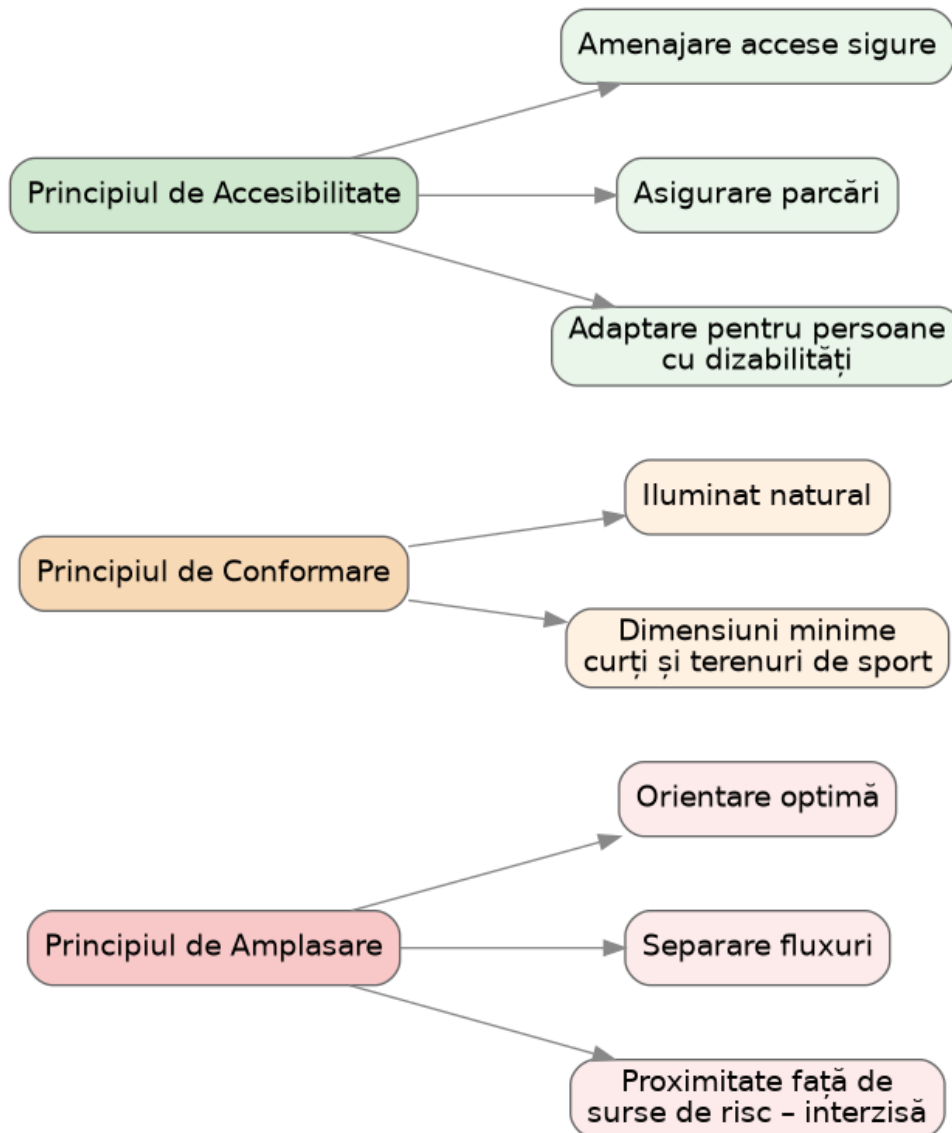


Figura 1 - Principii de amplasare, conformare și accesibilitate pentru unități de învățământ. Sursă: Proiectant

Prin aceste măsuri, PUG-ul devine un instrument proactiv pentru crearea unui mediu școlar de înaltă calitate, contribuind direct la creșterea atractivității și durabilității orașului Ciacova.

7. Inventarul și Analiza Echipamentelor Publice de Sănătate, Cultură și Sport

Rețeaua de echipamente publice pentru sănătate, cultură și sport din UAT Ciacova, deși existentă, este eterogenă din punct de vedere calitativ și inegal distribuită teritorial, o problemă ce generează un deficit în acoperirea nevoilor unei comunități care aspiră la o calitate superioară a vieții. Această diagnoză precisă a ofertei existente, corelată cu datele demografice, fundamentează un cadru de reglementare în PUG care să ghideze investițiile viitoare, fie prin modernizarea dotărilor existente, fie prin crearea unora noi, pentru a asigura accesul echitabil al tuturor locuitorilor la aceste servicii esențiale.

Analiza cantitativă și calitativă a celor trei sub-sisteme, bazată pe inventarul dotărilor din {"Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027"} [paraphrase: Consiliul Local al Orașului Ciacova, „Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, 2023] și normativele în vigoare, include cartografierea distribuției spațiale a dotărilor pentru a evalua accesibilitatea și calculul indicatorilor de acoperire. Se pornește de la ipoteza că există o corelație directă între calitatea și diversitatea acestor echipamente și atractivitatea rezidențială a localității.

7.1. Rețeaua Sanitară Publică și Privată

CONSTATARE FACTUALĂ: Rețeaua sanitară din UAT Ciacova este duală, fiind compusă dintr-un sector public de asistență primară, reprezentat de un Centru de Permanență care grupează 8 medici de familie, și un sector privat, unde funcționează Spitalul generalist "Cardinal Medical One" din anul 2020. Acesta a preluat clădirea fostului spital public, închis în 2011. Rețeaua este completată de o singură farmacie umană privată și o farmacie veterinară.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unui spital public, identificată ca vulnerabilitate în strategia locală, generează bariere de accesibilitate financiară pentru anumite categorii de populație și o dependență de serviciile medicale din Timișoara, aflată la 32 km distanță. Analiza SWOT semnalează, de asemenea, "inexistența unor servicii sociale pentru persoane cu handicap de tip centre de zi", un deficit major în infrastructura socială. Serviciul Voluntar pentru Situații de Urgență (SVSU) este dotat modest, cu doar 2 angajați și o singură autospecială, fiind subdimensionat pentru nevoile comunității.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să operaționalizeze proiectul strategic de construire a unui nou spital public general, cu un buget estimat la 19.600.000,00 lei. Rolul PUG este crucial și implică trei acțiuni:

1. Identificarea și rezervarea unui amplasament optim pentru spital, care să îndeplinească normele de accesibilitate, suprafață și acces la utilități;
2. Stabilirea unui regim urbanistic clar, prin crearea unei Unități Teritoriale de Referință (UTR) dedicate serviciilor de sănătate;
3. Corelarea acestui proiect cu dezvoltarea infrastructurii de transport adiacente. Planul urbanistic trebuie să identifice locații pretabile pentru centre de zi și să susțină proiectul de 2.000.000,00 lei pentru dotarea SVSU.

Unitate Sanitară	Tip / Specializare	Formă de Proprietate	Capacitate / Detalii
Centru de Permanență	Asistență medicală primară	Publică	8 medici de familie
Spitalul "Kardinal Medical One"	Spital generalist	Privată	Funcționează din 2020
Farmacie Umană	Comerț cu amănuntul produse farmaceutice	Privată	1 unitate
Farmacie Veterinară	Servicii veterinare	Privată	1 unitate

Tabela 4 - Situația unităților sanitare și a serviciilor medicale în UAT Ciacova. Sursă:Proiectant

Deși apariția spitalului privat a acoperit un vid de servicii, dependența exclusivă de un operator privat ridică probleme de echitate socială, justificând propunerea din strategia locală de a construi un nou spital public. Centrele de permanență, precum cel din Ciacova, sunt esențiale pentru gestionarea cazurilor curente, dar necesită o evaluare a gradului de încărcare a medicilor și a stării clădirilor în care funcționează cabinetele, în special în mediul rural.

7.2. Infrastructura Culturală

CONSTATARE FACTUALĂ: Orașul Ciacova dispune de o infrastructură culturală diversificată, incluzând o sală de spectacole cu 350 de locuri, o casă de cultură cu 250 de locuri, un muzeu și două biblioteci. La acestea se adaugă căminele culturale din satele aparținătoare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Starea fizică și gradul de utilizare a acestor spații sunt deficitare. Multe clădiri sunt vechi și necesită lucrări de modernizare și reabilitare pentru a putea găzdui evenimente la standarde contemporane. Strategia locală confirmă necesarul de investiții prin proiecte precum "Renovare Casa de cultură din localitatea Petroman" și "Renovare și dotare cămin cultural Cebza", fără a specifica însă valori bugetare precise.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să instituie măsuri de protecție pentru aceste clădiri, multe având valoare arhitecturală, și să formuleze reglementări care să încurajeze modernizarea. Propunerile concrete sunt:

- 1. Protecție juridică:** Încadrarea tuturor clădirilor culturale într-o UTR specifică de "Instituții și servicii publice" (IS), pentru a preveni schimbarea destinației acestora;
- 2. Reguli de intervenție:** RLU va stabili reguli clare pentru intervențiile asupra acestor clădiri, impunând conservarea elementelor valoroase de fațadă, utilizarea de materiale compatibile cu caracterul istoric și avizarea proiectelor de către autoritățile competente în domeniul protejării patrimoniului;
- 3. Crearea de poli culturali:** PUG va identifica oportunități de a crea poli culturali integrați, prin corelarea funcțională a casei de cultură, bibliotecii și muzeului cu spațiile publice adiacente (parcuri, piețe), favorizând crearea unor zone cu efervescență socială.

Patrimoniul cultural imaterial, manifestat prin evenimente anuale precum "Ruga Bănățeană" sau festivalul gastronomic "Păturata pă crumpi", contribuie la animarea acestor spații, iar succesul lor depinde de calitatea spațiilor publice adiacente. Proiectul de revitalizare a Pieței Cetății, cu un buget de 23.375.361,11 lei, va crea o scenă urbană adecvată pentru astfel de manifestări comunitare, iar PUG-ul trebuie să asigure existența și calitatea acestor spații publice polivalente.

