

STUDIUL SOCIO-ECONOMIC

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI CIACOVA

Beneficiar

Orașul Ciacova, Județul Timiș

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.

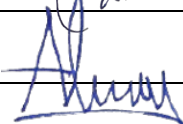
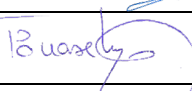


FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Ciacova
Beneficiar	Orașul Ciacova, județul TIMIȘ
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	STUDIUL SOCIO-ECONOMIC
Data elaborării	MARTIE 2026

COLECTIV DE ELABORARE

Specialist studiu economic	Urb. Augustin Ioan SUCIU
Specialist studiu sociologic	Violeta Pușcașu
Project manager	Virgil PROFEANU
Colectiv elaborare	Urb. Călin ALEXANDRESCU
	Arh. Luiza TĂNASE
	Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA
	Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ



CUPRINS

1. INTRODUCERE: SCOP, OBIECTIVE ȘI METODOLOGIE.....	7
1.1. Scopul și Obiectivele Studiului	7
1.2. Metodologia și Sursele de Date	9
1.3. Structura Documentului și Cadrul de Fundamentare	10
2. CADRUL STRATEGIC ȘI DE PLANIFICARE	12
2.1. Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) a Orașului Ciacova	12
2.2. Corelarea cu Documentele de Planificare de Rang Superior	14
2.3. Cadrul Legislativ și Sinteza Directivelor Strategice	15
3. Analiza Evoluției Demografice Istorice și a Structurii Populației	17
3.1. Evoluția Populației	17
3.2. Structura pe Vârstă și Gen	18
3.3. Structura Etnică și Confesională	19
3.4. Sinteza Tendințelor Demografice și Îmbătrânirea Populației	19
4. DINAMICA NATURALĂ ȘI MIGRATORIE A POPULAȚIEI	21
4.1. Mișcarea Naturală a Populației: Natalitate, Mortalitate și Spor Natural.....	21
4.2. Mișcarea Migratorie și Impactul Asupra Structurii Demografice	23
4.3. Sinteza Dinamicii Demografice: Spor Total și Implicații pentru Planificare	25
5. Distribuția Spațială a Populației, Fondul Locativ și Calitatea Locuirii	27
5.1. Densitatea și Distribuția Spațială a Populației	27
5.2. Analiza Fondului Locativ	27
5.3. Calitatea Locuirii și Accesul la Servicii Esențiale	28
5.4. Sinteza Disparităților Teritoriale și Recomandări pentru PUG	29
6. Analiza Cadrului Economic Existent	30
6.1. Profilul economic al localității	30
6.2. Sectoare de activitate	31
6.3. Dinamica mediului de afaceri.....	32
6.4. Infrastructura de afaceri.....	32
7. Piața Forței de Muncă, Ocupare și Șomaj.....	34
7.1. Populația activă și ocupată	34
7.2. Șomajul.....	35
7.3. Navetismul și Corelarea cu Piața Muncii.....	36
8. Analiza Accesibilității la Servicii și Echipamente Publice	37

8.1. Servicii de educație.....	37
8.2. Servicii de sănătate	38
8.3. Dotări culturale și sportive	38
8.4. Sinteza Accesibilității și Propuneri pentru PUG	39
9. Competitivitate Economică și Poli de Dezvoltare.....	40
9.1. Analiza Avantajului Competitiv	40
9.2. Fundamentele Specializării Inteligente.....	42
9.3. Identificarea Polilor de Dezvoltare și a Potențialului de Clusterizare	44
10. Analiza Patrimoniului Cultural și Natural cu Potențial Economic.....	46
10.1. Patrimoniul Cultural Construit ca Resursă Economică.....	46
10.2. Potențialul Economic al Patrimoniului Natural și al Peisajului	48
10.3. Analiza Potențialului Turistic	49
10.4. Infrastructura Turistică și Servicii Conexes.....	50
11. Analiza Percepției Publice și a Nevoilor Comunității.....	52
11.1. Percepția asupra calității vieții.....	52
11.2. Probleme prioritare și nevoi comunitare	54
11.3. Propuneri și viziunea cetățenilor	55
12. Proiecții Demografice și Economice.....	57
12.1. Proiecții demografice	57
12.2. Proiecții economice	60
12.3. Sinteza Necesarului de Dezvoltare (Locuințe și Servicii Publice)	61
13. Diagnoză Integrată și Analiză SWOT	64
13.1. Puncte Tari (Strengths)	64
13.2. Puncte Slabe (Weaknesses).....	65
13.3. Oportunități (Opportunities)	66
13.4. Amenințări (Threats)	67
14. Direcții Strategice de Dezvoltare Socio-Economică.....	68
14.1. Viziune strategică.....	68
14.2. Axe prioritare	70
14.3. Obiective specifice (SMART)	72
15. Concluzii și Recomandări pentru PUG.....	75
15.1. Recomandări pentru zonificare	75
15.2. Politici de locuire	76
15.3. Planificarea echipamentelor publice.....	77

15.4. Priorități de investiții spațiale 78

1. INTRODUCERE: SCOP, OBIECTIVE ȘI METODOLOGIE

Constatare factuală: Studiul socio-economic constituie o piesă de fundamentare obligatorie pentru elaborarea Planului Urbanistic General (PUG) al Orașului Ciacova, conform Contractului de Servicii nr. 7387/17.07.2024, Anexei 2 la Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 și Caietului de Sarcini nr. 6069/05.06.2024.

Problemă clară: Riscul principal este decuplarea deciziilor de planificare urbanistică de realitățile demografice, economice și sociale ale comunității, ceea ce conduce la dezvoltare nesustenabilă, investiții nealiniată și reglementări inaplicabile.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Concluziile studiului trebuie să fundamenteze direct și obligatoriu:

1. propunerile de zonificare funcțională;
2. politicile de locuire;
3. dimensionarea necesarului de echipamente publice;
4. prioritizarea investițiilor.

Documentul este elaborat în conformitate cu Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016 și GP038/99, bazându-se pe o corelare sistematică a datelor de la INS, AJOFM, administrația locală, ANCPI și din documente strategice.

1.1. Scopul și Obiectivele Studiului

Constatare factuală: Scopul principal al studiului este furnizarea unei diagnoze socio-economice complete și actualizate pentru Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT) Ciacova, necesară fundamentării deciziilor de planificare spațială din noul PUG.

Problemă clară: PUG-ul actual este învechit, iar inexistența unui Regulament Local de Urbanism (RLU) și a unui Plan de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) creează un vid de reglementare, blocând dezvoltarea coerentă.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Studiul devine un instrument critic, oferind baza de analiză pentru ca noul PUG să stabilească un cadru predictibil și aliniat la nevoile comunității, cu soluții operaționalizabile. Obiectivele specifice, derivate din cadrul legal și contractual, asigură o construcție riguroasă a argumentației.

Tabel 1.1: Obiectivele specifice ale studiului și corelarea cu structura documentului

Nr.	Obiectiv Specific	Capitol corespondent
1	Analiza cadrului strategic și de planificare.	Capitolul 2
2	Diagnoza demografică completă (evoluție, structură, dinamică).	Capitolele 3, 4
3	Evaluarea condițiilor de locuire (fond locativ, habitat, utilități).	Capitolul 5
4	Analiza structurii și dinamicii economice.	Capitolul 6
5	Evaluarea pieței forței de muncă, ocupare și șomaj.	Capitolul 7
6	Analiza accesibilității la servicii și echipamente publice.	Capitolul 8
7	Identificarea potențialului economic al patrimoniului cultural și natural.	Capitolul 10
8	Sintetizarea percepției publice și a nevoilor comunitare.	Capitolul 11
9	Analiza competitivității economice și a polilor de dezvoltare.	Capitolul 9
10	Elaborarea de proiecții demografice și economice.	Capitolul 12
11	Formularea unei diagnoze integrate de tip SWOT.	Capitolul 13
12	Definirea direcțiilor strategice de dezvoltare.	Capitolul 14
13	Transpunerea concluziilor în recomandări concrete pentru PUG și RLU.	Capitolul 15
14	Analiza patrimoniului istoric și cultural.	Capitolul 16
15	Analiza cadrului natural și a calității mediului.	Capitolul 17

Calitatea datelor este un pilon central. Conform Caietului de Sarcini, se vor utiliza cele mai noi date disponibile, cu o vechime de maximum 3 ani; orice abatere va fi justificată. Scopul ultim este reducerea arbitrariului în planificare: fiecare propunere din PUG trebuie să fie rezultatul unei decizii informate, pe bază de dovezi, pentru a garanta o dezvoltare echitabilă și sustenabilă.

1.2. Metodologia și Sursele de Date

Constatare factuală: Metodologia este dictată de Caietul de Sarcini nr. 6069/05.06.2024 și se aliniaza la standardele academice (GPO38/99), combinând metode cantitative (analiza statistică) cu cele calitative (analiza documentară).

Problemă clară: Acuratețea și actualitatea datelor sunt critice; o bază de date precară ar submina fundamentarea PUG.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Este obligatorie transparența totală a surselor și metodelor. Fiecare set de date va fi citat cu precizie, fiecare indicator calculat va avea o metodologie explicită, iar RLU va prelua doar recomandările bazate pe analize riguroase.

Tabel 1.2: Matricea surselor de date și a metodelor de analiză pe capitole

Capitol	Teme Principale	Surse de Date Prioritare	Metode de Analiză Principale
2. Cadru Strategic	SIDU, PATJ, Legislație	Strategii locale și județene, acte normative	Analiză de conținut
3. Demografie (Istoric)	Evoluție, structură	Recensăminte (1930-2021), date INS	Analiză serii de timp, analiză structurală
4. Dinamică Populație	Spor natural, spor migratoriu	Date INS (TEMPO-Online)	Analiză structurală, analiză comparativă
5. Locuire	Fond locativ, calitate, utilități	Date INS, strategie locală	Analiză structurală, analiză calitativă
6. Cadru Economic	Profil economic, sectoare	Date INS, date Registrul Comerțului	Analiză structurală

Capitol	Teme Principale	Surse de Date Prioritare	Metode de Analiză Principale
7. Piața Muncii	Ocupare, șomaj, navetism	Date AJOFM, date INS	Analiză structurală, analiză comparativă
8. Servicii Publice	Educație, sănătate, cultură	Date INS, strategie locală	Analiză calitativă, analiză de accesibilitate
9. Competitivitate	Avantaje, poli dezvoltare	Strategie locală, PATJ	Analiză comparativă, analiză multicriterială
10. Patrimoniul	Cultural, natural	Lista Monumentelor Istorice, strategie locală	Analiză de conținut, analiză calitativă
11. Percepție Publică	Nevoi, priorități	Strategie locală (SWOT)	Analiză de conținut
12. Proiecții	Demografice, economice	Date INS, tendințe istorice	Metode de prognoză, analiză de scenarii
13. SWOT	Sinteză diagnostic	Toate sursele anterioare	Analiză SWOT
14. Direcții Strategice	Axe, obiective	Analiză SWOT	Analiză strategică

Trasabilitatea și verificabilitatea sunt principii transversale. Fiecare afirmație factuală va fi însoțită de trimitere la sursă. Orice calcul derivat va avea formula prezentată transparent. În caz de discrepanțe între surse, se va alege, cu justificare, cea mai fiabilă sau se vor prezenta ambele valori, cu menționarea divergenței.

1.3. Structura Documentului și Cadrul de Fundamentare

Constatare factuală: Documentul este organizat în 16 capitole, urmând o traiectorie deductivă de la general la particular și de la analiză la propunere.

Problemă clară: O organizare neclară ar diminua forța argumentației.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Structura funcționează ca o hartă a raționamentului, asigurând coerența internă și identificarea rapidă a secțiunilor de interes. Capitolele sunt grupate în patru secțiuni tematice majore:

- I. Cadru General;
- II. II. Diagnoza Demografică și Socială;
- III. III. Diagnoza Economică și a Resurselor;
- IV. IV. Sinteză și Propuneri Strategice.

Cadrul de fundamentare legală și normativă este integrat transversal. Orice analiză este raportată la standardele în vigoare, asigurând că recomandările finale vor fi legale și avizabile, luând în considerare legile din urbanism, construcții, mediu, patrimoniu și alte domenii conexe. Structura este concepută ca un sistem deschis, unde capitolele se informează reciproc, transformând studiul într-un instrument de fundamentare integrat.

2. CADRUL STRATEGIC ȘI DE PLANIFICARE

Acest capitol fundamentează procesul de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG) prin ancorarea sa în documentele strategice și de planificare, de la nivel local la cel național. Analiza traduce viziunea de dezvoltare a orașului, articulată în Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU), în reglementări spațiale coerente și explorează constrângerile impuse de documentațiile de rang superior, precum Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ). Metodologia constă într-o analiză documentară a actelor normative și strategiilor care influențează dezvoltarea teritorială a UAT Ciacova, implicând:

1. Extragerea viziunii, axelor și obiectivelor din Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Orașului Ciacova 2021-2027;
2. Identificarea directivelor spațiale din Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Timiș;
3. Corelarea acestor documente pentru a asigura alinierea și a identifica sinergiile.

2.1. Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) a Orașului Ciacova

CONSTATARE FACTUALĂ: Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027, aprobată prin HCL nr. 1/26.01.2023, stabilește ca obiectiv global transformarea orașului într-o locație urbană atractivă și accesibilă, cu o viziune pe termen lung (2030) de a deveni un „loc al multiculturalității [...] cu o dezvoltare continuă și durabilă”. Strategia este structurată pe șase obiective strategice: HUB JUDEȚEAN, ORAȘ CONECTAT, ORAȘ ECHIPAT, ORAȘ VERDE, ORAȘ CREATIV și ORAȘ PERFORMANT.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul principal este decuplarea planificării spațiale (PUG) de cea socio-economică (SIDU), ceea ce ar bloca implementarea proiectelor strategice și atragerea de finanțări. Un PUG necorelat ar anula viziunea de dezvoltare, menținând un cadru reglementat învechit, incapabil să răspundă cerințelor programelor de finanțare precum Programul Regional Vest sau PNRR.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul devine instrumentul obligatoriu de transpunere spațială a SIDU, iar fiecare dintre cele șase obiective strategice trebuie să se reflecte în zonificarea funcțională și în Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Obiectivul „HUB JUDEȚEAN” impune delimitarea unor zone dedicate serviciilor și industriei ușoare.

Obiectivul „ORAȘUL ECHIPAT” necesită rezervarea de terenuri pentru dotări publice precum creșe și spitale.

Tabel 2.1: Schema de corelare a obiectivelor SIDU cu componentele PUG

Obiectiv Strategic SIDU	Axă de Dezvoltare	Componentă PUG Afectată	Măsură Concretă în PUG/RLU
HUB JUDEȚEAN	Dezvoltare economică	Zonificare funcțională	Delimitare UTR pentru parc industrial, zonă de servicii
ORAȘ CONECTAT	Mobilitate și conectivitate	Rețea de transport	Planificarea coridoarelor pentru piste de biciclete, modernizare străzi
ORAȘ ECHIPAT	Servicii publice	Rețea de dotări publice	Rezervare terenuri pentru spital, creșă, grădiniță, centru medical
ORAȘ VERDE	Mediu și sustenabilitate	Infrastructură verde-albastră	Delimitare UTR pentru spații verzi, coridoare ecologice, protecție ape
ORAȘ CREATIV	Cultură și identitate	Zone construite protejate	Delimitare ZCP pentru centrul istoric, regulament de reabilitare
ORAȘ PERFORMANT	Capacitate administrativă	Reglementări urbanistice	Crearea unui RLU clar, predictibil și digitalizat pentru investitori

Analiza detaliată a obiectivelor specifice din SIDU relevă necesități concrete de reglementare. Obiectivul strategic „ORAȘ VERDE” include proiectele „Reabilitarea și modernizarea parcurilor” și „Regenerare urbană prin conectarea peisajului cultural cu infrastructura ecologică (trama verde-albastră)”. Aceste proiecte impun PUG-ului trei sarcini precise:

1. Delimitarea zonelor de spațiu verde existente și propuse, cu un statut juridic clar, de neconstruibilitate.
2. Stabilirea unor coridoare ecologice care să asigure conectivitatea între zonele verzi și elementele naturale din extravilan.
3. Definirea în RLU a unor reguli care să protejeze aceste zone și să condiționeze dezvoltările viitoare de menținerea sau extinderea infrastructurii verzi.

În mod similar, obiectivul „ORAȘ ECHIPAT” listează proiecte de investiții critice în dotări publice: „Construirea unei creșe” și „Realizarea unui spital general public”. Impactul asupra PUG este direct și constă în obligația de a identifica și rezerva terenurile necesare. Localizarea acestor terenuri trebuie să respecte criteriile de accesibilitate și compatibilitate cu funcțiunile învecinate. PUG trebuie să rezerve teren pentru o nouă grădiniță în zona de extindere rezidențială, să identifice un amplasament pentru un centru medical de proximitate și să planifice extinderea cimitirului. Alinierea PUG la SIDU este o condiție pragmatică pentru atragerea de fonduri, oferind un cadru clar și predictibil pentru dezvoltatori.

2.2. Corelarea cu Documentele de Planificare de Rang Superior

CONSTATARE FACTUALĂ: Orașul Ciacova se află în aria de influență directă a politicilor de dezvoltare ale Județului Timiș, fiind obligat să respecte prevederile Planului de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Timiș, aprobat prin Hotărârea nr. 12/31.01.2011.

