

STUDIU SILUETA URBANĂ

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI CIACOVA

Beneficiar
Orașul Ciacova, Județul Timiș

Proiectant General
Vego Concept Engineering S.R.L.


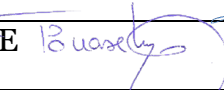
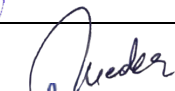
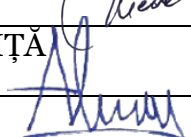


FOAIE DE CAPĂT

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

COLECTIV DE ELABORARE



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

CUPRINS

1. INTRODUCERE: SCOP, OBIECTIVE ȘI METODOLOGIE.....	6
1.1. Scopul și Obiectivele Studiului	6
1.2. Cadrul Conceptual al Siluetei Urbane.....	7
1.3. Metodologia de Elaborare	9
2. CADRUL LEGISLATIV ȘI DE PLANIFICARE	11
2.1. Cadrul Legal și Normativ	11
2.2. Corelarea cu Documentațiile de Planificare.....	14
2.3. Politici de Peisaj și Avize Necesare	15
3. ANALIZA CADRULUI NATURAL ȘI ANTROPIC.....	17
3.1. Caracterizarea Cadrului Natural: Relief, Climă și Hidrografie	17
3.2. Analiza Cadrului Antropic: Structura Urbană și Fondul Construit	19
3.3. Diagnoza Utilizării Terenurilor (Land Use)	20
3.4. Sinteza Elementelor de Identitate Vizuală a Peisajului	22
4. IDENTIFICAREA ȘI CARACTERIZAREA UNITĂȚILOR DE PEISAJ	25
4.1. Metodologia de Delimitare a Unităților de Peisaj (UTR)	25
4.2. Caracterizarea Unităților de Peisaj Urban	26
4.3. Caracterizarea Unităților de Peisaj Rural-Agricol.....	28
4.4. Caracterizarea Unităților de Peisaj Natural și Semi-natural	28
5. ANALIZA SILUETEI LOCALITĂȚII ȘI A REPERELOR URBANE	30
5.1. Silueta Localității și Elementele Dominante.....	30
5.2. Inventarul și Caracterizarea Reperelor Urbane (Landmarks)	31
5.3. Ierarhia Vizuală și Lizibilitatea Peisajului Urban.....	33
6. ANALIZA PUNCTELOR DE BELVEDERE ȘI A PERSPECTIVELOR VALOROASE	35
6.1. Inventarierea Punctelor de Belvedere și Metodologia de Analiză.....	35
6.2. Analiza Vulnerabilității Perspectivelor Valoroase.....	37
6.3. Propuneri de Măsuri pentru Protecția Perspectivelor	38
7. ANALIZA CORIDOARELOR ȘI CONURILOR VIZUALE	41
7.1. Identificarea și Cartografierea Coridoarelor Vizuale	41
7.2. Delimitarea și Analiza Conurilor de Vizibilitate.....	42
7.3. Principii și Măsuri de Protecție a Perspectivelor.....	43
8. DIAGNOZA SWOT A PEISAJULUI ȘI A SILUETEI	45
8.1. Puncte Tari (Strengths).....	45

8.2. Puncte Slabe (Weaknesses)	47
8.3. Oportunități (Opportunities).....	49
8.4. Amenințări (Threats).....	51
9. VIZIUNE STRATEGICĂ ȘI PRINCIPII DE INTERVENȚIE.....	53
9.1. Viziune Strategică: O Identitate Vizuală Coerentă pentru Ciacova.....	53
9.2. Obiective de Calitate Peisagistică	55
9.3. Principii Directoare de Intervenție.....	57
10. REGULI GENERALE DE INTEGRARE A NOILOR CONSTRUCȚII	60
10.1. Reguli Generale pentru Regimul de Înălțime	60
10.2. Reguli Generale de Conformare Volumetrică și Aliniament.....	62
10.3. Reguli Generale privind Materialele și Cromatica	63
10.4. Reguli Generale privind Expresia de Arhitectură și Detaliile	64
11. REGULI SPECIFICE PENTRU ZONE DE INTERES VIZUAL	65
11.1. Regimul de Construire în Zonele de Protecție a Reperelor Istorice.....	65
11.2. Regimul de Construire în Zonele de Protecție a Perspectivelor	67
11.3. Reglementări Specifice Suplimentare (Publicitate și Mobilier Urban)	68
12. PROPUNERI DE TRANSPUNERE ÎN PUG ȘI RLU	70
12.1. Propuneri de Articole pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU).....	70
12.2. Propuneri pentru Planșele de Reglementări și Zone de Reglementare Suplimentară (ZRS)	73
12.3. Sinteza Propunerilor și Integrarea în Memoriul General al PUG	73
13. PLAN DE ACȚIUNE ȘI PRIORITIZARE	76
13.1. Plan de Acțiune și Priorități de Intervenție.....	76
13.2. Etapizarea Implementării	78
13.3. Responsabilități Instituționale și Surse de Finanțare	79
14. CONCLUZII	81
14.1. Concluzii și Recomandări Finale	81
14.2. Bibliografie Generală a Studiului.....	83
15. STUDII DE CAZ ȘI BUNE PRACTICI	84
15.1. Exemple Internaționale de Bună Practică în Managementul Siluetei Urbane.....	84
15.2. Studii de Caz Relevante din România.....	85
15.3. Sinteza Lecțiilor Învățate și Aplicabilitatea pentru Ciacova.....	86

1. INTRODUCERE: SCOP, OBIECTIVE ȘI METODOLOGIE

Studiul de fundamentare privind silueta urbană constituie instrumentul tehnic și normativ esențial pentru reglementările din Planul Urbanistic General (PUG) al orașului Ciacova. Scopul său este de a asigura protejarea și dezvoltarea coerentă a peisajului vizual, o necesitate impusă de cadrul legal, incluzând Legea nr. 350/2001 și Convenția Europeană a Peisajului, precum și de dinamica teritorială specifică, marcată de presiunea imobiliară generată de proximitatea față de Timișoara. Documentul fundamentează un set de reguli clare privind regimul de înălțime, conformarea volumetrică și expresia de arhitectură, tratând silueta urbană ca o resursă strategică ce trebuie gestionată conștient pentru a crește calitatea vieții și atractivitatea localității.

Metodologia de elaborare adoptată este una multi-disciplinară, integrând analiza spațială, principiile de proiectare peisagistică și cadrul legal în vigoare. Procesul se bazează pe colectarea și analiza datelor existente – planuri urbanistice, studii istorice, suporturi topografice și ortofotoplanuri – completate cu cercetări pe teren. Instrumentele de analiză GIS sunt utilizate pentru cartografierea unităților de peisaj, a punctelor de belvedere, a coridoarelor vizuale și a zonelor cu sensibilitate peisagistică. Ipotezele de lucru se concentrează pe relația dintre cadrul natural, structura urbană existentă și percepția vizuală. Criteriile pentru selecția zonelor de studiu aprofundat includ prezența monumentelor istorice, valoarea peisagistică ridicată și presiunea imobiliară. Limitele analizei sunt definite de scara de lucru a PUG-ului și de gradul de detaliu al datelor disponibile.

1.1. Scopul și Obiectivele Studiului

CONSTATARE FACTUALĂ: Orașul Ciacova deține un capital de imagine valoros, ancorat într-un nucleu istoric coerent, Ansamblul urban "Piața Cetății" (cod LMI TM-II-a-A-06202), și repere de importanță națională, precum Turnul de apărare "Cula" (cod LMI TM-II-m-A-06201). Acest capital este vulnerabil, fiind supus degradării fizice și presiunilor unei dezvoltări imobiliare neintegrate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Planul Urbanistic General (PUG) anterior este învechit și neadaptat, conform Strategiei de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027. Absența unui cadru de reglementare actualizat, care să gestioneze calitatea

peisajului vizual, permite apariția unor disonanțe în peisajul urban, diminuarea valorii reperelor istorice și degradarea generală a spațiului public.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Scopul principal al studiului este fundamentarea tehnică și juridică a reglementărilor din cadrul noului PUG, vizând protejarea, conservarea și dezvoltarea armonioasă a siluetei urbane. Este obligatoriu ca PUG/RLU să transpună concluziile acestui studiu într-un set de reguli normative clare, măsurabile și direct aplicabile în procesul de autorizare, transformând silueta urbană dintr-o caracteristică neglijată într-o resursă gestionată strategic.

Obiectivele specifice ale studiului sunt:

1. **Identificarea și caracterizarea componentelor principale ale peisajului vizual:** Analiza cadrului natural și antropic, delimitarea unităților de peisaj (UTR) și inventarierea elementelor de patrimoniu cu impact vizual.
2. **Analiza detaliată a siluetei urbane propriu-zise:** Identificarea punctelor de belvedere și a perspectivelor valoroase, cartografierea coridoarelor și conurilor vizuale, și evaluarea ierarhiei vizuale și a reperelor urbane.
3. **Elaborarea unei diagnoze strategice (analiză SWOT):** Sintetizarea punctelor tari, punctelor slabe, oportunităților și amenințărilor la adresa calității peisajului vizual.
4. **Formularea viziunii strategice și a principiilor de intervenție:** Definirea direcției de dezvoltare dorită și a principiilor directoare care vor ghida intervențiile viitoare.
5. **Transpunerea viziunii în propuneri operaționale:** Traducerea strategiei în reguli generale și specifice de construire, formularea de articole pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și definirea de Zone de Reglementare Suplimentară (ZRS).

1.2. Cadrul Conceptual al Siluetei Urbane

CONSTATARE FACTUALĂ: Silueta urbană a orașului Ciacova este definită de interacțiunea dintre linia de orizont a reliefului de câmpie și volumele construite, în special

cele trei reperi istorice majore: Turnul de apărare, Biserica Sârbească și Biserica Catolică. Aceasta funcționează ca un simbol al identității locale, un artefact cultural-vizual complex.

PROBLEMĂ CLARĂ: O abordare simplistă, pur estetică, a siluetei ignoră complexitatea sa structurală și funcțională. O analiză eficientă trebuie să descompună silueta în componentele sale –

- linia de bază (topografia),
- masa construită (fondul curent)
- elementele dominante (reperele) – și să ia în considerare percepția dinamică de-a lungul axelor de acces, unde se formează prima impresie vizuală.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Studiul fundamentează reglementări care gestionează relațiile dinamice dintre aceste componente. Implicația pentru PUG/RLU este necesitatea de a institui reguli care să protejeze nu doar obiectele (reperele), ci și relațiile vizuale dintre ele și observator. Se vor defini coridoare vizuale și se vor stabili regimuri de înălțime diferențiate pentru a conserva ierarhia și lizibilitatea siluetei, asigurând că orice nouă construcție se subordonează contextului.

Lizibilitatea peisajului, un concept teoretizat de Kevin Lynch, "se referă la calitatea unui obiect fizic care îi conferă o probabilitate mare de a evoca o imagine puternică în mintea oricărui observator." [paraphrase: Lynch, Kevin, „The Image of the City”, The MIT Press, 1960, p. 2]. O structură urbană este lizibilă dacă este compusă din trasee clare, limite definite, cartiere distincte, noduri și reperi memorabile. Silueta joacă un rol crucial în asigurarea acestei lizibilități. Turnul "Cula" și turele bisericilor din Ciacova permit orientarea și creează o hartă mentală a orașului. În completare, ierarhia vizuală la scară mai mică și coridoarele vizuale care deschid perspective către reperi consolidează structura vizuală a localității.

Conform Convenției Europene a Peisajului, peisajul este o resursă culturală, rezultatul interacțiunii dintre factorii naturali și umani. Silueta urbană este o expresie a acestui peisaj cultural, un document vizual în care s-au suprapus straturi succesive de istorie. Prezența dominantă a turelor bisericilor vorbește despre importanța vieții religioase, în timp ce persistența tramei stradale medievale evocă originile localității. Orice intervenție nouă trebuie

evaluată și prin prisma impactului său asupra acestei narațiuni vizuale, protejarea siluetei devenind un act de conservare a memoriei colective.

1.3. Metodologia de Elaborare

CONSTATARE FACTUALĂ: Elaborarea unui studiu de fundamentare riguros necesită un flux de lucru logic și transparent, care să asigure trecerea de la date brute la propuneri normative justificate. Etapele canonice ale procesului sunt: documentare, analiză aprofundată, diagnoză strategică și formularea propunerilor.

PROBLEMĂ CLARĂ: O metodologie neclară sau incompletă poate duce la rezultate subiective, greu de verificat și, în final, la reglementări urbanistice nefundamentate sau inaplicabile.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie adoptarea unei metodologii structurate, ale cărei etape, instrumente și rezultate sunt explicit definite. Fiecare propunere de reglementare va putea fi trasată înapoi la o analiză specifică și la un set de date concrete, asigurând auditabilitatea și transparența procesului decizional. Metodologia devine astfel o garanție a calității și a rigurii științifice a studiului.

Etapele metodologice ale studiului sunt:

- 1. Etapa 1: Documentare și Analiză Preliminară.** Colectarea datelor relevante: legislație, planuri urbanistice, studii sectoriale, date statistice, hărți istorice, ortofotoplanuri și date topografice.
- 2. Etapa 2: Analiză Aprofundată.** Investigarea a trei componente cheie:
 - a) Analiza peisajului și a unităților teritoriale de referință (UTR).
 - b) Analiza siluetei și a reperelor urbane.
 - c) Analiza perspectivelor și coridoarelor vizuale.
- 3. Etapa 3: Diagnoza Strategică.** Utilizarea analizei SWOT pentru a structura concluziile (Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități, Amenințări).
- 4. Etapa 4: Formularea Propunerilor.** Elaborarea viziunii strategice, a principiilor directe și a regulilor de construire concrete, care vor fi transpuse în articole RLU și piese desenate.

Tabel 1 – Etape Metodologice

Etapă	Input Principal	Metode de Analiză	Output Principal
1. Documentare	Legislație, Planuri existente, Hărți istorice, Ortofotoplanuri	Analiză documentară, Analiză comparativă (bune practici)	Bază de date centralizată, Sintează cadru legal
2. Analiză	Date GIS, Observații pe teren, Inventare (monumente, repere)	Analiză GIS (viewshed), Analiză morfologică, Evaluare calitativă	Hărți tematice (UTR, repere, coridoare), Fișe de analiză
3. Diagnoză	Rezultatele analizelor (Hărți, Fișe)	Analiză SWOT	Raport de diagnoză strategică (Matricea SWOT)
4. Propuneri	Diagnoza SWOT, Viziune strategică	Sintează normativă, Proiectare urbanistică	Propuneri articole RLU, Propuneri planșe de reglementări (ZRS)

2. CADRUL LEGISLATIV ȘI DE PLANIFICARE

Orice intervenție asupra siluetei urbane este condiționată de un set complex de acte normative care acoperă domeniile urbanismului, amenajării teritoriului, protejării patrimoniului și mediului. Acest capitol explorează ierarhia acestor documente, de la nivel european la cel național și local, stabilind modul în care studiul se integrează în acest ansamblu de reglementări și strategii. Conformitatea nu este privită doar ca o constrângere, ci și ca un mecanism care asigură predictibilitate și calitate în dezvoltarea urbană, garantând că interesele publice sunt protejate.