7.3. Dotările Sportive și de Agrement

CONSTATARE FACTUALĂ: Infrastructura sportivă din Ciacova include 2 săli de sport, 1 stadion cu o capacitate de 1.000 de locuri, 2 terenuri de handbal și 1 teren de tenis. Această ofertă acoperă nevoi atât pentru sportul de masă, cât și pentru cel de performanță.

PROBLEMĂ CLARĂ: Starea de întreținere și nivelul de modernizare a acestor baze sunt precare, Strategia de Dezvoltare Locală confirmând necesitatea efectuării de reparații capitale. O problemă nerezolvată, identificată ca o lipsă în oferta de agrement, este inexistența unui bazin de înot.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să asigure protecția terenurilor aferente bazelor sportive, să ghideze procesul de modernizare și să identifice oportunități pentru noi spații de agrement. Măsurile propuse sunt:

- a) **Protecția juridică a terenurilor:** Toate terenurile aferente bazelor sportive existente trebuie încadrate într-o UTR specifică de "Spații verzi și dotări pentru sport și agrement" (V), cu interdicția strictă de a schimba destinația acestora, pentru a preveni pierderea lor prin presiuni imobiliare;
- b) **Ghidarea modernizării:** RLU va stabili reguli clare pentru modernizarea bazelor sportive, asigurând un procent minim de suprafață plantată, obligativitatea amenajării de parcări în interiorul parcelei și respectarea normelor de accesibilitate. Proiectul de "Reabilitare Sală de sport" este un pas în această direcție;
- c) **Identificarea de noi oportunități:** PUG trebuie să realizeze o analiză a distribuției teritoriale a dotărilor și să identifice zonele deficitare pentru a propune noi amplasamente pentru terenuri de sport de mici dimensiuni, locuri de joacă sau parcuri cu dotări de fitness.

Propunerea de a realiza un bazin de înot în cadrul proiectului de revitalizare a Palatului Administrativ reprezintă o oportunitate majoră.

Pe lângă sportul organizat, promovarea mișcării în aer liber este esențială. Proiectul de creare a pistelor de biciclete, cu un buget estimat de 9.800.000,00 lei, are o componentă importantă de agrement. Aceste piste pot fi integrate într-o rețea verde mai amplă ("trama verde-

albastră"), care să lege parcurile, malurile apelor și pădurile din proximitate. PUG-ul este instrumentul ideal pentru a planifica această rețea, asigurând coerența și conectivitatea traseelor și realizând o tranziție către analiza generală a accesibilității la servicii.

8. Analiza Accesibilității la Servicii, Dotări și Utilități

Accesul echitabil la utilități, dotări și servicii publice este un pilon fundamental al calității vieții și un indicator direct al coeziunii sociale. Diagnoza identifică existența unor disparități semnificative în acest domeniu, în special între orașul Ciacova și satele aparținătoare, o problemă ce impune o strategie de corectare.

Planul Urbanistic General trebuie, prin urmare, să transpună această diagnoză a inechității într-un set de măsuri și reglementări concrete. Obiectivul este reducerea decalajelor teritoriale și asigurarea unei dezvoltări echilibrate, prin ierarhizarea problemelor în funcție de gravitate și prin fundamentarea unor direcții de acțiune clare pentru Regulamentul Local de Urbanism.

8.1. Analiza Accesului la Rețelele de Utilități (Apă și Canalizare)

CONSTATARE FACTUALĂ: Există o discrepanță majoră în accesul la infrastructura de apă și canalizare în cadrul UAT Ciacova. Orașul reședință beneficiază de o acoperire a rețelei publice de apă de 98%, în timp ce satele aparținătoare (Cebza, Obad, Macedonia și Petroman) sunt complet lipsite de aceste servicii, alimentarea cu apă realizându-se din foraje individuale, iar gestionarea apelor uzate prin latrine uscate. Chiar și în orașul Ciacova, deși 90% din gospodăriile au acces la rețea, {"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"} [paraphrase: Consiliul Local al Orașului Ciacova, „Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, 2023].

PROBLEMĂ CLARĂ: Inechitatea teritorială generează riscuri sanitare și de mediu, asociate cu lipsa utilităților esențiale. În sate, absența sistemelor centralizate poate duce la contaminarea pânzei freatice, Strategia de Dezvoltare menționând deja o poluare ridicată a stratului acvifer. În oraș, decalajul dintre infrastructura stradală și gradul real de confort reflectă o problemă de calitate a locuirii, legată de vechimea fondului locativ și de costurile de racordare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Extinderea și modernizarea rețelelor de apă și canalizare devine o prioritate absolută. Proiectele strategice de înființare a sistemelor în

sate, cu un buget total estimat de 29.400.000,00 lei, trebuie operaționalizate prin PUG. Implicațiile sunt:

- Rezervarea de culoare tehnice:** PUG va trasa și proteja juridic culoarele necesare pentru viitoarele rețele magistrale și va identifica amplasamente pentru infrastructura conexă (stații de pompare, epurare).
- Condiționarea urbanistică:** RLU va condiționa autorizarea lucrărilor de modernizare în oraș de obligația racordării la rețelele publice. De asemenea, poate stabili ca orice nouă construcție în sate să fie proiectată pentru a permite racordarea ulterioară facilă la sistemele centralizate.
- Ierarhizarea investițiilor:** Proiectele pentru sate sunt prioritare, urmate de modernizarea rețelelor din Ciacova (18,3 km apă și 10,8 km canalizare în 2023), care pot fi subdimensionate.

Indicator	Oraș Ciacova	Sate Apatrinătoare (Cebza, Obad, Macedonia, Petroman)
Acoperire Rețea Apă Publică	98%	0%
Sursă Apă Preponderentă	Rețea publică	Foraje individuale (fântâni)
Acoperire Rețea Canalizare Publică	90% (acces rețea)	0%
Gestionare Ape Uzate	Sistem centralizat	Latrine uscate / Fose neconforme
Risc Sanitar / Mediu	Scăzut - Mediu (racordare incompletă)	Major (contaminare pânză freatică)

Tabela 5 - Situația infrastructurii de alimentare cu apă și canalizare – orașul Ciacova și satele apatrinătoare. Sursă: Proiectant

8.2. Analiza Accesibilității la Servicii și Dotări Publice

CONSTATARE FACTUALĂ: Distribuția serviciilor esențiale (educație, sănătate, comerț, servicii sociale) este neuniformă, concentrându-se preponderent în localitatea de reședință, Ciacova. Satele apatrinătoare și zonele periferice ale orașului înregistrează deficite. De exemplu, accesul la învățământul primar lipsește în satul Obad, iar {"inexistența unor servicii sociale pentru persoane cu handicap de tip centre de zi"} [paraphrase: Consiliul Local al Orașului

Ciacova, „Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, 2023] reprezintă un deficit major la nivelul întregului UAT.

PROBLEMĂ CLARĂ: Existența unor "deșerturi de servicii" generează dependență de transportul individual, reduce calitatea vieții și accentuează inechitățile sociale. Locuitorii din zonele deficitare trebuie să parcurgă distanțe mari pentru servicii de bază. În plus, infrastructura pietonală și clădirile publice nu sunt, în general, adaptate nevoilor persoanelor cu mobilitate redusă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG trebuie să realizeze o analiză spațială GIS pentru a cartografia ariile de servire ale dotărilor existente (utilizând raze de 400-800 metri) și să identifice cu precizie zonele rezidențiale deficitare. Pe baza acestei analize, se va propune o politică de localizare a noilor dotări care să corecteze dezechilibrele, vizând crearea unui "oraș al proximității". Măsurile includ:

1. **Ghidarea investițiilor publice:** Proiectele noi (centre sociale, grădinițe) vor fi amplasate prioritar în zonele deficitare, utilizând terenuri din fondul public.
2. **Stimulente urbanistice:** RLU poate introduce bonusuri (ex: CUT majorat) pentru investitorii privați care dezvoltă servicii de proximitate (farmacie, cabinet medical) în cartierele slab deservite.
3. **Standarde de accesibilitate:** RLU va impune norme obligatorii de accesibilizare pentru orice proiect nou sau reabilitare de spațiu public sau clădire publică. Principiile unui traseu pietonal accesibilizat includ:
 - a) Lățime minimă trotuar (1,5 m).
 - b) Rampe la toate trecerile de pietoni și la intrările în clădiri.
 - c) Pavaj tactil pentru ghidarea persoanelor cu deficiențe de vedere.
 - d) Eliminarea obstacolelor fizice (stâlpi, panouri publicitare) de pe traseele pietonale.

8.3. Direcții de Intervenție și Propuneri pentru Creșterea Echității Teritoriale

CONSTATARE FACTUALĂ: UAT Ciacova prezintă disparități teritoriale semnificative în accesul la utilități, servicii și dotări.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste inechități generează o calitate a vieții inegală, reduc atractivitatea zonelor rurale și pot accelera declinul demografic al acestora.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să devină un instrument proactiv de planificare strategică a investițiilor, orientat către zonele cu nevoie maximă, pentru a corecta dezechilibrele. Sunt necesare trei direcții strategice de intervenție:

A. Extinderea urgentă a rețelelor de utilități publice în satele aparținătoare: Fără acces la apă și canalizare, dezvoltarea rurală este blocată.

B. Implementarea unei politici active de localizare a dotărilor publice: PUG va identifica și fundamenta necesitatea unor noi dotări în zonele deficitare (ex: centru social), va rezerva terenuri publice pentru acestea și va introduce stimulente în RLU pentru atragerea de servicii private.

C. Creșterea accesibilității generale, cu accent pe mobilitatea redusă: PUG/RLU va operaționaliza acest principiu prin reguli concrete privind standardele pentru spațiul public și condițiile pentru clădirile publice.

De asemenea, PUG va sublinia necesitatea elaborării unui Plan de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) care să integreze toate modurile de transport, având ca obiectiv central creșterea accesibilității pentru toți cetățenii.