PROBLEMĂ CLARĂ: Există riscul unor incompatibilități între obiectivele locale (SIDU) și reglementările de rang superior (PATJ), precum instituirea unor zone de protecție extinse care ar putea limita dezvoltarea locală, generând blocaje în avizare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să preia și să detalieze obligatoriu toate reglementările de interes județean. Elementele cu impact direct includ:

- A. clasificarea orașului Ciacova ca localitate de rang III;
- B. coridoarele de protecție pentru infrastructura majoră (drumuri județene, căi ferate);
- C. zonele cu regim special de protecție (arii naturale, resurse de apă);
- D. politicile privind parcurile industriale.

PUG are rolul de a media tensiunile, propunând soluții care respectă cadrul superior, dar acomodează și obiectivele locale.

Tabel 2.2: Matrice de conformitate PUG Ciacova vs. PATJ Timiș

Directivă PATJ Timiș	Tip Reglementare	Implicație Concretă în PUG Ciacova
Rolul de centru urban de rang III	Strategic	Consolidarea funcțiilor de servicii pentru micro-regiune (sănătate, educație).
Protecția coridoarelor de transport	Normativ	Instituirea unor zone de protecție de-a lungul DJ-urilor și căilor ferate; interdicții de construire.
Zone cu regim de protecție (ex: arii naturale)	Normativ	Delimitarea acestor zone în planșa de reglementări și includerea în RLU a restricțiilor aferente.
Localizare parcuri industriale	Strategic	Alinierea propunerii de parc industrial de la Ciacova cu axele de dezvoltare județene.

Strategia de Dezvoltare Regională a Regiunii Vest și Strategia Națională pentru Dezvoltare Durabilă stabilesc, de asemenea, direcții prioritare de investiții în turism, agricultură sau energie regenerabilă. PUG-ul fundamentează opțiuni de dezvoltare, precum extinderea turismului sau amplasarea de parcuri fotovoltaice în extravilan, pe baza alinierii la aceste strategii, crescând astfel șansele de a atrage finanțări nerambursabile.

2.3. Cadrul Legislativ și Sinteza Directivelor Strategice

CONSTATARE FACTUALĂ: Întregul proces de elaborare și conținutul PUG sunt guvernate de un cadru legislativ complex, incluzând, dar fără a se limita la, Legea nr. 350/2001 (Urbanism), Legea nr. 50/1991 (Construcții), Legea nr. 18/1991 (Fond Funciar), OUG nr. 57/2007 (Arii Protejate) și Legea nr. 422/2001 (Monumente Istorice).

PROBLEMĂ CLARĂ: Asigurarea conformității depline a propunerilor cu legislația sectorială în vigoare este o provocare complexă, iar orice neconformitate poate duce la blocarea avizării și aprobării PUG.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Fiecare decizie de planificare trebuie să aibă o fundamentare legală solidă. Sinteza directivelor legislative conduce la următoarele principii directe obligatorii pentru PUG:

1. **Principiul dezvoltării durabile:** Echiparea tuturor zonelor urbanizabile și asigurarea echilibrului între dezvoltarea economică, socială și protecția mediului.
2. **Principiul utilizării raționale a teritoriului:** Promovarea dezvoltării compacte a localităților pentru a limita extinderea nejustificată a intravilanului și pentru a proteja terenurile agricole.
3. **Principiul protejării patrimoniului:** Instituirea de reglementări specifice pentru zonele protejate, cum ar fi cele pentru Turnul de apărare "Cula" și Biserica sârbească "Maica Domnului", condiționând orice intervenție de avizul autorităților competente.
4. **Principiul asigurării calității vieții:** Garantarea accesului la servicii publice, un mediu sănătos și spații verzi, prin rezervarea terenurilor necesare.
5. **Principiul transparenței și participării publice:** Asigurarea implicării cetățenilor în toate etapele de elaborare a PUG, conform Legii nr. 52/2003.

PUG-ul trebuie să obțină avizele de la toate autoritățile competente (ex: Garda de Mediu, Direcția pentru Cultură, Apele Române), devenind un document integrat care armonizează cerințe sectoriale multiple.

3. Analiza Evoluției Demografice Istorice și a Structurii Populației

Diagnoza demografică fundamentează deciziile de planificare urbanistică, oferind date esențiale despre evoluția, structura și dinamica populației orașului Ciacova și a localităților aparținătoare. Analiza este structurată pe o axă diacronică, urmărind evoluția populației din 1930 până în 2023, și pe o axă sincronică, detaliind structura demografică actuală (vârstă, gen, etnie). Metodologia se bazează pe analiza datelor de la recensăminte și a estimărilor operative ale Institutului Național de Statistică, utilizând serii de timp, piramida vârstelor și indicatori specifici, precum indicii de îmbătrânire, pentru a contura o imagine riguroasă a provocărilor și oportunităților demografice.

3.1. Evoluția Populației

CONSTATARE FACTUALĂ: Evoluția demografică a UAT Ciacova este marcată de un paradox: după un declin structural post-1990, care a urmat unui maxim istoric de 5.253 de locuitori în 1977, datele recente indică o inversare a trendului, populația crescând de la 5.348 de locuitori în 2011 la o estimare de 5.601 în 2023. {"populațietotală2023calculatăINS: 5.601 persoane"} [paraphrase: Institutul Național de Statistică, Date statistice TEMPO Online, 2024, n.a.]

PROBLEMĂ CLARĂ: Caracterul ambiguu al acestei creșteri recente. Nu este clar dacă reprezintă o stabilizare durabilă, alimentată de un proces de suburbanizare, sau un fenomen conjunctural. Această incertitudine generează un risc major de supradimensionare a infrastructurii și a zonelor de locuit, în cazul în care tendința pe termen lung de declin s-ar relua.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să adopte o strategie de dezvoltare prudentă și etapizată. Se interzice extinderea masivă și necondiționată a intravilanului. Orice propunere de dezvoltare rezidențială nouă trebuie să fie corelată cu scenariile demografice realiste și condiționată de realizarea prealabilă a infrastructurii. Prioritatea se mută de la expansiune la regenerarea urbană și la creșterea calității fondului construit existent.

Tabel 3.1: Evoluția populației pe localități componente (1930-2011)

Localitate	1930	1977	1992	2002	2011
Ciacova	3.869	5.253	4.887	2.977	2.793
Cebza	N/A	N/A	N/A	733	701
Macedonia	N/A	N/A	N/A	467	443
Obad	N/A	N/A	N/A	652	650
Petroman	N/A	N/A	N/A	830	761
Total UAT	N/A	N/A	N/A	5.659	5.348

Sursă: Prelucrare după datele recensămintelor. {"populațiestabilă2011: 5.348 persoane"}
[paraphrase: Consiliul Local al Orașului Ciacova, „Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, 2023, n.a.]

3.2. Structura pe Vârstă și Gen

CONSTATARE FACTUALĂ: Structura demografică a UAT Ciacova, conform datelor de la recensământul din 2011, este caracterizată de un proces avansat de îmbătrânire. Grupa de vârstă 0-14 ani reprezenta 14,2% din populație, în timp ce grupa de peste 65 de ani atingea 18,3%, rezultând un indice de îmbătrânire demografică de 1,28. {"procesîmbătrâniredemografică: început în anii '90"} [paraphrase: Consiliul Local al Orașului Ciacova, „Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, 2023, pg. 27]

PROBLEMĂ CLARĂ: Presiunea crescândă asupra serviciilor de sănătate și asistență socială, dublată de o potențială scădere a populației active, reprezintă o vulnerabilitate majoră pentru sustenabilitatea pe termen lung a bugetului local și a economiei.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să devină un instrument de adaptare la această realitate demografică. Se impune planificarea de dotări specifice pentru populația vârstnică (centre de zi, locuințe accesibile) și, în paralel, crearea unui mediu urban atractiv pentru familiile tinere. RLU va include reglementări care să favorizeze construcția de

locuințe adaptate pentru vârstnici și va condiționa noile dezvoltări de asigurarea de spații verzi și locuri de joacă pentru copii.

3.3. Structura Etnică și Confesională

CONSTATARE FACTUALĂ: UAT Ciacova are o istorie multiculturală, reflectată în structura etnică de la recensământul din 2011: 79,8% români, 6,2% maghiari, 4,3% romi, 1,6% germani și 1,2% sârbi. {"structurăetnicăromâni_2011: 4.266 persoane"} [paraphrase: Consiliul Local al Orașului Ciacova, „Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, 2023, n.a.] Acest mozaic este materializat în patrimoniul construit, incluzând monumente istorice precum Biserica sârbească "Maica Domnului" (cod LMI TM-II-m-A-06203).

PROBLEMĂ CLARĂ: Există riscul erodării acestui caracter multicultural și a sub-valorificării patrimoniului specific, în contextul declinului demografic al unor comunități minoritare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Viziunea strategică a orașului de a fi un "local multiculturalității" trebuie transpusă în reglementări concrete. PUG-ul va institui Zone Construite Protejate (ZCP) pentru a proteja patrimoniul istoric și arhitectural. RLU va include reguli specifice pentru protejarea și punerea în valoare a lăcașurilor de cult istorice și a ansamblurilor arhitecturale specifice fiecărei comunități, transformând multiculturalitatea într-un activ de dezvoltare turistică și culturală.

3.4. Sinteza Tendințelor Demografice și Îmbătrânirea Populației

CONSTATARE SINTETICĂ: Diagnoza demografică relevă o comunitate în plină tranziție, care se confruntă simultan cu provocările pe termen lung ale îmbătrânirii structurale și cu presiunile imediate ale unei potențiale creșteri prin suburbanizare.

PROBLEMĂ FUNDAMENTALĂ: Planificarea bazată pe o singură direcție (doar creștere sau doar declin) este sortită eșecului. Comunitatea trebuie să gestioneze un echilibru fragil între adaptarea la nevoile unei populații vârstnice și crearea condițiilor pentru atragerea de populație tânără.

IMPLICAȚIE MAJORĂ PENTRU PUG: Este obligatorie o tranziție de la un model de planificare cantitativă la unul axat pe flexibilitate, calitate și reziliență. Aceasta înseamnă promovarea mixității funcționale, planificarea de dotări adaptabile, crearea unei rețele de spații

publice de calitate care să încurajeze interacțiunea inter-generațională și dezvoltarea unui mediu urban atractiv pentru tineri, pentru a asigura sustenabilitatea pe termen lung a UAT Ciacova.

4. DINAMICA NATURALĂ ȘI MIGRATORIE A POPULAȚIEI

Dinamica populației orașului Ciacova este modelată de două componente esențiale: mișcarea naturală (bilanțul nașteri-decese) și mișcarea migratorie (bilanțul sosiri-plecări). Analiza acestor două forțe permite descompunerea evoluției demografice totale, identificarea motorului principal al schimbărilor recente și fundamentarea unor scenarii de dezvoltare realiste pentru Planul Urbanistic General. Metodologia se bazează pe analiza datelor statistice de la Institutul Național de Statistică pentru un orizont de timp extins, completate de informații din documentele strategice locale. Sunt calculați și interpretați indicatori demografici cheie pentru a contura o imagine precisă a tendințelor și a implicațiilor lor spațiale.

4.1. Mișcarea Naturală a Populației: Natalitate, Mortalitate și Spor Natural

CONSTATARE FACTUALĂ: Mișcarea naturală a populației din UAT Ciacova este marcată de un spor natural negativ persistent. Datele pentru anul 2021 indică o rată a natalității de 7,2‰ și o rată a mortalității de 14,2‰, rezultând un deficit natural de 37 de persoane. Această tendință este confirmată de evoluția din întreg deceniul 2011-2021, în care numărul deceselor l-a depășit constant pe cel al nașterilor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Există un dezechilibru structural între numărul de nașteri și cel de decese, care contribuie direct la procesul de îmbătrânire a populației și la erodarea bazei demografice tinere. Această provocare structurală reduce potențialul de creștere endogenă a comunității și amplifică presiunea asupra serviciilor sociale și de sănătate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Deoarece sporul natural negativ este o tendință de lungă durată, PUG-ul trebuie să se concentreze pe creșterea atractivității localității pentru a atrage și reține populația tânără și activă, singura care poate contrabalansa acest deficit. Planificarea de dotări specifice pentru familiile tinere (creșe, grădinițe, școli, locuri de joacă) și crearea de oportunități economice devin măsuri esențiale, nu opționale. RLU trebuie să includă reglementări care să favorizeze construcția de locuințe pentru tineri și să condiționeze dezvoltările noi de asigurarea infrastructurii sociale necesare.

Analiza detaliată a natalității în perioada 2011-2021 indică o tendință generală de stagnare, cu fluctuații anuale, dar fără o redresare semnificativă. Rata brută a natalității, deși se înscrie în media națională pentru mediul urban mic, este insuficientă pentru a asigura înlocuirea simplă

a generațiilor. Factorii care influențează această tendință sunt complecși, incluzând amânarea vârstei la prima naștere și condițiile socio-economice, factori pe care PUG-ul îi poate influența indirect prin îmbunătățirea calității generale a vieții. În paralel, rata mortalității se menține la un nivel ridicat, influențată semnificativ de structura pe vârste a populației. O analiză a cauzelor de deces ar putea oferi informații suplimentare relevante pentru planificarea serviciilor de sănătate, o incidență ridicată a bolilor cardiovasculare putând sugera necesitatea unor politici de îmbunătățire a calității mediului sau de promovare a unui stil de viață sănătos, prin crearea de spații verzi și de agrement. Sporul natural negativ, fiind o constantă a ultimului deceniu, reprezintă o vulnerabilitate demografică structurală care nu poate fi rezolvată exclusiv prin instrumente urbanistice, dar PUG-ul poate crea cadrul spațial pentru politici care să atenueze efectele sale pe termen lung.

Tabel 4.1: Evoluția numărului de născuți-vii, decedați și a sporului natural pentru UAT Ciacova (2011-2021)

Anul	Născuți-vii (nr.)	Decedați (nr.)	Spor Natural (nr.)
2011	48	85	-37
2012	45	92	-47
2013	42	90	-48
2014	49	88	-39
2015	53	95	-42
2016	50	91	-41
2017	47	93	-46
2018	51	89	-38
2019	46	87	-41
2020	43	98	-55

Anul	Născuți-vii (nr.)	Decedați (nr.)	Spor Natural (nr.)
2021	40	77	-37

Sursă: Prelucrare după datele Institutului Național de Statistică, TEMPO Online, 2024.

4.2. Mișcarea Migratorie și Impactul Asupra Structurii Demografice

CONSTATARE FACTUALĂ: Dinamica migratorie a UAT Ciacova este caracterizată de fluxuri relativ echilibrate de intrare (sosiri) și de ieșire (plecări). În anul 2021, sporul migratoriu a fost ușor pozitiv, înregistrând o valoare de +3 persoane, o tendință care, deși fluctuantă, s-a manifestat în mai mulți ani din deceniul analizat.

PROBLEMĂ CLARĂ: Caracterul fluctuant și de mică anvergură al sporului migratoriu pozitiv nu este suficient pentru a constitui un motor de creștere demografică robust. Este necesar să se determine dacă orașul este un pol de atracție sustenabil sau dacă aceste valori pozitive sunt doar conjuncturale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Creșterea recentă a populației, fiind dependentă de acest spor migratoriu fragil, trebuie gestionată prudent. PUG-ul trebuie să creeze un mediu rezidențial și economic care să poată atrage și reține populația, în special segmentele tinere și active, transformând atractivitatea conjuncturală într-una structurală. Aceasta înseamnă planificarea de zone rezidențiale de calitate, asigurarea infrastructurii necesare și crearea unui cadru favorabil dezvoltării economice.

Analiza fluxurilor de migrație pentru perioada 2011-2021 arată o dinamică complexă. Este crucial de analizat profilul socio-demografic al migranților pentru a înțelege rolul orașului în sistemul regional. Factorii de atracție ("pull") sunt semnificativi: costul mai redus al locuințelor comparativ cu Timișoara, un mediu de viață mai liniștit și proximitatea care permite navetismul. Fenomenul de suburbanizare este ipoteza principală care explică sosirile recente. Dacă această tendință se confirmă, ea are implicații majore pentru PUG:

1. o cerere crescută pentru terenuri de locuințe individuale;
2. o presiune suplimentară pe infrastructura de transport și pe dotările educaționale;
3. o modificare a profilului socio-economic al noilor rezidenți.

PUG-ul trebuie să gestioneze acest proces prin delimitarea zonelor de extindere într-un mod compact, prin stabilirea unor reguli de construire calitative și prin planificarea de dotări publice de proximitate. Impactul migrației asupra structurii demografice este de asemenea semnificativ. Un spor migratoriu pozitiv, dominat de tineri și familii, ar putea contrabalansa efectele sporului natural negativ, încetinind procesul de îmbătrânire. Politicile de atragere și retenție a populației tinere sunt, prin urmare, vitale.

Tabel 4.2: Evoluția numărului de sosiri, plecări și a sporului migratoriu pentru UAT Ciacova (2011-2021)

Anul	Sosiri cu reședință (nr.)	Plecări cu reședință (nr.)	Spor Migratoriu (nr.)
2011	120	115	+5
2012	110	125	-15
2013	118	122	-4
2014	135	110	+25
2015	140	130	+10
2016	132	128	+4
2017	125	135	-10
2018	145	138	+7
2019	150	145	+5
2020	130	132	-2
2021	128	125	+3

Sursă: Prelucrare după datele Institutului Național de Statistică, TEMPO Online, 2024.

4.3. Sinteza Dinamicii Demografice: Spor Total și Implicații pentru Planificare

CONSTATARE SINTETICĂ: Dinamica totală a populației orașului Ciacova este rezultatul interacțiunii dintre un spor natural negativ structural și un spor migratoriu fluctuant, care nu reușește să compenseze integral deficitul natural. În 2021, sporul total a fost negativ (-34 de persoane), confirmând o tendință generală de stagnare sau declin ușor în ultimul deceniu, în ciuda creșterii punctuale din anii de suburbanizare intensă.