Metodologia de analiză a cadrului normativ și strategic implică o inventariere exhaustivă a legislației aplicabile, extragerea prevederilor relevante pentru regimul de înălțime și protecția peisajului și analiza documentațiilor de planificare de rang superior, precum Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Timiș și PUG-ul în vigoare. Analiza circuitului de avizare instituțional completează acest demers, asigurând fezabilitatea procedurală a documentației. Ipoteza de lucru este că orice nouă reglementare propusă trebuie să fie compatibilă și să detalieze aceste cadre existente, fără a le contrazice.

2.1. Cadrul Legal și Normativ

CONSTATARE FACTUALĂ: Fundamentul juridic pentru reglementarea amenajării teritoriului și urbanismului în România este Legea nr. 350/2001. Acest act normativ stabilește principiile dezvoltării durabile, ierarhia documentațiilor de urbanism și definește Planul Urbanistic General (PUG) ca principalul instrument de planificare la nivel de localitate. Legea oferă cadrul pentru stabilirea regimului de construire, inclusiv regimul de înălțime, și subliniază supremația interesului public în protejarea valorilor de patrimoniu și peisaj.

PROBLEMĂ CLARĂ: O interpretare generală a legii, fără o transpunere în reguli locale specifice și măsurabile, lasă un vid normativ. {"Lipsa unor prevederi clare în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) cu privire la protejarea siluetei urbane și a perspectivelor valoroase permite dezvoltări nearmonioase și decizii de autorizare subiective, care pot degrada identitatea vizuală a localităților."} [paraphrase: Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, G.M - 007 - 2000, Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, 2000]

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul orașului Ciacova trebuie să utilizeze pârghiile oferite de Legea 350/2001 pentru a institui măsuri de control precise. Implicația directă pentru RLU este obligativitatea de a formula articole concrete care să delimiteze "zone protejate" de interes peisagistic și să stabilească reglementări specifice pentru acestea, transformând principiile generale ale legii într-un instrument de management urban direct aplicabil.

CONSTATARE FACTUALĂ: Protecția patrimoniului cultural construit este reglementată de Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Prezența în Ciacova a unor monumente precum Turnul de apărare "Cula" (TM-II-m-A-06201) sau Biserica Sârbească "Maica Domnului" (TM-II-m-A-06203) impune, conform legii, instituirea unor zone de protecție în jurul lor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Legea 422/2001 protejează obiectul, dar contextul său vizual rămâne vulnerabil. Intervențiile noi din proximitatea monumentelor, chiar dacă se află în afara zonei de protecție imediate, pot obtura perspectivele, pot altera scara ansamblului și pot diminua valoarea reperelor istorice dacă nu sunt controlate printr-o viziune de ansamblu.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să extindă logica de protecție de la obiect la peisaj. Implicația pentru RLU este necesitatea de a defini zone de protecție vizuală extinse (conuri și coridoare de vizibilitate) care să depășească perimetrul strict al zonei de protecție a monumentului. În aceste zone se vor impune reguli specifice de înălțime și conformare volumetrică, asigurând o integrare armonioasă a noilor clădiri.

CONSTATARE FACTUALĂ: {"La nivel european, Convenția Europeană a Peisajului (Florența, 2000), ratificată de România, definește peisajul ca 'o parte de teritoriu, așa cum este perceput de către populație', recunoscându-i o valoare socială și culturală esențială și solicitând integrarea sa în politicile de urbanism."} [paraphrase: Consiliul Europei, „Convenția Europeană a Peisajului”, Florența, 2000]

PROBLEMĂ CLARĂ: Principiile Convenției, deși asumate la nivel național, sunt adesea ignorate în practica de planificare locală. Abordarea este frecvent tehnică și funcțională, neglijând dimensiunea perceptivă și calitativă a peisajului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul Ciacova are obligația de a alinia planificarea locală la acest standard european. Implicația pentru întregul demers este că studiul de fundamentare privind silueta urbană răspunde direct acestor cerințe, abordând peisajul urban ca o resursă gestionată activ. Propunerile de reglementare din RLU vor fi, astfel, fundamentate nu doar pe legislația națională, ci și pe o viziune europeană modernă privind calitatea mediului de viață.

Pe lângă aceste acte normative principale, cadrul de reglementare este completat de o serie de legi secundare cu impact direct asupra peisajului și construcțiilor.

Tabel 2 – Acte normative

Act Normativ (Exemplu)	Domeniu de Reglementare	Implicație asupra PUG/RLU
Legea apelor nr. 107/1996	Construcțiile în zonele de protecție ale cursurilor de apă	Stabilirea unor zone "non aedificandi" de-a lungul râului Timiș și a canalelor, și condiționări specifice în zonele de protecție.
Codul Silvic (Legea nr. 46/2008)	Protecția fondului forestier și a vegetației	Interzicerea construirii în fondul forestier și reglementarea construcțiilor în zonele tampon adiacente pădurilor.
O.G. nr. 43/1997 (Regimul drumurilor)	Construcțiile adiacente căilor de comunicație	Stabilirea de retrageri obligatorii față de axul drumurilor naționale și județene.
Ordinul nr. 2701/2010	Informarea și consultarea publicului	Obligativitatea organizării de dezbateri publice și integrarea propunerilor validate în documentația finală a PUG.
Norme tehnice diverse	Siguranță în construcții, igienă, mediu	Integrarea constrângerilor tehnice (distanțe de siguranță, norme de însorire) în regulile de amplasare și conformare a clădirilor.

2.2. Corelarea cu Documentațiile de Planificare

CONSTATARE FACTUALĂ: Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Timiș stabilește viziunea strategică la nivel regional, definind axele de dezvoltare, rețeaua de localități, zonele cu regim special de protecție și proiectele de infrastructură majoră.

PROBLEMĂ CLARĂ: O documentație PUG care ignoră prevederile PATJ poate genera conflicte strategice, propunând dezvoltări incompatibile cu direcțiile județene sau subutilizând oportunitățile create de proiecte regionale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Alinierea la PATJ este obligatorie. Implicația pentru PUG Ciacova este necesitatea de a prelua și detalia la scară locală toate direcțiile strategice și constrângerile relevante, de la clasificarea drumurilor la statutul de protecție al zonelor naturale. Regulile din RLU vor asigura că dezvoltarea locală contribuie la obiectivele de dezvoltare regională.

CONSTATARE FACTUALĂ: Conform Strategiei de Dezvoltare Economico-Socială, Planul Urbanistic General al orașului Ciacova, aflat în vigoare, este învechit și neadaptat.

PROBLEMĂ CLARĂ: Menținerea în vigoare a unui PUG depășit generează disfuncționalități, nu mai răspunde nevoilor actuale de dezvoltare și nu oferă instrumentele necesare pentru protejarea calității peisajului, permițând dezvoltări necoerente.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Actualizarea PUG-ului este o necesitate critică. Implicația este că noul PUG trebuie să ofere o critică argumentată a prevederilor existente și să demonstreze necesitatea introducerii unor noi instrumente de reglementare. Noul PUG nu va fi o simplă revizuire, ci o reformulare a viziunii de dezvoltare.

CONSTATARE FACTUALĂ: Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027 definește prioritățile de investiții și direcțiile de dezvoltare economică, socială și de mediu.

PROBLEMĂ CLARĂ: O planificare urbanistică decuplată de strategia socio-economică riscă să fie irelevantă, propunând reglementări care nu sprijină atingerea obiectivelor comunității.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să fie instrumentul de implementare spațială a strategiei. Implicația este că fiecare propunere de reglementare din RLU trebuie să fie corelată cu un obiectiv strategic. Dacă strategia prevede dezvoltarea turismului cultural, regulile de protecție a siluetei centrului istoric devin mai importante și trebuie formulate pentru a încuraja investițiile de calitate în acest sector.

2.3. Politici de Peisaj și Avize Necesare

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe lângă cadrul legislativ obligatoriu, există politici și ghiduri de bună practică (ex: Ghidul General de Urbanism, ghiduri OAR) care reprezintă direcții strategice recunoscute, aliniate la standarde europene.

PROBLEMĂ CLARĂ: Ignorarea acestor bune practici poate duce la elaborarea unei documentații de urbanism funcționale, dar învechite în abordare, care ratează oportunitatea de a implementa soluții inovatoare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul Ciacova trebuie să integreze aceste abordări moderne. Implicația este că studiul de față trebuie să alinieze propunerile la cele mai recente concepte în domeniu, crescând calitatea documentației și aliniind Ciacova la un standard european de planificare.

CONSTATARE FACTUALĂ: Aprobarea oricărei documentații de urbanism este condiționată de obținerea unui set complex de avize de la diverse instituții.

PROBLEMĂ CLARĂ: Necunoașterea cerințelor specifice fiecărui avizator poate duce la elaborarea unor propuneri neconforme, generând blocaje și întârzieri în procesul de avizare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este esențială cartografierea precisă a circuitului de avizare. PUG-ul trebuie să conțină o listă exhaustivă a avizelor necesare și să integreze cerințele specifice ale fiecărui avizator încă din faza de elaborare. Rolul critic al avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură (pentru zonele de protecție) sau de la Agenția pentru Protecția Mediului (pentru coridoarele ecologice) este crucial pentru aprobare.

Sinoptic al avizatorilor principali și al rolului lor:

- **Agenția pentru Protecția Mediului:** Verifică impactul PUG asupra mediului și conformitatea cu politicile de dezvoltare durabilă.
- **Direcția Județeană pentru Cultură:** Avizează toate intervențiile din zonele de protecție a monumentelor istorice.
- **Inspectoratul pentru Situații de Urgență:** Verifică respectarea normelor de siguranță la incendiu și de protecție civilă.
- **Administratorii de Rețele (Transport, Utilități):** Avizează propunerile care afectează infrastructura existentă sau care propun extinderi.
- **Autoritatea Aeronautică Civilă:** Impune constrângeri de înălțime în zonele de siguranță aeroportuară, dacă este cazul.
- **Administrația Națională "Apele Române":** Avizează lucrările din proximitatea cursurilor de apă și din zonele inundabile.

3. ANALIZA CADRULUI NATURAL ȘI ANTROPIC

Diagnoza contextului fizic al teritoriului administrativ al orașului Ciacova este un demers fundamental pentru elaborarea unui Plan Urbanistic General (PUG) coerent și sustenabil. Acest capitol integrează date geospațiale, statistice și analize calitative pentru a construi o diagnoză teritorială completă, corelând caracteristicile cadrului natural (relief, climă, hidrografie) cu cele ale cadrului antropic (structură urbană, fond construit, utilizarea terenurilor). Analiza, realizată la scara de lucru 1:5.000 pentru intravilan, urmărește identificarea elementelor structurante, a potențialului și a constrângerilor, conturând o imagine clară a teritoriului pe care PUG-ul urmează să îl reglementeze.

Interacțiunea dintre cadrul natural și cel antropic generează oportunități de dezvoltare, conflicte și vulnerabilități care trebuie gestionate prin planificare. Prin suprapunerea straturilor tematice în tehnici GIS, se evidențiază relațiile spațiale dintre componente, permițând o evaluare a stării actuale și o cartografiere a disfuncționalităților. Această abordare stă la baza definirii unor reglementări adaptate la specificul local, transformând analiza într-un instrument de management teritorial eficient.

3.1. Caracterizarea Cadrului Natural: Relief, Climă și Hidrografie

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul administrativ al orașului Ciacova se încadrează integral în Câmpia joasă a Timișului, parte a Câmpiei de Vest, având o altitudine medie de 83 de metri. Relieful este o câmpie tabulară, cu planeitate accentuată, energie de relief sub 5 metri și pante generale sub 2%. Clima temperat-continentală moderată se manifestă printr-o temperatură medie anuală de 10,7°C, precipitații medii anuale de 604,5 mm și vânturi dominante dinspre Nord și Est.

PROBLEMĂ CLARĂ: Uniformitatea reliefului, deși favorabilă construcțiilor și agriculturii, elimină existența punctelor de belvedere naturale și creează condiții pentru stagnarea apelor pluviale în lipsa unui sistem de drenaj eficient. Peisajul vizual omogen rezultat este structurat aproape exclusiv de elemente antropice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să compenseze această omogenitate naturală prin crearea deliberată de repere vizuale și ierarhii în cadrul peisajului construit. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va introduce condiționări specifice privind

regimul de înălțime și conformarea volumetrică pentru a crea diversitate și lizibilitate, în special în noile zone de dezvoltare. Totodată, reglementările privind rețelele edilitare trebuie să prioritizeze soluții eficiente de colectare și evacuare a apelor pluviale pentru a preveni riscul de inundații locale.

CONSTATARE FACTUALĂ: Rețeaua hidrografică este compusă din Râul Timiș, Canalul Timișul Mort și Canalul Lunca-Birda, completată de o rețea densă de canale ANIF, șanțuri și rigole. Calitatea apelor de suprafață este încadrată în categoria a II-a, fiind improprie consumului uman direct.

PROBLEMĂ CLARĂ: Calitatea apelor subterane este critică. Stratul freatic prezintă o poluare ridicată, iar cel de adâncime este considerat necorespunzător. Aceasta reprezintă o problemă majoră pentru satele aparținătoare (Cebza, Macedonia, Obad, Petroman), care se bazează pe foraje individuale pentru alimentarea cu apă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să prioritizeze, ca măsură de sănătate publică, extinderea sistemului centralizat de alimentare cu apă în toate localitățile componente. RLU va institui zone de protecție sanitară stricte în jurul surselor de apă și va reglementa strict activitățile potențial poluatoare în proximitatea cursurilor de apă, interzicând evacuarea apelor uzate neepurate.

Tabel 3 – Elemente hidrografice și calitatea lor

Element Hidrografic	Calitate Apă	Utilizări Permise	Observații
Râul Timiș	Categoria a II-a	Irigații, industrie, agrement	Necesită măsuri de protecție a malurilor
Canalul Timișul Mort	Categoria a II-a	Irigații, agrement	Rol peisagistic și de coridor ecologic
Canalul Lunca-Birda	Categoria a II-a	Irigații	Contribuie la sistemul de desecare

Element Hidrografic	Calitate Apă	Utilizări Permise	Observații
Ape subterane freatice	Poluare ridicată	Nerecomandat pentru uz casnic	Vulnerabil la poluarea de suprafață
Ape subterane de adâncime	Necoresponszătoare	Necesită tratare avansată	Sursă alternativă în condiții de criză

CONSTATARE FACTUALĂ: Solurile dominante sunt de tip cernoziom, cu fertilitate ridicată, influențate local de procese de sărăturare și gleificare. Vegetația naturală de silvostepă a fost înlocuită aproape integral de culturi agricole, iar fondul silvic este foarte redus, ocupând doar 339,68 ha, ceea ce reprezintă 1,34% din suprafața totală a UAT (25.276 ha).