9. Analiza Calitativă și Cantitativă a Sistemului de Spații Verzi

Infrastructura verde a orașului Ciacova este o componentă esențială pentru sănătatea ecologică și socială a comunității, însă diagnoza actuală relevă un deficit dual: cantitativ, raportat la normele legale, și calitativ, reflectat în starea de întreținere și funcționalitatea spațiilor existente. Această dublă vulnerabilitate afectează direct calitatea vieții și atractivitatea localității, impunând fundamentarea unei strategii coerente pentru sistemul de spații verzi prin viitorul Plan Urbanistic General (PUG).

Metodologia de analiză este integrată, corelând date statistice oficiale, date detaliate din Registrul Local al Spațiilor Verzi (RLSV) recent aprobat și observații calitative din documentele strategice locale. Demersul urmărește să depășească simpla constatare a unui deficit, prioritizând o abordare care pune accent pe funcționalitate, accesibilitate și crearea unei rețele verzi integrate.

9.1. Analiza Cantitativă: Inventar, Indicatori și Deficitul Normativ

CONSTATARE FACTUALĂ: Datele statistice oficiale ale Institutului Național de Statistică pentru anul 2023 înregistrau pentru orașul Ciacova o suprafață totală de spații verzi de 12 hectare. Raportat la o populație de 5.601 de locuitori la aceeași dată, acest lucru se traduce printr-un indicator de 21,42 mp de spațiu verde pe locuitor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această valoare se situează sub pragul minim de 26 mp/locuitor stabilit prin {"Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților"} [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 24/2007”, 2007], rezultând un deficit normativ de 4,58 mp/locuitor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Deficitul normativ echivalează cu un necesar de extindere a suprafeței de spații verzi cu aproximativ 2,57 hectare. Această obligație legală impune ca PUG să identifice și să propună, în mod obligatoriu, noi terenuri cu funcțiunea de spațiu verde pentru a acoperi acest deficit. Situația este însă mai complexă: datele din Registrul Local al Spațiilor Verzi (RLSV), aprobat în 2024, inventariază o suprafață totală mult mai mare, de 83,659 hectare. Discrepanța rezultă din metodologia de inventariere extinsă a RLSV, care include categorii precum aliniamentele stradale, spațiile verzi aferente instituțiilor sau

cimitirele, spre deosebire de calculul normativ, care vizează spațiile verzi publice cu funcțiune primară de agrement.

Indiferent de sursa datelor, suprafața spațiilor verzi cu rol de parc sau grădină publică este insuficientă, o concluzie susținută de analiza SWOT din {"Strategia de Dezvoltare Locală"} [parafrază: Consiliul Local al Orașului Ciacova, „Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, 2023], care menționează ca puncte slabe "inexistența zonelor de agrement/verzi/amenajate în orașul Ciacova" și "parcuri în stare necorespunzătoare". Prin urmare, rolul PUG este dublu:

1. Să propună extinderea suprafețelor de spațiu verde public pentru a atinge și depăși norma de 26 mp/locuitor.
2. Să stabilească, prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU), categoriile de spații verzi care contribuie la acest indicator, pentru a asigura o bază de calcul unitară.

Sursă Date	Suprafață Totală (ha)	Metodologie Inclusă	Contribuție la Norma de 26 mp/loc
INS (2023)	12,0	Spații verzi publice (parcuri, grădini, scuaruri)	Directă (baza de calcul normativ)
RLSV (2022)	83,659	Include aliniamente stradale, spații verzi instituționale, cimitire etc.	Parțială (necesită defalcare și clasificare)

9.2. Analiza Calitativă: Calitate, Accesibilitate și Funcționalitate

CONSTATARE FACTUALĂ: Conform Registrului Local al Spațiilor Verzi, din cei 17.268 de arbori inventariați, starea de întreținere a majorității este "parțial întreținută" (52,5%) sau "puțin întreținută" (42,3%), ceea ce înseamnă că peste 94% din patrimoniul arborel al UAT Ciacova necesită intervenții.

PROBLEMĂ CLARĂ: Spațiile verzi existente nu își pot îndeplini funcțiile ecologice și sociale din cauza lipsei de întreținere și a dotărilor precare. O vegetație neîntreținută prezintă riscuri, iar lipsa dotărilor reduce atractivitatea și utilitatea acestor spații.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Pe lângă extinderea cantitativă, PUG/RLU trebuie să formuleze standarde minime de calitate și direcții de intervenție pentru reabilitarea parcurilor existente. Analiza calitativă se concentrează pe trei componente:

1. **Starea vegetației:** O pondere atât de mare de arbori cu întreținere deficitară indică lipsa toaletărilor periodice și prezența arborilor uscați sau bolnavi, care reprezintă un risc pentru siguranța publică. Proiectul de "reabilitare, modernizare parcuri din orașul Ciacova", cu un buget de 4.900.000,00 lei, este un pas esențial în această direcție. RLU poate condiționa amenajarea oricărui nou spațiu verde de existența unui plan de management peisagistic.
2. **Calitatea dotărilor:** Analiza SWOT confirmă "inexistența zonelor de agrement", sugerând că parcurile sunt sub-echipate. Un spațiu verde funcțional trebuie să ofere dotări variate, precum:
 - a) zone de odihnă cu bănci și umbrare;
 - b) locuri de joacă pentru copii;
 - c) alei pietonale și piste pentru biciclete;
 - d) iluminat public și coșuri de gunoi.

RLU va stabili un set de dotări minime obligatorii pentru fiecare tip de spațiu verde care se va amenaja în viitor.

3. **Accesibilitatea:** Echitatea teritorială impune o distribuție uniformă a spațiilor verzi. O analiză spațială GIS a distribuției parcurilor în raport cu zonele rezidențiale, utilizând raze de servire pietonală de 300-500 de metri, va identifica "deșerturile verzi" - zone rezidențiale care nu au acces pietonal facil la un spațiu verde amenajat. PUG trebuie să realizeze această analiză pentru a identifica zonele prioritare unde trebuie create noi spații verzi, inclusiv de mici dimensiuni ("pocket parks"), pentru a deservi comunitățile locale.

9.3. Direcții de Intervenție și Propuneri pentru PUG/RLU

CONSTATARE FACTUALĂ: Sistemul de spații verzi din Ciacova necesită o abordare strategică duală: cantitativă, pentru a acoperi deficitul normativ, și calitativă, pentru a transforma spațiile existente în locuri funcționale și atractive.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unui cadru de planificare coerent, investițiile punctuale riscă să aibă un impact limitat, fără a rezolva problemele sistemice de conectivitate și calitate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să devină instrumentul central care orchestrează transformarea, propunând o viziune integrată pentru o "infrastructură verde" la nivelul întregului UAT. Se propun trei direcții strategice de intervenție:

1. **Crearea unui sistem integrat de spații verzi (Trama verde-albastră):** Se va trece de la viziunea parcurilor ca "insule" izolate la o rețea interconectată, valorificând proiectul strategic de "regenerare urbană prin conectarea peisajului cultural cu infrastructura ecologică", cu un buget de 24.980.000,00 lei. Propunerile concrete includ:
 - a) **Crearea de coridoare verzi și albastre:** Trasarea de coridoare de-a lungul cursurilor de apă (Timiș, Timișul Mort) și a căilor ferate dezafectate, pentru a lega parcurile și a crea trasee continue pentru pietoni și bicicliști.
 - b) **Protejarea elementelor naturale:** Identificarea și protejarea prin RLU a zăvoaielor, pâlcurilor de pădure și a arborilor seculari ca parte a infrastructurii verzi.
2. **Stabilirea standardelor de calitate prin Regulamentul Local de Urbanism:** RLU va reglementa: i. **Protecția juridică:** Încadrarea tuturor spațiilor verzi publice în UTR-ul "Spații verzi" (V) și interzicerea strictă a schimbării destinației acestora. ii. **Standarde pentru noile dezvoltări:** Obligatorietatea ca orice proiect imobiliar nou ce depășește o suprafață de 1.000 mp să amenajeze un procent minim de 10-15% din suprafața terenului ca spațiu verde accesibil publicului sau semi-public. iii. **Cerințe calitative:** Stabilirea unui set minim de dotări pentru noile spații verzi, incluzând numărul minim de arbori plantați la hectar (ex: 100 arbori/ha) și un procent minim de suprafață permeabilă (ex: 80%).
3. **Identificarea și activarea de noi spații verzi:** Pentru a acoperi deficitul și a îmbunătăți accesibilitatea, PUG-ul va explora:
 - **Reconversia terenurilor degradate:** Identificarea fostelor platforme industriale sau a zonelor cu construcții ilegale pentru ecologizare și transformare în parcuri.
 - **Utilizarea terenurilor publice:** Analiza fondului funciar public pentru a identifica terenuri vacante, pretabile pentru amenajarea de noi spații verzi în cartierele deficitare.
 - **Încurajarea agriculturii urbane:** Promovarea, prin reglementări, a grădinilor comunitare pe terenuri neutilizate temporar sau permanent.

10. Analiza Regimului de Proprietate

Diagnoza regimului de proprietate din teritoriul administrativ al orașului Ciacova este o componentă fundamentală pentru înțelegerea dinamicii funciare și fundamentarea politicilor de dezvoltare urbană. Structura proprietății determină ritmul și direcția dezvoltării, influențând capacitatea administrației publice de a implementa proiecte de interes general și predictibilitatea cadrului investițional pentru sectorul privat. Analiza vizează cartografierea și evaluarea detaliată a proprietății publice și private pentru a identifica oportunitățile, caracteristicile și politicile funciare ce trebuie integrate în noul Plan Urbanistic General (PUG) pentru o gestionare eficientă a teritoriului.

Metodologia se bazează pe colectarea și interpretarea datelor de la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) Timiș și din inventarul domeniului public și privat al UAT Ciacova. Analiza este cantitativă, calculând suprafețele, și spațială, prin cartografiere GIS. O cunoaștere detaliată a regimului de proprietate permite identificarea rezervelor funciare pentru dezvoltare și fundamentarea unor instrumente de politică funciară activă. Finalizarea lucrărilor de cadastru sistematic rămâne o limitare, generând situații juridice neclare, nereflectate în evidențele oficiale.