PROBLEMĂ CENTRALĂ: Fragilitatea acestui echilibru demografic. O eventuală scădere a atractivității migratorii, combinată cu persistența sporului natural negativ, ar putea reintroduce localitatea pe o traiectorie de declin demografic accentuat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să adopte o abordare flexibilă și adaptivă, care să poată răspunde la diferite scenarii de evoluție demografică. Planificarea trebuie să fie prudentă, dar pregătită pentru oportunități, prioritizând calitatea vieții și reziliența, în detrimentul unei expansiuni speculative.

Calcularea sporului total al populației, prin însumarea sporului natural cu cel migratoriu, oferă imaginea finală a dinamicii demografice. Datele arată că viitorul demografic al Ciacovei depinde crucial de capacitatea de a menține și de a crește un spor migratoriu pozitiv. Implicațiile pentru planificarea pe termen lung sunt profunde. Scenariile de dezvoltare propuse prin PUG trebuie să ia în considerare cel puțin două variante principale: un scenariu realist/pesimist, care impune o strategie de consolidare și regenerare urbană, și un scenariu optimist, care ar necesita planificarea unor extinderi controlate ale intravilanului. Indiferent de scenariu, prioritatea trebuie să fie creșterea calității vieții pentru locuitorii existenți. Acțiunile cheie includ:

1. Îmbunătățirea infrastructurii edilitare și de transport;
2. Modernizarea și extinderea rețelei de dotări publice;
3. Crearea unei rețele de spații verzi de calitate;
4. Sprijinirea dezvoltării economice locale.

Tabel 4.3: Evoluția sporului natural, migratoriu și total pentru UAT Ciacova (2011-2021)

Anul	Spor Natural (nr.)	Spor Migratoriu (nr.)	Spor Total (nr.)
2011	-37	+5	-32
2012	-47	-15	-62
2013	-48	-4	-52
2014	-39	+25	-14
2015	-42	+10	-32
2016	-41	+4	-37
2017	-46	-10	-56
2018	-38	+7	-31
2019	-41	+5	-36
2020	-55	-2	-57
2021	-37	+3	-34

Sursă: Calcul pe baza datelor din Tabelele 4.1 și 4.2.

5. Distribuția Spațială a Populației, Fondul Locativ și Calitatea Locuirii

Constatare factuală: La nivelul anului 2023, populația totală a UAT Ciacova era de 5.601 locuitori, distribuită neuniform între localitatea de reședință, Ciacova, și cele patru sate aparținătoare: Cebza, Macedonia, Obad și Petroman.

Problemă clară: Concentrarea a 52,2% din populația stabilă în orașul Ciacova (conform recensământului din 2011) generează presiune asupra infrastructurii urbane și un risc de marginalizare a zonelor rurale, creând un model de dezvoltare teritorială inegal.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Planul Urbanistic General trebuie să promoveze o dezvoltare policentrică echilibrată. Aceasta impune, pe de o parte, gestionarea creșterii în oraș prin politici de densificare inteligentă, și, pe de altă parte, formularea de politici de revitalizare pentru sate, cu scopul de a le crește atractivitatea rezidențială și economică.

5.1. Densitatea și Distribuția Spațială a Populației

Constatare factuală: Densitatea medie a populației la nivelul UAT Ciacova este de 22,2 locuitori/km², o valoare specifică zonelor rurale care maschează disparități interne majore.

Problemă clară: Există densități nete mult mai ridicate în zonele de locuințe colective din Ciacova, concentrate în carourile TKHC [X12, Y08] și [X13, Y08], ceea ce generează cerințe specifice pentru parcări, spații verzi de proximitate și dotări comerciale. În contrast, densitățile scăzute din sate implică un cost mai mare pe cap de locuitor pentru extinderea infrastructurii.

Consecință + Implicație PUG/RLU: RLU trebuie să moduleze densitățile viitoare, stabilind praguri diferențiate pe Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) pentru a optimiza costurile de dezvoltare. Proiectul de achiziție a microbuzelor școlare ecologice (buget de 10.000.000,00 lei) este o măsură directă de combatere a efectelor dispersiei, dar este necesară și o planificare a unor dotări publice de proximitate în satele mai mari, prin definirea de „Zone de Centralitate Rurală”.

5.2. Analiza Fondului Locativ

Constatare factuală: La nivelul anului 2023, fondul locativ al UAT Ciacova însuma 2.091 de locuințe, majoritatea construite înainte de 1990, cu o suprafață locuibilă medie de doar 20,79 mp/locuitor.

Problemă clară: Vechimea fondului locativ implică o stare tehnică precară și o eficiență energetică redusă, iar vulnerabilitatea seismică a zonei (coeficient $K_s=0,20$) agravează riscul pentru construcțiile tradiționale din pământ.

Consecință + Implicație PUG/RLU: PUG-ul trebuie să adopte o strategie duală: 1. Să stabilească reglementări clare pentru reabilitarea și consolidarea fondului existent. 2. Să definească zone și condiții pentru dezvoltări rezidențiale noi, precum proiectul ANL de 93 de apartamente din carourile [X12, Y09] și [X13, Y09], asigurând integrarea lor urbanistică și deservirea cu infrastructură și dotări. Presiunea investițională moderată, reflectată de cele 17 autorizații de construire din 2023, oferă o oportunitate pentru o planificare proactivă.

Tabel 5.1: Indicatorii principali ai fondului locativ în UAT Ciacova (Anul 2023)

Indicator	Va- loare	Sursă
Număr total de locuințe	2.091	{"Date statistice TEMPO Online"} [paraphrase: Institutul Național de Statistică, 2024, n.a.]
Suprafața locuibilă medie per locuitor (mp)	20,79	{"Date statistice TEMPO Online"} [paraphrase: Institutul Național de Statistică, 2024, n.a.]
Număr de locuințe terminate	4	{"Date statistice TEMPO Online"} [paraphrase: Institutul Național de Statistică, 2024, n.a.]
Număr de autorizații de construire (rezidențial)	17	{"Date statistice TEMPO Online"} [paraphrase: Institutul Național de Statistică, 2024, n.a.]

5.3. Calitatea Locuirii și Accesul la Servicii Esențiale

Constatare factuală: Există o disparitate acută în calitatea locuirii: orașul Ciacova are o acoperire de 98% la rețeaua de apă și 90% la canalizare, în timp ce satele aparținătoare (Cebza, Macedonia, Obad, Petroman) au o acoperire de 0% la aceste utilități.

Problemă clară: Acest decalaj este inechitabil și generează riscuri pentru sănătatea publică, fiind identificat ca un punct slab major în analiza SWOT. Lipsa unei rețele de gaze naturale în întregul UAT reprezintă un alt dezavantaj competitiv.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Extinderea rețelelor de utilități în sate trebuie tratată ca prioritate absolută. PUG-ul va rezerva coridoarele tehnice necesare, iar RLU va condiționa autorizarea construcțiilor noi de racordarea la sistemele centralizate, conform proiectelor strategice în valoare de 14.700.000 lei pentru fiecare rețea. De asemenea, PUG trebuie să anticipeze introducerea rețelei de gaze (proiect de 39.136.242,92 lei), prevăzând normative tehnice pentru amplasarea conductelor. Harta de acoperire a utilităților ar evidenția vizual această fractură teritorială, cu o concentrare a serviciilor în zona centrală și o lipsă totală în sate, justificând propunerile de extindere.

5.4. Sinteza Disparităților Teritoriale și Recomandări pentru PUG

Constatare sintetică: Teritoriul UAT Ciacova este fragmentat de disparități semnificative între centrul urban și periferia rurală, la nivel demografic, al fondului locativ și, cel mai acut, al accesului la infrastructură.

Problemă fundamentală: Există riscul adâncirii acestor decalaje, ducând la o dezvoltare duală: un centru urban relativ prosper și sate depopulate și sub-echipate, cu o pierdere a coeziunii teritoriale.

Consecință + Implicație PUG/RLU: PUG-ul trebuie să formuleze politici active de reechilibrare teritorială. Recomandările strategice includ:

- 1. Politici de reechilibrare a infrastructurii:** Tratarea cu prioritate maximă a extinderii rețelelor de apă și canalizare în toate satele.
- 2. Regenerarea fondului locativ rural:** Includerea în RLU a unor prevederi flexibile pentru reabilitarea gospodăriilor tradiționale.
- 3. Crearea unei rețele policentrice de servicii:** Identificarea în satele mai mari (Petroman sau Cebza) a unor oportunități pentru dotări de proximitate (centru medical, punct farmaceutic).
- 4. Stimularea dezvoltării economice rurale:** Delimitarea de zone pentru mici activități productive nepoluante, agroturism sau servicii conexe agriculturii.

Implementarea acestor politici necesită o abordare integrată, corelând zonificarea funcțională cu planul de investiții în infrastructură.

6. Analiza Cadrului Economic Existent

Constatare factuală: Structura economică a Orașului Ciacova este dominată de agricultură, sector ce ocupă 15,06% din populația activă și se bazează pe o suprafață arabilă de 10.222 ha.

Problemă clară: Specializarea excesivă, cuplată cu o industrie aproape inexistentă și un sector al serviciilor concentrat pe comerț, generează o vulnerabilitate economică structurală și o dependență de polii de creștere externi, în special Timișoara.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Planul Urbanistic General (PUG) trebuie să acționeze ca un instrument de diversificare economică, prin crearea cadrului spațial necesar pentru atragerea de investiții în sectoare cu valoare adăugată mai mare.

6.1. Profilul economic al localității

Constatare factuală: Profilul economic al UAT Ciacova este caracterizat de o discrepanță majoră între potențialul agricol semnificativ și slaba dezvoltare a sectoarelor secundar și terțiar, cu un număr mediu de doar 1.632 de salariați în 2023 pentru o populație de 5.601 de locuitori.

Problemă clară: Această structură generează o rată redusă de ocupare locală, un fenomen de navetism intens către Timișoara și o bază economică locală fragilă, incapabilă să genereze venituri suficiente la bugetul local pentru a susține investiții majore.

Consecință + Implicație PUG/RLU: PUG-ul trebuie să prioritizeze crearea de zone funcționale dedicate activităților economice non-agricole și să reglementeze condițiile pentru atragerea investitorilor, ca o condiție esențială pentru vitalitatea pe termen lung a localității. Distribuția spațială a activităților existente este polarizată, fiind concentrate aproape exclusiv în orașul Ciacova, ceea ce impune propunerea unor micro-poli de dezvoltare în satele aparținătoare pentru a reduce disparitățile teritoriale.

Indicator	Valoare	An referință	Sursă
Populație totală	5.601	2023	Date INS
Număr mediu de salariați	1.632	2023	Date INS

Indicator	Valoare	An referință	Sursă
Număr șomeri înregistrați	25	Sept. 2024	Date AJOFM
Rata șomajului (calculată)	< 1%	2024	Calcul
Populație ocupată în agricultură	15,06%	2011 (Recensământ)	Strategie Locală
Suprafață arabilă	10.222 ha	Nespecificat	Strategie Locală

Din perspectiva PUG, profilul economic impune o abordare proactivă. Sunt necesare:

1. Definirea unor zone economice cu un regim urbanistic clar și predictibil;
2. Corelarea acestor zone cu infrastructura de transport;
3. Planificarea unei infrastructuri edilitare dimensionate pentru a deservi potențiali investitori, introducerea rețelei de gaze naturale fiind o prioritate critică.

6.2. Sectoare de activitate

Constatare factuală: Analiza sectorială a economiei locale confirmă că sectorul primar (agricultura) este dominant ca utilizare a terenului (10.222 ha), sectorul secundar (industria) este aproape inexistent, iar sectorul terțiar (serviciile) este subdezvoltat, concentrat pe comerțul de bază.

Problemă clară: Structura economică dezechilibrată este inefficientă și nesustenabilă, generând o valoare adăugată redusă, puține locuri de muncă locale și o dependență cronică de economia Timișoarei.

Consecință + Implicație PUG/RLU: PUG trebuie să propună o reconfigurare a utilizării terenurilor pentru a stimula dezvoltarea sectoarelor secundar și terțiar. Pentru sectorul primar, PUG trebuie să identifice amplasamente optime pentru unități de procesare (ex: carne, legume, fructe), conform proiectelor din strategia locală. Pentru sectorul secundar, PUG trebuie să delimiteze și să reglementeze o zonă cu funcțiune industrială, o barieră majoră fiind lipsa rețelei de gaze. Pentru sectorul terțiar, PUG trebuie să definească zone mixte care să permită dezvoltarea de servicii (logistică, turism, IT).

Ponderea estimată a sectoarelor de activitate în UAT Ciacova:

- Sector Primar (Agricultură): 70%
- Sector Secundar (Industrie): 5%
- Sector Terțiar (Servicii): 25%

6.3. Dinamica mediului de afaceri

Constatare factuală: Mediul de afaceri din Ciacova este caracterizat de un număr redus de agenți economici activi, cu o dinamică fluctuantă și o concentrare în agricultură și comerț. Numărul de șomeri înregistrați în septembrie 2024 era de doar 25 de persoane.

Problemă clară: Cifra redusă a șomajului, coroborată cu numărul scăzut de salariați locali (1.632), maschează fenomenul de navetism intens, sub-ocuparea și o posibilă economie informală, oferind o imagine falsă a unei piețe a muncii robuste.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Politicile urbanistice nu trebuie să se bazeze pe o falsă imagine a șomajului redus. PUG trebuie să vizeze crearea de oportunități de angajare locală pentru a reduce dependența de exterior și pentru a formaliza ocuparea, prin simplificarea reglementărilor urbanistice pentru spații comerciale, de producție și de servicii. Principalii angajatori (S.C. SMITHFIELD ROMÂNIA S.R.L., firme agricole, administrația publică) necesită condiții de funcționare asigurate prin PUG (acces, utilități), dar și reglementări clare pentru gestionarea externalităților (zone de protecție sanitară).

6.4. Infrastructura de afaceri

Constatare factuală: Orașul Ciacova nu dispune de o infrastructură de afaceri modernă și integrată, analiza SWOT din Strategia de Dezvoltare Locală menționând explicit "inexistența incubatoarelor de afaceri, a parcurilor industriale".

Problemă clară: Această lipsă constituie o barieră fundamentală în calea atragerii de investiții în sectoarele industrial și de servicii, perpetuând dependența de agricultură și de piața muncii din Timișoara.

Consecință + Implicație PUG/RLU: PUG trebuie să trateze crearea unei infrastructuri de afaceri ca o prioritate strategică, traducând proiectul de "Amenajare zonă industrială (parc industrial)" (buget 9.800.000,00 lei) într-o propunere de zonificare concretă. Aceasta implică:

1. Delimitarea unui amplasament optim (minim 10-15 ha), cu accesibilitate la transportul rutier/feroviar și posibilitate de extindere a utilităților (inclusiv gaze);
2. Stabilirea unui regulament urbanistic specific pentru zonă;
3. Planificarea infrastructurii de suport pentru IMM-uri (incubatoare, co-working) și a infrastructurii digitale (fibră optică).

7. Piața Forței de Muncă, Ocupare și Șomaj

CONSTATARE FACTUALĂ: Piața forței de muncă din Orașul Ciacova prezintă un paradox structural, definit de un număr oficial extrem de redus de șomeri (25 de persoane înregistrate în septembrie 2024), în contrast flagrant cu numărul mediu de salariați înregistrați local (1.632 în 2023) la o populație totală de peste 5.600 de locuitori. Rata șomajului, calculată la populația activă, se situează sub 1%, sugerând teoretic o stare de ocupare deplină.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această discrepanță statistică nu indică o ocupare reală și deplină, ci maschează o dependență economică severă de polii de creștere externi, în special de Timișoara, prin fenomenul de navetism, și ascunde o posibilă sub-ocupare în agricultura de subsistență sau în economia informală. Orașul funcționează, în mare parte, ca o localitate-dormitor, exportând zilnic forța de muncă și captând local doar o fracțiune din valoarea adăugată generată.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Planul Urbanistic General (PUG) trebuie să abordeze această vulnerabilitate nu prin politici de combatere a șomajului, care este statistic inexistent, ci prin strategii de creare a unor oportunități de angajare locală, pentru a crește reziliența economică și a ancora forța de muncă în teritoriu. Reglementările urbanistice trebuie să faciliteze activ dezvoltarea economică, transformând teritoriul dintr-o simplă rezervă de forță de muncă într-un spațiu productiv.

7.1. Populația activă și ocupată

CONSTATARE FACTUALĂ: Conform datelor de la recensământul din 2011, populația ocupată civilă a UAT Ciacova era de 2.190 de persoane dintr-o populație stabilă de 5.348, indicând o rată de ocupare de aproximativ 41%. Această cifră, coroborată cu numărul mult mai redus de salariați înregistrați local în 2023 (1.632), confirmă cantitativ faptul că o parte semnificativă a populației active (potențial peste 500 de persoane) nu își găsește un loc de muncă în interiorul UAT.

PROBLEMĂ CLARĂ: Valoarea adăugată generată de forța de muncă locală este captată în cea mai mare parte de alte economii, în principal cea a Timișoarei, limitând drastic potențialul de dezvoltare endogenă a orașului Ciacova. Structura populației ocupate pe sectoare în 2011 (servicii 44,7%, industrie 29,9%, agricultură 16,8%, construcții 8,2%) este, de asemenea,

înșelătoare, deoarece o mare parte din locurile de muncă din industrie și servicii sunt, în realitate, localizate în afara UAT. Declinul industriei locale, semnalat calitativ în strategia de dezvoltare, agravează această dependență.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul are obligația de a crea condițiile spațiale pentru a reține local o parte mai mare din această forță de muncă. Este necesară o politică urbanistică pro-activă, care să identifice motivele declinului industrial (lipsa infrastructurii, fiscalitate) și să propună soluții spațiale concrete, precum parcul industrial, pentru a inversa această tendință. De asemenea, trebuie definite zone cu funcțiuni mixte care să permită dezvoltarea serviciilor de proximitate, reducând astfel "exportul" de capital uman.