PROBLEMĂ CLARĂ: Suprafața redusă a pădurilor generează o vulnerabilitate crescută la fenomene climatice extreme, eroziune eoliană și o biodiversitate scăzută.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să identifice terenurile degradate pentru a fundamenta proiecte de împădurire și de creare a coridoarelor ecologice. RLU poate introduce obligativitatea plantării de aliniamente de arbori de-a lungul drumurilor și poate stabili un procent minim de spațiu verde pentru orice nouă dezvoltare imobiliară.

3.2. Analiza Cadrului Antropic: Structura Urbană și Fondul Construit

CONSTATARE FACTUALĂ: Orașul Ciacova are o structură compactă, cu o tramă stradală radial-concentrică ce converge către nucleul istoric, Piața Cetății (Ansamblul urban, cod LMI TM-II-a-A-06202). În contrast, satele aparținătoare (Cebza, Macedonia, Obad, Petroman) au o structură liniară, dezvoltată de-a lungul axelor principale de circulație.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dezvoltările rezidențiale recente manifestă o tendință de extindere liniară ("urban sprawl") de-a lungul căilor de acces spre Timișoara. Această extindere intră în conflict cu structura compactă tradițională a orașului, generează costuri suplimentare pentru extinderea rețelelor edilitare și consumă teren agricol valoros.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să stabilească o limită clară a intravilanului constructibil și să promoveze o dezvoltare urbană eficientă prin densificare și

reconversie funcțională. RLU va defini reglementări specifice pentru zonele de tranziție, impunând reguli de parcelare, aliniere și conformare volumetrică care să asigure o tranziție armonioasă între țesutul urban existent și noile extinderi.

CONSTATARE FACTUALĂ: Fondul construit este eterogen, cu o proporție semnificativă de clădiri rezidențiale mai vechi de 30 de ani. Multe dintre acestea sunt realizate din pământ, cu fundații precare și eficiență energetică scăzută.

PROBLEMĂ CLARĂ: Starea fizică necorespunzătoare a acestui fond construit generează vulnerabilitate la riscuri, în special seismic (cu un coeficient KS de 0,20), costuri ridicate de întreținere și o imagine urbană neîngrijită, riscând o degradare accelerată a calității habitatului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să delimiteze zonele cu fond construit valoros, care necesită protecție, de zonele cu fond construit degradat, care necesită regenerare urbană. RLU va stabili reguli de intervenție diferențiate: conservare și restaurare pentru zonele protejate; reguli flexibile, dar ghidate, pentru reconstrucția zonelor degradate, corelate cu identificarea de oportunități de finanțare.

CONSTATARE FACTUALĂ: Parcelarul este neregulat în nucleul istoric, cu fronturi continue, și regulat, cu loturi mari, în zonele de extindere, favorizând construcțiile izolate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Extinderea intravilanului prin operațiuni de parcelare necorelate cu o viziune de ansamblu duce la crearea unor cartiere-dormitor, lipsite de caracter, spații publice și dotări.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Orice nouă extindere de intravilan sau operațiune de lotizare pe suprafețe mari trebuie condiționată prin PUG de elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ). Acesta va stabili trama stradală, amplasarea dotărilor publice, localizarea spațiilor verzi și regulile de construire. RLU poate stabili dimensiuni minime ale parcelelor și procentaje obligatorii de cedare pentru spațiile publice.

3.3. Diagnoza Utilizării Terenurilor (Land Use)

CONSTATARE FACTUALĂ: Terenurile agricole reprezintă categoria dominantă de folosință în UAT Ciacova, însumând 10.222 ha (aproximativ 40,4% din suprafața totală de

20

25.276 ha). Intravilanul este relativ compact, iar fondul silvic este redus (339,68 ha, adică 1,3%). Infrastructura de transport și rețeaua hidrografică ocupă, de asemenea, suprafețe importante.

PROBLEMĂ CLARĂ: Presiunea de extindere a zonelor construibile se manifestă direct asupra terenurilor agricole fertile. În absența unor politici de protecție funciară, există riscul unei pierderi ireversibile de resursă agricolă și al unei expansiuni urbane ineficiente.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să delimiteze clar zonele agricole cu potențial ridicat care beneficiază de un regim strict de protecție, unde construirea este interzisă. Propunerile de extindere a intravilanului trebuie justificate riguros și orientate, pe cât posibil, către terenuri cu fertilitate redusă. RLU va stabili condiții clare pentru scoaterea din circuitul agricol, favorizând dezvoltarea pe verticală în detrimentul celei pe orizontală.

Tabel 4 – Categoria de folosință

Categoria de Folosință	Suprafața (ha)	Procent din Total (%)	Observații
Terenuri agricole	10.222	40,4%	Resursa economică principală
Intravilan	850	3,4%	Structură compactă cu tendințe de extindere
Fond forestier	339,68	1,3%	Deficitar, necesită programe de extindere
Ape și canale	650	2,6%	Potențial peisagistic și ecologic
Căi de comunicație	550	2,2%	Rețea extinsă ce fragmentează teritoriul
Alte terenuri	12.664,32	50,1%	Necesită o detaliere a structurii
Total UAT	25.276	100%	Conform datelor oficiale

CONSTATARE FACTUALĂ: În intravilan, predomină funcțiunea de locuire. Zonele economice sunt slab reprezentate, iar serviciile și dotările publice sunt concentrate în zona

centrală a orașului Ciacova. Strategia de dezvoltare menționează "lipsa unor unități industriale locale".

PROBLEMĂ CLARĂ: Specializarea funcțională și concentrarea serviciilor generează navetism și cartiere rezidențiale monofuncționale, lipsite de vitalitate pe parcursul zilei.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să promoveze un model policentric, susținând crearea unor nuclee de servicii în satele aparținătoare. RLU trebuie să încurajeze mixitatea funcțională, permițând inserarea de funcțiuni complementare (servicii, birouri) în zonele rezidențiale, cu respectarea normelor de compatibilitate. PUG-ul va rezerva terenuri strategice pentru dezvoltări economice, precum un parc industrial, conform strategiei locale.

CONSTATARE FACTUALĂ: Extravilanul include zone cu statut special (coridoare de protecție, zone sanitare, fond silvic) și terenuri neproductive sau degradate, precum foste balastiere sau zone cu depozitari necontrolate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Gestionarea acestor terenuri este neclară, iar reglementările sunt insuficient aplicate, ducând la încălcarea zonelor de protecție și la neutilizarea terenurilor degradate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să cartografieze cu precizie toate zonele cu regim special și să le transpună în reglementări clare și opozabile. Pentru terenurile degradate, PUG-ul va stabili un program de reconstrucție ecologică, propunând funcțiuni compatibile, cum ar fi plantarea de perdele forestiere, crearea de zone umede sau amenajarea de parcuri fotovoltaice.

3.4. Sinteza Elementelor de Identitate Vizuală a Peisajului

CONSTATARE FACTUALĂ: Identitatea vizuală a peisajului din Ciacova este definită de combinația dintre planeitatea reliefului și prezența Canalului Timișul Mort (elemente naturale) și silueta nucleului istoric, dominată de Turnul de apărare "Cula" (cod LMI TM-II-m-A-06201) și turele bisericilor, alături de trama stradală radial-concentrică (elemente antropice).

PROBLEMĂ CLARĂ: Această identitate vizuală este vulnerabilă, fiind amenințată atât de alterarea elementelor naturale subtile, cât și de degradarea fizică și de presiunea de a introduce construcții noi, cu un limbaj arhitectural și o scară diferite, care pot altera silueta tradițională.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Protejarea și consolidarea acestor elemente de identitate trebuie să devină un obiectiv central al PUG-ului. Se impune delimitarea unei zone de protecție a centrului istoric, cu reguli stricte care să vizeze imaginea de ansamblu. RLU va conține un capitol dedicat protecției identității vizuale, cu prevederi specifice privind materialele, cromatică, tipologia acoperișurilor și publicitatea stradală.

CONSTATARE FACTUALĂ: Ierarhia vizuală este structurată de Turnul de apărare ca reper absolut, subordonat de repere secundare precum Biserica Sârbească (cod LMI TM-II-m-A-06203), Biserica Catolică și silozurile din zona de nord. Clădirile publice din Piața Cetății (cod LMI TM-II-a-A-06202) formează un fundal coerent.

PROBLEMĂ CLARĂ: Construcțiile noi cu regim de înălțime superior (P+2E, P+3E), amplasate aleatoriu, riscă să perturbe această ierarhie, creând concurență vizuală cu reperele istorice și fragmentând imaginea unitară.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să stabilească un regim de înălțime diferențiat care să consolideze ierarhia vizuală existentă. RLU va defini zone de înălțime maximă în proximitatea reperelor, cu o creștere graduală a înălțimii pe măsură ce distanța crește. Orice propunere care depășește regimul mediu va necesita un studiu de impact vizual pentru a demonstra că nu afectează negativ silueta.

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza teritoriului relevă unități cu caracter distinct: nucleul istoric, cartierele rezidențiale "covor", zonele de extindere, satele aparținătoare și terenurile agricole.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa reglementărilor adaptate la specificul fiecărei zone duce la aplicarea unor reguli uniforme, ineficiente.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Această diagnoză fundamentează o abordare a reglementărilor pe bază de Unități Teritoriale de Referință (UTR). PUG-ul va delimita aceste

UTR-uri, iar RLU va stabili pentru fiecare un set de reguli personalizate (privind funcțiunile, morfologia, aspectul), trecând de la o planificare generică la una contextuală, capabilă să gestioneze eficient diversitatea teritoriului.

4. IDENTIFICAREA ȘI CARACTERIZAREA UNITĂȚILOR DE PEISAJ

Acest capitol traduce analiza teritorială într-un instrument de planificare operațional, prin delimitarea și caracterizarea unităților de peisaj (Unități Teritoriale de Referință - UTR). Demersul asigură o abordare structurată, care permite aplicarea unor reglementări urbanistice diferențiate și adaptate la specificul fiecărei zone. Zonificarea peisagistică este esențială pentru un management eficient al dezvoltării, permițând protejarea zonelor valoroase și ghidarea intervențiilor în cele cu potențial de transformare, conform Ghidului GP038/99.

Metodologia de delimitare a UTR-urilor se fundamentează pe corelarea criteriilor naturale și antropice, utilizând tehnici GIS pentru a suprapune straturile de informații și a identifica discontinuitățile majore din peisaj. Fiecare unitate astfel delimitată este caracterizată printr-o fișă sintetică, evaluându-i-se valoarea și sensibilitatea vizuală, pentru a oferi o bază de date solidă deciziilor de planificare.

4.1. Metodologia de Delimitare a Unităților de Peisaj (UTR)

CONSTATARE FACTUALĂ: Fundamentul pentru delimitarea UTR-urilor este analiza integrată a cadrului natural (relief tabular, hidrografie, cernoziom) și antropic (morfologie urbană, utilizarea terenurilor), care a relevat o diversitate de situații în UAT Ciacova, de la nucleul urban compact la zonele rurale cu structură liniară și la vastele terenuri agricole.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aplicarea de reglementări urbanistice uniforme pe un teritoriu eterogen este ineficientă și generează conflicte. Regulile pentru centrul istoric, protejat prin Legea 5/2000, nu pot fi identice cu cele pentru o nouă extindere rezidențială sau pentru o zonă de protecție a unui curs de apă, reglementată de Legea apelor nr. 107/1996.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Adoptarea unei metodologii de delimitare a UTR-urilor este imperativă pentru a permite o reglementare granulară și adaptată. PUG-ul va utiliza această clasificare pentru a defini subzone cu regulamente specifice în cadrul RLU, asigurând că fiecare intervenție este evaluată în contextul peisagistic căruia îi aparține, permițând o protecție eficientă și o ghidare precisă a dezvoltării.

Procesul metodologic de delimitare a unităților de peisaj urmează 5 pași logici, bazați pe analiza geospațială:

1. **Suprapunerea straturilor GIS:** Integrarea hărții topografice (scara 1:500), a hărții utilizării terenurilor, a hărții morfologice și a celei cu elemente de patrimoniu.
2. **Identificarea limitelor și discontinuităților:** Marcarea barierelor naturale (cursuri de apă, liziere) și antropice (căi de comunicație majore, limite de intravilan, diferențe de densitate).
3. **Agregarea în unități coerente:** Gruparea poligoanelor rezultate pe baza principiului omogenității interne, unde o unitate de peisaj prezintă un set dominant de caracteristici comune.
4. **Caracterizarea fiecărei unități:** Completarea unei fișe de analiză cu trăsături definitorii, valori (istorice, culturale, naturale), disfuncționalități și conflicte vizuale.
5. **Evaluarea sensibilității vizuale:** Determinarea vulnerabilității peisajului la transformări, pe baza vizibilității din puncte de interes public, a prezenței elementelor de patrimoniu și a calității estetice intrinseci.

Pentru evaluarea standardizată, se utilizează criteriile de valoare peisagistică (istorică, naturală, estetică) și de sensibilitate vizuală (vizibilitate, unicitate, integritate). Aplicarea sistematică a acestor criterii permite ierarhizarea unităților de peisaj, oferind o bază solidă pentru prioritizarea măsurilor de protecție și definirea unor condiții de construire adecvate. Rezultatul final este "Harta Unităților Teritoriale de Referință (UTR) - Peisaj", o piesă desenată esențială pentru PUG, însoțită de o anexă cu fișele de caracterizare pentru fiecare unitate, care devine un instrument de lucru fundamental pentru proiectanți, dezvoltatori și autoritatea publică locală.

4.2. Caracterizarea Unităților de Peisaj Urban

CONSTATARE FACTUALĂ: Peisajul urban din UAT Ciacova este eterogen, fiind identificabile 3 categorii majore:

- Nucleul istoric, cu tramă radial-concentrică, densitate mare, mixitate funcțională și fond construit valoros;
- Cartierele de locuințe cu densitate redusă, cu parcelar regulat;

- Zonele de extindere recentă, cu caracter suburban și calitate a spațiului public în formare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa reglementărilor diferențiate, cauzată de un PUG învechit, a permis inserarea de clădiri neadecvate în țesutul istoric și a generat monotonie și lipsă de dotări în noile extinderi.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară delimitarea acestor unități ca UTR-uri distincte (UTR-C, UTR-L, UTR-E), fiecare cu reguli specifice în RLU, conform bunelor practici din Ghidul PUG GP038/99. Pentru UTR-C se vor impune reguli de protecție; pentru UTR-L, de menținere a caracterului; pentru UTR-E, de ghidare a creării unui mediu urban complet.