10.1. Cadrul General și Analiza Proprietății Publice

CONSTATARE FACTUALĂ: Proprietatea publică a statului sau a unității administrativ-teritoriale (UAT) reprezintă un instrument strategic esențial pentru implementarea politicilor de dezvoltare urbană.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unui inventar complet, centralizat și în format digital (GIS) al fondului funciar public, o problemă frecventă la nivel local, complică planificarea investițiilor și împiedică o gestiune proactivă a activelor publice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să inițieze o cartografiere precisă a tuturor terenurilor aflate în proprietatea publică a statului și a UAT Ciacova, pentru a identifica rezervele de teren necesare proiectelor de interes general: extinderea rețelelor edilitare, construirea de noi dotări publice (școli, grădinițe), amenajarea de spații verzi sau

dezvoltarea de locuințe sociale. O imagine clară asupra domeniului public este o condiție pentru o planificare eficientă.

Proprietatea publică, conform {"Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia"} [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 213/1998”, 1998], se împarte în două categorii. Prima este **domeniul public**, care cuprinde bunurile de uz sau interes public declarate ca atare prin lege. Aceste bunuri sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile. În această categorie intră străzile, piețele, parcurile, rețelele de utilități și albiile cursurilor de apă. PUG-ul va consfinți limitele acestuia, stabilind reguli clare pentru utilizare și protejându-l de orice formă de apropiere ilegală. Clarificarea neconcordanțelor dintre inventarul scriptic și situația faptică este o prioritate. A doua categorie este **domeniul privat al statului sau al UAT**, care cuprinde bunurile ce nu fac parte din domeniul public. Acestea pot fi vândute, concesionate sau introduse în parteneriate public-private, reprezentând principala rezervă funciară pentru dezvoltare. O analiză GIS detaliată a fiecărui teren din domeniul privat al orașului Ciacova este necesară pentru a determina suprafața, localizarea, accesul la utilități și pretabilitatea pentru dezvoltări, precum terenuri compacte pentru proiecte economice sau terenuri în zone rezidențiale pentru dotări de proximitate. Proiectul celor 93 de apartamente ANL, planificat pe teren public, demonstrează rolul esențial al acestui fond funciar.

10.2. Structura și Caracteristicile Proprietății Private

CONSTATARE FACTUALĂ: Proprietatea privată reprezintă regimul funciar dominant în UAT Ciacova, determinând în mare măsură dinamica dezvoltării.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dezvoltarea este ghidată de deciziile individuale ale unui număr mare de proprietari, făcând dificilă implementarea unei viziuni unitare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG trebuie să funcționeze ca un instrument de reglementare echilibrat, care să respecte dreptul de proprietate, dar să îl circumscrie unor reguli clare pentru a asigura coerența și interesul public. În extravilan, domină terenurile agricole, afectate de un grad ridicat de fragmentare, rezultat în urma proceselor de retrocedare. PUG-ul poate contribui la o mai bună gestionare prin:

1. Protejarea terenurilor fertile;

2. Sprijinirea infrastructurii agricole;
3. Reglementarea construcțiilor în extravilan pentru a preveni extinderea urbană difuză. În intravilan, structura proprietății private este eterogenă, cu parcele înguste și adânci în țesutul istoric, parcele regulate în cartierele tradiționale și loturi variate în zonele de extindere.

Probleme precum coproprietatea complică reabilitarea, iar tendința de supra-fragmentare duce la parcele nefuncționale. RLU va interveni prin stabilirea unor dimensiuni minime ale parcelelor pentru autorizarea construcțiilor, precum o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de 12 m, pentru a controla densitatea și a asigura o calitate adecvată a locuirii. Prezența unor companii care dețin suprafețe mari de teren influențează dezvoltarea. Identificarea acestor mari proprietari este importantă pentru a anticipa presiunile investiționale și pentru a crea un cadru predictibil. O analiză a pieței imobiliare poate oferi indicii despre zonele cu atractivitate și despre tendințele de preț, utile pentru a calibra politicile funciare.

10.3. Diagnoză Integrată și Propuneri de Politici Funciare

CONSTATARE FACTUALĂ: Regimul de proprietate din Ciacova este mixt, cu o dominanță a proprietății private și un fond funciar public cu un potențial strategic nevalorificat.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei politici funciare active și a unei baze de date integrate la nivelul administrației locale împiedică o gestionare proactivă a teritoriului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să devină un manifest pentru o politică funciară coerentă. Propunerile vizează atât măsuri de inventariere, cât și instrumente de intervenție. O primă direcție strategică este **crearea și gestionarea unei baze de date funciare integrate (cadastru urbanistic)**. Se propune dezvoltarea unui sistem GIS care să integreze datele cadastrale (limite, suprafețe), datele urbanistice din PUG (zonificări, reglementări) și datele fiscale, pentru a permite o imagine clară a regimului de proprietate, identificarea rapidă a terenurilor pentru proiecte publice și monitorizarea dezvoltărilor private. A doua direcție este **gestionarea proactivă a fondului funciar public**. Se propune elaborarea unei strategii de valorificare a proprietăților UAT, care va include:

1. **Clasificarea terenurilor:** Împărțirea terenurilor din domeniul privat în categorii (strategice pentru dezvoltare, pentru dotări publice, pentru spații verzi, terenuri ce pot fi concesionate/vândute).
2. **Pregătirea terenurilor pentru investiții:** Inițierea de PUZ-uri pentru terenurile strategice, pentru a stabili un regim urbanistic clar.
3. **Crearea unei rezerve funciare:** Păstrarea în proprietate publică a unor terenuri bine poziționate, ca rezervă strategică.

A treia direcție strategică este utilizarea instrumentelor de intervenție funciară prevăzute de lege. PUG-ul poate crea cadrul pentru o politică funciară activă, prin introducerea în RLU a următoarelor măsuri:

- a) Dreptul de preempțiune al administrației publice: Delimitarea unor zone de interes public major (zone adiacente monumentelor, malurile apelor), unde administrația să aibă drept prioritar la cumpărare.
- b) Stimularea comasării terenurilor: În zonele cu parcelar fragmentat, RLU va introduce bonusuri urbanistice (CUT majorat) pentru proprietarii care se asociază.
- c) Proceduri de expropriere: PUG-ul va identifica și delimita clar culoarele de expropriere necesare pentru realizarea proiectelor de utilitate publică (străzi noi, rețele), asigurând baza legală pentru demararea procedurilor.

Aceste propuneri, odată integrate, vor transforma PUG-ul într-un instrument puternic pentru modelarea viitorului orașului.

11. Analiza Circulației Juridice a Terenurilor și a Situațiilor Speciale

Dinamica pieței imobiliare și securitatea juridică a proprietății sunt factori interdependenți care influențează direct capacitatea de dezvoltare a UAT Ciacova. Existența unor situații juridice neclare – terenuri în litigiu, procese de retrocedare nefinalizate și documentații cadastrale incomplete – generează insecuritate și blochează investițiile. Planul Urbanistic General trebuie să transpună această diagnoză a riscurilor juridice într-un set de reglementări clare și mecanisme de control, menite să securizeze circuitul civil al terenurilor și să ofere un cadru predictibil pentru dezvoltare.

Metodologia acestui capitol corelează date din surse juridice, administrative și de piață, realizând o diagnoză a fenomenelor la scară urbanistică. Analiza spațială identifică zonele cu cea mai mare presiune investițională și le suprapune peste zonele cu incertitudine juridică, pornind de la ipoteza că zonele de extindere a intravilanului și cele de reconversie funcțională sunt cele mai expuse la riscuri.

11.1. Dinamica Pieței Imobiliare și Presiunea Investițională

CONSTATARE FACTUALĂ: Piața imobiliară din Ciacova este activă, concentrată pe segmentul rezidențial și agricol, fiind direct influențată de proximitatea față de polul economic Timișoara, aflat la 32 km distanță. Datele administrative indică un interes crescut pentru terenuri în zonele de extindere a intravilanului și pentru parcele agricole comasate. În anul 2023, au fost emise 17 autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, semnalând o tendință de dezvoltare preponderent prin locuințe individuale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dezvoltarea este punctuală și necoordonată, generând presiune asupra infrastructurii existente și consumând teren agricol. O dinamică specifică este observată în zonele limitrofe intravilanului, unde terenuri agricole sunt cumpărate în scop speculativ, pentru parcelare și vânzare ulterioară. În absența unor reglementări clare în PUG, această presiune duce la apariția unor zone rezidențiale deficitare din punct de vedere al dotărilor și calității spațiului public.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să direcționeze presiunea investițională către zonele deja deservite de utilități și să instituie reguli clare pentru extinderea

controlată a intravilanului, corelată cu un plan de dezvoltare a infrastructurii. Zonele cu presiune investițională, precum cea de nord, în proximitatea căii ferate, necesită reglementări detaliate prin Planuri Urbanistice Zonale (PUZ). PUG-ul trebuie să stabilească un echilibru între protejarea terenurilor agricole fertile, prin delimitarea zonelor agricole protejate, și asigurarea unei rezerve de teren pentru extindere, prin definirea unor "zone de dezvoltare pe termen lung" unde schimbarea destinației este permisă doar în condiții strict reglementate. Circulația juridică a terenurilor se manifestă prin tranzacții de vânzare-cumpărare și moșteniri, care contribuie la fragmentarea proprietății. În paralel, există un interes investițional pentru proiecte precum amenajarea unui parc industrial, cu un buget estimat de 9.800.000,00 lei, și a unei unități de procesare a cărnii, cu buget de 4.900.000,00 lei, care necesită suprafețe mari și un regim juridic clar.