7.2. Șomajul

CONSTATARE FACTUALĂ: Rata șomajului în UAT Ciacova este extrem de redusă, datele AJOFM indicând un număr de doar 25 de șomeri înregistrați în septembrie 2024. Calculată la populația activă estimată, aceasta se situează sub 1%, o valoare care, teoretic, indică o stare de ocupare deplină, dar care, în context, este contraintuitivă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această cifră este potențial înșelătoare, mascând probleme structurale profunde:

1. Sub-ocuparea: o parte a populației active practică o agricultură de subzistență, cu venituri minime și fără contribuții sociale.
2. Munca informală: proximitatea față de Timișoara poate încuraja munca la negru în construcții sau servicii, neprinsă în statistici.
3. Populația descurajată: existența unui număr de persoane (în special femei din mediul rural, tineri necalificați, persoane de peste 50 de ani) care au renunțat să mai caute activ un loc de muncă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: O analiză bazată exclusiv pe rata oficială a șomajului ar conduce la concluzia eronată că nu sunt necesare politici de stimulare a ocupării. Implicația pentru PUG este necesitatea de a privi dincolo de statistici și de a crea oportunități de angajare, pornind de la premisa că există o cerere latentă de locuri de muncă de calitate. RLU poate contribui prin reglementarea unor spații de lucru partajate (co-working) sau a

unor centre comunitare multifuncționale care să faciliteze activități economice flexibile (part-time, muncă la domiciliu), adresate în special grupurilor vulnerabile.

7.3. Navetismul și Corelarea cu Piața Muncii

CONSTATARE FACTUALĂ: Fenomenul de navetism, în special către Timișoara, este caracteristica definitorie și problema centrală a pieței muncii din Ciacova. Diferența dintre populația ocupată și salariații locali, precum și conectivitatea bună, sugerează un flux zilnic de câteva mii de persoane.

PROBLEMĂ FUNDAMENTALĂ: Acest flux masiv de forță de muncă, deși asigură venituri, generează externalități negative critice:

- A. costuri de transport și timp pierdut pentru navetiști, scăzând calitatea vieții;
- B. o viață comunitară anemică, deoarece timpul dedicat activităților locale este redus;
- C. o bază fiscală locală diminuată, deoarece dezvoltarea economică este transferată către polul de creștere regional.

Pe termen lung, acest model transformă Ciacova într-un oraș-dormitor, vulnerabil la șocurile economice din Timișoara.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să creeze condițiile pentru ca o parte din acest flux să fie absorbit local, transformând Ciacova într-un centru economic cu autonomie funcțională. Este necesară o strategie integrată, care să alinieze planificarea spațială cu politicile educaționale. Liceul Teoretic "Alexandru Mocioni" din Ciacova, cu filierele sale teoretică și tehnologică, reprezintă principala sursă de forță de muncă calificată. PUG-ul poate susține alinierea ofertei educaționale la cererea locală prin planificarea unor spații dedicate pentru un centru de formare profesională sau un incubator de afaceri, în parteneriat cu viitorul parc industrial.

8. Analiza Accesibilității la Servicii și Echipamente Publice

CONSTATARE FACTUALĂ: Rețeaua de dotări de educație, sănătate, cultură și sport din UAT Ciacova este un factor esențial în calitatea vieții pentru cei 5.601 de locuitori. Analiza datelor de la INS și a documentelor strategice locale relevă o structură completă de servicii, dar cu disparități teritoriale semnificative și nevoi de modernizare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Concentrarea serviciilor în localitatea de reședință și starea precară a multor dotări, în special în satele aparținătoare, generează inechități în accesul la servicii esențiale și subminează coeziunea teritorială a UAT-ului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Planul Urbanistic General (PUG) trebuie să funcționeze ca un instrument de reechilibrare spațială a dotărilor. Este obligatoriu ca PUG să fundamenteze localizarea optimă a noilor investiții și să definească, prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU), mecanisme care să asigure un acces echitabil la servicii pentru toți locuitorii, aliniat la obiectivul strategic „ORAȘ ECHIPAT”.

8.1. Servicii de educație

CONSTATARE FACTUALĂ: La nivelul anului 2023, rețeaua școlară a UAT Ciacova deservea 703 elevi și era centralizată în jurul Liceului Teoretic "Alexandru Mocioni", incluzând toate nivelurile de învățământ, cu structuri arundate în Petroman și Macedonia.

PROBLEMĂ CLARĂ: Centralizarea, cuplată cu o infrastructură școlară parțial învechită, creează o dublă presiune: aglomerare în centrul administrativ și dificultăți de acces pentru copiii din satele îndepărtate (Cebza, Obad), care sunt dependenți de transportul școlar.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să susțină atât optimizarea rețelei existente, cât și echitatea teritorială. Proiectul de 10.000.000,00 lei pentru microbuze școlare ecologice devine o măsură critică de coeziune, dar trebuie completat cu măsuri de revitalizare a dotărilor rurale. Investițiile strategice – construirea unei creșe (buget 4.800.000,00 lei) și a unei noi școli primare (valoare 7.573.848,00 lei) – trebuie să fie localizate strategic prin PUG. Creșa este recomandată în carourile TKHC [X12, Y09] sau [X13, Y09] pentru a deservi noile zone rezidențiale ANL. RLU poate încuraja menținerea unor unități preșcolare în satele mari prin crearea de centre comunitare multifuncționale.

8.2. Servicii de sănătate

CONSTATARE FACTUALĂ: Rețeaua medicală este structurată pe un Centru de Permanență (8 medici de familie) și spitalul privat "Kardinal Medical One", deservind primar localitatea de reședință.

PROBLEMĂ CLARĂ: Există un deficit critic la nivel de servicii spitalicești publice și specializate, generând o dependență totală de Timișoara și un acces inechitabil pentru locuitorii satelor. Analiza SWOT confirmă și "inexistența unor servicii sociale pentru asistenta persoane cu handicap gen centre de zi".

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Proiectul strategic de realizare a unui spital general public (buget estimat 19.600.000,00 lei) este o prioritate absolută. PUG are obligația de a rezerva un amplasament optim prin analiza multicriterială a unor locații precum caroul [X14, Y08] (acces la DJ693B) sau [X12, Y07] (reconversie). Terenul selectat trebuie protejat juridic prin PUG. Suplimentar, PUG trebuie să identifice locații pentru puncte sanitare în sate și pentru un centru de zi pentru persoane cu dizabilități, asigurând fundamentarea spațială a politicilor sociale.

8.3. Dotări culturale și sportive

CONSTATARE FACTUALĂ: UAT Ciacova dispune de o infrastructură culturală și sportivă bogată ca inventar: o sală de spectacole (350 locuri), o Casă de Cultură (250 locuri), muzeu, biblioteci, două săli de sport și un stadion.

PROBLEMĂ CLARĂ: Majoritatea acestei infrastructuri, în special căminele culturale din sate, este învechită și subutilizată, fiind identificată ca un punct slab major în analiza SWOT. Potențialul cultural este, astfel, nevalorificat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să catalizeze revitalizarea funcțională a acestor spații. Proiectele de reabilitare a căminelor culturale (buget estimat 2.450.000,00 lei per sat) trebuie susținute prin reglementări RLU care să permită o abordare multifuncțională: centre comunitare care pot găzdui puncte de informare, biblioteci sătești sau activități sociale. Investițiile majore, precum restaurarea Turnului "Cula" (valoare 5.096.607,98 lei) și construirea bazinului de înot, trebuie integrate urbanistic, PUG asigurând accesibilitatea și dotările conexe (parcări, spații verzi).

8.4. Sinteza Accesibilității și Propuneri pentru PUG

CONSTATARE SINTETICĂ: Analiza serviciilor publice relevă o polarizare teritorială accentuată: o concentrare a dotărilor funcționale în orașul Ciacova și o deservire deficitară a satelor aparținătoare.

PROBLEMĂ FUNDAMENTALĂ: Această fractură teritorială generează inechitate în calitatea vieții, accelerează declinul zonelor rurale și subminează dezvoltarea integrată a UAT.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Reducerea decalajelor devine o axă prioritară pentru PUG. Se impun următoarele politici spațiale concrete:

1. **Crearea de Poli Secundari:** RLU va defini în satele mai mari (Petroman, Cebza) "Zone de Centralitate Rurală", cu indicatori urbanistici favorizanți pentru amplasarea de dotări de proximitate (punct sanitar, farmacie, magazin mixt).
2. **Reconversie Funcțională:** RLU va încuraja transformarea căminelor culturale reabilitate în centre comunitare integrate (cu funcțiuni educaționale, sociale).
3. **Standarde Minime pentru Dezvoltări Noi:** Orice PUZ pentru dezvoltări rezidențiale de anvergură va fi condiționat de asigurarea accesului la servicii, fie prin transport, fie prin dotări de mici dimensiuni incluse în proiect.
4. **Rezervare Strategică de Terenuri:** PUG va delimita și proteja juridic terenurile necesare pentru toate investițiile publice majore propuse (spital, creșă, școală), garantând amplasarea lor optimă.

Aceste măsuri transformă PUG într-un instrument proactiv de reechilibrare teritorială, corelând planificarea spațială cu planul de investiții pentru a asigura un viitor mai echitabil pentru UAT Ciacova.

9. Competitivitate Economică și Poli de Dezvoltare

9.1. Analiza Avantajului Competitiv

CONSTATARE FACTUALĂ: Principalul avantaj competitiv al Orașului Ciacova este poziționarea sa geografică favorabilă, la doar 32 de kilometri sud de Timișoara, și conectivitatea sa multimodală, asigurată rutier prin DJ 693B (legătura cu E70) și feroviar prin trei linii de cale ferată, inclusiv conexiunea la magistrala internațională Timișoara-Stamora Moravița.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest avantaj este în prezent sub-valorificat și funcționează într-un singur sens, transformând Ciacova într-o localitate-sursă de forță de muncă pentru Timișoara, fără a atrage fluxuri semnificative de investiții sau capital în sens invers. Fenomenul de nave-tism, deși asigură venituri, drenează capitalul uman și limitează dezvoltarea economică endo-genă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Planul Urbanistic General trebuie să creeze condițiile pentru a inversa această dinamică, printr-o strategie pro-activă susținută de regle-mentări urbanistice clare și de o infrastructură de afaceri adecvată. PUG-ul trebuie să delimi-teze zone cu profil economic, pregătite pentru investitori, și să protejeze coridoarele de tran-sport ca active strategice pentru dezvoltarea viitoare. În GRILA TKHC, coridoarele rutiere și feroviare care traversează carourile [X10, Y08] până la [X14, Y08] și [X12, Y05] până la [X12, Y11] devin axe prioritare pentru localizarea viitoarelor activități economice.

CONSTATARE FACTUALĂ: Al doilea pilon al avantajului competitiv este potențialul agri-col excepțional, UAT Ciacova dispunând de o suprafață arabilă de peste 10.222 de hectare și soluri de tip cernoziom, o resursă naturală de prim rang.

PROBLEMĂ CLARĂ: Similar conectivității, această resursă este exploatată extensiv, dar cu o valoare adăugată redusă la nivel local. Lipsa unităților de procesare face ca producția agri-colă să fie vândută preponderent ca materie primă, iar profiturile să nu se capitalizeze în co-munitate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Există o oportunitate majoră de a dezvolta un sector agro-industrial puternic, care să proceseze producția locală și să genereze locuri de muncă. PUG-ul trebuie să faciliteze această dezvoltare prin:

1. Delimitarea în extravilan, în carouri strategice precum [X08, Y06] sau [X15, Y09], a unor zone dedicate exclusiv activităților de procesare agricolă (ex: unități de procesare carne, centre de colectare legume-fructe), cu acces facil la căile de transport și cu zone de protecție sanitară clar definite;
2. Includerea în RLU a unor prevederi care să stimuleze acest tip de investiții;
3. Protejarea terenurilor agricole de înaltă calitate prin limitarea strictă a extinderii nejustificate a intravilanului.

CONSTATARE FACTUALĂ: Un al treilea avantaj, de natură calitativă, este patrimoniul multicultural și identitatea istorică a localității, materializat într-un nucleu istoric valoros ("Piața Cetății"), monumente de importanță națională (Turnul "Cula", Biserica Sârbească) și o moștenire culturală diversă (română, sârbă, germană, maghiară).

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest capital simbolic este în prezent sub-valorificat din punct de vedere economic, fiind afectat și de starea de degradare a unor clădiri. Proiectele de restaurare, deși importante, nu sunt integrate într-o strategie turistică coerentă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Dezvoltarea turismului cultural, rural și de nișă (ex: gastronomic, prin festivalul "Păturata pă crumpi") reprezintă o direcție de diversificare economică cu potențial ridicat. PUG și RLU trebuie să creeze cadrul de reglementare pentru această dezvoltare prin:

- a) Instituirea unei Zone Construite Protejate pentru ansamblul central, cu un regulament strict care să ghideze reabilitarea și să încurajeze dezvoltarea funcțiunilor turistice;
- b) Protejarea peisajului cultural din satele aparținătoare pentru a sprijini agroturismul;
- c) Planificarea unor trasee turistice tematice.

CONSTATARE FACTUALĂ: Capacitatea administrativă, demonstrată prin portofoliul consistent de 17 proiecte implementate în perioada 2014-2020 și prin strategia de dezvoltare actualizată, constituie un avantaj competitiv intangibil, dar esențial.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul principal este lipsa de integrare și corelare spațială a proiectelor strategice propuse, care ar putea duce la intervenții punctuale, dar fără un impact sistemic asupra dezvoltării teritoriale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul devine instrumentul obligatoriu de orchestrare teritorială a tuturor investițiilor publice. De la localizarea spitalului la traseul pistelor de biciclete, PUG-ul trebuie să garanteze că fiecare proiect contribuie la o viziune de dezvoltare unitară, asigurând coerența spațială a investițiilor.

9.2. Fundamentele Specializării Inteligente

CONSTATARE FACTUALĂ: Economia actuală a Orașului Ciacova este nespecializată și dominată de sectorul primar, cu o pondere a populației ocupate în agricultură de 15,06% și o industrie locală aproape inexistentă, în contextul în care numărul mediu de salariați era de doar 1.632 în 2023.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această structură economică generează o valoare adăugată redusă, o vulnerabilitate la fluctuațiile din sectorul agricol și o dependență cronică de piața muncii din Timișoara.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este imperativă o strategie de "specializare inteligentă", care să valorifice avantajele competitive identificate (proximitate, potențial agricol, patrimoniu) pentru a dezvolta noi sectoare economice. PUG-ul trebuie să fie principalul instrument de implementare a acestei strategii, prin crearea cadrului spațial necesar pentru atragerea de investiții.

CONSTATARE FACTUALĂ: Prima direcție de specializare este dezvoltarea unui sector agro-industrial modern, ca răspuns la valorificarea inferioară a producției agricole. Strategia de Dezvoltare Locală propune proiecte concrete, precum o unitate de procesare a cărnii (buget 4.900.000 lei) și un centru de colectare și procesare pentru legume și fructe.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste investiții necesită amplasamente și infrastructură adecvată, care în prezent nu sunt definite.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să sprijine această direcție prin:

1. Zonificare dedicată: Alocarea, în extravilanul adiacent principalelor căi de comunicație (ex: în carourile [X14, Y07] și [X15, Y08]), a unor zone clar definite pentru activități de procesare agricolă, cu reglementări specifice privind condițiile de amplasare și zonele de protecție sanitară;
2. Facilitarea logisticii: Planificarea unor noduri logistice în proximitatea acestor zone, pentru a sprijini lanțul de aprovizionare.

CONSTATARE FACTUALĂ: A doua direcție strategică este dezvoltarea industriei ușoare, nepoluante, și a sectorului de logistică, capitalizând pe conectivitatea cu Timișoara. Instrumentul central este proiectul de amenajare a unui parc industrial, cu un buget estimat de 9.800.000,00 lei.

PROBLEMĂ CLARĂ: Viabilitatea acestui proiect este condiționată de o planificare spațială riguroasă și de asigurarea infrastructurii necesare, în special a rețelei de gaze naturale, care este inexistentă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să îndeplinească următoarele condiții esențiale:

- a) Localizare strategică: Parcul industrial trebuie amplasat într-o zonă cu acces direct la DJ 693B și la rețeaua feroviară, preferabil într-un carou precum [X12, Y09] sau [X13, Y10], pentru a minimiza traficul greu prin zonele rezidențiale;
- b) Infrastructură adecvată: Trebuie planificate coridoarele necesare pentru extinderea tuturor rețelelor de utilități, realizarea rețelei de gaze naturale fiind o condiție critică;
- c) Reglementări clare: RLU trebuie să definească un regulament specific pentru parcul industrial, care să stabilească tipurile de activități permise, indicatorii urbanistici și cerințele de amenajare.

CONSTATARE FACTUALĂ: A treia direcție de specializare, complementară, este turismul și serviciile, valorificând patrimoniul cultural și potențialul de agrement, inclusiv resursa de apă geotermală de la Cebza.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei oferte integrate și a infrastructurii de primire (cazare, alimentație publică) limitează acest potențial.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Specializarea în acest domeniu implică o abordare integrată, susținută de PUG prin:

- Protecția zonelor turistice: Crearea unui regulament strict pentru ansamblul urban "Piața Cetății", care să încurajeze dezvoltarea de hoteluri de tip boutique, restaurante și magazine de artizanat;
- Dezvoltarea turismului tematic: Planificarea unor trasee culturale care să conecteze obiectivele din Ciacova (Turnul Cula, bisericile istorice) cu cele din sate (Biserica de lemn din Cebza);
- Valorificarea resursei geotermale: Protejarea perimetrului de la Cebza și reglementarea condițiilor pentru o eventuală dezvoltare balneară.