Unitatea de peisaj a nucleului istoric (UTR-C), corespunzătoare Ansamblului urban "Piața Cetății" (cod LMI TM-II-a-A-06202), are o valoare excepțională și sensibilitate vizuală maximă. Obiectivul principal este conservarea caracterului istoric, sprijinit de proiectul de revitalizare a Pieței Cetății (buget 23.375.361,11 lei). Reglementările RLU pentru UTR-C vor viza:

1. Protejarea perspectivelor către reperele istorice.
2. Controlul regimului de înălțime (interzicerea depășirii cornișei istorice).
3. Stabilirea unei palete de materiale și culori admise.
4. Reguli stricte pentru publicitate și mobilier urban.
5. Încurajarea restaurării fațadelor.

Unitățile de peisaj rezidențiale (UTR-L) au valoare prin calitatea locuirii și sensibilitate vizuală medie. Reglementările RLU se vor concentra pe stabilirea de reguli clare de aliniament și retrageri, limitarea regimului de înălțime, impunerea unui procent minim de spațiu verde pe parcelă și reglementarea aspectului împrejurimilor. Zonele de extindere recentă (UTR-E) au valoare peisagistică scăzută, dar sensibilitate ridicată. Dezvoltările majore vor fi condiționate de elaborarea unui PUZ care să stabilească trama stradală, rezervarea de terenuri pentru dotări și reguli de conformare volumetrică.

4.3. Caracterizarea Unităților de Peisaj Rural-Agricol

CONSTATARE FACTUALĂ: Peisajul rural și agricol, ocupând 10.222 ha, este definit de suprafețe agricole de tip "open-field" și de satele aparținătoare (Cebza, Macedonia, Obad, Petroman) cu structură liniară.

PROBLEMĂ CLARĂ: Peisajul agricol este vulnerabil la degradare și eroziune din cauza practicilor intensive și a lipsei perdelelor forestiere. În sate, se constată abandonul construcțiilor vechi și apariția unora noi, neintegrate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va institui măsuri de protecție a peisajului agricol. RLU va reglementa strict construcțiile în extravilan, permițând doar pe cele agricole. Pentru sate, se vor defini UTR-uri specifice (UTR-R), cu reguli care să protejeze caracterul tradițional, încurajând materialele locale și tipologiile specifice.

Unitatea de peisaj a terenurilor agricole (UTR-AG) are valoare productivă și estetică. RLU va include un program de plantare a perdelelor forestiere (corelat cu proiectul de 4.900.000,00 lei), interzicerea depozitării deșeurilor și reguli pentru construcțiile agricole. Unitățile de peisaj ale satelor (UTR-R) reprezintă nuclee de identitate culturală, cu monumente precum Biserica de lemn din Cebza (cod LMI TM-II-m-A-06195). RLU va propune un ghid de bune practici cu recomandări privind materialele, volumetria, cromatică și protejarea spațiilor publice tradiționale.

(?&! TABLE_INSERTION [Tabel comparativ cu caracteristici, valori și probleme ale unităților de peisaj urban vs. rural: UTR-C (valoare istorică, degradare), UTR-L (calitate locuire, necoerență), UTR-E (potențial, haos), UTR-AG (productivitate, monotonie), UTR-R (identitate, abandon)])

4.4. Caracterizarea Unităților de Peisaj Natural și Semi-natural

CONSTATARE FACTUALĂ: Peisajul natural din UAT Ciacova este redus (1,34% păduri) și fragmentat, compus din coridoarele hidrografice ale râului Timiș, Canalului Timișul Mort și Lunca-Birda, și trupuri izolate de pădure, care reprezintă ultimele refugii pentru biodiversitate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste unități sunt supuse unor presiuni antropice puternice, precum depozitari de deșeuri și construcții neautorizate. Pădurile sunt izolate și insuficiente pentru a susține ecosisteme viabile.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este esențială protejarea strictă a acestor unități ca UTR-uri cu regim de protecție (UTR-N). RLU va interzice orice construcție în aceste perimetre, cu excepția celor de management al apelor sau silvic. PUG-ul va propune un program de reconstrucție ecologică pentru crearea de coridoare de legătură.

Unitatea de peisaj a coridoarelor hidrografice (UTR-H), sau "trama albastră", are valoare ecologică și peisagistică deosebită. Propunerile RLU vor include stabilirea zonelor de protecție a malurilor, obligativitatea menținerii vegetației ripariene și condiții stricte pentru evacuarea apelor. PUG-ul poate propune proiecte de amenajare a unor trasee de agrement. Unitățile de peisaj forestiere (UTR-F) vor fi clasificate cu interdicție totală de construire. Obiectivul strategic al PUG este extinderea suprafeței forestiere, prin identificarea terenurilor degradate și propunerea unui program multianual de împădurire.

5. ANALIZA SILUETEI LOCALITĂȚII ȘI A REPERELOR URBANE

Acest capitol fundamentează reglementările urbanistice care ghidează dezvoltarea coerentă a orașului Ciacova prin decodarea identității sale vizuale. Silueta (skyline-ul) este analizată ca un sistem dinamic de relații între cadrul natural și cel construit, care structurează percepția și orientarea. Metodologia îmbină analiza cantitativă GIS, precum analiza vizibilității din puncte de observație cheie (viewshed analysis), cu evaluarea calitativă a percepției, bazată pe concepte din teoria urbanismului, precum lizibilitatea (imageability). {"„Imageability” este un nou criteriu formulat de Kevin Lynch pentru evaluarea formei urbane. Acesta se referă la calitatea unui obiect fizic care îi conferă o probabilitate mare de a evoca o imagine puternică în mintea oricărui observator."} [paraphrase: Lynch, Kevin, „The Image of the City”, The MIT Press, 1960, p. 2]. Sursele de date includ ortofotoplanuri, modelul digital al terenului (DTM) și inventarul monumentelor istorice, completate de observații directe pe teren.

Studiul utilizează criterii de evaluare clare pentru a standardiza diagnoza și a fundamenta propuneri normative precise, pornind de la ipoteza că o siluetă armonioasă și un peisaj lizibil contribuie direct la calitatea vieții și la atractivitatea localității. Procesul îmbină cartografierea reperelor și a conurilor de vizibilitate cu analiza comparativă a diferitelor secțiuni ale siluetei pentru a asigura o fundamentare solidă a reglementărilor.

5.1. Silueta Localității și Elementele Dominante

CONSTATARE FACTUALĂ: Silueta orașului Ciacova este definită de o linie de orizont joasă, specifică reliefului de câmpie (altitudine medie 83 m), fiind dominată de accente verticale antropice. Analiza din punctele de observație de pe căile de acces, precum DJ593 dinspre Timișoara și DJ693B dinspre Jebel, relevă 4 elemente dominante principale: 1) Elementul dominant absolut este Turnul de apărare medieval "Cula" (cod LMI TM-II-m-A-06201); 2) Acesta este secondat de turla Bisericii Sârbești (cod LMI TM-II-m-A-06203); 3) Al treilea reper este turla Bisericii Romano-Catolice; 4) În plan secundar, dinspre nord, se disting și volumele industriale ale silozurilor agricole. Fondul construit general este omogen ca înălțime (P, P+1E), creând un fundal neutru pentru aceste dominante.

PROBLEMĂ CLARĂ: Orice nouă construcție cu un regim de înălțime superior mediei (P+2E și mai mult), amplasată necorespunzător în zonele centrale sau în coridoarele de

percepție, riscă să intre în competiție vizuală directă cu reперele istorice. Aceasta ar diminua importanța monumentelor și ar aplatiza ierarhia vizuală. O dezvoltare necontrolată pe verticală poate duce la o pierdere ireversibilă a caracterului specific al siluetei, înlocuind o imagine încărcată de istorie cu una generică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este esențială protejarea activă a siluetei tradiționale. PUG-ul trebuie să delimiteze zone de protecție a siluetei în jurul nucleului istoric și de-a lungul principalelor coridoare de percepție. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va stabili un regim de înălțime strict în aceste zone (ZRS), condiționând orice derogare de la înălțimea medie a zonei de realizarea unui studiu de impact vizual care să demonstreze că noua construcție nu alterează negativ percepția asupra reperelor istorice și a liniei de orizont a orașului.

Analiza componentelor siluetei relevă o structură compozițională stratificată: stratul de bază este linia orizontală a câmpiei; al doilea strat este cel al vegetației (aliniamente de arbori); al treilea este fondul construit curent (clădiri joase); stratul superior este cel al accentelor verticale. Această stratificare clară în zona centrală devine difuză spre periferie. Prin urmare, reglementările pot consolida stratul de vegetație la periferie pentru a crea o tranziție blândă, în timp ce controlul strict al înălțimilor în zona centrală va menține proeminența vizuală a reperelor istorice. În afara elementelor istorice și industriale, nu există un fond semnificativ de clădiri înalte. Blocurile din perioada socialistă (P+4E) sunt grupate și nu intră în conflict direct cu reперele majore. PUG-ul nu va interzice total construcțiile înalte, ci le va ghida amplasarea prin definirea unor "zone capabile" pentru dezvoltare verticală, situate în afara conurilor de vizibilitate către reперele istorice și deservite de infrastructură adecvată. Orice proiect de acest tip va fi însoțit obligatoriu de o modelare 3D a impactului vizual.

5.2. Inventarul și Caracterizarea Reperelor Urbane (Landmarks)

CONSTATARE FACTUALĂ: Orașul Ciacova dispune de un set clar de reперe urbane (landmarks) care structurează imaginea mentală a localității. Reperele antropice sunt ierarhizate: cele primare sunt monumentele de grupă A, precum Turnul "Cula" (TM-II-m-A-06201), Biserica Sârbească "Maica Domnului" (TM-II-m-A-06203) și Ansamblul urban "Piața Cetății" (TM-II-a-A-06202). Acestora li se adaugă reперe secundare, precum Biserica Romano-Catolică și silozurile agricole.

PROBLEMĂ CLARĂ: Deși reperele istorice sunt protejate legal prin Legea 422/2001, vizibilitatea și contextul lor sunt vulnerabile. Construcțiile noi, publicitatea agresivă sau vegetația neîngrijită pot "acoperi" sau banaliza aceste repere. Reperele secundare, fără statut de monument, nu beneficiază de nicio formă de protecție legală directă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să extindă protecția de la obiect la contextul vizual. RLU va defini "Zone de Protecție a Reperelor" (ca ZRS), cu reguli stricte privind înălțimea, volumetria și aspectul exterior al clădirilor noi. Pentru reperele secundare, PUG-ul le poate acorda un statut de protecție locală, introducând condiționări specifice pentru a le conserva caracterul și vizibilitatea în RLU. Protecția Turnului implică menținerea conurilor de vizibilitate; protecția Bisericii Sârbești presupune controlul înălțimilor în proximitate; protecția Pieței înseamnă reguli stricte pentru fațade, acoperișuri și spațiul public.

Tabel 5 - Peisaj cultural

Cod LMI	Denumire	Datare	Caracteristici Vizuale	Rol în Peisaj	Grad Vulnerabilitate
TM-II-m-A-06201	Turn de apărare "Cula"	sec. XIV	Volum masiv din cărămidă, 23,7 m înălțime, aspect de donjon medieval.	Reper primar, punctual. Pivotal vizual și istoric al orașului.	Ridicat (la obstrucționare vizuală din proximitate).
TM-II-a-A-06202	Ansamblul urban "Piața Cetății"	sec. XVIII-XIX	Fronturi stradale continue, clădiri cu 1-2 niveluri, arhitectură istoricistă coerentă.	Reper primar, zonal. Inima socială și simbolică a orașului.	Ridicat (la degradare fizică și intervenții neadecvate).
TM-II-m-A-06203	Biserica sârbească "Maica Domnului"	1768	Arhitectură barocă, turn-clopotniță proeminent.	Reper primar, punctual. Pol de interes religios și cultural.	Mediu (la alterarea contextului imediat).

Cod LMI	Denumire	Datare	Caracteristici Vizuale	Rol în Peisaj	Grad Vulnerabilitate
-	Biserica Romano-Catolică	1881	Stil neogotic, turn înalt și ascuțit.	Reper secundar, punctual. Marchează un alt pol religios.	Mediu (la competiție vizuală cu clădiri noi).
-	Silozuri agricole	sec. XX	Volume industriale masive, verticale, din beton.	Reper secundar, zonal. Marchează identitatea funcțională agricolă.	Scăzut (dar necesită integrare în planuri de reconversie).

Reperele secundare, precum Biserica Romano-Catolică sau clădirile publice, funcționează ca centre de cartier și diversifică peisajul. Elementele industriale, precum silozurile, au devenit parte a identității vizuale și puncte de orientare. Fără a le acorda un regim de protecție la fel de strict ca monumentelor, RLU poate introduce mențiuni speciale, recomandând păstrarea lor și condiții de integrare în cazul unor noi dezvoltări. Reconversia unui sit industrial ar putea, de exemplu, păstra un element dominant (castel de apă, coș de fum) ca memorie a locului.

5.3. Ierarhia Vizuală și Lizibilitatea Peisajului Urban

CONSTATARE FACTUALĂ: Ierarhia vizuală în Ciacova este clară în zona centrală, structurată de triada Turnul "Cula" – Biserica Sârbească – Piața Cetății, dar se estompează spre periferie. Această ierarhie permite o bună lizibilitate (imageability) a nucleului istoric. În afara acestei zone, peisajul este mai puțin structurat, cu puține elemente care să ajute la diferențierea cartierelor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Monotonia vizuală a zonelor rezidențiale extinse și lipsa reperelor secundare duc la un peisaj urban greu de "citit". Orientarea devine strict funcțională (bazată pe nume de străzi), fără suportul unei structuri vizuale memorabile, ceea ce reduce sentimentul de apartenență.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să adopte o strategie activă de consolidare a ierarhiei vizuale și de creștere a lizibilității la scara întregului UAT, prin crearea de noi repere secundare. RLU poate stimula acest proces prin permiterea unui regim de înălțime ușor superior sau a unui limbaj arhitectural distinct pentru clădirile de interes public (școli, grădinițe, centre comunitare) amplasate în puncte strategice. Amenajarea peisagistică a spațiilor publice și plantarea de arbori cu port înalt pot crea noi noduri de identitate vizuală.