11.2. Diagnoza Situațiilor Juridice Neclare: Litigii și Revendicări

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul UAT Ciacova există terenuri și imobile a căror situație juridică este incertă. Evidențele administrative indică prezența a trei surse principale de incertitudine:

1. Procese de retrocedare nefinalizate, în baza legilor fondului funciar;
2. Litigii între proprietari privați privind limitele de proprietate;
3. Neconcordanțe între evidențele cadastrale și situația faptică.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste situații generează insecuritate juridică, blochează circuitul civil al terenurilor și pot paraliza proiecte de dezvoltare. Un teren în litigiu este practic înghețat, neputând face obiectul autorizării, creditării sau tranzacționării. Blocarea unui proiect de utilitate publică, precum realizarea unei străzi noi, afectează întreaga comunitate. Impactul este direct și negativ: alungă investitorii serioși și favorizează dezvoltările haotice, neautorizate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să semnaleze aceste zone de risc, iar RLU trebuie să prevadă mecanisme de prudență. Finalizarea lucrărilor de cadastru sistematic la nivelul întregului UAT este o prioritate strategică absolută. Impactul potențial al situațiilor juridice neclare este sever:

Tip Situație Juridică Incertă	Impact Potențial asupra Dezvoltării
Terenuri în proces de re-trocedare	Blocarea oricăror investiții publice sau private până la clarificarea proprietarului.
Litigii de hotar între proprietari	Imposibilitatea autorizării de noi construcții sau extinderi; dificultăți în tranzacționare.
Suprapuneri sau erori cadastrale	Anularea actelor de proprietate; blocarea circuitului civil; generarea de noi litigii.
Terenuri revendicate pe spații publice	Blocarea proiectelor de utilitate publică (străzi, parcuri); costuri suplimentare pentru administrație.

11.3. Direcții de Intervenție și Propuneri de Reglementare Juridică

CONSTATARE FACTUALĂ: Dinamica pieței imobiliare este frânată de persistența unor situații juridice neclare, care generează risc. Administrația publică dispune de instrumente limitate pentru a interveni direct, dar poate crea un cadru de reglementare care să sporească securitatea și transparența.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența mecanismelor de reglementare, dezvoltarea urbană va rămâne expusă la blocaje și conflicte funciare. PUG-ul trebuie să integreze o componentă juridico-administrativă puternică pentru a ghida acest proces.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să devină un instrument activ de politică funciară. Se propun trei direcții strategice de intervenție:

- Creșterea transparenței și a accesului la informație:** Propunerile includ: a) Publicarea online a PUG/RLU aprobat într-un format digital interactiv (portal GIS), permițând verificarea rapidă a regimului urbanistic. b) Crearea unui ghișeu unic de informare urbanistică la primărie. Proiectele de digitalizare a serviciilor, precum platforma de democrație participativă (buget 245.000,00 lei) și cea de sesizări (buget 490.000,00 lei), oferă cadrul tehnic necesar.
- Introducerea unor reguli de prudență în RLU:** Pentru zonele cu grad ridicat de incertitudine juridică, RLU va condiționa emiterea autorizației de construire de

prezentarea unui extras de carte funciară recent, fără sarcini, și a unei documentații cadastrale recepționate de OCPI care să confirme limitele de proprietate.

3. **Utilizarea instrumentelor urbanistice pentru clarificare funciară:** PUG poate acționa ca un catalizator prin: i. **Inițierea de PUZ-uri de restructurare:** În zonele cu parcelar foarte fragmentat, administrația poate iniția PUZ-uri care să includă operațiuni de reparcelare, cu acordul proprietarilor. ii. **Utilizarea dreptului de pre-empțiune:** Așa cum este detaliat în capitolul următor, în zonele de interes public, administrația poate utiliza acest drept pentru a achiziționa terenuri strategice și a clarifica situația lor juridică.

Aceste propuneri transformă PUG-ul într-un instrument activ, creând o punte semantică spre analiza detaliată a instrumentelor de intervenție funciară.

12. Instrumente de Intervenție Funciară

Implementarea proiectelor de interes public, de la infrastructură la dotări, depinde în mod critic de capacitatea autorității locale de a mobiliza terenurile necesare. Instrumentele de intervenție funciară sunt pârghiile juridice esențiale prin care administrația publică poate interveni activ în gestionarea fondului funciar, depășind rolul de simplu reglementator. Acest capitol analizează cadrul legal, procedurile și oportunitățile de utilizare pentru expropriere, dreptul de preempțiune și comasarea terenurilor, corelând aceste mecanisme cu nevoile de dezvoltare ale orașului Ciacova, identificate în {"Strategia de Dezvoltare Locală"} [paraphrase: Consiliul Local al Orașului Ciacova, „Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, 2023].

Demersul metodologic se bazează pe o analiză juridico-urbanistică, corelând prevederile legale specifice, în special {"Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică"} [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 33/1994”, 1994] și {"Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul"} [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001”, 2001], cu proiectele strategice ale UAT Ciacova. Pentru fiecare instrument, sunt definite condițiile de aplicare, procedura și implicațiile directe pentru Planul Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU), transformând aceste documentații în instrumente proactive de politică funciară.

12.1. Exproprierea pentru Cauză de Utilitate Publică: Cadru Legal și Aplicabilitate

CONSTATARE FACTUALĂ: Exproprierea este instrumentul juridic de ultimă instanță, reglementat strict de {"Legea nr. 33/1994"} [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 33/1994”, 1994], prin care statul sau autoritățile locale pot dobândi imobile proprietate privată pentru lucrări de interes național sau local.

PROBLEMĂ CLARĂ: Procedura este complexă, de lungă durată și potențial conflictuală, generând frecvent litigii legate de cuantumul despăgubirilor, ceea ce poate bloca sau întârzia semnificativ proiecte de infrastructură esențiale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să fundamenteze riguros declararea de utilitate publică și să delimiteze cu precizie coridoarele de expropriere pentru proiectele strategice, oferind un cadru juridic solid și crescând predictibilitatea.

Cadrul legal stabilește că exproprierea poate fi inițiată doar după declararea prealabilă a utilității publice de către Guvern (interes național) sau de către consiliile locale/județene (interes local). Această declarare este condiționată de o cercetare prealabilă, care trebuie să justifice necesitatea și oportunitatea lucrărilor, inclusiv încadrarea lor în documentațiile de urbanism aprobate. Astfel, un proiect de infrastructură deja prevăzut în PUG are o fundamentare solidă pentru declararea ulterioară a utilității publice. Principiul fundamental al procesului este cel al unei despăgubiri drepte și prealabile, stabilită de o comisie de experți pe baza valorii reale a imobilului și a prejudiciului cauzat. Procedura, detaliată în Art. 12-20 din lege, implică notificarea proprietarilor, formularea unei oferte de despăgubire și, în caz de dezacord, soluționarea în instanță, ceea ce poate prelungi considerabil procesul.

În contextul orașului Ciacova, aplicabilitatea instrumentului de expropriere este directă pentru proiectele majore menționate în {"Strategia de Dezvoltare Locală"} [paraphrase: Consiliul Local al Orașului Ciacova, „Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, 2023].

Proiecte Prioritare în UAT Ciacova ce pot necesita Expropriere	Buget estimat / Sursă finanțare	Justificare Intervenție Funci-ară
Reabilitarea și modernizarea rețelei stradale în sate (Etapa I și II)	49.453.257,18 lei (total), PNI "Anghel Saligny"	Lărgirea carosabilului, crearea de trotuare și șanțuri pluviale.
Extinderea rețelelor de utilități (apă, canalizare, gaze)	83.236.242,92 lei (total)	Crearea culoarelor tehnice pentru rețele magistrale ce pot traversa terenuri private.
Amenajarea de noi dotări publice (Spital, Creșă)	24.400.000,00 lei (total)	Amplasarea optimă a dotărilor pe terenuri care nu sunt integral în proprietatea publică.

Proiecte Prioritare în UAT Ciacova ce pot necesita Expropriere	Buget estimat / Sursă finanțare	Justificare Intervenție Funci-ară
Crearea de noi spații verzi (pentru atingerea normei de 26 mp/loc.)	Fără buget specificat	Achiziția de terenuri private în zonele deficitare pentru a le transforma în parcuri sau scuaruri.

Tabela 6 - Proiecte prioritare de investiții publice care pot necesita proceduri de expropriere – UAT Ciacova. Sursă: Proiectant

Pentru a asigura transparența și predictibilitatea, se propune ca în planșele de reglementări ale PUG să fie delimitate cu o grafică distinctă "**Culoarele de utilitate publică**", rezervate pentru proiectele de infrastructură majoră, cu mențiunea că acestea fac obiectul declarării de utilitate publică.

12.2. Dreptul de Preempțiune al Administrației Publice

CONSTATARE FACTUALĂ: Dreptul de preempțiune este un instrument de intervenție funci-ară mai puțin intruziv, care conferă autorităților publice un drept prioritar la cumpărarea unui imobil, la preț și în condiții egale cu cele oferite de un terț, în situațiile expres prevăzute de lege.

PROBLEMĂ CLARĂ: Instrumentul este frecvent subutilizat de administrațiile publice din cauza lipsei unui inventar clar și actualizat al imobilelor supuse acestui drept și a resurselor financiare necesare pentru a-l exercita în mod strategic.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să identifice și să delimiteze explicit zonele și imobilele asupra cărora se instituie dreptul de preempțiune, transformându-l într-un instrument de planificare activ. Cadrul legal este fragmentat, dar cele mai relevante situații pentru Ciacova sunt:

A. Monumentele istorice: Conform {"Legii nr. 422/2001"} [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 422/2001”, 2001], autoritățile publice locale au drept de preempțiune la vânzarea monumentelor clasate.

B. Zone de interes public local: {"Legea nr. 350/2001"} [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001”, 2001] permite consiliilor locale să delimiteze în PUG zone de interes public unde pot institui un drept de preempțiune.