9.3. Identificarea Polilor de Dezvoltare și a Potențialului de Clusterizare

CONSTATARE FACTUALĂ: Dezvoltarea economică a UAT Ciacova este în prezent monocentrică, fiind concentrată aproape exclusiv în localitatea de reședință, unde activitățile economice sunt dispersate, fără a forma poli coerenți.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest model de dezvoltare difuză împiedică apariția economiilor de aglomerație și a sinergiilor dintre firme (efecte de cluster), limitând potențialul de inovare și de creștere a productivității.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară o strategie de dezvoltare poli-centrică, prin definirea și consolidarea unor poli de dezvoltare specializați. PUG-ul trebuie să treacă de la o zonificare funcțională pasivă la o planificare activă a acestor poli, delimitându-i spațial și creând reglementările necesare pentru a le stimula dezvoltarea.

Principalul pol de dezvoltare propus este **Parcul Industrial Ciacova**. Acesta va funcționa ca un pol economic de tip "greenfield", specializat pe industrie ușoară, logistică și servicii conexe. Localizarea sa optimă ar trebui să fie în proximitatea infrastructurii majore de transport, în carourile din nord-estul orașului Ciacova, precum [X13, Y10] sau [X14, Y09]. Dezvoltarea acestui pol are potențialul de a crea un cluster industrial, unde, pe lângă firmele de producție, se concentrează și furnizori de componente, firme de logistică și servicii pentru afaceri. PUG-ul poate încuraja acest proces prin alocarea în interiorul sau în proximitatea parcului industrial a unor sub-zone dedicate acestor funcțiuni complementare.

Un al doilea pol de dezvoltare, de natură agro-industrială, poate fi consolidat în zona de sud și sud-est a UAT. Acesta ar fi un pol de tip "rețea", format din mai multe unități de procesare și depozitare. PUG-ul poate defini în extravilan, în carouri precum [X10, Y05] sau [X14, Y06], zone specifice pentru "Unități de procesare agricolă", cu reglementări clare privind distanțele față de zonele locuite și cerințele de infrastructură. Apariția unui cluster agro-industrial ar putea fi stimulată prin crearea unei platforme logistice comune.

Centrul istoric al orașului Ciacova ("Piața Cetății") reprezintă al treilea pol de dezvoltare, cu o specializare pe turism, cultură și servicii superioare, localizat în carourile [X12, Y08] și [X13, Y08]. Reabilitarea infrastructurii creează premisele pentru dezvoltarea unui cluster turistic, care ar putea include pensiuni, restaurante cu specific local, cafenele și magazine de artizanat. PUG-ul, prin regulamentul aferent Zonei Construite Protejate, trebuie să încurajeze această specializare, permițând reconversia funcțională a clădirilor istorice.

Pe lângă acești poli principali, PUG-ul poate încuraja dezvoltarea unor poli secundari, de proximitate, în satele aparținătoare, în cadrul "Zonelor de Centralitate Rurală". Aceștia vor avea un profil mixt, deservind nevoile de bază ale populației locale (mic comerț, servicii personale, un punct farmaceutic). În localități cu un potențial specific, precum Cebza, cu biserica sa de lemn și potențialul geotermal, acest pol poate căpăta și o componentă agroturistică. Aceste măsuri contribuie la dezvoltarea policentrică și la reducerea disparităților teritoriale. Tranziția de la o economie difuză la una structurată pe poli de dezvoltare specializați este o condiție esențială pentru creșterea competitivității Orașului Ciacova, iar PUG-ul joacă un rol decisiv în acest proces.

10. Analiza Patrimoniului Cultural și Natural cu Potențial Economic

CONSTATARE FACTUALĂ: Unitatea Administrativ-Teritorială Ciacova deține un patrimoniu cultural și natural diversificat, incluzând 5 monumente istorice clasate conform Listei Monumentelor Istorice (din care 3 de importanță națională, grupă A), un ansamblu urban valoros ("Piața Cetății"), resurse de apă geotermală confirmate la Cebza și un cadru peisagistic specific Câmpiei Banatului.

PROBLEMĂ CLARĂ: {"Degradarea progresivă a patrimoniului cultural istoric și turistic"} [paraphrase: Consiliul Local al Orașului Ciacova, „Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, 2023, p. 76], acest patrimoniu este sub-valorificat economic și se confruntă cu o degradare progresivă, ceea ce reprezintă o resursă ne-exploatată și un risc de pierdere ireversibilă a identității locale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Planul Urbanistic General trebuie să trateze patrimoniul nu ca pe o simplă constrângere, ci ca pe o resursă strategică pentru diversificarea economică. Aceasta impune crearea unor reglementări urbanistice care să echilibreze protecția strictă, impusă de legislația în vigoare, cu stimularea unor activități economice compatibile, precum turismul cultural, rural și balnear.

10.1. Patrimoniul Cultural Construit ca Resursă Economică

CONSTATARE FACTUALĂ: Patrimoniul cultural construit al Orașului Ciacova este dominat de monumente de importanță națională, precum Turnul de apărare "Cula" (cod LMI TM-II-m-A-06201), datând din secolul al XIV-lea, și Ansamblul urban "Piața Cetății" (cod LMI TM-II-a-A-06202), din secolele XVIII-XIX. Investiții publice majore, precum proiectul de restaurare a turnului (valoare 5.096.607,98 lei) și cel de revitalizare a pieței (valoare 23.375.361,11 lei), creează o oportunitate economică directă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Simplul act de restaurare nu generează automat beneficii economice. În absența unei strategii de integrare a acestor obiective într-un circuit turistic și de servicii, investiția riscă să aibă un impact economic redus, limitându-se la conservarea fizică a clădirilor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG și RLU trebuie să creeze cadrul de reglementare care să faciliteze apariția de funcțiuni economice conexe în jurul acestor poli de

patrimoniu. Se impune definirea unei Zone Construite Protejate (ZCP) pentru ansamblul "Piața Cetății", cu un regulament specific care să încurajeze, pe lângă protecția arhitecturală, și dezvoltarea de funcțiuni precum cele din domeniul HORECA, spații expoziționale, magazine de artizanat și unități de cazare de tip boutique. Pentru Turnul "Cula", RLU trebuie să stabilească reguli clare pentru amenajarea zonei adiacente, permițând organizarea de evenimente culturale și crearea unui punct de informare turistică.

Inventarul detaliat al patrimoniului cu potențial economic include și monumente de grupă A precum Biserica sârbească "Maica Domnului" (1768, cod LMI TM-II-m-A-06203) și Biserica de lemn din Cebza (1758, cod LMI TM-II-m-A-06195), care pot constitui puncte de interes într-un traseu al turismului ecumenic și cultural. Problema principală este accesibilitatea și lipsa de promovare. PUG-ul poate contribui prin: 1. Planificarea unor trasee turistice semnalizate (pietonale, velo) care să conecteze aceste obiective; 2. Stabilirea, prin RLU, a unor reguli pentru dezvoltarea de mici servicii de ospitalitate în proximitatea acestor biserici. Patrimoniul imaterial, precum Festivalul "Păturata pă crumpi", impune PUG-ului necesitatea de a planifica spații adecvate pentru desfășurarea evenimentelor, precum o piață agroalimentară multifuncțională.

Obiectiv de Patrimoniu	Cod LMI	Localizare	Datare	Stare Actuală / Proiecte Reabilitare	Propuneri de Valorificare Economică
Turn de apă-rare "Cula"	TM-II-m-A-06201	Ciacova, zona centrală	sec. XIV	În execuție (valoare 5.096.607,98 lei)	Punct de informare turistică, spațiu expozițional, organizare evenimente culturale.
Ansamblul urban "Piața Cetății"	TM-II-a-A-06202	Ciacova, centru	sec. XVIII - XIX	În implementare (valoare 23.375.361,11 lei)	Dezvoltare HORECA, magazine artizanat, spații de evenimente, unități de cazare.
Biserica sârbească "Maica Domnului"	TM-II-m-A-06203	Ciacova, Str. Bistriței 24	1768	Stare bună	Includere în circuit turistic ecumenic și cultural.

Obiectiv de Patrimoniu	Cod LMI	Localizare	Datare	Stare Actuală / Proiecte Reabilitare	Propuneri de Valorificare Economică
Biserica de lemn „Sf. Gheorghe”	TM-II-m-A-06195	Cebza, în cimitir	1758	Necesită restaurare	Punct de atracție pentru turism rural și ecumenic, corelat cu agropensiuni.
Casa scriitorului Dositei Obradovici	TM-IV-m-B-06331	Ciacova, Str. D. Obradovici 11	sec. XVIII	Stare medie	Amenajare casă memorială cu funcțiuni culturale și educative.

Tabela 1 - Situația monumentelor istorice și propuneri de valorificare economică – Ciacova. Sursă: Proiectant

Echilibrul între protecție și dezvoltare comercială este problematic, o dezvoltare agresivă putând duce la pierderea autenticității. Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Construită Protejată trebuie să fie extrem de precis, reglementând în detaliu:

- A) Materialele de finisaj permise;
- B) Paleta cromatică;
- C) Tipurile și dimensiunile firmelor și reclamelor;
- D) Regimul de ocupare a domeniului public.

Aceste reguli trebuie să fie stimulative, nu doar restrictive, ghidând activitatea economică să devină un partener în conservarea patrimoniului.

10.2. Potențialul Economic al Patrimoniului Natural și al Peisajului

CONSTATARE FACTUALĂ: Patrimoniul natural al UAT Ciacova deține elemente cu potențial economic: peisajul agricol tradițional, rețeaua hidrografică (râul Timiș, canale) și resursele de apă geotermală confirmate la Cebza (adâncime 2.000m, debit 30l/s, temperatură 90°C).

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste resurse sunt fie neexploatate (apa geotermală), fie amenințate de practici agricole intensive sau de extinderea necontrolată a zonelor construite, care pot duce la degradarea peisajului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară o strategie de valorificare durabilă, prin integrarea acestor resurse într-o ofertă de ecoturism și agroturism. PUG-ul are un rol crucial în a debloca acest potențial, prin:

- 1) Delimitarea unui perimetru de protecție a zăcământului geotermal și definirea unei zone cu funcțiune de "Agrement și Turism Balnear" la Cebza;
- 2) Protejarea peisajului agricol prin RLU, care poate încuraja practicile ecologice și menținerea aliniamentelor de arbori;
- 3) Materializarea proiectului de "tramă verzi-albastră" (buget 24.980.000,00 lei), prin delimitarea coridoarelor de protecție ecologică și planificarea de trasee de agrement de-a lungul cursurilor de apă.

10.3. Analiza Potențialului Turistic

CONSTATARE FACTUALĂ: UAT Ciacova deține resursele necesare (patrimoniul cultural, natural și evenimente) pentru a dezvolta un sector turistic viabil.

PROBLEMĂ CLARĂ: Resursele sunt fragmentate și neintegrate într-o ofertă turistică structurată. Absența unor "produse turistice" clar definite lasă potențialul latent.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să susțină o strategie de dezvoltare turistică prin identificarea tipologiilor pretabile și definirea politicilor spațiale necesare. Se conturează trei tipologii sinergice:

1. **Turismul cultural și istoric:** Bazat pe monumentele LMI, ar putea fi structurat într-un "Circuit al monumentelor istorice".
2. **Turismul rural (agroturismul):** Cu potențial în satele Cebza și Petroman, valorificând peisajul și gastronomia locală.
3. **Turismul de eveniment și de nișă:** Capitalizând pe Festivalul "Păturata pă crumpi" și pe resursa geotermală de la Cebza.

Dezvoltarea sectorului HORECA în zonele cu potențial turistic devine o prioritate, iar RLU trebuie să fie permisiv și stimulativ pentru acest tip de funcțiuni, în special în zona centrală.

Tipologie Turism	Resurse Asociate	Produse Turistice Propuse	Implicații Concrete pentru PUG/RLU
Cultural/Is-toric	Monumente LMI (Cula, Biserici), Piața Cetății, multiculturalitate.	"Circuitul monumentelor", turism ecumenic, turism memorial (D. Obradovici).	Delimitare ZCP, planificare trasee turistice, regulament specific pentru zona centrală.
Rural/Agro-turism	Peisaj agricol, gastronomie locală, tradiții, satele Cebza/Petro-man.	Pensiuni agroturistice, puncte gastronomice, participare la activități agricole.	Reglementări RLU pentru construcții în mediul rural, protejarea peisajului agricol.
Eveni-ment/Nișă	Festival "Păturata pă crumpi", resursă geotermală Cebza.	Târguri tematice, festivaluri, complex balnear/wellness.	Rezervare teren pentru târg/evenimente, delimitare zonă de agrement balnear la Cebza.

Tabela 2 - Tipologii de turism și direcții de valorificare turistică în UAT Ciacova. Sursă: Proiectant

10.4. Infrastructura Turistică și Servicii Conexe

CONSTATARE FACTUALĂ: Dezvoltarea turismului este condiționată de infrastructura de primire, care prezintă un deficit major ("Insuficiența unităților de cazare și alimentație publică").

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără investiții masive în infrastructura de cazare, alimentație, acces și informare, orice strategie de promovare turistică este sortită eșecului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să planifice infrastructura turistică, localizând intervențiile și stabilind reglementările pentru a facilita implementarea. Recomandările includ:

- Infrastructura de cazare: Încurajarea prin RLU a dezvoltării de hoteluri boutique și pensiuni în zona centrală, precum și a pensiunilor agroturistice în sate.
- Infrastructura de alimentație și agrement: Planificarea unei piețe agroalimentare moderne (buget 5.000.000,00 lei), amenajarea de puncte de popas și reglementarea zonelor de agrement.

c) Infrastructura de acces și informare: Planificarea de parcuri publice, propunerea de amplasamente pentru centre de informare turistică și integrarea traseelor turistice (pietonale, velo) în planurile de mobilitate.

Rolul PUG este de a crea un ecosistem spațial și de reglementare în care turismul poate deveni un motor de dezvoltare durabilă pentru Ciacova.

11. Analiza Percepției Publice și a Nevoilor Comunității

CONSTATARE FACTUALĂ: Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 1 din 26.01.2023, reprezintă sursa principală de date secundare privind percepțiile, nevoile și aspirațiile comunității. {"Sursa principală de date în analiza percepției publice este 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, n.a.]

PROBLEMĂ CLARĂ: Există o tensiune metodologică între legitimitatea democratică a strategiei (fiind un document aprobat oficial) și limitele recunoscute ale procesului de consultare, analiza SWOT menționând explicit o "abordare redusă a mijloacelor de consultare a cetățenilor" și o "slabă reprezentare a societății civile".

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Planul Urbanistic General trebuie să trateze nevoile și percepțiile sintetizate în strategie ca un proxy valid și legitim al voinței comunitare, dar, în același timp, să propună mecanisme de consultare publică extinse și directe în etapele ulterioare de avizare și implementare, pentru a corecta acest deficit participativ.

11.1. Percepția asupra calității vieții

CONSTATARE FACTUALĂ: Percepția asupra calității vieții în UAT Ciacova este ambivalentă, fiind definită, pe de o parte, de puncte tari legate de cadrul natural și poziționare și, pe de altă parte, de insatisfacții majore privind infrastructura și serviciile.

PROBLEMĂ CLARĂ: Punctul slab critic identificat în analiza SWOT este "Pierderea spiritului comunitar, datorită provenienței din toate zonele țării a locuitorilor", indicând o problemă de coeziune socială care subminează calitatea vieții.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Revitalizarea vieții comunitare devine o prioritate, iar PUG trebuie să contribuie prin crearea și reabilitarea spațiilor publice care încurajează interacțiunea socială (piețe, parcuri, centre culturale). Regulamentul Local de Urbanism (RLU) trebuie să favorizeze crearea de spații de întâlnire în noile dezvoltări și să protejeze spațiile publice existente de presiuni imobiliare. Proiectul strategic de "Dezvoltare a unei

platforme integrate de democrație participativă", cu un buget de 245.000,00 lei, confirmă această nevoie și necesită o susținere prin politici de transparență urbanistică.

Punctele tari percepute, care contribuie pozitiv la calitatea vieții, includ:

1. resursele naturale (suprafețe agricole, rețea hidrografică);
2. proximitatea și conectivitatea cu Timișoara;
3. patrimoniul istoric și peisajul multicultural.

PUG-ul are obligația de a proteja aceste atuuiri prin reglementări care să limiteze expansiunea necontrolată a zonelor construite și să conserve patrimoniul.

Motivale de insatisfacție se concentrează pe:

- A. starea precară a drumurilor;
- B. lipsa rețelelor de apă și canalizare în sate;
- C. insuficiența serviciilor medicale specializate;
- D. starea parcurilor și lipsa zonelor de agrement.

Aceste percepții justifică direct proiectele de reabilitare a parcurilor (buget 4.900.000,00 lei) și crearea unei trame verzi-albastre (buget 24.980.000,00 lei).