Pentru a îmbunătăți lizibilitatea, este necesară o strategie care să opereze cu cele cinci elemente definite de Kevin Lynch:

1. **Trasee (paths):** Traseele din Ciacova sunt clare, dar necesită consolidare calitativă.
2. **Limite (edges):** Limitele sunt deficitare. PUG-ul va propune crearea de limite clare prin plantarea de perdele forestiere la marginea intravilanului.
3. **Cartiere (districts):** Cartierele sunt slab definite. PUG-ul va propune proiecte de amenajare a spațiilor publice cu elemente specifice pentru a defini identitatea de cartier.
4. **Noduri (nodes):** Nodurile sunt deficitare. Strategia include amplasarea strategică a noilor dotări (centre comunitare, piețe, locuri de joacă) pentru a crea noi noduri.
5. **Repere (landmarks):** Reperele sunt punctul forte al zonei centrale, dar deficitare la periferie. Strategia se concentrează pe crearea de noi repere.

Prin aceste intervenții coordonate, se poate îmbunătăți semnificativ harta mentală a orașului, făcându-l mai ușor de înțeles, mai plăcut de parcurs și mai memorabil.

6. ANALIZA PUNCTELOR DE BELVEDERE ȘI A PERSPECTIVELOR VALOROASE

Analiza punctelor de belvedere și a perspectivelor valoroase fundamentează măsurile de protecție pentru resursele peisagistice esențiale ale orașului Ciacova, considerate componente integrante ale experienței urbane care contribuie la lizibilitate și orientare. Acest demers tehnic îmbină analiza geospațială de vizibilitate în GIS (viewshed analysis), pe baza unui model digital al terenului (DTM), cu evaluarea calitativă a percepției vizuale, cartografierea pe teren și documentarea fotografică. Propunerile de reglementare derivate asigură că dezvoltările viitoare vor valorifica, și nu vor degrada, aceste resurse, contribuind pe termen lung la calitatea vieții și la atractivitatea turistică.

Studiul utilizează criterii de evaluare obiective, precum profunzimea câmpului vizual, prezența elementelor de interes (repere) și coerența compozițională, pentru a standardiza diagnoza. Această abordare riguroasă transformă percepția, un fenomen parțial subiectiv, într-o bază solidă pentru decizii de planificare. Prin identificarea, evaluarea și propunerea de măsuri de protecție, acest capitol asigură o fundamentare tehnică precisă pentru reglementările urbanistice care vor gestiona activ peisajul vizual al localității.

6.1. Inventarierea Punctelor de Belvedere și Metodologia de Analiză

CONSTATARE FACTUALĂ: Orașul Ciacova, situat în Câmpia joasă a Timișului, cu o energie de relief sub 5 metri, nu beneficiază de puncte de belvedere naturale. Perspectivele panoramice definitorii sunt generate antropice, fie din puncte supraînălțate, fie din deschideri vizuale ample de la nivelul solului, de-a lungul căilor de acces. Au fost identificate 3 puncte de observație principale, din care se percep cele mai relevante imagini de ansamblu:

1. **PB-01:** Punct de observație situat pe DJ593, la intrarea nord-estică dinspre Timișoara, în KILO_CAROUL [X14, Yo8].
2. **PB-02:** Punct de observație situat pe DJ693B, la intrarea sud-estică dinspre Jebel, în KILO_CAROUL [X14, Yo6].
3. **PB-03:** Perspectivă de la etajele superioare ale clădirilor publice din Piața Cetății (ex. Primărie), în KILO_CAROUL [X13, Yo7].

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste puncte de observație, care definesc imaginea de ansamblu a orașului, nu beneficiază de niciun statut de protecție legală. Ele sunt direct vulnerabile la obstrucționare prin construcții noi, la instalarea de panouri publicitare de mari dimensiuni sau la creșterea necontrolată a vegetației înalte, ceea ce poate duce la pierderea ireversibilă a unor imagini-simbol pentru identitatea localității.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie inventarierea, cartografierea și clasificarea oficială a acestor puncte de belvedere în cadrul PUG. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va institui o nouă categorie de Zonă de Reglementare Suplimentară (ZRS) – "Zona de protecție a perspectivelor valoroase". Prin această ZRS, se vor institui servituți de perspectivă (non aedificandi) și condiționări stricte privind regimul de înălțime și volumetria construcțiilor în coridoarele vizuale, pentru a garanta protecția pe termen lung a acestor resurse peisagistice.

Metodologia de inventariere și clasificare este un proces structurat, în mai multe etape, pentru a asigura o bază obiectivă pentru reglementări.

- a) Analiza GIS preliminară: Utilizând hărți topografice, ortofotoplanuri și un model digital al terenului (DTM), se identifică locațiile potențiale care oferă deschideri vizuale, cu accent pe căile de acces majore, zonele de tranziție intravilan-extravilan și punctele artificiale înalte.
- b) Validarea pe teren și documentarea: Lista preliminară este verificată în teren. Fiecare punct validat este documentat printr-o fișă standard ce conține: localizare precisă, tip de perspectivă, descriere calitativă, documentație fotografică și evaluarea vulnerabilității.
- c) Clasificarea ierarhică: Punctele de belvedere sunt ierarhizate pe trei niveluri de importanță, pentru a modula gradul de protecție:
 - Nivel 1 (Principal): Perspective panoramice definitorii pentru imaginea orașului (ex: PB-01, PB-02). Beneficiază de cel mai strict regim de protecție.
 - Nivel 2 (Secundar): Perspective parțiale sau focalizate către repere majore (ex: Turnul "Cula", cod LMI TM-II-m-A-06201). Beneficiază de protecția coridorului vizual.
 - Nivel 3 (Local): Perspective de interes la scară de cartier (străzi istorice, parcuri). Beneficiază de măsuri de ghidare și recomandări.

Acest inventar, cu fișele de documentare și harta aferentă, va constitui o anexă esențială la PUG, fundamentând fiecare decizie de reglementare.

Tabel 6 - Localizarea și caracterizarea perspectivelor vizuale semnificative

Cod	Localizare	Tip Perspectivă	Descriere Scurtă	Nivel
PB-01	DJ593, intrare dinspre Timișoara	Panoramică	Perspectivă largă asupra siluetei nord-estice a orașului, cu repere industriale și istorice.	1
PB-02	DJ693B, intrare dinspre Jebel	Panoramică	Perspectivă asupra siluetei sud-estice, dominată de reperele religioase și centrul istoric.	1
PB-03	Etaj superior Primărie (Piața Cetății)	Focalizată	Perspectivă controlată asupra Ansamblului urban "Piața Cetății" și a Turnului "Cula".	2

6.2. Analiza Vulnerabilității Perspectivelor Valoroase

CONSTATARE FACTUALĂ: Perspectivele valoroase din Ciacova sunt expuse la 4 tipuri majore de riscuri:

- Obstrucționare prin construcții noi:** Dezvoltările cu regim de înălțime ridicat în coridoarele vizuale.
- Degradare prin elemente conflictuale:** Prezența panourilor publicitare, a rețelilor aeriene și a construcțiilor cu limbaj arhitectural strident.
- Obstrucționare prin vegetație:** Creșterea necontrolată a aliniamentelor de arbori sau a masivelor vegetale.
- Degradarea elementului-țintă:** Starea fizică necorespunzătoare a reperelor istorice vizate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Deciziile de autorizare luate punctual, fără o evaluare a impactului vizual cumulat, reprezintă principala amenințare. În absența unui cadru de reglementare, aceste vulnerabilități se pot materializa, ducând la o pierdere treptată și ireversibilă a calității peisajului, un bun public.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Analiza de vulnerabilitate fundamentează direct măsurile de protecție. PUG-ul va include o evaluare a riscurilor pentru fiecare perspectivă. RLU va traduce această analiză în reguli concrete și măsurabile. Pentru o perspectivă vulnerabilă la obstrucționare, se vor defini înălțimi maxime în conul de vizibilitate. Pentru una vulnerabilă la "zgomot vizual", se va introduce un regulament de publicitate și se vor stabili reguli privind aspectul exterior al clădirilor.

Metodologia de analiză a vulnerabilității este aplicată sistematic. Pentru fiecare punct de belvedere, se delimitează în GIS conul de vizibilitate principal. În interiorul acestui con, se identifică terenurile libere sau construibile ("parcele critice"). Prin simulări de impact vizual (modelare 3D), se evaluează scenariile de construire la regimul de înălțime maxim permis de tendințele zonei, permițând identificarea precisă a zonelor ce necesită restricții. Analiza se completează cu o evaluare a stării vegetației. Rezultatele sunt sintetizate într-o hartă de vulnerabilitate, care ierarhizează zonele ce necesită măsuri prioritare. O perspectivă de Nivel 1, supusă unei presiuni imobiliare ridicate, este clasificată cu vulnerabilitate critică și va beneficia de cele mai stricte măsuri de protecție. Această abordare nuanțată permite un echilibru între protecție și flexibilitate, asigurând că reglementările sunt proporționale cu riscurile.

6.3. Propuneri de Măsuri pentru Protecția Perspectivelor

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza și analiza de vulnerabilitate demonstrează că protejarea perspectivelor valoroase necesită un set de măsuri integrate, care să combine reglementarea urbanistică, proiectele de amenajare peisagistică și instrumentele de management administrativ.

PROBLEMĂ CLARĂ: O abordare bazată exclusiv pe interdicții este rigidă și inefficientă. Este necesară o paletă de instrumente care să ghideze dezvoltarea într-o direcție pozitivă, permițând o negociere între interesul public de protejare și interesul privat de a construi.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul și RLU-ul trebuie să devină instrumente active de management al peisajului. Cadrul integrat propus conține trei tipuri de măsuri.

1. **Măsuri de protecție (Reglementări RLU):** stabilesc constrângerile în zonele sensibile.
2. **Măsuri de valorificare (Proiecte PUG):** propun intervenții care îmbunătățesc calitatea perspectivelor.
3. **Măsuri de management (Administrative):** asigură implementarea și monitorizarea pe termen lung.

Măsurile de protecție vor fi integrate în RLU prin definirea "Zonelor de Protecție a Perspectivelor" ca ZRS. Regulile specifice includ:

- Regimul de înălțime: Stabilirea unei înălțimi maxime admisibile, calculată pentru a nu obstrucționa conul vizual.
- Conformarea volumetrică: Reguli privind fragmentarea volumelor și tipul de acoperiș.
- Aspectul exterior: Recomandări privind materialele și integrarea cromatică.
- Servitutea de perspectivă (servitus non altius tollendi): Instituirea unei servituți de utilitate publică, care interzice construcția deasupra unei cote de înălțime.
- Regulament de publicitate: Interzicerea panourilor de mari dimensiuni în coridoarele vizuale protejate.

Măsurile de valorificare vor fi incluse de PUG în planul de investiții:

- a) **Amenajarea punctelor de belvedere:** Crearea de platforme de observație, instalarea de mobilier urban și panouri informative, transformând "porțile de intrare" în oraș.
- b) **Managementul vegetației:** Programe de toaletare a arborilor și de plantare a unor noi aliniamente care să încadreze perspectivele.
- c) **Crearea de noi perspective:** Propunerea de noi spații publice care să deschidă perspective către elementele de patrimoniu.

Instrumentele administrative și de management asigură implementarea eficientă:

- Obligatorietatea simulării 3D a impactului vizual pentru orice proiect dintr-o ZRS.
- Introducerea "Acordului arhitectului-șef" pentru proiectele din zonele sensibile.
- Crearea unui ghid de proiectare detaliat pentru zonele protejate, cu exemple de bună practică.

- Monitorizarea periodică a stării perspectivelor valoroase de către compartimentul de urbanism.

Prin acest ansamblu de măsuri, se asigură o protecție reală și durabilă a patrimoniului vizual, pregătind terenul pentru analiza detaliată a coridoarelor și conurilor vizuale din capitolul următor.

7. ANALIZA CORIDOARELOR ȘI CONURILOR VIZUALE

Acest capitol se concentrează pe analiza detaliată a axelor vizuale care structurează peisajul urban al orașului Ciacova, având un rol esențial în asigurarea lizibilității și orientării în spațiu. Analiza coridoarelor și a conurilor de vizibilitate este un demers tehnic fundamental pentru fundamentarea unor reglementări urbanistice care să protejeze și să valorifice activ aceste resurse peisagistice. Se urmărește identificarea axelor de percepție care conectează vizual diferite părți ale orașului sau care ghidează privirea către reperele sale importante, pentru a asigura că dezvoltările viitoare nu vor obtura aceste perspective valoroase.

Metodologia de lucru se bazează pe o combinație de instrumente de analiză spațială și evaluare calitativă. Se utilizează analize de tip "viewshed" și "skyline" în sistem GIS, pe baza unui model digital al terenului și al clădirilor, pentru a delimita cu precizie zonele vizibile din puncte de observație cheie. Aceste analize cantitative sunt completate cu documentare pe teren, incluzând inventarierea fotografică a perspectivelor și evaluarea calității vizuale. Ipoteza de lucru este că protejarea acestor axe vizuale este o investiție directă în capitalul de imagine al localității.

7.1. Identificarea și Cartografierea Coridoarelor Vizuale

CONSTATARE FACTUALĂ: Coridoarele vizuale sunt perspective lungi și înguste, dezvoltate de-a lungul axelor de circulație și definite de fronturile stradale. În Ciacova, datorită tramei stradale radial-concentrice care converge către Piața Cetății (Ansamblul urban, cod LMI TM-II-a-A-06202), străzile principale funcționează ca principale coridoare vizuale. Axul format de Strada I Mai, Strada Mare și Strada Timișoarei ghidează privirea către ansamblul istoric și Turnul "Cula" (cod LMI TM-II-m-A-06201). Există și o rețea de coridoare secundare care oferă perspective către Biserica Romano-Catolică.

PROBLEMĂ CLARĂ: Principala amenințare la adresa coridoarelor este obstrucționarea lor prin construcții noi inadecvate, amplasate pe retrageri neconforme sau cu regim de înălțime superior. Elementele parazitare, precum panourile publicitare de mari dimensiuni și cablurile aeriene, contribuie la degradarea calității vizuale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să cartografieze explicit coridoarele vizuale principale și secundare și să le acorde un statut de protecție ca Zone de

Reglementare Suplimentară (ZRS). Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va introduce reguli specifice pentru construcțiile din aceste coridoare, vizând:

- Obligatorietatea respectării aliniamentului și a regimului de înălțime mediu;
- Restricționarea publicității de tip "billboard";
- Norme privind estetica fațadelor și a acoperișurilor.

Tabel 7 – Inventarierea coridoarelor vizuale

Cod Coridor	Ax Stradal Principal	Punct de Interes Vizat	Stare Actuală
CVP-01	Strada Timișoarei - Strada Mare	Ansamblul "Piața Cetății" și Turnul "Cula"	Coerent în zona centrală, fragmentat spre periferie; afectat de rețele aeriene.
CVP-02	Strada I Mai	Ansamblul "Piața Cetății"	Perspectivă clară, fronturi relativ continue, dar cu intervenții neadecvate.
CVP-03	Strada Mihai Eminescu	Biserica Romano-Catolică	Coridor secundar, bine definit, dar cu calitate arhitecturală variabilă a fronturilor.