PUG Ciacova va operaționaliza acest instrument prin următoarele măsuri:

1. **Menționarea explicită în RLU** a aplicării dreptului de preempțiune pentru toate monumentele istorice listate (Turnul "Cula" (TM-II-m-A-06201), Biserica Sârbească (TM-II-m-A-06203) și clădirile din Ansamblul urban "Piața Cetății" (TM-II-a-A-06202)).
2. **Delimitarea de noi zone de interes public**, în special în perimetrele de protecție ale monumentelor istorice, pe terenurile adiacente dotărilor publice unde sunt necesare extinderi (școli, parcuri), precum și în zonele cu risc natural unde se dorește limitarea construcțiilor.

Pentru aplicarea strategică a acestui drept, se recomandă crearea unui inventar GIS al imobilelor supuse preempțiunii și alocarea unui fond bugetar anual pentru achiziții strategice. Fluxul decizional pentru exercitarea dreptului implică o secvență clară:

- (1) Notificarea tranzacției de către vânzător;
- (2) Analiza de oportunitate de către administrație;
- (3) Decizia Consiliului Local;
- (4) Comunicarea deciziei în termen legal;
- (5) Finalizarea achiziției.

Se propune includerea în documentația PUG a unei planșe distincte, "**Planșa zonelor cu drept de preempțiune instituit de autoritatea publică locală**".

12.3. Comasarea Terenurilor și Parteneriatul Public-Privat Funciar

CONSTATARE FACTUALĂ: Comasarea terenurilor și parteneriatul public-privat (PPP) sunt instrumente de organizare a proprietății, menite să faciliteze proiecte de dezvoltare coerente pe suprafețe mari, care depășesc scara unei singure parcele.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fragmentarea excesivă a proprietății, specifică atât zonelor istorice, cât și extinderilor neordonate, face imposibilă dezvoltarea de proiecte de anvergură și generează o utilizare inefficientă a terenului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să creeze un cadru de reglementare care să stimuleze comasarea voluntară și să identifice oportunități pentru parteneriate public-private.

Comasarea terenurilor este un proces voluntar prin care proprietari de parcele mici se asociază pentru a crea loturi funcționale, pretabile dezvoltării. PUG poate stimula acest proces prin stimulente urbanistice: RLU va stabili un regim de construire de bază (ex: POT 30%, CUT 0,6) și poate oferi indicatori superiori (ex: POT 40%, CUT 0,8) pentru proprietarii care se asociază, realizează un plan de comasare aprobat și cedează gratuit terenurile necesare pentru domeniul public (străzi, parcuri, dotări).

Parteneriatul public-privat funciar este un model de colaborare în care administrația poate contribui cu terenuri din domeniul privat al UAT sau cu realizarea infrastructurii publice, iar partenerul privat cu terenuri proprii, finanțare și expertiză. Acest model este deosebit de util pentru proiecte complexe de regenerare urbană, precum reconversia unor foste platforme industriale. În Ciacova, aceste instrumente pot fi aplicate în următoarele contexte:

- a) În zonele de extindere rezidențială: Trecerea în intravilan a unor suprafețe mari poate fi condiționată de elaborarea unui PUZ care să includă o schemă de comasare voluntară și cedarea terenurilor pentru infrastructură.
- b) În zona propusă pentru parcul industrial: Un PPP între UAT (care poate furniza terenul și/sau utilitățile) și un dezvoltator privat ar putea accelera semnificativ realizarea proiectului, cu beneficii reciproce.

Utilizarea acestor instrumente de politică funciară activă este esențială pentru a trece de la o planificare pasivă, care doar constată, la una proactivă, care modelează dezvoltarea în interesul comunității.

13. Regimul Juridic al Construcțiilor

Reglementarea procesului de edificare este un pilon al dezvoltării coerente, sigure și durabile. Dreptul de a construi, deși o extensie a dreptului de proprietate, este circumscris interesului public, iar cadrul normativ asigură acest echilibru. Acest capitol clarifică procedurile de autorizare, analizează fenomenul construcțiilor neautorizate și prezintă instrumentele de control, fundamentând propuneri în Planul Urbanistic General (PUG) care să contribuie la creșterea disciplinei în construcții, pe baza legislației primare, în special {"Legea nr. 50/1991"} [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 50/1991”, 1991] și {"Legea nr. 350/2001"} [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001”, 2001].

Demersul stabilește legătura cauzală dintre calitatea reglementărilor urbanistice locale (PUG/RLU) și gradul de conformare voluntară a cetățenilor și investitorilor. O mare parte din problemele legate de disciplina în construcții provin nu doar din nerespectarea legii, ci și din lipsa de claritate și predictibilitate a regulilor locale, o problemă pe care noul PUG trebuie să o corecteze.

13.1. Procedura de Autorizare a Construcțiilor: De la Certificatul de Urbanism la Autorizație

CONSTATARE FACTUALĂ: Orice proces de edificare legală pe teritoriul României este guvernat de un flux procedural strict, definit de {"Legea nr. 50/1991"} [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 50/1991”, 1991]. Acest flux secvențial asigură că orice construcție nouă sau intervenție asupra uneia existente respectă atât normele tehnice, cât și regulile urbanistice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Complexitatea și durata procesului de autorizare sunt percepute ca o barieră birocratică, ceea ce poate încuraja ocolirea cadrului legal și apariția construcțiilor neautorizate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) trebuie să ofere un cadru de reglementare predictibil și transparent. Pașii procedurali sunt:

Primul pas este obținerea Certificatului de Urbanism (CU). Acesta este un act de informare, nu un drept de a construi, prin care Primăria Ciacova comunică solicitantului regimul juridic, economic și tehnic al imobilului, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate (PUG, PUZ). CU menționează:

- a) Funcțiunile permise (locuire, servicii, industrie, spații verzi).
- b) Indicatorii urbanistici maximi: Procentul de Ocupare a Terenului (POT) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT).
- c) Regimul de înălțime și aliniamentul față de stradă.
- d) Lista exhaustivă a avizelor și acordurilor necesare pentru autorizare.

Al doilea pas este obținerea **avizelor și acordurilor** specificate în CU, un proces ce implică interacțiunea cu multiple instituții și operatori. Lista poate include avize de la furnizorii de utilități (apă, canal, electricitate), avizul de securitate la incendiu (ISU), acordul de mediu (APM), avizul sanitar (DSP) și avizul de la Ministerul Culturii pentru zonele protejate.

Ultimul pas este obținerea **Autorizației de Construire (AC)**. Pe baza condițiilor din CU și a avizelor, se elaborează Documentația Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire (D.T.A.C.), care se depune la autoritatea emitentă. AC este actul final care conferă dreptul de a începe lucrările, având o valabilitate de 12 luni, cu posibilitatea unei singure prelungiri. Orice modificare a proiectului pe parcursul execuției necesită o nouă autorizație.

13.2. Regimul Construcțiilor Executate Fără Autorizație

CONSTATARE FACTUALĂ: Executarea de construcții fără autorizație este un fenomen cu consecințe negative multiple, de la riscuri de siguranță publică, la haos urbanistic și insecuritate juridică pentru proprietari.

PROBLEMĂ CLARĂ: Construcțiile neautorizate nu au nicio garanție a respectării normelor de rezistență sau siguranță la incendiu, afectează funcționalitatea localității și împiedică intabularea dreptului de proprietate, blocând circuitul civil al imobilului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să adopte o abordare preventivă, prin simplificarea procedurilor și creșterea gradului de informare. Conform {"Legii nr.

50/1991"} [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 50/1991”, 1991], executarea de lucrări fără autorizație este o contravenție sau infracțiune, sancționată cu amenzi și oprirea imediată a lucrărilor. Ulterior, autoritatea publică somează proprietarul să intre în legalitate. Acest proces este posibil doar dacă lucrarea respectă toate normele legale și reglementările urbanistice în vigoare, fapt confirmat printr-o expertiză tehnică ce atestă, în special, rezistența și stabilitatea. Dacă intrarea în legalitate nu este posibilă, autoritatea dispune **desființarea construcției**, pe cheltuiala contravenientului. O problemă majoră este imposibilitatea înscrierii în cartea funciară a construcțiilor care nu au fost recepționate la terminarea lucrărilor, ceea ce face dreptul de proprietate precar.

13.3. Control, Sancțiuni și Rolul PUG în Creșterea Disciplinei

CONSTATARE FACTUALĂ: Controlul disciplinei în construcții este partajat între Poliția Locală și Inspectoratul de Stat în Construcții (ISC), dar capacitatea administrativă redusă a acestora reprezintă o vulnerabilitate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Un cadru legal sever este inefficient fără un sistem de control riguros. Regimul sancționator, detaliat în {"Legea nr. 50/1991"} [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 50/1991”, 1991], prevede amenzi și, în cazuri grave, pedepse cu închisoarea.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Rolul preventiv al PUG și RLU devine fundamental. Propunerile concrete pentru noul PUG Ciacova includ:

- 1. Simplificarea și clarificarea RLU:** Redactarea unui regulament cu o structură logică, definiții clare și ilustrații grafice pentru regulile de aliniament, retrageri sau volumetrie, pentru a reduce ambiguitățile.
- 2. Digitalizarea informației urbanistice:** Publicarea online a PUG/RLU într-un format interactiv (GIS), care să permită oricărui cetățean să verifice regulile aplicabile parcelei sale.
- 3. Stabilirea unor reguli stricte, dar realiste:** Adaptarea reglementărilor la specificul local, fără a impune condiții excesive care ar putea încuraja ocolirea legii.
- 4. Definirea clară a zonelor de risc:** PUG-ul va delimita explicit zonele cu riscuri naturale sau alte servituți, unde construirea este interzisă sau strict condiționată.

Ca măsură complementară, se propune crearea unui ghid local de bune practici în construcții, cu caracter informativ, care să explice pașii procedurii de autorizare. Prin combinarea unor

reglementări clare, a unei transparențe sporite și a unui control ferm, se poate crea un mediu propice pentru o dezvoltare urbană de calitate, realizând astfel o punte semantică spre concluziile finale ale studiului.