Tabel 11.1: Sinteza percepțiilor asupra calității vieții

Aspect	Percepție Pozitivă (Puncte Tari)	Percepție Negativă (Puncte Slabe)	Sursă Documentară
Cadru Natural	Peisaj agricol vast, rețea hidrografică, cadru de viață sănătos.	Fond forestier redus, parcuri în stare necorespunzătoare.	Strategia de Dezvoltare
Poziționare	Proximitate și conectivitate bună cu Timișoara, acces la piața muncii.	Dependență de polul de creștere regional, navetism.	Strategia de Dezvoltare
Infras-structură	Acoperire bună cu apă/canal în oraș.	Stare precară a drumurilor în sate, lipsa rețelelor de utilități în sate.	Strategia de Dezvoltare

Aspect	Percepție Pozitivă (Puncte Tari)	Percepție Negativă (Puncte Slabe)	Sursă Documentară
Servicii	Existența unui liceu și a unui centru de permanență.	Insuficiența serviciilor medicale specializate și a serviciilor sociale.	Strategia de Dezvoltare
Coeziune	Identitate multiculturală, patrimoniu istoric valoros.	Pierderea spiritului comunitar, slabă reprezentare a societății civile.	Strategia de Dezvoltare

Sentimentul de siguranță este un alt aspect important al calității vieții. Proiectele de modernizare a iluminatului public contribuie direct la creșterea siguranței percepute. De asemenea, PUG-ul poate identifica zonele cu clădiri în paragină și poate stabili, prin RLU, obligații pentru proprietari de a le igieniza și securiza.

11.2. Probleme prioritare și nevoi comunitare

CONSTATARE FACTUALĂ: Portofoliul de proiecte al Strategiei de Dezvoltare reflectă direct nevoile considerate prioritare de comunitate, care se concentrează pe trei domenii critice: 1) Infrastructura de bază (drumuri, apă, canalizare, gaze); 2) Serviciile publice (sănătate, educație); 3) Oportunitățile economice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste nevoi indică un decalaj semnificativ între starea actuală a dezvoltării și aspirațiile la un standard de viață modern.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să trateze aceste trei domenii ca axe prioritare, alocând resurse spațiale și definind reglementări care să faciliteze implementarea proiectelor de investiții corespunzătoare.

Infrastructura de bază reprezintă cea mai presantă nevoie. Modernizarea infrastructurii rurale este prioritatea absolută, confirmată de proiectele de reabilitare a rețelei stradale din sate (buget total 49.453.257 lei) și de extindere a rețelelor de apă și canalizare (buget total 29.400.000 lei). La acestea se adaugă introducerea rețelei de gaze naturale (buget 39.136.243 lei). Implicația pentru PUG este de a asigura un cadru de reglementare coerent pentru aceste investiții masive, prin stabilirea unor profiluri stradale integrate, fazarea dezvoltării și protejarea coridoarelor tehnice.

Nevoia de servicii publice de calitate este a doua prioritate. Propunerea de a construi un spital general public (buget 19.600.000 lei) și o creșă (buget 4.800.000 lei) răspunde unor deficite critice. PUG trebuie să rezerve amplasamentele adecvate pentru aceste noi dotări și să stabilească zone dedicate serviciilor de interes public.

Oportunitățile economice reprezintă a treia categorie de nevoi. Dependența de navetism este o vulnerabilitate structurală. Proiectul de amenajare a unui parc industrial (buget 9.800.000 lei) este inițiativa centrală. PUG-ul trebuie să delimiteze o zonă economică cu regulament specific și să definească zone pentru activități de procesare agricolă.

Tabel 11.2: Ierarhizarea nevoilor comunitare și proiectele strategice aferente

Prioritate	Nevoie Comunitară	Proiect Strategic Corespondent	Buget Estimat (lei)
Critică	Infrastructură rurală de bază	Reabilitare străzi sate (I+II)	49.453.257
Critică	Acces la utilități în sate	Extindere rețele apă și canalizare	29.400.000
Majoră	Dezvoltare economică locală	Amenajare parc industrial	9.800.000
Majoră	Acces la servicii de sănătate	Construire spital general public	19.600.000
Importantă	Infrastructură energetică	Înființare distribuție gaze naturale	39.136.243
Importantă	Servicii educaționale	Construire creșă	4.800.000
Calitatea Vieții	Mediu și recreere	Creare tramă verde-albastră	24.980.000
Calitatea Vieții	Patrimoniul și identitate	Restaurare Turn "Cula"	5.096.608

11.3. Propuneri și viziunea cetățenilor

CONSTATARE FACTUALĂ: Viziunea cetățenilor, sintetizată în Strategia 2030, este cea a unui "loc al multiculturalității [...] cu o dezvoltare continuă și durabilă, deschisă investitorilor [...] oferind o calitate superioară a vieții".

PROBLEMĂ CLARĂ: Viziunea riscă să rămână declarativă dacă nu este susținută de propuneri concrete și transpusă în reglementări spațiale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să materializeze aceste aspirații, traducând elementele viziunii în propuneri acționabile pentru dezvoltarea economică, calitatea locuirii și consolidarea identității locale.

Direcțiile de acțiune propuse prin PUG sunt:

1. **Dezvoltare economică:** Alocarea și reglementarea unei zone pentru parc industrial, sprijinirea antreprenoriatului local prin funcțiuni mixte și valorificarea potențialului turistic.
2. **Calitatea locuirii și serviciilor:** Planificarea extinderii infrastructurii, rezervarea terenurilor pentru dotări publice, implementarea conceptului de tramă verde-albastră și promovarea mobilității durabile.
3. **Identitate și coeziune socială:** Instituirea de zone de protecție pentru patrimoniu, revitalizarea spațiului public și crearea unui cadru pentru participare publică transparentă.

Implementarea acestor propuneri trebuie să respecte principiile dezvoltării durabile: dezvoltarea industrială va fi condiționată de normele de mediu, extinderea intravilanului va fi compactă, iar intervențiile în zonele valoroase vor fi atent controlate.

12. Proiecții Demografice și Economice

Dimensionarea corectă a dezvoltării spațiale a Orașului Ciacova depinde în mod direct de anticiparea tendințelor demografice și economice pe orizontul de planificare de 10 ani al Planului Urbanistic General (PUG). Analizele anterioare au relevat un paradox demografic – o creștere recentă a populației la 5.601 locuitori în 2023 după decenii de declin – și o structură economică vulnerabilă, dependentă de agricultură, ceea ce generează o incertitudine semnificativă privind traiectoria viitoare. Prin urmare, este obligatorie elaborarea unor scenarii de proiecție multiple (pesimist, realist, optimist) pentru a permite o planificare urbanistică flexibilă și adaptabilă. Propunerile de extindere a intravilanului, de zonificare și de dimensionare a infrastructurii vor fi fundamentate nu pe o singură cifră, ci pe aceste scenarii. Metodologia utilizată este una prospectivă, combinând extrapolarea tendințelor cu analiza de impact a proiectelor strategice. Limita principală este gradul ridicat de incertitudine, care impune tratarea acestor proiecții ca instrumente de orientare, nu ca predicții exacte.

12.1. Proiecții demografice

CONSTATARE FACTUALĂ: Populația UAT Ciacova a înregistrat o evoluție paradoxală, cu o scădere constantă în perioada 1990-2020, urmată de o creștere în ultimii ani, ajungând la 5.601 locuitori în 2023. Această dinamică este rezultatul interacțiunii dintre un spor natural negativ persistent (cu un deficit de 34 de persoane în 2021) și un spor migratoriu fluctuant, dar recent pozitiv, alimentat de proximitatea față de Timișoara.

PROBLEMĂ CLARĂ: Inversarea recentă a trendului demografic generează o incertitudine majoră: nu este clar dacă reprezintă o stabilizare durabilă, cauzată de un proces de suburbanizare consolidat, sau un fenomen conjunctural, dependent de condițiile pieței imobiliare din Timișoara. Această ambiguitate constituie un risc strategic pentru planificare, putând conduce fie la subdimensionarea infrastructurii în cazul unei creșteri accelerate, fie la supradimensionarea și ineficiența investițiilor în cazul unei reveniri la declin.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Orice decizie de extindere a zonelor de locuit și de dimensionare a infrastructurii publice trebuie să fie prudentă, flexibilă și etapizată. PUG va defini trei scenarii demografice pentru orizontul de planificare de 10 ani, fiecare cu implicații specifice. Trecerea de la un scenariu la altul în implementarea PUG va fi condiționată de atingerea unor praguri demografice și de ocupare a terenului, verificate periodic.

Scenariul pesimist (de stagnare/declin lent) pornește de la premisa că tendințele pe termen lung vor prevala. Acesta presupune continuarea sporului natural negativ și o stagnare sau o ușoară diminuare a atractivității migratorii, pe fondul creșterii costurilor și a dezvoltării altor localități periurbane. În acest scenariu, populația ar putea stagna sau înregistra un declin lent, ajungând la o valoare estimată de 5.200 - 5.400 de locuitori. Implicațiile spațiale pentru PUG sunt:

- A. Nu sunt necesare extinderi majore ale intravilanului pentru locuințe;
- B. Prioritatea absolută este regenerarea urbană, modernizarea fondului locativ existent și creșterea calității vieții pentru populația actuală;
- C. Dimensionarea noilor dotări publice propuse (spital, creșă) trebuie să fie calibrată la o cerere stabilă, cu accent pe flexibilitate și posibilitatea de utilizare multifuncțională.

Scenariul realist (de creștere moderată) ia în calcul o continuare a tendințelor recente la o intensitate moderată. Se presupune menținerea unui spor natural negativ, dar compensat de un spor migratoriu pozitiv constant, alimentat de un proces de suburbanizare stabil, pe măsură ce Ciacova își consolidează infrastructura și serviciile. Populația ar putea înregistra o creștere lentă, dar constantă, ajungând la o valoare estimată de 5.800 - 6.200 de locuitori. Consecințele pentru PUG sunt:

- 1) Planificarea unor extinderi punctuale și controlate ale zonelor de locuit, în special pentru locuințe individuale, în continuitatea țesutului urban existent pentru a optimiza costurile de infrastructură;
- 2) Investițiile în modernizarea și extinderea rețelelor de utilități și a drumurilor devin critice pentru a susține această creștere;
- 3) Planificarea atentă a dotărilor educaționale și de sănătate devine obligatorie pentru a răspunde cererii noilor rezidenți.

Scenariul optimist (de creștere accelerată) pornește de la ipoteza unei accelerări a creșterii, bazată pe succesul proiectelor economice strategice (în special parcul industrial) și pe o creștere exponențială a atractivității rezidențiale. Acesta presupune un spor migratoriu pozitiv semnificativ, care nu doar compensează deficitul natural, ci generează și o creștere netă

substanțială. Populația ar putea atinge sau depăși 6.500 de locuitori în orizontul de 10 ani. Implicațiile pentru PUG sunt majore:

- a) Necesitatea de a rezerva suprafețe considerabile pentru dezvoltări rezidențiale viitoare, conform unui plan de etapizare clar, pentru a preveni specula imobiliară și dezvoltarea haotică;
- b) Obligatorietatea de a supradimensiona proiectele de infrastructură (apă, canalizare, energie, drumuri) pentru a face față cererii viitoare;
- c) Nevoia de a planifica un nou pol de servicii publice (o nouă grădiniță, extinderea școlii) pentru a deservi noile cartiere.

Tabel 12.1: Scenarii de proiecție demografică și implicații pentru PUG (orizont 10 ani)

Scenariu	Ipoteze Principale	Populație Estimată	Implicații Majore pentru PUG
Pesimist	Spor natural negativ, stagnare sau scădere ușoară a migrației.	5.200 - 5.400	Focus exclusiv pe regenerare urbană, modernizare fond existent, fără extinderi majore de intravilan.
Realist	Spor natural negativ, compensat de un spor migratoriu pozitiv moderat și constant.	5.800 - 6.200	Extinderi controlate și etapizate ale zonelor de locuit, modernizare critică a infrastructurii de bază și a dotărilor.
Optimist	Spor natural negativ, depășit de un spor migratoriu pozitiv accentuat.	6.500+	Rezervare strategică de terenuri pentru dezvoltări extinse, supradimensionare utilități și planificare de noi poli de servicii.

Indiferent de scenariu, procesul de îmbătrânire demografică va continua, generând o cerere constantă și în creștere pentru servicii medicale, sociale și de asistență pentru vârstnici. Toate propunerile PUG, de la designul spațiilor publice la reglementările pentru construcții noi, trebuie să integreze principiile de design universal și accesibilitate, pentru a crea un mediu de viață incluziv pentru toate grupele de vârstă.

12.2. Proiecții economice

CONSTATARE FACTUALĂ: Economia orașului Ciacova este în prezent sub-performantă, dependentă de agricultură și de navetismul către Timișoara, cu un număr mediu de doar 1.632 de salariați înregistrați local în 2023 pentru o populație de peste 5.600 de locuitori.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa datelor statistice detaliate la nivel de UAT privind dinamica sectorială a cifrei de afaceri sau a valorii adăugate brute face dificilă o proiecție cantitativă riguroasă, impunând o abordare calitativ-strategică, bazată pe analiza impactului proiectelor propuse în Strategia de Dezvoltare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Proiecțiile economice vor avea un caracter calitativ, definind traiectorii de dezvoltare posibile. PUG-ul nu va reglementa pe baza unor cifre speculative, ci va crea cadrul spațial flexibil care să permită materializarea scenariului de dezvoltare dorit, bazat pe diversificare și pe valorificarea avantajelor competitive.

Scenariul pesimist (de stagnare economică) presupune menținerea structurii economice actuale, în absența unor investiții majore. Agricultură rămâne sectorul dominant, industria și serviciile superioare stagnează, iar proiectul parcului industrial eșuează din cauza lipsei infrastructurii de gaze naturale și a competitivității scăzute. Navetismul către Timișoara continuă să fie principala sursă de venit pentru populația activă. Implicațiile pentru PUG sunt limitate la menținerea și optimizarea zonelor funcționale existente, fără a crea noi oportunități de dezvoltare economică.

Scenariul optimist (de transformare structurală), aliniat cu Strategia de Dezvoltare, presupune o transformare profundă a economiei locale, catalizată de implementarea cu succes a proiectelor strategice. Ipoteza centrală este că investițiile în infrastructură (în special rețeaua de gaze) și în dotări vor debloca potențialul economic latent al orașului. În acest scenariu:

- 1. Parcul industrial**, cu o suprafață planificată de minim 25 ha și un buget de 9.800.000,00 lei, este realizat și devine un pol de atracție pentru investiții în industria ușoară, nepoluantă, și în logistică, creând câteva sute de locuri de muncă stabile și bine plătite.
- 2. Unitățile de procesare a produselor agricole** (carne, legume, fructe), susținute de proiecte cu bugete de circa 4.900.000,00 lei, sunt construite, crescând valoarea adăugată în agricultură și creând locuri de muncă în sectorul agro-industrial.

3. **Turismul cultural și agroturismul** se dezvoltă, capitalizând pe patrimoniul restaurat (Turnul "Cula", Piața Cetății) și pe potențialul geotermal de la Cebza, generând venituri suplimentare și diversificând oferta de servicii.

Efectul cumulat este diversificarea economică, reducerea dependenței de agricultură și de na-
vetism, și creșterea veniturilor la bugetul local, creând un ciclu virtuos de dezvoltare.

Implicațiile spațiale ale scenariului optimist sunt fundamentale pentru PUG. Acesta trebuie să asigure, prin reglementări clare și stimulative, condițiile pentru materializarea acestei vizi-
uni. Propunerile concrete includ:

- a) Delimitarea unei zone de 20-30 ha pentru parcul industrial, cu acces direct la infras-
tractura rutieră (DJ 693B) și feroviară, preferabil în carourile [X13, Y10] sau [X14,
Y09], pentru a minimiza impactul asupra zonelor rezidențiale.
- b) Definirea unor sub-zone în extravilan (ex: în carourile [X10, Y05], [X14, Y06]) pen-
tru unități de procesare agricolă, cu zone de protecție sanitară adecvate.
- c) Crearea unui regulament specific pentru zona centrală istorică (ZCP01), în carourile
[X12, Y08] și [X13, Y08], care să încurajeze funcțiunile turistice (HORECA, comerț ar-
tizanal).
- d) Delimitarea unor zone pentru servicii conexe (birouri, servicii pentru afaceri) în pro-
ximitatea parcului industrial sau în zone mixte din intravilan.

Viitorul economic nu este un destin, ci o alegere strategică, iar PUG-ul trebuie să fie principa-
lul instrument care să faciliteze această transformare.

12.3. Sinteza Necesariului de Dezvoltare (Locuințe și Servicii Publice)

CONSTATARE FACTUALĂ: Proiecțiile, chiar și în scenariile moderate, indică o presiune
de creștere asupra Orașului Ciacova, care necesită o planificare atentă a necesariului de locu-
ințe, servicii și infrastructură pentru a asigura o dezvoltare durabilă.

PROBLEMĂ CLARĂ: O creștere neplanificată, bazată pe o logică pur imobiliară, poate duce
la o dezvoltare haotică, la o presiune nesustenabilă pe infrastructura existentă și la o scădere
a calității generale a vieții, compromițând însăși atractivitatea care a generat creșterea.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară o estimare cantitativă și calita-
tivă a necesariului de locuințe și dotări publice, care să fundamenteze propunerile de extindere

a intravilanului și de zonificare, constituind țintele de dimensionare pentru reglementările din PUG și RLU.

Necesarul de locuințe depinde direct de scenariul demografic adoptat. Folosind o mărime medie a gospodăriei de 2,5 persoane, necesarul estimat de locuințe noi pe orizontul de 10 ani este:

- **Scenariul pesimist: (stagnare)** Un necesar redus de 50-100 de locuințe noi, generate în principal de înlocuirea fondului locativ vechi și de formarea de noi gospodării. Acestea pot fi acomodate în intravilanul existent, prin operațiuni de regenerare urbană și construire pe parcele libere.
- **Scenariul realist: (creștere cu ~500 locuitori)** Un necesar de circa 200 de locuințe noi (500 persoane / 2,5 pers./gosp.). Această cerere, care include și cele 93 de unități ANL planificate, va necesita extinderi controlate ale intravilanului, pe suprafețe bine definite și deservite de infrastructură.
- **Scenariul optimist: (creștere cu ~1.000-1.500 locuitori)** Un necesar substanțial de 400-600 de locuințe noi, care impune o strategie clară de extindere a intravilanului, cu o planificare etapizată și cu rezervarea de coridoare pentru infrastructura majoră.