Rolul vegetației în analiza coridoarelor vizuale este dual. Aliniamentele de arbori pot contribui la definirea unui coridor vizual, acționând ca un "cadru" verde ce ghidează privirea. Pe de altă parte, o vegetație prea deasă sau neîngrijită devine un obstacol vizual. Analiza include o componentă peisagistică, evaluând starea vegetației de aliniament și propunând intervenții de toaletare sau de plantare a unor specii noi, cu un port adecvat. RLU va include recomandări privind managementul vegetației în zonele de coridor vizual protejat.

7.2. Delimitarea și Analiza Conurilor de Vizibilitate

CONSTATARE FACTUALĂ: Conurile de vizibilitate reprezintă arii de perspectivă care se deschid dintr-un punct de belvedere către un reper sau un peisaj panoramic. În Ciacova, cele mai importante conuri sunt cele orientate către reperele istorice verticale: Turnul "Cula" și bisericile. Punctele de observație se situează atât în interiorul orașului, cât și în exterior, pe căile de acces.

PROBLEMĂ CLARĂ: Spațiul intermediar dintre observator și reper este extrem de vulnerabil la obstrucționare. O clădire înaltă, chiar și la distanță, poate anula complet perspectiva. Vulnerabilitatea este accentuată în Ciacova, unde reperatele nu sunt foarte înalte, iar o construcție de tip P+3E sau P+4E poate deveni un obstacol vizual major.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este crucial ca PUG-ul să delimiteze grafic aceste conuri de vizibilitate pe planșele de reglementări. Pentru fiecare con protejat, RLU va stabili o gradăție a regimului de înălțime. Regula generală este că înălțimea maximă a construcțiilor în interiorul conului trebuie să scadă pe măsură ce se apropie de punctul de observație. Această abordare, cunoscută ca "servitute de perspectivă" (*servitus non altius tollendi*), este instrumentul eficient pentru protejarea pe termen lung a relațiilor vizuale.

Principiul de delimitare a unui con de vizibilitate implică definirea unui punct de observație, a reperului vizat (ex. Turnul "Cula") și a liniei de vizare. Pe baza acestora, se stabilește o gradăție a regimului de înălțime admis în interiorul conului, blocând construcțiile propuse inadecvate. Analiza obstacolelor vizuale inventariază elementele care degradează conurile de vizibilitate: obstacole construite, de infrastructură sau publicitare. Pentru obstacolele potențiale, se analizează terenurile libere din conurile de vizibilitate, unde măsura principală va fi cea preventivă, prin instituirea unor reguli stricte în RLU. O atenție specială se acordă conurilor de vizibilitate de pe căile de acces, care formează imaginea de "poartă a orașului". RLU poate stabili reguli specifice pentru construcțiile din aceste zone (retragere, înălțime, materiale, amenajare peisagistică) și va reglementa publicitatea stradală.

7.3. Principii și Măsuri de Protecție a Perspectivelor

CONSTATARE FACTUALĂ: Rețeaua de coridoare și conuri vizuale din Ciacova este o componentă structurală a peisajului cultural, dar prezintă vulnerabilități semnificative la presiunea imobiliară și la degradarea prin elemente vizual parazitare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Un cadru normativ bazat doar pe indicatori urbanistici clasici (POT, CUT) este insuficient pentru a gestiona complexitatea relațiilor vizuale. În absența unor instrumente specifice, aceste perspective riscă să fie pierdute.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să operaționalizeze protecția perspectivelor. RLU va conține un capitol dedicat "Protecției Peisajului Vizual". Pe planșele

de reglementări, coridoarele și conurile vizuale protejate vor fi delimitate ca Zone de Reglementare Suplimentară (ZRS), suprapuse peste zonificarea funcțională. Principiile generale de intervenție vor fi: 1. Subordonarea față de reper; 2. Continuitatea și coerența fronturilor stradale; 3. Transparența și permeabilitatea vizuală; 4. Minimizarea impactului elementelor parazitare.

Măsurile de protecție concrete vor fi formulate ca articole în RLU. Pentru coridoarele vizuale, se vor reglementa aliniamentul, regimul de înălțime și ritmul fațadei. Pentru conurile de vizibilitate, măsura principală va fi stabilirea unor plafoane de înălțime progresive. Se va elabora un regulament de publicitate locală și se va recomanda îngroparea rețelelor edilitare în zonele de maximă importanță vizuală. Implementarea eficientă depinde de un cadru administrativ riguros, incluzând obligativitatea simulării 3D a impactului vizual pentru proiectele majore, menționarea constrângerilor în certificatul de urbanism și elaborarea unui ghid de proiectare.

8. DIAGNOZA SWOT A PEISAJULUI ȘI A SILUETEI

Acest capitol reprezintă sinteza strategică a demersului analitic, cristalizând observațiile colectate într-o diagnoză coerentă și acționabilă. Analiza SWOT (Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități, Amenințări) structurează evaluarea peisajului vizual și a siluetei urbane a orașului Ciacova, transformând un volum mare de informații într-o imagine de ansamblu clară, care evidențiază atât atuurile ce trebuie consolidate, cât și vulnerabilitățile ce necesită intervenție.

Metodologia analizei SWOT distilează concluziile din capitolele anterioare, care au investigat cadrul legal, contextul natural și antropic, unitățile de peisaj, reperele, perspectivele și coridoarele vizuale. Fiecare element al diagnozei este fundamentat pe constatări factuale derivate din aceste analize. O diagnoză robustă depășește simpla inventariere, identificând relațiile de cauzalitate și implicațiile strategice. Clasificarea unui element se bazează pe impactul său estimat asupra atingerii unui obiectiv general de dezvoltare urbană calitativă și de protejare a identității locale. Acest capitol constituie fundamentul direct pentru viziunea strategică și propunerile de reglementare din capitolele următoare.

8.1. Puncte Tari (Strengths)

CONSTATARE FACTUALĂ: Nucleul identității vizuale a orașului Ciacova este definit de prezența unor repere istorice de importanță națională, incluzând Turnul de apărare "Cula" (sec. XIV, cod LMI TM-II-m-A-06201) și Ansamblul urban "Piața Cetății" (sec. XVIII-XIX, cod LMI TM-II-a-A-06202), la care se adaugă Biserica sârbească "Maica Domnului" (1768, cod LMI TM-II-m-A-06203).

PUNCT TARE: Aceste elemente de patrimoniu constituie un capital de imagine excepțional, oferind o structură vizuală clară, lizibilitate și o identitate culturală puternică, care diferențiază Ciacova de alte localități de câmpie. Prezența lor conferă o profunzime istorică și o valoare simbolică peisajului urban, funcționând ca ancore vizuale și de memorie colectivă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Planul Urbanistic General trebuie să trateze aceste repere nu doar ca obiecte de protejate, ci ca elemente active în structurarea spațiului. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va trebui să instituie zone de protecție a contextului vizual, incluzând conuri și coridoare de vizibilitate clar delimitate, pentru a consolida statutul

dominant al acestor monumente în silueta urbană și pentru a asigura că orice nouă dezvoltare din proximitate le pune în valoare, în loc să le diminueze importanța.

Coerența morfologică a nucleului istoric este un al doilea punct tare major. Trama stradală radial-concentrică, moștenită din evoluția medievală, converge natural către Piața Cetății, creând o serie de coridoare vizuale care ghidează privirea și mișcarea către centrul simbolic al orașului. Această structură conferă o lizibilitate ridicată zonei centrale și o calitate spațială specifică, greu de replicat în dezvoltările moderne. Persistența acestei structuri organice favorizează parcursurile pietonale și creează o experiență urbană bogată. Prin urmare, PUG-ul trebuie să recunoască valoarea acestei trame stradale și să o protejeze ca parte a patrimoniului imaterial al orașului. Orice intervenție în zona centrală, inclusiv proiecte de modernizare a infrastructurii, trebuie să respecte și să consolideze această structură. RLU va include reglementări specifice pentru menținerea continuității fronturilor stradale de-a lungul acestor coridoare și pentru a controla gabaritele clădirilor noi, astfel încât să nu altereze scara și proporțiile ansamblului istoric, întreaga tramă radială putând fi clasificată ca zonă de interes peisagistic.

Prezența rețelei hidrografice, în special a Canalului Timișul Mort și a Canalului Lunca-Birda, reprezintă un punct tare cu potențial peisagistic semnificativ. Aceste coridoare "albastre", însoțite de vegetația de mal, introduc diversitate și elemente naturale într-un peisaj predominant antropic și agricol. Valoarea lor constă în rolul ecologic de coridoare de biodiversitate, dar și în potențialul de a deveni axe de recreere și agrement. PUG-ul trebuie să recunoască aceste coridoare hidrografice ca elemente structurante ale peisajului și să le acorde un statut de protecție strict. RLU va defini zone de protecție a malurilor, cu interdicții de construire și reguli clare privind managementul vegetației. Mai mult, PUG-ul trebuie să propună un plan de acțiune pentru valorificarea lor, incluzând proiecte de amenajare a unor trasee pietonale și de ciclism, crearea de mici zone de odihnă sau reconstrucție ecologică a malurilor degradate.

Comunitatea multiculturală, cu o istorie bogată de conviețuire între români, maghiari, sârbi, germani și romi, se reflectă într-un patrimoniu cultural diversificat, vizibil în arhitectura lăcașurilor de cult și în tradițiile locale. Evenimente precum "Ruga Bănățeană" sau Festivalul "Păturata pă crumpi" sunt manifestări ale acestei vitalități. PUG-ul poate sprijini acest

patrimoniu prin propunerea de proiecte integrate, cum ar fi crearea unor trasee culturale tematice care să conecteze bisericile istorice, sprijinirea reabilitării clădirilor cu valoare memorială și alocarea de spații publice pentru evenimente culturale specifice. Astfel, planificarea urbanistică devine un instrument de consolidare a coeziunii sociale și a identității locale.

Tabel 8 – Puncte tari

Punct Tare	Descriere	Importanță Strategică	Implicație PUG/RLU
Patrimoniul Istoric Excepțional	Prezența Turnului "Cula", a Ansamblului "Piața Cetății" și a bisericilor istorice.	Foarte Ridicată	Instituirea de zone de protecție vizuală extinse (ZRS), cu reguli stricte pentru construcțiile noi.
Coerență Morfologică Centrală	Trama stradală radial-concentrică, moștenire medievală, asigură lizibilitate.	Ridicată	Protejarea tramei stradale, reguli pentru menținerea fronturilor continue și a scării umane.
Rețea Hidrografică cu Potențial	Canalul Timișul Mort și Lunca-Birda ca axe naturale și coridoare ecologice.	Medie spre Ridicată	Instituirea zonelor de protecție a malurilor; propuneri de proiecte de amenajare pentru agrement.
Moștenire Multiculturală	Diversitate culturală reflectată în patrimoniu și tradiții.	Medie	Propunerea de trasee culturale tematice și sprijinirea reabilitării clădirilor cu valoare memorială.

8.2. Puncte Slabe (Weaknesses)

CONSTATARE FACTUALĂ: Analizele anterioare și Strategia de Dezvoltare indică o stare fizică generală necorespunzătoare a fondului construit. O mare parte din clădirile rezidențiale sunt construcții mai vechi de 30 de ani, din materiale cu durată de viață depășită (ex: pământ) și cu o eficiență energetică scăzută.

PUNCT SLAB: Acest fond construit degradat reprezintă o vulnerabilitate majoră pe multiple planuri: social (condiții de locuire precare), economic (costuri ridicate de întreținere), de siguranță (risc seismic) și de imagine (aspect urban neîngrijit).

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să delimiteze precis zonele cu fond construit degradat și să le încadreze într-un program de regenerare urbană. RLU va oferi un cadru flexibil, dar coerent, pentru intervenții: pe de o parte, să permită operațiuni de demolare și reconstrucție, iar pe de altă parte, să ofere ghidaje clare (reguli de conformare volumetrică, paletă de materiale și culori) pentru a asigura integrarea noilor construcții.

Monotonia și lipsa de identitate a zonelor de extindere rezidențială reprezintă o altă slăbiciune majoră. Dezvoltarea urbană recentă s-a concentrat pe funcțiunea de locuire, neglijând crearea unui mediu de viață complet. PUG-ul trebuie să treacă de la o abordare reactivă la una proactivă. Pentru orice viitoare extindere de intravilan, se va impune obligativitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) care să stabilească de la început ierarhia rețelei stradale, amplasamentul unui centru de cartier cu dotări și servicii, și localizarea parcurilor și a locurilor de joacă. RLU poate introduce stimulente urbanistice pentru proiectele care propun o calitate superioară a spațiului public.

Infrastructura vizuală este afectată de elemente parazitare. Prezența extinsă a rețelelor aeriene de electricitate și telecomunicații, în special în zona centrală, încarcă inestetic fronturile stradale, în timp ce o reglementare deficitară a publicității permite apariția panourilor de mari dimensiuni. Aceste elemente de "zgomot vizual" degradează calitatea peisajului. PUG-ul trebuie să includă o strategie pe termen lung pentru managementul acestora, prevăzând un program multianual de îngropare a rețelelor și un regulament de publicitate locală strict, care să stabilească dimensiunile maxime admise pentru panouri, zonele unde publicitatea este interzisă și reguli privind materialele și designul.

Existența unui PUG vechi și neadaptat, așa cum menționează Strategia de Dezvoltare, limitează capacitatea administrativă de a controla dezvoltarea. Elaborarea prezentului PUG și a RLU-ului aferent reprezintă principala măsură de a corecta această slăbiciune. Este crucial ca noile documentații să fie clare, aplicabile și să integreze toate pârghiile de reglementare, de la zonificarea peisagistică la regulile specifice pentru zonele de protecție vizuală.

Tabel 9 – Puncte slabe

Punct Slab	Descriere	Impact Strategic	Implicație PUG/RLU
Fond Construit Degradat	Vechimea și starea tehnică necorespunzătoare a multor clădiri rezidențiale.	Critic	Delimitarea zonelor de regenerare urbană și crearea unui cadru normativ flexibil, dar ghidat.
Monotonia Noilor Dezvoltări	Lipsa de identitate, spații publice și dotări în zonele de extindere.	Major	Obligativitatea PUZ pentru dezvoltările noi, cu cerințe clare pentru spații publice și mixitate funcțională.
Poluare Vizuală	Prezența rețelelor aeriene și a publicității haotice în zonele centrale.	Major	Introducerea unui Regulament Local de Publicitate și planificarea îngropării rețelelor aeriene.
Cadru de Planificare Învechit	Existența unui PUG neadaptat și lipsa RLU/PMUD.	Critic	Elaborarea și aprobarea unui nou PUG/RLU modern, clar și aplicabil.