14. Concluzii, Diagnoză SWOT și Propuneri pentru PUG/RLU

Acest capitol final consolidează analizele sectoriale anterioare într-o sinteză strategică, traducând diagnosticul teritorial într-un set de propuneri acționabile pentru viitorul Plan Urbanistic General (PUG). Informațiile privind fondul construit, regimul de proprietate, starea infrastructurii și a dotărilor publice sunt agregate pentru a construi o diagnoză integrată a UAT Ciacova. Scopul este identificarea interdependențelor, sinergiilor și conflictelor, pentru a oferi o imagine coerentă care să fundamenteze deciziile de reglementare.

Demersul metodologic se axează pe sinteză și transpunere normativă. Instrumentul central este analiza SWOT (Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități, Amenințări), utilizată pentru a structura și ierarhiza concluziile diagnozei, fiecare element fiind ancorat în datele factuale prezentate în capitolele precedente. Pe baza acestei diagnoze integrate, se formulează propuneri structurate pe trei niveluri:

1. Politici de dezvoltare urbană (direcții strategice);
2. Propuneri specifice de reglementare pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU);
3. Un plan de acțiune ierarhizat (instrument operațional).

Această abordare secvențială asigură tranziția de la analiză la strategie și acțiune.

14.1. Analiză SWOT Integrată a UAT Ciacova

CONSTATARE FACTUALĂ: UAT Ciacova prezintă un profil teritorial complex, caracterizat de un amestec de atuuri semnificative și vulnerabilități structurale profunde. Analiza SWOT integrată sistematizează aceste elemente, oferind o imagine clară a contextului strategic în care va opera viitorul PUG.

PROBLEMĂ CLARĂ: Există un dezechilibru major între potențialul existent (patrimonial, agricol, de localizare) și starea precară a infrastructurii și a fondului construit, care acționează ca o frână în calea dezvoltării.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să acționeze ca un catalizator, prin propunerea unor măsuri care să valorifice punctele tari, să corecteze punctele slabe, să exploateze oportunitățile și să atenueze amenințările.

Matricea SWOT Integrată	Interne	Externe
Pozitive	PUNCTE TARI (STRENGTHS) <ol style="list-style-type: none"> 1. Poziție geografică favorabilă (32 km de Timișoara). 2. Patrimoniu cultural valoros (4 monumente grupa A) 3. Resurse agricole importante (>10.000 ha arabil). 4. Infrastructură de bază funcțională în oraș (>90% apă/canal). 5. Existența unui fond funciar public. 	OPORTUNITĂȚI (OPPORTUNITIES) <ol style="list-style-type: none"> i. Acces la finanțări naționale și europene (PNRR, PNI). ii. Presiune imobiliară crescută dinspre Timișoara. iii. Potențial de dezvoltare turistică (cultural, agrement). iv. Dezvoltare agro-industrială (parc industrial, procesare). v. Finalizarea cadastrului sistematic.
Negative	PUNCTE SLABE (WEAKNESSES) <ol style="list-style-type: none"> A. Infrastructură edilitară precară în sate (lipsă totală apă/canal). B. Fond construit învechit (aprox. 70% construit înainte de 1970). C. Confort sanitar redus în multe gospodării. D. Deficit de spații verzi amenajate (21,42 mp/locuitor). E. Degradarea progresivă a patrimoniului cultural. F. Documentații de urbanism învechite/lipsă (PUG, RLU, PMUD). 	AMENINȚĂRI (THREATS) <ol style="list-style-type: none"> a. Declin demografic și îmbătrânirea populației. b. Risc seismic ridicat (grad maxim 8 Richter). c. Vulnerabilitate la schimbările climatice. d. Dependență economică de agricultură. e. Capacitate administrativă redusă pentru gestionarea proiectelor.

Tabela 7- Matrice SWOT Integrată. Sursă: Proiectant

Punctele Tari reflectă resursele intrinseci ale teritoriului. Poziția geografică favorabilă, la 32 km de Timișoara, asigură o bună conectivitate rutieră și feroviară. Patrimoniul cultural include patru monumente de importanță națională (grupa A), un potențial turistic și identitar semnificativ. Resursele agricole, cu o suprafață arabilă de peste 10.000 de hectare, susțin potențialul pentru dezvoltarea unităților de procesare. Infrastructura de bază din localitatea de reședință, cu o acoperire a rețelelor de apă și canal de peste 90%, și existența unui fond funciar public completează tabloul atuurilor.

Punctele Slabe reprezintă vulnerabilități structurale. Problemele critice includ: infrastructura edilitară precară în sate (lipsă totală apă/canal/gaze); un fond construit învechit (aproape 70% construit înainte de 1970, cu peste 50% din clădiri realizate din materiale cu durabilitate redusă); dotarea sanitară precară a multor gospodării; deficitul de spații verzi (21,42 mp/locuitor, sub norma legală); degradarea patrimoniului cultural; și documentații de urbanism învechite (PUG vechi, lipsă RLU/PMUD).

Oportunitățile sunt factori externi ce pot fi valorificați. Principalele oportunități sunt accesul la finanțări naționale și europene (PNRR, PNI "Anghel Saligny"), creșterea presiunii imobiliare dinspre Timișoara, potențialul de dezvoltare a turismului cultural și dezvoltarea sectorului agro-industrial. Finalizarea cadastrului sistematic va securiza circuitul funciar.

Amenințările sunt riscuri externe care pot periclita dezvoltarea. Cele mai semnificative sunt declinul demografic, riscul seismic ridicat (grad 8 Richter) într-o zonă cu fond construit vulnerabil, vulnerabilitatea la schimbările climatice, dependența economică de agricultură și capacitatea administrativă redusă de a gestiona proiecte complexe.

14.2. Politici de Locuire și Regenerare Urbană

CONSTATARE FACTUALĂ: Fondul locativ din Ciacova, așa cum s-a detaliat în Capitolul 3, se confruntă cu probleme structurale severe de vechime (aprox. 70% construit înainte de 1970), confort (doar 63,1% din locuințe aveau baie interioară în 2011) și siguranță (grad seismic maxim 8 Richter), care necesită o abordare strategică.

PROBLEMĂ CLARĂ: Simpla reglementare a construcțiilor noi este insuficientă pentru a rezolva problemele existente. Sunt necesare politici active care să stimuleze reabilitarea fondului existent și să ofere soluții pentru nevoile sociale, precum locuințele pentru tineri.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG trebuie să includă o secțiune dedicată politicilor de locuire, care să fundamenteze reglementările din RLU și să contureze trei direcții strategice majore: reabilitarea fondului existent, ghidarea dezvoltărilor noi și o politică de locuire incluzivă.

1. **Politica de reabilitare a fondului construit existent** este prioritatea absolută. RLU va include:
 - a) Reguli clare pentru intervenții, impunând realizarea de expertize tehnice pentru clădirile mai vechi de 50 de ani și obligativitatea racordării la utilități la modernizare.
 - b) Delimitarea în PUG a unor zone de intervenție prioritară, unde se pot implementa programe pilot de reabilitare.
 - c) Stimulente urbanistice, precum permiterea unei extinderi minore (ex: 5% din suprafața construită) pentru clădirile care trec printr-un proces de consolidare și reabilitare termică.
2. **Politica de ghidare a dezvoltărilor rezidențiale noi** vizează prevenirea apariției de noi zone problematice. RLU va stabili:
 - a) Controlul extinderii intravilanului, prin delimitarea în PUG a "zonelor de dezvoltare pe termen lung" și condiționarea urbanizării de asigurarea prealabilă a infrastructurii.
 - b) Standarde de calitate pentru parcelare (ex: suprafață minimă de 300 mp și front la stradă de 12 m) și un procent de spațiu verde de minim 20% pe parcelă.
3. **Politica de locuire socială și incluzivă** răspunde nevoilor specifice, susținând proiectul de construire a celor 93 de apartamente ANL. PUG va:
 - a) Rezerva terenuri din domeniul privat al orașului pentru viitoare proiecte de locuințe publice.
 - b) Introduce în RLU, pentru proiectele rezidențiale de anvergură, obligația de a include un procent de 10-15% locuințe cu preț accesibil.
 - c) Include norme obligatorii privind adaptarea locuințelor pentru persoanele cu mobilitate redusă.

14.3. Propuneri Specifice pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU)

CONSTATARE FACTUALĂ: UAT Ciacova nu dispune în prezent de un RLU actualizat, conform diagnozei din Capitolul 14.1, ceea ce generează ambiguitate și dezvoltare necoordo-
nată.

PROBLEMĂ CLARĂ: Vidul normativ local face dificilă aplicarea coerentă a politicilor de dezvoltare urbană, permițând intervenții neconforme care erodează calitatea spațiului urban.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Elaborarea unui RLU clar, complet și adaptat este o componentă obligatorie a noului PUG. Acesta va translați diagnoza și politicile formu-
late în norme concrete, cu următoarea structură propusă:

Structura propusă pentru RLU
Capitolul I: Dispoziții Generale (obiect, scop, cadru legal, termeni)
Capitolul II: Reglementări Generale pe Întreg UAT (regimul juridic, tehnic și economic al terenurilor; protecția mediului și a patrimoniului)
Capitolul III: Reglementări Specifice pe Unități Teritoriale de Referință (UTR) (delimitare, funcțiuni admise, indicatori urbanistici, condiții de construire pentru fiecare UTR)
Capitolul IV: Dispoziții Finale și Tranzitorii (intrare în vigoare, derogări, sancțiuni)

O primă categorie de propuneri vizează organizarea teritoriului și definirea UTR-urilor, cu o structură ierarhizată:

- UTR-uri funcționale: Zone centrale (UTR-CA), rezidențiale (UTR-L1, UTR-L2, UTR-L3), industriale (UTR-I), de spații verzi (UTR-V).
- UTR-uri de protecție: Zone de protecție a monumentelor (UTR-ZP), zone cu riscuri naturale (UTR-Rn).
- UTR-uri extravilane: Teritoriu agricol (UTR-A) și silvic (UTR-S).