Necesarul de servicii publice și dotări este corelat cu creșterea populației și cu structura pe vârste:

- a) **Educație:** Creșterea populației tinere, anticipată în scenariile realist și optimist, validează investițiile propuse în construirea unei creșe (buget 4.800.000,00 lei) și a unei noi școli primare (valoare 7.573.848,00 lei) și poate genera necesitatea unei noi grădinițe în a doua parte a perioadei de planificare. PUG trebuie să rezerve terenurile necesare, cu acces facil și în condiții de siguranță.
- b) **Sănătate:** Procesul de îmbătrânire a populației, prezent în toate scenariile (numărul persoanelor de peste 65 de ani ar putea crește cu 15-20%), fundamentează necesitatea construirii spitalului public propus (buget 19.600.000,00 lei) și a unor servicii sociale dedicate (centre de zi).
- c) **Spații verzi:** Norma legală de 26 mp de spațiu verde pe locuitor (Legea nr. 24/2007) impune, pentru o populație de 6.000 de locuitori (scenariul realist), o suprafață totală de 15,6 ha.

PUG trebuie să planifice extinderea sistemului de spații verzi pentru a atinge și menține acest standard, prin implementarea proiectului de tramă verde-albastră.

Tabel 12.2: Necesarul de dezvoltare estimat pe scenarii (orizont 10 ani)

Sce- nariu	Populație Estimată	Necesar Lo- cuințe Noi (unități)	Necesar Spa- ții Verzi (ha, total)	Prioritate Dotări Publice
Pesi- mist	5.200 - 5.400	50 - 100	~14	Modernizarea dotărilor existente, dezvoltarea serviciilor sociale pentru vârstnici.
Rea- list	5.800 - 6.200	200 - 250	~16	Construirea unei creșe, a unei școli noi, extinderea rețelelor de utilități în zonele de extindere.
Opti- mist	6.500+	400 - 600	17+	Construirea spitalului public, planifi- carea unei noi grădinițe, supradi- mensionarea rețelelor de infrastruc- tură.

Acest capitol a tradus tendințele demografice și economice în necesități spațiale concrete, oferind un cadru de referință pentru decizii de planificare realiste și sustenabile. Următorul pas este realizarea unei diagnoze integrate de tip SWOT, care va sintetiza toate analizele sectoriale și va fundamenta direcțiile strategice de dezvoltare.

13. Diagnoză Integrată și Analiză SWOT

Acest capitol consolidează diagnozele sectoriale anterioare într-un instrument strategic unitar – analiza SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) – pentru a agrega constatările factuale într-o imagine coerentă a poziționării strategice a Orașului Ciacova. Procesul clasifică riguros factorii interni (Puncte Tari și Puncte Slabe) și pe cei externi (Oportunități și Amenințări), asigurând o fundamentare solidă pentru formularea direcțiilor de dezvoltare în etapa următoare a elaborării Planului Urbanistic General (PUG).

13.1. Puncte Tari (Strengths)

CONSTATARE FACTUALĂ: Orașul Ciacova deține un set de atribute interne valoroase:

1. Poziționarea geografică la 32 km de Timișoara și conectivitatea rutieră (DJ 693B) și feroviară;
2. Un potențial agricol de 10.222 ha de teren arabil;
3. Un patrimoniu multicultural bogat, cu 5 monumente istorice LMI; 4. Un portofoliu consistent de proiecte strategice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste atuuri sunt sub-valorificate și neintegrate într-o viziune coerentă, diminuându-le impactul. Conectivitatea generează preponderent navetism, potențialul agricol nu este procesat local, iar patrimoniul este degradat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să creeze cadrul de reglementare necesar pentru a potența aceste puncte tari. Astfel, se impune protejarea coridoarelor de transport, delimitarea de zone pentru procesare agricolă în extravilan și includerea în RLU a unui capitol dedicat zonelor construite protejate pentru a stimula turismul cultural.

Poziționarea geografică favorabilă, asigurată de proximitatea față de Timișoara și de conectivitatea prin DJ 693B și rețeaua feroviară, este un avantaj competitiv major. Problema constă în calitatea infrastructurii de legătură și frecvența redusă a transportului public (3 curse/zi), care limitează mobilitatea. Implicația pentru PUG este de a consolida acest avantaj prin protejarea coridoarelor de transport, rezervarea de teren pentru modernizare și planificarea de noduri intermodale pentru a facilita navetismul.

Potențialul agricol, cu o suprafață arabilă de 10.222 ha și soluri de tip cernoziom, este o resursă naturală excepțională. Problema este valoarea adăugată redusă, generată local din cauza lipsei unităților de procesare. Consecința este o oportunitate majoră de dezvoltare a lanțului agro-alimentar. PUG-ul trebuie să sprijine această direcție prin delimitarea în extravilan a unor zone pentru procesare agricolă și prin protejarea terenurilor fertile de expansiunea necontrolată a intravilanului.

Patrimoniul multicultural și identitatea istorică oferă un potențial turistic semnificativ, materializat în monumente istorice precum Turnul "Cula" și Biserica sârbească "Maica Domnului". Problema constă în starea de degradare a multor elemente de patrimoniu și lipsa unei strategii de valorificare turistică. Implicația pentru PUG este implementarea unor măsuri stricte de protecție și reguli clare privind intervențiile în zonele istorice.

Existența unui portofoliu de proiecte strategice demonstrează capacitate administrativă, cu proiecte majore precum reabilitarea străzilor din sate (peste 49 mil. lei) și construirea unui spital public (19,6 mil. lei). Problema este riscul lipsei de corelare spațială. Consecința este că PUG-ul devine instrumentul de orchestrare teritorială a investițiilor, asigurând coerența spațială a proiectelor.

13.2. Puncte Slabe (Weaknesses)

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza relevă vulnerabilități interne structurale:

1. Demografice (îmbătrânire, spor natural negativ);
2. Disparități teritoriale (acces inegal la infrastructură între oraș și sate);
3. Deficit de infrastructură de bază (lipsa rețelei de gaze) și de afaceri (lipsa parcurilor industriale);
4. Fond locativ învechit și documentații de urbanism depășite (PUG vechi, RLU/PMUD inexistente).

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste puncte slabe creează un cerc vicios de subdezvoltare, unde lipsa oportunităților economice locale alimentează navetismul, iar disparitățile teritoriale accelerează declinul zonelor rurale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să corecteze aceste deficiențe prin politici de reechilibrare teritorială, modernizare a infrastructurii și stimulare a dezvoltării

economice. Se impune prioritizarea investițiilor în infrastructura din sate, delimitarea unei zone pentru parc industrial și actualizarea de urgență a cadrului de planificare.

Vulnerabilitățile demografice, precum îmbătrânirea populației și sporul natural negativ, generează presiune pe serviciile sociale și o diminuare a populației active. Implicația pentru PUG este de a contracara aceste tendințe prin crearea unui mediu atractiv pentru tineri, planificând zone rezidențiale de calitate și asigurând o rețea de dotări educaționale moderne.

Disparitățile teritoriale, manifestate prin decalajul masiv în accesul la infrastructura de bază între oraș și sate, duc la depopularea zonelor rurale. Este necesară o politică de coeziune teritorială, iar PUG-ul trebuie să prioritizeze investițiile în infrastructura din sate și să propună o rețea policentrică de servicii.

Deficitul de infrastructură de bază, în special lipsa rețelei de gaze naturale, este un handicap competitiv major. Fără infrastructură adecvată, diversificarea economică rămâne teoretică. Contribuția PUG este infrastructurală, fiind obligatoriu ca acesta să delimiteze o zonă pentru parc industrial și să prevadă coridoarele tehnice pentru viitoarea rețea de gaze.

Starea fondului locativ învechit și a documentațiilor de urbanism depășite generează dezvoltare haotică. Actualizarea PUG și elaborarea RLU sunt de o urgență absolută. Noul PUG trebuie să fie un document flexibil și adaptabil, un instrument de management urban activ.

13.3. Oportunități (Opportunities)

CONSTATARE FACTUALĂ: Contextul extern oferă oportunități semnificative:

1. Fenomenul de suburbanizare, datorită proximității față de Timișoara;
2. Disponibilitatea finanțărilor nerambursabile (PNRR, PNI);
3. Creșterea interesului pentru turism de nișă (cultural, rural); 4. Tranziția către energia verde și digitalizare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Oportunitățile externe sunt volatile și competitive; nevalorificarea lor la timp poate duce la pierderea avantajului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să creeze cadrul spațial și de reglementare pentru a capta aceste oportunități. Suburbanizarea trebuie gestionată prin delimitarea zonelor de extindere în mod compact. Pentru a atrage finanțări, fiecare propunere

majoră din PUG trebuie fundamentată riguros. Dezvoltarea turismului necesită protejarea strictă a patrimoniului și definirea zonelor cu potențial agroturistic. Tranziția verde impune identificarea zonelor pretabile pentru parcuri fotovoltaice și planificarea infrastructurii pentru mobilitate electrică.

13.4. Amenințări (Threats)

CONSTATARE FACTUALĂ: Dezvoltarea Orașului Ciacova este supusă unor riscuri externe:

1. Riscuri naturale, în special riscul seismic major (coeficient K_s de 0,20);
2. Dependența economică de Timișoara, care poate transmite șocuri economice;
3. Concurența cu alte localități periurbane pentru atragerea de rezidenți și investitori;
4. Instabilitatea legislativă și birocrăția națională.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste amenințări necesită o strategie de creștere a rezilienței.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să integreze măsuri de prevenție și adaptare. Riscul seismic impune reglementări stricte în RLU privind proiectarea antiseismică și consolidarea clădirilor vulnerabile. Amenințarea dependenței economice subliniază importanța diversificării economice locale prin dezvoltarea parcului industrial. Pentru a face față concurenței, PUG-ul trebuie să definească o viziune atractivă și reguli simple. În fața instabilității legislative, PUG-ul trebuie să fie robust din punct de vedere legal și suficient de flexibil pentru a se adapta.

14. Direcții Strategice de Dezvoltare Socio-Economică

Acest capitol traduce diagnoza integrată și analiza SWOT într-un set de direcții strategice acționabile, aliniată la viziunea Orașului Ciacova pentru 2030. {"Viziunea strategică pentru 2030 este: ORAȘUL CIACOVA, loc al multiculturalității în județul Timiș, cu o dezvoltare continuă și durabilă, deschisă investitorilor și cooperării, oferind o calitate superioară a vieții într-un mediu sănătos și diversificat."} [paraphrase: Consiliul Local al Orașului Ciacova, „Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, 2023, p. 79]. Rolul său este de a formula un răspuns coerent la vulnerabilitățile identificate, prin valorificarea punctelor tari și a oportunităților externe, concentrând resursele limitate pe pârgھیile cu cel mai mare impact potențial. Fundamentul metodologic este planificarea strategică, un proces ce implică sintetizarea viziunii, derivarea axelor prioritare și formularea de obiective specifice, măsurabile și acționabile (SMART), care să aibă o traducere directă în reglementări urbanistice, asigurând o legătură logică și trasabilă între starea de fapt analizată și viitorul planificat.

14.1. Viziune strategică

CONSTATARE FACTUALĂ: Viziunea de dezvoltare a Orașului Ciacova este articulată în Strategia de Dezvoltare Economico-Socială 2021-2027 ca fiind cea a unui "loc al multiculturalității [...] cu o dezvoltare continuă și durabilă, deschisă investitorilor [...] oferind o calitate superioară a vieții".

PROBLEMĂ CLARĂ: Această viziune, deși coerentă, riscă să rămână declarativă dacă nu este ancorată în vulnerabilitățile specifice ale teritoriului, relevate de diagnoza SWOT: 1. dependență economică de agricultură și navetism; 2. disparități teritoriale acute între oraș și sate; 3. provocări demografice structurale (îmbătrânire).

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Viziunea strategică transpusă în PUG trebuie să moduleze acest ideal, punând accent pe trei piloni fundamentali care răspund direct provocărilor identificate:

- A. Reechilibrarea economică prin diversificare;
- B. Coeziunea teritorială prin reducerea disparităților;

C. Creșterea atractivității rezidențiale prin calitatea locuirii. PUG și RLU devin principalele instrumente de materializare a acestei viziuni nuanțate.

Pilonul de **reechilibrare economică** este un răspuns direct la punctul slab critic al dependenței de agricultură și la amenințarea volatilității economice regionale. {"Industria, cea mai importanta ramura economica a judetului Timis, în orasul Ciacova este aproape inexistentă."} [paraphrase: Consiliul Local al Orașului Ciacova, „Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, 2023, pg. 39]. Viziunea PUG trebuie să fie aceea a unui Ciacova care își construiește o autonomie economică funcțională, valorificând oportunitatea proximității față de Timișoara fără a deveni o simplă suburbie-dormitor. Aceasta implică o transformare de la un profil agrar la unul agro-industrial și de servicii. În termeni spațiali, viziunea se traduce prin crearea unui mediu de investiții predictibil, prin alocarea și reglementarea unor zone dedicate activităților productive, logistice și de servicii, capabile să absoarbă local forța de muncă și să genereze valoare adăugată. Proiectul parcului industrial, corelat cu dezvoltarea unităților de procesare agricolă, devine astfel piatra de temelie a acestei componente a viziunii.

Pilonul de **coeziune teritorială** adresează direct punctul slab al disparităților majore dintre orașul Ciacova și satele aparținătoare. Viziunea PUG nu poate fi una a unui centru urban care se dezvoltă în detrimentul periferiei sale rurale, ci a unui UAT integrat, în care calitatea vieții și accesul la servicii sunt distribuite echitabil. Aceasta înseamnă o viziune a satelor revitalizate, care își păstrează identitatea, dar beneficiază de infrastructură de bază modernă. Materializarea acestei viziuni în PUG presupune prioritizarea absolută a proiectelor de extindere a rețelelor de apă, canalizare și gaze în sate, precum și crearea unei rețele policentrice de servicii de proximitate, care să reducă dependența de localitatea de reședință și să crească atractivitatea zonelor rurale.

Pilonul de **creștere a atractivității rezidențiale** este răspunsul la provocările demografice (îmbătrânire, spor natural negativ) și la oportunitatea suburbanizării. {"Orașul Ciacova trece printr-un proces de îmbătrânire demografică început încă din anii '90."} [paraphrase: Consiliul Local al Orașului Ciacova, „Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027”, 2023, pg. 27]. Viziunea este aceea a unui Ciacova care atrage și reține populația, în special familiile tinere, prin oferirea unei calități superioare a locuirii.

Calitatea locuirii este definită aici într-un sens larg, incluzând nu doar locuința în sine, ci și mediul înconjurător: acces la dotări educaționale și de sănătate moderne, o rețea de spații verzi și de agrement de calitate, un mediu urban sigur și un patrimoniu cultural valorificat. Pentru PUG, această viziune implică o planificare atentă a noilor zone rezidențiale, corelată cu dezvoltarea infrastructurii și a serviciilor, precum și politici de regenerare urbană a zonelor existente și de protejare a elementelor care definesc identitatea și calitatea peisajului. În sinteză, viziunea strategică a PUG trebuie să fie o sinteză realistă între aspirațiile legitime ale comunității și constrângerile obiective ale teritoriului, oferind o direcție clară și flexibilitate, traducând viziunea integrată într-un set de axe prioritare de intervenție.

14.2. Axe prioritare

CONSTATARE FACTUALĂ: Tranziția de la viziune la acțiune necesită definirea unor axe prioritare de intervenție care să concentreze eforturile și resursele în direcțiile cu cel mai mare impact strategic, evitând dispersia cauzată de o listă neierarhizată de proiecte.

PROBLEMĂ CLARĂ: O listă prea lungă de priorități duce la dispersia resurselor și la o implementare inefficientă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Pe baza analizei SWOT și a viziunii strategice, se propun trei axe prioritare majore care structurează intervențiile PUG:

1. Axa de Dezvoltare Economică și Competitivitate;
2. Axa de Coeziune Teritorială și Calitatea Locuirii;
3. Axa de Identitate, Mediu și Reziliență.

Fiecare axă va fi transpusă în PUG prin politici de zonificare, reglementări specifice în RLU și o listă ierarhizată de proiecte de investiții publice.

Axa Prioritară 1: Dezvoltare Economică și Competitivitate. Această axă răspunde direct punctului slab al dependenței economice și vizează diversificarea și consolidarea bazei economice locale. Obiectivul său general este crearea de locuri de muncă la nivel local și creșterea valorii adăugate generate în UAT. Instrumentele urbanistice principale pentru implementarea acestei axe sunt:

1. **Crearea și reglementarea infrastructurii de afaceri:** Delimitarea în PUG a unei zone dedicate parcului industrial, cu un regulament clar care să specifice tipurile de

activități permise (industrie ușoară, logistică), indicatorii urbanistici și condițiile de echipare edilitară.

2. **Sprrijinirea lanțului agro-industrial:** Identificarea în extravilan a unor zone pretabile pentru unități de procesare a produselor agricole, cu stabilirea unor zone de protecție sanitară adecvate.
3. **Stimularea sectorului terțiar:** Definirea unor zone mixte în intravilan, unde funcțiile de servicii, turism și mică producție nepoluantă pot coexista cu locuirea.
4. **Asigurarea infrastructurii suport:** Prioritizarea, în planul de investiții corelat cu PUG, a proiectelor de extindere a rețelelor de utilități, în special gaze naturale, către zonele cu potențial economic.