8.3. Oportunități (Opportunities)

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza perspectivelor a relevat existența mai multor puncte de observație de-a lungul căilor de acces în Ciacova, care oferă priveliști panoramice, dar care nu sunt amenajate.

OPORTUNITATE: Aceste puncte de belvedere reprezintă o resursă peisagistică nevalorificată, care poate fi transformată în active pentru comunitate și turism. Amenajarea acestor locații ca "porți de intrare" în oraș ar putea îmbunătăți experiența vizuală.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să identifice și să rezerve terenurile necesare pentru amenajarea acestor puncte de belvedere, clasându-le ca spații publice. Planul de investiții anexat PUG-ului poate include fișe de proiect. RLU poate stabili reguli de protecție pentru conurile de vizibilitate asociate.

Proiectele majore de investiții, precum revitalizarea Pieței Cetății (buget 23.375.361,11 lei), construirea unei noi școli (peste 7,5 milioane lei) sau reabilitarea rețelei stradale din sate (peste 49 milioane lei), reprezintă o oportunitate excepțională de regenerare urbană și peisagistică. PUG-ul trebuie să integreze aceste proiecte în viziunea sa, iar RLU și caietele de sarcini trebuie să includă criterii clare de calitate arhitecturală. Proiectul Pieței Cetății este o ocazie unică de a implementa un nou regulament de publicitate și de a îngropa rețelele aeriene.

Potențialul turistic, bazat pe patrimoniul istoric și multicultural, este sub-valorificat. Dezvoltarea turismului cultural și de agrement poate deveni o nouă ramură economică. PUG-ul poate sprijini aceasta prin crearea unui cadru urbanistic favorabil pentru pensiuni, cafenele și magazine, și prin propunerea de proiecte specifice, precum crearea unor trasee turistice tematice semnalizate, restaurarea Casei scriitorului Dositei Obradovici și amenajarea de trasee de cicloturism.

Deficitul de spații verzi și existența terenurilor degradate creează o oportunitate de reconstrucție ecologică. Proiectul de "regenerare urbană prin conectarea peisajului cultural cu infrastructura ecologică (trama verde-albastră)", cu un buget de 24.980.000,00 lei, este pârghia principală. PUG-ul trebuie să devină instrumentul de implementare spațială, rezervând terenuri pentru crearea de noi parcuri, plantarea de perdele forestiere și amenajarea de coridoare ecologice de-a lungul apelor.

Tabel 10 – Oportunități

Oportunitate	Descriere	Potențial Strategic	Implicație PUG/RLU
Valorificarea Punctelor de Belvedere	Amenajarea "porților de intrare" în oraș ca spații publice de calitate.	Ridicat	Rezervarea de terenuri în PUG; reguli de protecție a perspectivelor în RLU.
Proiecte Majore de Investiții	Utilizarea proiectelor existente ca motor de regenerare urbană și peisagistică.	Foarte Ridicat	Integrarea proiectelor în viziunea PUG; includerea criteriilor de calitate arhitecturală în RLU.

Oportunitate	Descriere	Potențial Strategic	Implicație PUG/RLU
Dezvoltarea Turismului Cultural	Crearea unei infrastructuri de vizitare pentru patrimoniul istoric și multicultural.	Ridicat	Crearea unui cadru favorabil pentru afaceri în turism; propunerea de proiecte de trasee tematice.
Reconstrucție Ecologică	Crearea unei rețele verzi-albastre prin reconversia terenurilor degradate.	Foarte Ridicat	Rezervarea terenurilor pentru spații verzi și coridoare ecologice; impunerea unui procent verde obligatoriu.

8.4. Amenințări (Threats)

CONSTATARE FACTUALĂ: Proximitatea față de Timișoara generează o presiune imobiliară semnificativă, cu cerere de terenuri pentru construcții în zonele periferice.

AMENINȚARE: Dezvoltarea haotică ("urban sprawl"), care duce la consumul irațional de teren agricol, costuri ridicate pentru infrastructură și cartiere-dormitor monofuncționale. Aceasta este cea mai mare amenințare la adresa peisajului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să stabilească o limită clară a intravilanului, corelată cu posibilitățile de extindere a rețelelor edilitare. Orice dezvoltare de anvergură trebuie condiționată de elaborarea unui PUZ. RLU trebuie să descurajeze dezvoltarea difuză prin stabilirea unor densități minime și prin obligația dezvoltatorilor de a ceda terenuri pentru spații publice.

Posibilitatea apariției unor construcții noi, cu regim de înălțime sau limbaj arhitectural inadecvat în zonele sensibile, reprezintă o altă amenințare directă. Interesele economice pe termen scurt pot prevala în fața nevoii de protecție. RLU trebuie să transpună în reguli normative clare măsurile de protecție: zone de protecție a siluetei, coridoare și conuri de vizibilitate protejate, reguli stricte pentru centrul istoric. Este necesară consolidarea autorității administrative prin obligativitatea studiului de impact vizual, acordul arhitectului-șef și existența unui ghid de proiectare.

Depopularea și îmbătrânirea demografică, în special în satele aparținătoare, duc la abandonul gospodăriilor tradiționale și la pierderea caracterului specific. Deși planificarea nu poate rezolva singură problemele demografice, PUG-ul poate identifica oportunități de dezvoltare economică locală în sate, cum ar fi agroturismul sau meșteșugurile tradiționale. RLU poate introduce un regim de protecție pentru vetrele satelor, cu reguli care să încurajeze reabilitarea.

Lipsa de informare și de conștientizare, atât la nivelul publicului larg, cât și al dezvoltatorilor, reprezintă o amenințare constantă. Procesul de elaborare și implementare a noului PUG trebuie însoțit de o campanie amplă de informare și educație urbanistică. Documentația trebuie să fie accesibilă, prin dezbateri publice, expoziții și broșuri explicative. O comunitate informată și implicată devine cel mai bun gardian al calității peisajului său.

Tabel 11 - Amenințări

Amenințare	Descriere	Grad de Risc	Implicație PUG/RLU
Dezvoltare Haotică ("Urban Sprawl")	Presiune imobiliară care duce la extindere necontrolată și consum de teren agricol.	Critic	Stabilirea unei limite clare a intravilanului; obligativitatea PUZ pentru dezvoltări majore; reguli de densificare.
Insertii Arhitecturale Inadecvate	Construcții noi care alterează caracterul zonelor sensibile și a siluetei.	Ridicat	Introducerea de ZRS cu reguli stricte de înălțime și aspect; obligativitatea studiilor de impact vizual.
Abandonul Patrimoniului Rural	Depopularea satelor duce la degradarea fondului construit tradițional.	Ridicat	Identificarea de oportunități economice în sate; reguli de protecție a vetrelor tradiționale în RLU.
Lipsa de Conștientizare Publică	Presiune publică redusă pentru o dezvoltare de calitate; tendința de a ignora regulile.	Mediu	Campanii de informare și educație urbanistică; crearea unor ghiduri de proiectare simplificate.

9. VIZIUNE STRATEGICĂ ȘI PRINCIPII DE INTERVENȚIE

Acest capitol traduce diagnoza SWOT într-un cadru strategic acționabil, formulând viziunea pe termen lung pentru peisajul vizual al orașului Ciacova și stabilind principiile directoare care vor governa dezvoltarea sa viitoare. Procesul implică formularea unei viziuni, derivarea unor obiective strategice măsurabile și definirea unui set de principii de intervenție care să ghideze toate deciziile viitoare, de la politicile publice la proiectele individuale. Rolul acestui capitol este de a transforma analiza într-o direcție clară, care să asigure coerență, calitate și predictibilitate în procesul de planificare urbanistică.

Metodologia acestui capitol este una de sinteză și prospectare strategică. Punctele tari, slabe, oportunitățile și amenințările identificate în analiza SWOT constituie fundamentul pentru a răspunde la întrebări cheie: "Cum dorim să arate orașul Ciacova peste 10-20 de ani?" și "Ce trebuie să facem pentru a ajunge acolo?". Scopul este de a transforma protejarea siluetei urbane dintr-o constrângere într-un motor de dezvoltare, asigurând că fiecare nouă intervenție adaugă valoare ansamblului, în loc să o diminueze. Acest demers este esențial pentru a alinia cadrul normativ al Planului Urbanistic General la aspirațiile comunității și la realitățile teritoriului.

9.1. Viziune Strategică: O Identitate Vizuală Coerentă pentru Ciacova

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza SWOT a relevat o dualitate fundamentală: pe de o parte, orașul Ciacova deține un capital de imagine excepțional, ancorat în repere istorice de importanță națională, precum Turnul de apărare "Cula" (cod LMI TM-II-m-A-06201), și o structură urbană coerentă în nucleul său central; pe de altă parte, acest capital este vulnerabil la degradare fizică și la presiuni de dezvoltare necontrolată.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unei viziuni pe termen lung, dezvoltarea riscă să fie reactivă și fragmentată, ducând la erodarea treptată a identității vizuale care diferențiază Ciacova de alte așezări rurale sau de periferiile urbane generice. Lipsa unei direcții clare alimentează decizii punctuale care, cumulat, pot distruge caracterul unic al localității.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară formularea unei viziuni strategice care să capitalizeze punctele tari și să contracareze amenințările. Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism devin principalele instrumente de implementare,

transformând intenția strategică în reguli normative clare. Viziunea propusă pentru peisajul vizual al orașului Ciacova este: **"Ciacova 2035 – un oraș care își celebrează moștenirea istorică și multiculturală printr-un peisaj urban coerent, lizibil și verde, unde dezvoltarea nouă respectă și pune în valoare caracterul locului, contribuind la o calitate superioară a vieții pentru toți locuitorii."** Această viziune promovează un management inteligent al transformării, care va contribui la creșterea atractivității rezidențiale și turistice, consolidând statutul orașului Ciacova ca un pol de echilibru și calitate în peisajul regional.

Viziunea se fundamentează pe patru piloni strategici, fiecare derivat direct din analiza SWOT și corelat cu principii de bună practică în urbanism.

- 1. Protejarea și Consolidarea Identității Istorice:** Acest pilon răspunde direct punctului tare reprezentat de patrimoniul construit excepțional și amenințării degradării acestuia. Vizează nu doar restaurarea monumentelor, ci și protecția activă a contextului lor vizual, a siluetei tradiționale și a tramei stradale istorice. Măsurile vor include delimitarea de zone construite protejate, cu reguli stricte, și crearea de programe de sprijin pentru reabilitarea fațadelor, transformând patrimoniul într-un motor de dezvoltare economică prin turism cultural.
- 2. Creșterea Coerenței și Lizibilității Peisajului Urban:** Acest pilon abordează problema monotoniei și a lipsei de identitate din zonele de extindere. Se propune crearea unei ierarhii vizuale clare, cu repere secundare și spații publice de calitate în toate cartierele. Inspirat de conceptul de "imageability" al lui Kevin Lynch, PUG-ul va promova intervenții care să structureze harta mentală a locuitorilor, prin consolidarea traseelor, crearea de noduri de socializare și definirea unor limite clare între cartiere, crescând astfel sentimentul de apartenență și orientarea în spațiu.
- 3. Dezvoltarea unei Rețele Verzi-Albastre Integrate:** Acest pilon valorifică oportunitatea reprezentată de coridoarele hidrografice și răspunde deficitului de spații verzi. Se propune conectarea peisajului cultural cu o infrastructură ecologică robustă, care să îmbunătățească microclimatul, să crească biodiversitatea și să ofere noi spații de recreere. Intervențiile vor include reconstrucția ecologică a malurilor, plantarea de perdele forestiere de protecție și crearea unui sistem continuu de parcuri și trasee pietonale și de ciclism, aliniat la Strategia de Dezvoltare locală.
- 4. Managementul Proactiv al Dezvoltării:** Acest pilon se adresează direct amenințării dezvoltării haotice ("urban sprawl"). Se propun instrumente de planificare și reglementare care să ghideze presiunea imobiliară către o creștere calitativă și sustenabilă. PUG-ul va stabili un intravilan compact, va promova densificarea

inteligentă și reconversia zonelor subutilizate și va condiționa noile dezvoltări de asigurarea completă a infrastructurii și a dotărilor publice.

Fiecare dintre acești piloni va fi transpus în măsuri concrete în cadrul PUG și RLU, asigurând o abordare integrată și coerentă a dezvoltării. Această viziune strategică este pe deplin aliniată cu obiectivele definite în Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027. Ea contribuie direct la atingerea Obiectivului Global de "edificare a Orașului Ciacova ca locație urbană atractivă", recunoscând că un peisaj urban de calitate este o componentă esențială a atractivității. Prin pilonul de protejare a patrimoniului, viziunea sprijină Obiectivul Strategic 5, "Oraș Creativ", care vizează valorificarea resurselor culturale și turistice. Prin pilonul de dezvoltare a rețelei verzi-albastre, se aliniază cu Obiectivul Strategic 4, "Oraș Verde", care urmărește creșterea calității mediului. Pilonul de creștere a coerenței peisajului și cel de management proactiv al dezvoltării contribuie la Obiectivul Strategic 3, "Oraș Echipat", care vizează asigurarea unui mediu de viață de calitate pentru toți cetățenii. Această consonanță între viziunea peisagistică și strategia generală de dezvoltare este esențială, asigurând că eforturile sunt concentrate în aceeași direcție.

9.2. Obiective de Calitate Peisagistică

CONSTATARE FACTUALĂ: Viziunea strategică, deși necesară, este un concept general. Pentru a deveni operațională, ea trebuie transpusă într-un set de obiective de calitate peisagistică, care să fie specifice, măsurabile, realiste și încadrate în timp (SMART).

PROBLEMĂ CLARĂ: O viziune fără obiective clare riscă să rămână o simplă declarație de intenție, fără impact real în teritoriu. Lipsa unor ținte concrete face imposibilă monitorizarea progresului și evaluarea eficacității PUG-ului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Planul Urbanistic General va prelua aceste obiective și le va utiliza pentru a fundamenta fiecare propunere de reglementare. Fiecare articol din RLU care impune o constrângere sau o condiționare va fi direct legat de atingerea unuia sau mai multor dintre aceste obiective, asigurând trasabilitatea deciziilor de planificare.

Principalele obiective derivate din viziune sunt:

1. **Asigurarea protecției integrale a perspectivelor către reперele istorice majore.** Acest obiectiv răspunde direct valorii excepționale a patrimoniului din

Ciacova și vulnerabilității acestuia la obstrucționare vizuală. Implementarea sa va garanta că silueta tradițională a orașului, dominată de reperele sale istorice, va fi conservată pe termen lung. Acest obiectiv se va materializa prin delimitarea de conuri și coridoare de vizibilitate ca ZRS în PUG.