A doua categorie se referă la regulile de construire și conformare:

1. **Regimul de înălțime:** Se va stabili un regim maxim pentru fiecare UTR (ex: P+1E+M în UTR-L1).
2. **Retrageri și aliniamente:** Se vor stabili retrageri minime obligatorii (ex: 3 m față de limitele laterale).
3. **Materiale și aspect exterior:** În UTR-ZP se va impune o listă de materiale și culori permise.
4. **Parcarea:** Se va stabili un necesar minim (ex: 1 loc/apartament), cu obligația realizării în interiorul parcelei.

A treia categorie vizează reglementarea infrastructurii și a spațiilor publice:

- Standarde pentru spații verzi: Impunerea unui procent minim de spațiu verde de 15% pentru noile dezvoltări rezidențiale.
- Condiții de echipare edilitară: Condiționarea autorizării de posibilitatea de racordare la rețelele publice.
- Reguli pentru împrejmuiri: Stabilirea unor înălțimi maxime (ex: 2,0 m) și materiale permise.
- Reguli privind publicitatea stradală: Elaborarea unui set de norme privind dimensiunea și amplasarea reclamelor.

14.4. Plan de Acțiune și Prioritizare

CONSTATARE FACTUALĂ: Multitudinea de probleme și proiecte identificate în Strategia de Dezvoltare Locală necesită o ierarhizare clară și o planificare realistă.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unui plan de acțiune ierarhizat, strategia riscă să rămână un document de intenție, fără a se materializa în proiecte concrete cu impact vizibil.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară finalizarea studiului cu un capitol operațional, care să stabilească prioritățile, resursele și responsabilii. Acest plan este o componentă strategică, dinamică a PUG.

Tabel de prioritizare a proiectelor strategice pe orizonturi de timp

Criterii de prioritizare: Urgență (risc sanitar/siguranță), Impact strategic (deblocare dezvoltare), Oportunități de finanțare, Capacitate administrativă

Tabel de prioritizare a proiectelor strategice pe orizonturi de timp
Orizont de Timp
Termen Scurt (0-3 ani)
Termen Mediu (3-7 ani)
Termen Lung (7-10+ ani)

Pentru **orizontul de timp scurt (0-3 ani)**, se propune concentrarea pe proiecte cu impact imediat:

1. Finalizarea și aprobarea PUG și RLU.
2. Demararea proiectelor de infrastructură cu finanțare asigurată ("Reabilitare rețea stradală sate - etapa I").
3. Lansarea procedurilor pentru proiectele de apă și canalizare în sate.
4. Inițierea proiectului de construire a creșei.
5. Implementarea platformelor digitale pentru participare publică.

Pentru orizontul de timp mediu (3-7 ani), se vor aborda proiecte de anvergură:

- Implementarea efectivă a rețelelor de apă și canal în sate.
- Demararea proiectului de înființare a rețelei de gaze naturale.
- Construirea celor 93 de locuințe ANL.
- Lansarea proiectului parcului industrial.
- Reabilitarea parcurilor și demararea proiectului de "tramă verde-albastră".

Pentru orizontul de timp lung (7-10+ ani), se vor planifica proiecte de viziune, precum construirea noului spital public. Acest plan de acțiune trebuie să fie un document viu, monitorizat anual și actualizat. Implementarea sa necesită voință politică, capacitate administrativă și participare publică, transformând PUG-ul într-o foaie de parcurs pentru o dezvoltare prosperă, echitabilă și durabilă a orașului Ciacova.

15. Validare Finală, Anexe și Ghid de Implementare

Acest capitol procedural și strategic funcționează ca o punte între faza de planificare și cea de aplicare efectivă, transformând Planul Urbanistic General (PUG) dintr-un document normativ într-un instrument de lucru viu și eficient. Se asigură coerența internă a documentației, se structurează anexele suport și se oferă un ghid operațional pentru implementare, stabilind o foaie de parcurs clară pentru următorii 10 ani.

Metodologia acestui capitol este una de sinteză, compilare și operaționalizare. Nu se introduc analize noi, ci se consolidează concluziile studiilor de fundamentare anterioare pentru a construi un diagnostic final coerent. Setul de anexe este structurat conform normativelor în vigoare, asigurând completitudinea și transparența documentației. Ghidul de implementare, elaborat pe baza principiilor de management strategic, ierarhizează proiectele identificate și stabilește responsabilități, asigurând tranziția de la analiză la strategie și acțiune.

15.1. Sinteza Finală a Reglementărilor și Validarea Coerenței

CONSTATARE FACTUALĂ: La finalul procesului de elaborare, Planul Urbanistic General reprezintă un sistem complex de reguli, politici și planșe care trebuie să funcționeze ca un întreg unitar și lipsit de contradicții interne.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul apariției unor neconcordanțe între diversele componente ale documentației – memoriu versus Regulamentul Local de Urbanism (RLU), RLU versus planșe, sau între concluziile studiilor – poate compromite aplicabilitatea și robustețea juridică a PUG-ului, generând litigii și blocaje în faza de autorizare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie o etapă finală de validare a coerenței interne pentru a garanta că documentația este pregătită pentru aprobare. Acest demers asigură că toate referințele sunt corecte, terminologia este unitară și nu există contradicții între propunerile formulate. Se aplică un checklist final de conformitate care verifică alinierea cu avizele obținute și cu cadrul legislativ, cu o atenție deosebită acordată corelării dintre RLU și planșele de reglementări, pentru a asigura o aplicabilitate lipsită de ambiguități. Orice discrepanță poate genera litigii, iar un proces riguros de verificare este garanția calității, oferind administrației locale un instrument de planificare fiabil.

Tabel de Coerență Finală (Checklist)
Criteriu de Verificare
Coerență RLU ↔ Planșe
1. Toate Unitățile Teritoriale de Referință (UTR) din planșe au articol corespunzător în RLU.
2. Indicatorii urbanistici (POT, CUT, Hmax) sunt identici în RLU și pe planșa de reglementări.
3. Delimitările zonelor protejate, zonelor de risc și coridoarelor de utilitate publică sunt identice.
Coerență Internă Documentație
4. Terminologia tehnică este utilizată unitar (ex: "zonă funcțională", "culoar de expropriere").
5. Trimiterile la articole, capitole, tabele și anexe sunt corecte și funcționale.
6. Concluziile studiilor de fundamentare sunt reflectate corect în reglementările RLU.
Conformitate Legală și Administrativă
7. Toate avizele solicitate au fost obținute, iar observațiile din avize au fost integrate.
8. Citatele și referințele la acte normative sunt actualizate și corecte.

15.2. Anexe Grafice și Tehnice

CONSTATARE FACTUALĂ: Un Plan Urbanistic General nu este complet fără un set exhaustiv de anexe grafice (planșe) și textuale care să detalieze și să susțină reglementările propuse. Acestea asigură transparența, trasabilitatea și aplicabilitatea tehnică a documentației.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența acestor anexe, înțelegerea și aplicarea PUG-ului devin dificile, atât pentru specialiști, cât și pentru publicul larg, compromițându-i eficiența ca instrument de planificare. Lipsa unei structuri clare a anexelor poate genera confuzie în procesul de avizare și autorizare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie compilarea și structurarea tuturor anexelor necesare conform {"Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General (GPO38/99)"} [paraphrase: MLPAT, „Ordin Nr. 13N din 10 Martie 1999”, 1999], organizate logic pentru a facilita consultarea. Formatul și calitatea anexelor trebuie să fie conforme cu cerințele pentru arhivare digitală și publicare online.

15.3. Ghid de Implementare și Monitorizare

CONSTATARE FACTUALĂ: Aprobarea unui PUG reprezintă începutul unui proces de implementare pe o perioadă de până la 10 ani, timp în care documentul trebuie să ghideze activ deciziile administrației locale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără un plan de acțiune și un mecanism de monitorizare, proiectele strategice prevăzute în PUG riscă să nu fie implementate, lăsând documentul un simplu exercițiu static, fără impact real în teritoriu.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară încheierea documentației PUG cu un ghid de implementare, un instrument operațional care prioritizează proiectele, identifică surse de finanțare, stabilește responsabilități și propune indicatori de monitorizare. Ghidul este structurat pe trei componente cheie:

- 1. Matricea de prioritizare a proiectelor:** Centralizează proiectele majore, le corelează cu obiectivele strategice și le ierarhizează pe orizonturi de timp (scurt, mediu, lung).

Fișă de Proiect din Ghidul de Implementare (Exemplu)
Titlu Proiect:
Obiectiv PUG:
Descriere:
Buget Estimat:
Surse de Finanțare Posibile:

Fișă de Proiect din Ghidul de Implementare (Exemplu)

Orizont de Timp:

Actori Responsabili:

Indicatori de Monitorizare:

2. **Ghidul de bune practici pentru autorizare:** Oferă recomandări detaliate pentru personalul tehnic al primăriei privind aplicarea corectă și unitară a noului RLU. Include exemple concrete, ilustrații grafice pentru reguli complexe (ex: calculul înălțimilor în zonele în pantă) și proceduri clare pentru a reduce ambiguitățile și a crește predictibilitatea procesului de autorizare.
3. **Sistemul de monitorizare și evaluare:** Propune un set de indicatori de performanță, care să fie colectați anual pentru a măsura progresul implementării PUG. Indicatorii vor acoperi domeniul precum:
 - A. **Dezvoltare imobiliară:** Număr de autorizații de construire emise, suprafața de teren introdusă în intravilan;
 - B. **Infrastructură:** Gradul de racordare la utilități, lungimea rețelelor extinse;
 - C. **Mediu:** Suprafața spațiilor verzi nou create, calitatea aerului.

Se recomandă realizarea unei evaluări intermediare a PUG, la 5 ani de la aprobare, pentru a permite eventuale ajustări strategice în funcție de evoluția contextului.