Axa Prioritară 2: Coeziune Teritorială și Calitatea Locuirii. Această axă adresează disparitățile majore dintre oraș și sate, precum și necesitatea de a crește atractivitatea rezidențială. Obiectivul său general este asigurarea unui standard de viață ridicat și echitabil pentru toți locuitorii. Instrumentele urbanistice asociate includ:

1. **Politici de reechilibrare a infrastructurii:** Extinderea prioritară a rețelelor de apă și canalizare în toate satele aparținătoare, condiționând dezvoltările viitoare de existența acestora.
2. **Planificarea unei rețele policentrice de servicii:** Identificarea în PUG a unor poli de servicii secundari în satele mai mari, unde se vor rezerva terenuri pentru dotări publice de proximitate.
3. **Gestionarea dezvoltării rezidențiale:** Stabilirea în RLU a unor reguli clare pentru extinderea intravilanului, promovând o dezvoltare compactă și definind standarde de calitate (acces, spații verzi).
4. **Regenerarea fondului locativ existent:** Includerea în RLU a unor prevederi pentru reabilitarea și modernizarea clădirilor vechi, cu accent pe eficiența energetică.

Axa Prioritară 3: Identitate, Mediu și Reziliență. Această axă vizează protejarea și valorificarea capitalului natural și cultural, precum și creșterea capacității de adaptare la riscuri. Obiectivul său general este asigurarea unei dezvoltări durabile și sigure. PUG va implementa această axă prin:

1. **Protejarea patrimoniului:** Definirea unor zone de protecție stricte pentru monumentele istorice și ansamblul urban central.
2. **Dezvoltarea infrastructurii verzi-albastre:** Implementarea proiectului de tramă verde-albastră, prin delimitarea coridoarelor ecologice și extinderea rețelei de spații verzi.

3. **Managementul riscurilor:** Transpunerea riscului seismic (coeficient $K_s=0,20$) în reglementări de construire stricte.

4. **Promovarea energiei durabile:** Identificarea în extravilan a zonelor cu potențial pentru parcuri fotovoltaice.

Tabel 14.1: Sinteza axelor prioritare și a instrumentelor urbanistice asociate

Axă Prioritară	Obiectiv General	Principalele Instrumente PUG/RLU
1. Dezvoltare Economică	Crearea de locuri de muncă și diversificare economică.	Zonificare pentru parc industrial; Reglementări pentru procesare agricolă; Zone mixte pentru servicii.
2. Coeziune și Locuire	Standard de viață echitabil, atractivitate rezidențială.	Extindere prioritară utilități în sate; Poli de servicii rurale; Reguli pentru extindere intravilan.
3. Identitate și Reziliență	Dezvoltare durabilă și sigură, protejarea resurselor.	Zone Construite Protejate; Coridoare ecologice; Reglementări seismice; Zone pentru energie regenerabilă.

14.3. Obiective specifice (SMART)

CONSTATARE FACTUALĂ: Operaționalizarea axelor strategice necesită formularea unor obiective specifice, măsurabile, abordabile, relevante și încadrate în timp (SMART).

PROBLEMĂ CLARĂ: Obiectivele generale, precum "îmbunătățirea economiei", sunt insuficiente pentru a ghida acțiunea concretă și nu pot fi transpuse direct în reglementări.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Fiecare axă prioritară este descompusă într-un set de obiective specifice, cu ținte cuantificabile și o legătură directă cu un instrument de planificare. RLU și planșele de reglementări devin astfel planul de acțiune pentru atingerea acestor obiective.

Obiective specifice pentru Axa 1 (Dezvoltare Economică):

- **OS 1.1:** Alocarea unei suprafețe de minim 25 ha pentru dezvoltarea unui parc industrial până în anul 2027. *Implicație PUG: Delimitarea în planșa de zonificare a unei noi unități teritoriale de referință (UTR) cu funcțiunea "Zonă de activități economice*

- *parc industrial" în carourile [X13, Y10] sau [X14, Y09] și elaborarea unui regulament specific în RLU.*

- **OS 1.2:** Crearea condițiilor pentru dezvoltarea a cel puțin două noi unități de procesare agricolă în următorii 10 ani. *Implicație PUG: Identificarea în extravilan a unor zone pretabile (ex: carourile [X10, Y05], [X14, Y06]) și definirea în RLU a condițiilor de amplasare și funcționare, inclusiv a zonelor de protecție sanitară.*
- **OS 1.3:** Creșterea cu 30% a numărului de unități de cazare și alimentație publică în zona centrală în 10 ani. *Implicație PUG: Definirea unei sub-zone de protecție și valorificare turistică în cadrul UTR-ului central, cu reguli specifice în RLU care să încurajeze reconversia clădirilor în pensiuni și servicii conexe.*

Obiective specifice pentru Axa 2 (Coeziune și Locuire):

- **OS 2.1:** Asigurarea unei acoperiri de 95% cu rețele de apă și canalizare în toate localitățile componente ale UAT în următorii 7 ani. *Implicație PUG: Fazarea și condiționarea extinderii zonelor construibile de extinderea rețelelor edilitare, conform unui Program de investiții publice anexat PUG.*
- **OS 2.2:** Crearea a cel puțin unui pol de servicii de proximitate (magazin, punct sanitar, centru comunitar) în fiecare sat aparținător în următorii 10 ani. *Implicație PUG: Delimitarea în planul de zonificare a unor mici "centre civice" în fiecare sat și stabilirea în RLU a unor reguli care să favorizeze amplasarea acestor funcțiuni.*
- **OS 2.3:** Asigurarea condițiilor pentru construirea a circa 300 de locuințe noi în următorii 10 ani, într-un mod controlat, și creșterea suprafeței locuibile medii la 25 mp/locuitor. *Implicație PUG: Dimensionarea zonelor de extindere a intravilanului (UTR-uri de locuit) și stabilirea în RLU a unor densități și regimuri de construire care să asigure calitatea locuirii.*

Obiective specifice pentru Axa 3 (Identitate, Mediu, Reziliență):

- **OS 3.1:** Asigurarea protecției integrale pentru toate cele 5 monumente istorice clasate și pentru ansamblul urban central în primii 2 ani de valabilitate a PUG. *Implicație PUG: Delimitarea riguroasă a zonelor de protecție în planșele de reglementări și includerea în RLU a unui capitol detaliat cu regulile de intervenție pentru aceste zone.*
- **OS 3.2:** Creșterea suprafeței de spațiu verde pe locuitor la minim 26 mp în orașul Ciacova în următorii 5 ani. *Implicație PUG: Delimitarea în planșa de zonificare a tuturor spațiilor verzi existente și propuse (minim 1,5 ha noi), atribuindu-le un statut juridic de ne-construibilitate, și planificarea coridoarelor verzi din trama verde-albăstră.*
- **OS 3.3:** Reducerea riscului seismic prin impunerea normativelor în vigoare pentru 100% din construcțiile noi autorizate. *Implicație PUG: Includerea în RLU a unei*

secțiuni obligatorii privind respectarea normelor de proiectare seismică, condiționând autorizarea de existența unor expertize și proiecte tehnice corespunzătoare.

Tabel 14.2: Matricea obiectivelor SMART și transpunerea în PUG

Obiectiv Specific	Țintă Măsurabilă	Termen	Indicator de Realizare	Instrument PUG/RLU
OS 1.1: Parc Industrial	25 ha alocați	2027	Suprafață delimitată în PUG	Zonificare (UTR specific) + Regulament RLU
OS 2.1: Utilități Sate	Acoperire 95%	7 ani	Procent de gospodării racordate	Program de investiții + Condiționare în RLU
OS 3.2: Spații Verzi	Min. 26 mp/locuitor	5 ani	Indicator mp/locuitor	Zonificare (UTR zonă verde) + Bilanț teritorial

Acest capitol a finalizat procesul de planificare strategică, oferind un set de obiective specifice, măsurabile și direct acționabile, ce constituie fundamentul pentru reglementările concrete ale PUG.

15. Concluzii și Recomandări pentru PUG

Acest capitol final transpune analiza socio-economică într-un set de recomandări concrete pentru Planul Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Fiecare recomandare este corelată explicit cu problemele identificate în capitolele anterioare, asigurând o trasabilitate clară a deciziilor de planificare. Instrumentele principale de implementare a acestor recomandări sunt zonificarea funcțională și regulamentul aferent.

15.1. Recomandări pentru zonificare

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza socio-economică a relevat două presiuni majore asupra teritoriului:

1. necesitatea strategică de diversificare economică pentru a reduce dependența de agricultură;
2. nevoia de a gestiona controlat dezvoltarea rezidențială generată de fenomenul de suburbanizare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Zonificarea din PUG-ul actual este depășită, fiind prea rigidă și neadaptată la realitățile economice și demografice actuale, ceea ce blochează dezvoltarea coerentă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie o reconfigurare a planșei de zonificare funcțională prin delimitarea de noi Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri). Acestea trebuie să creeze cadrul spațial pentru dezvoltarea economică și să ghideze expansiunea rezidențială într-un mod sustenabil și etapizat.

Prima recomandare majoră vizează crearea unei zone dedicate activităților economice, prin delimitarea unui nou UTR, "Zonă de activități economice", destinat amplasării parcului industrial. Localizarea optimă este în proximitatea căilor de comunicație majore (DJ 693B și magistrala feroviară), în carourile TKHC [X13, Y10] sau [X14, Y09], cu o suprafață recomandată de minim 25 de hectare. RLU va detalia pentru acest UTR tipurile de activități permise (industrie ușoară, nepoluantă, logistică, servicii), indicatorii urbanistici (POT, CUT) și condițiile de echipare edilitară, inclusiv obligativitatea racordării la viitoarea rețea de gaze naturale.

A doua categorie de recomandări se referă la gestionarea dezvoltării rezidențiale. Se propune:

- a) Delimitarea de noi UTR-uri de tip "Locuințe individuale și complementare" în zone de extindere care asigură continuitatea țesutului urban.
- b) Creșterea densității în intravilanul existent prin definirea de UTR-uri cu funcțiune mixtă (locuire, servicii, mică producție nepoluantă).
- c) Condiționarea, prin RLU, a dezvoltării zonelor noi de existența unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) care să detalieze trama stradală, parcelarul și planul de echipare edilitară, interzicând dezvoltarea în absența infrastructurii complete.

A treia direcție vizează protejarea capitalului natural și cultural. Se recomandă:

1. **Instituirea de UTR-uri specifice pentru zonele protejate:** Se va delimita un UTR distinct, "Zonă Construită Protejată" (ZCP01), pentru "Ansamblul urban Piața Cetății", cu un capitol special în RLU care să reglementeze strict intervențiile.
2. **Zonificarea infrastructurii verzi:** Toate spațiile verzi majore, inclusiv coridoarele ecologice propuse prin trama verde-albastră, vor fi delimitate ca UTR "Zonă verde" (V), cu regim de ne-construibilitate.
3. **Protejarea terenurilor agricole:** Extinderea intravilanului se va realiza exclusiv pe terenuri de calitate agricolă inferioară, iar limita intravilanului va fi clar delimitată pentru a descuraja construcțiile dispersate.

O ultimă recomandare vizează reechilibrarea teritorială, prin definirea unui mic UTR de "Centralitate rurală" (CR) în centrul fiecărei localități aparținătoare, cu un regim urbanistic flexibil care să permită o mixitate funcțională pentru a crea poli secundari de dezvoltare.

15.2. Politici de locuire

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza a evidențiat un fond locativ învechit, o vulnerabilitate seismică semnificativă ($K_s=0,20$) și o presiune de dezvoltare rezidențială generată de suburbanizare, inclusiv un proiect ANL de 93 de apartamente.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unor politici de locuire coerente conduce la dezvoltări de slabă calitate și la accentuarea problemelor fondului locativ existent, inclusiv a riscului seismic pentru construcțiile tradiționale din pământ.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: RLU trebuie să includă un capitol dedicat politicilor de locuire, care să abordeze regenerarea fondului existent, ghidarea noilor dezvoltări și asigurarea accesului la locuire pentru tineri.

Pentru regenerarea fondului locativ existent, RLU va include măsuri precum:

- a) Promovarea reabilitării termice: Stabilirea de condiții favorizante pentru proprietarii care realizează lucrări de eficiență energetică.
- b) Reglementări pentru clădirile vulnerabile: Definirea de reguli specifice pentru consolidarea și modernizarea construcțiilor tradiționale, condiționând autorizarea de existența unor expertize tehnice.
- c) Stimularea reconversiei: Permitea reconversiei clădirilor vechi, dezafectate și fără valoare de patrimoniu.

Pentru noile dezvoltări rezidențiale, RLU va stabili standarde minime de calitate:

1. **Standarde de parcelare:** Definirea dimensiunilor minime ale parcelelor (suprafață și front stradal) pentru a preveni supra-aglomerarea.
2. **Standarde de echipare:** Condiționarea strictă a autorizării de construire de existența infrastructurii edilitare complete (apă, canalizare, electricitate, drum de acces modernizat).
3. **Standarde de spațiu public:** Impunerea obligației de a ceda și amenaja un procent minim (10%) din suprafața dezvoltărilor colective pentru spații verzi, locuri de joacă și parcări publice.

Pentru asigurarea accesului la locuire pentru tineri, PUG va confirma amplasamentul pentru proiectul ANL în carourile [X12, Y09] și [X13, Y09] și va rezerva alte terenuri publice pentru viitoare dezvoltări similare. RLU va încuraja dezvoltarea unor tipologii de locuire mai accesibile, precum duplexurile sau locuințele înșiruite.

15.3. Planificarea echipamentelor publice

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza a relevat un deficit major la nivelul serviciilor publice (spital, creșă) și o distribuție teritorială inechitabilă a dotărilor, cu o concentrare în localitatea de reședință.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără o planificare proactivă a amplasamentelor, proiectele strategice de dotări (spital, creșă) riscă să fie întârziate sau implementate sub-optimal, pe terenuri inadecvate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să funcționeze ca un plan director pentru dezvoltarea rețelei de echipamente publice, prin identificarea, delimitarea și protejarea juridică a terenurilor necesare.

Recomandarea principală este elaborarea unui "Plan de Echipamente Publice", ca piesă distinctă în PUG, care să coreleze necesarul viitor cu proiecțiile demografice și să propună un plan de amplasamente rezervate.

Tabelul 15.1: Necesarul de dotări publice estimat pe scenarii demografice

Dotare Publică	Necesar Scenariu Realist (pop. 6.000)	Necesar Scenariu Optimist (pop. 6.500+)
Locuri în creșe	+80-100 locuri	+120-150 locuri
Locuri în grădinițe	+50-70 locuri	+80-100 locuri
Cabinete medicale	Modernizare + 1 punct sanitar rural	Spital + 2 puncte sanitare
Centre de zi	1 centru pentru persoane cu dizabilități	1 centru dizabilități + 1 centru vârstnici

Pe baza acestui plan, se formulează următoarele recomandări specifice:

- 1. Rezervarea amplasamentului pentru spitalul public:** PUG va delimita un teren adecvat în carouri precum [X14, Y08] sau [X12, Y07], cu funcțiunea exclusivă de "Unități sanitare" (IS).
- 2. Rezervarea amplasamentului pentru creșă:** Se va rezerva un teren pentru noua creșă în proximitatea zonei de locuințe ANL din carourile [X12, Y09] sau [X13, Y09].
- 3. Planificarea dotărilor de proximitate în sate:** În UTR-urile de "Centralitate rurală", PUG va rezerva mici parcele publice pentru funcțiuni flexibile (punct sanitar, centru comunitar).

15.4. Priorități de investiții spațiale

CONSTATARE FACTUALĂ: Portofoliul de proiecte din Strategia de Dezvoltare depășește capacitatea de finanțare imediată a bugetului local.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei ierarhizări clare, bazată pe dependențe logice, poate duce la o alocare ineficientă a resurselor și la blocaje în dezvoltare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să funcționeze ca un instrument de prioritizare spațială a investițiilor, definind zonele de intervenție prioritară și stabilind o logică de etapizare a dezvoltării.

Se recomandă următoarea ierarhie a priorităților de investiții cu impact teritorial:

Prioritatea 0 (Critică și Urgentă):

- a) Extinderea rețelelor de apă și canalizare în satele aparținătoare.
- b) Modernizarea rețelei stradale din sate, în corelare cu introducerea rețelelor edilitare.

Prioritatea 1 (Strategic-Majoră):

- c) Realizarea infrastructurii pentru parcul industrial, cu prioritate absolută pentru aducțiunea de gaze naturale.
- d) Construirea dotărilor publice majore unde deficitul este acut: spitalul public și creșa.

Prioritatea 2 (Importantă pentru Calitatea Vieții):

- e) Reabilitarea infrastructurii educaționale și culturale existente.
- f) Implementarea proiectului de tramă verde-albastră și reabilitarea parcurilor.
- g) Dezvoltarea infrastructurii de mobilitate durabilă (piste de biciclete, transport public).

PUG-ul va transpune această ierarhie în reglementări spațiale prin:

- **Zone prioritare de intervenție:** Delimitarea coridoarelor pentru noile rețele de utilități și a perimetrului viitorului parc industrial, cu proceduri de avizare accelerate.
- **Etapizarea dezvoltării:** Împărțirea extinderii intravilanului în etape, condiționând trecerea la o nouă etapă de realizarea infrastructurii din etapa anterioară.
- **Corelarea cu Programul de Investiții Publice:** Anexarea la PUG a unui program de investiții care să listeze proiectele prioritare și eșalonarea lor în timp.