2. **Creșterea coerenței arhitectural-volumetrice în zonele construite protejate și în coridoarele vizuale principale.** Acest obiectiv se concentrează pe calitatea fondului construit, vizând reducerea "zgomotului vizual" și crearea unor ansambluri urbane mai armonioase. Implementarea va contribui la creșterea calității estetice a spațiului stradal și la consolidarea caracterului specific al zonelor istorice, prin reguli clare în RLU privind materialele, cromatica și conformarea volumetrică.
3. **Creșterea calității și a ofertei de spații verzi accesibile publicului.** Acest obiectiv vizează combaterea deficitului de spații verzi și valorificarea oportunităților de reconstrucție ecologică. Atingerea sa va avea un impact pozitiv major asupra microclimatului, biodiversității și sănătății publice, prin rezervarea de terenuri pentru noi parcuri și implementarea unui program de plantări.
4. **Asigurarea unui cadru reglementat și coerent pentru noile dezvoltări urbane.** Acest obiectiv se adresează direct amenințării dezvoltării haotice, propunând instrumente de control al expansiunii urbane. Implementarea sa va asigura o dezvoltare urbană mai compactă, mai eficientă din punct de vedere al costurilor cu infrastructura și de o calitate superioară, prin condiționarea dezvoltărilor majore de elaborarea de PUZ-uri.

Tabel 12 – Obiective de Calitate Peisagistică și Indicatori de Monitorizare

Obiectiv de Calitate Peisagistică	Indicatori de Monitorizare (Exemple)	Țintă Propusă (Orizont 2035)
1. Protejarea perspectivelor istorice	Numărul de conuri și coridoare vizuale protejate prin RLU	100% din cele identificate
	Numărul de autorizații emise cu derogare de la regimul de înălțime în ZRS	Reducere cu 90%

Obiectiv de Calitate Peisagistică	Indicatori de Monitorizare (Exemple)	Țintă Propusă (Orizont 2035)
	Panouri publicitare de tip "billboard" în coridoarele vizuale principale	Eliminare 100%
2. Creșterea coerenței arhitecturale	Elaborarea și aprobarea unui "Ghid de proiectare"	Realizat în 2 ani de la aprobarea PUG
	Procentul de proiecte avizate conform ghidului în zonele protejate	95%
	Reclame neconforme în zona centrală	Reducere cu 75%
3. Creșterea ofertei de spații verzi	Suprafața de spațiu verde pe locuitor	> 26,00 mp/locuitor
	Noi parcuri/scuaruri publice în cartiere	Minim 3
	Km de trasee pietonale și de cicloturism de-a lungul apelor	Minim 5 km
4. Cadru coerent pentru noi dezvoltări	Procent de suprafață reglementată prin PUZ (dezvoltări > 3 parcele)	100%
	Procent minim de teren cedat pentru spații publice în PUZ-uri noi	10%
	Corelarea extinderii intravilanului cu creșterea demografică	Control anual

9.3. Principii Directoare de Intervenție

CONSTATARE FACTUALĂ: Pentru a atinge obiectivele de calitate peisagistică, este necesar un set de principii directoare care să ghideze toate tipurile de intervenții în teritoriu, oferind un cadru de referință calitativ.

PROBLEMĂ CLARĂ: Regulile specifice din RLU, oricât de detaliate, nu pot anticipa toate contextele posibile. În absența unor principii generale, evaluarea proiectelor atipice sau inovatoare poate deveni subiectivă și inconsistentă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Regulamentul Local de Urbanism va conține un capitol introductiv care va enunța aceste principii, stabilind că orice intervenție, chiar și cea care respectă formal indicatorii urbanistici, trebuie să demonstreze conformitatea cu spiritul acestor principii. Acestea vor servi drept criterii de evaluare pentru Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (CTATU).

Principalele principii propuse sunt:

1. **Principiul subordonării față de context și integrarea în peisaj:** Orice construcție nouă nu este un obiect izolat, ci o parte a unui ansamblu. Proiectarea trebuie să pornească de la o analiză a sitului și a contextului său vizual, istoric și natural. Intervențiile trebuie să răspundă caracteristicilor locului (scara clădirilor, aliniamentul, materialele, topografia). În zonele istorice, se încurajează o arhitectură contemporană de calitate, care dialoghează cu fondul istoric prin aluzie și interpretare, nu prin imitație sau contrast violent.
2. **Principiul protejării ierarhiei vizuale existente și creării de noi repere:** Construcțiile noi nu trebuie să intre în competiție vizuală cu monumentele istorice. În zonele deficitare ca lizibilitate, PUG-ul va încuraja crearea de noi repere secundare. Clădirile de interes public (școli, centre culturale) pot fi proiectate pentru a deveni puncte de identitate pentru cartierele lor, prin amplasament strategic și calitate arhitecturală.
3. **Principiul asigurării coerenței și a continuității la scara străzii și a ansamblului:** Calitatea spațiului public și a experienței pietonale este prioritară. Se va urmări crearea unor fronturi stradale continue și coerente, prin reguli clare de aliniament și înălțime la cornișă. Se va încuraja "parterul activ", adică prezența funcțiilor publice la parterul clădirilor din zonele centrale. {"O clădire cu o fațadă 'oarbă', inactivă la parter, creează un mediu ostil și nesigur."} [paraphrase: Gehl, Jan, „Life Between Buildings: Using Public Space”, Island Press, 2011].
4. **Principiul integrării și extinderii infrastructurii verzi-albastre:** Vegetația și apa nu sunt elemente decorative, ci componente esențiale ale infrastructurii urbane. Orice proiect nou trebuie să contribuie la extinderea rețelei ecologice. Se va impune un procent minim de spațiu verde permeabil pentru fiecare parcelă și se va încuraja

plantarea de arbori de talie mare. Amenajarea malurilor cursurilor de apă trebuie să utilizeze soluții bazate pe natură.

5. **Principiul promovării calității și inovației în designul arhitectural:**

Reglementările urbanistice trebuie să stabilească un cadru, nu să inhibe creativitatea. În zonele noi se va încuraja inovația, cu condiția ca aceasta să contribuie la crearea unui mediu de viață de calitate. Se vor promova principiile designului sustenabil (eficiență energetică, materiale reciclabile, orientare optimă).

Tranziția către capitolul următor se face natural, acesta având rolul de a traduce aceste principii generale în reguli specifice și aplicabile.

10. REGULI GENERALE DE INTEGRARE A NOILOR CONSTRUCȚII

Acest capitol fundamentează setul de reguli generale care asigură integrarea armonioasă a noilor construcții în peisajul existent al orașului Ciacova, transformând viziunea strategică a Planului Urbanistic General într-un cadru de referință predictibil și de calitate. Regulile abordează elementele cheie ale designului arhitectural – regimul de înălțime, conformarea volumetrică, expresia de arhitectură și paleta de materiale – cu un accent deosebit pe zonele cu sensibilitate vizuală, cum ar fi proximitatea reperelor istorice sau coridoarele de perspectivă. Se utilizează o abordare care combină reguli prescriptive clare, unde protejarea unei valori este non-negociabilă, cu principii de performanță și recomandări, care oferă flexibilitate proiectanților.

Formularea acestor reguli este direct derivată din diagnoza peisajului și a siluetei, realizată în capitolele anterioare, și le transpune în prevederi operaționale. Criteriile de formulare a regulilor urmăresc să fie obiective, măsurabile și ușor de verificat în procesul de autorizare, asigurând astfel o aplicare transparentă și echitabilă. Principiile directe sunt subordonarea față de context, protejarea ierarhiei vizuale și asigurarea coerenței fronturilor stradale.

10.1. Reguli Generale pentru Regimul de Înălțime

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza siluetei orașului Ciacova (capitolul 5) a evidențiat o linie de orizont joasă, specifică reliefului de câmpie, dominată de reperate istorice verticale precum Turnul "Cula" și bisericile. Înălțimea medie a fondului construit curent în zonele centrale și rezidențiale este de P+1E (parter și un etaj), cu accente izolate de P+2E.

PROBLEMĂ CLARĂ: Presiunea imobiliară, în special în zonele centrale și de-a lungul axelor principale, generează propuneri de construcții cu regim de înălțime superior (P+3E sau mai mult). Acestea riscă să intre în competiție vizuală cu reperatele istorice, să altereze scara umană a străzilor și să creeze umbră excesivă, anulând ierarhia vizuală existentă și banalizând identitatea localității.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este imperativ ca PUG-ul să stabilească un regim de înălțime controlat și diferențiat. Implicația pentru RLU este necesitatea de a delimita "zone de regim de înălțime" clare, cu valori maxime exprimate atât în metri, cât și în număr de niveluri, corelate cu caracterul fiecărei Unități Teritoriale de Referință (UTR). Orice

60

derogare de la aceste limite va necesita o justificare solidă printr-un studiu de impact vizual, aprobat în condiții speciale.

RLU va defini cel puțin trei tipuri de regimuri de înălțime, în aplicarea principiului subordonării față de context:

- **Regim de protecție strictă:** Aplicabil în zonele de protecție a monumentelor istorice și în coridoarele vizuale majore. Aici, înălțimea maximă a noilor construcții nu va putea depăși înălțimea la cornișă a clădirilor valoroase adiacente.
- **Regim de înălțime mediu:** Aplicabil în majoritatea zonelor rezidențiale. Se va stabili o înălțime maximă de referință P+2E, pentru a asigura continuitatea caracterului zonei și a permite o densificare controlată.
- **Regim de înălțime stimulat:** Aplicabil în zone desemnate strategic, în afara ariilor de protecție vizuală, unde se poate permite un regim de înălțime superior (ex: P+3E, P+4E) pentru a crea noi poli de dezvoltare sau pentru a marca funcțiuni de interes public. Aceste zone "capabile" de dezvoltare pe verticală vor fi identificate explicit pe planșele PUG.

Calculul și măsurarea înălțimii clădirilor vor fi definite fără echivoc în RLU, pentru a asigura o aplicare unitară, după cum urmează: A. Înălțimea maximă la cornișă sau la atic se va măsura de la cota terenului amenajat (CTA) în punctul mediu al fațadei principale. B. Înălțimea maximă la coamă se va măsura de la aceeași cotă de referință. RLU va specifica ambele limite (la cornișă și la coamă) și va clarifica modul de tratare a elementelor care pot depăși aceste limite (coșuri de fum, ventilații, elemente decorative). Pentru terenurile în pantă, RLU va oferi o metodologie specifică de calcul a înălțimii.

În completare, RLU va reitera respectarea prevederilor din Codul Civil privind distanțele minime pentru ferestrele de vedere și va introduce obligativitatea realizării unui "studiu de însorire" pentru orice clădire nouă din zonele cu densitate mare, pentru a demonstra că nu reduce durata de însorire a locuințelor învecinate sub limita admisă de normele de igienă (1,5 ore la solstițiul de iarnă).

10.2. Reguli Generale de Conformare Volumetrică și Aliniament

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza morfologică (capitolul 3) a evidențiat o diversitate de situații: zona centrală istorică prezintă un caracter compact, cu fronturi stradale continue, în timp ce zonele rezidențiale mai noi au un țesut lax, cu clădiri retrase.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unor reguli clare de conformare și aliniament în noile dezvoltări duce la străzi cu un caracter eterogen, unde construcții amplasate haotic rup continuitatea frontului stradal și creează un peisaj fragmentat, reducând calitatea spațiului public.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul promovează o abordare contextuală. Implicația pentru RLU este necesitatea de a stabili regimuri de construire diferențiate, care să definească pentru fiecare UTR: (1) aliniamentul, (2) retragerile laterale și posterioare minime și (3) reguli privind articularea volumelor. Scopul este de a crea ansambluri coerente.

Aliniamentul, ca instrument esențial, va fi reglementat astfel:

- a) Aliniament obligatoriu: În zonele istorice și pe străzile comerciale, fațada principală se va înscrie în planul definit de clădirile valoroase adiacente pentru a reface continuitatea frontului stradal.
- b) Aliniament de retragere: În zonele rezidențiale suburbane, se va impune o distanță minimă constantă față de limita de proprietate, pentru a crea spații verzi frontale coerente. RLU va defini și excepții controlate (curți de onoare, decroșuri) și reguli clare pentru construcțiile pe colț.

Procentul de Ocupare a Terenului (POT) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) vor fi stabiliți în RLU pentru fiecare UTR, cu valori mai mari în zonele centrale. Modul de calcul va fi definit conform Anexei 2 la Legea 350/2001. Pe lângă valorile maxime, se poate introduce și un "POT minim" pentru anumite zone comerciale, pentru a descuraja subutilizarea terenurilor.

Pe lângă controlul cantitativ, RLU introduce principii de conformare calitativă. Pentru clădirile cu gabarit mare, se va impune "articularea și fragmentarea volumelor" prin decroșuri sau schimbări de material. {"Se va încuraja proiectarea unor partere 'active' și transparente la clădirile cu funcțiuni publice sau comerciale, pentru a spori vitalitatea și siguranța străzii."}

[paraphrase: Gehl, Jan, „Life Between Buildings: Using Public Space”, Island Press, 2011]. Pentru acoperișuri, în zonele istorice, se vor stabili reguli privind panta, materialele și tipologia.

10.3. Reguli Generale privind Materialele și Cromatica

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza fondului construit a relevat o paletă diversă de materiale și culori, cu o prezență a arhitecturii tradiționale în zona centrală (tencuieli simple, țiglă ceramică, tonuri de pământ) și materiale moderne, intens colorate, în dezvoltările recente.

PROBLEMĂ CLARĂ: Utilizarea necontrolată a materialelor și culorilor duce la o fragmentare vizuală a peisajului urban și la disonanțe cromatice stridente.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară introducerea în RLU a unui capitol dedicat aspectului exterior, care să ofere un ghidaj pentru a promova armonia, nu uniformitatea. RLU va stabili principii generale și va defini palete cromatice recomandate pentru diferite UTR-uri.

Principiul de bază va fi durabilitatea și compatibilitatea cu contextul. Pentru zonele istorice, RLU va recomanda prioritar materiale tradiționale (tencuieli minerale, țiglă ceramică) și va interzice materialele cu aspect industrial (tabla cutată, panouri compozite lucioase). Pentru zonele noi, paleta poate fi mai largă, dar se va pune accent pe calitate și se va stabili un procent maxim de suprafață de fațadă ce poate fi acoperită cu materiale reflectorizante.

Paleta cromatică va fi ghidată printr-un "ghid cromatic" anexat la RLU, cu recomandări pentru zonele centrale, structurat pe: culori de bază (neutre), culori de accent (tâmplărie) și culori interzise (neon, stridente). Pentru proiectele din zonele protejate, respectarea recomandărilor din ghid poate deveni o condiție de avizare.

RLU va aborda și aspectul celorlalte elemente vizibile. Pentru acoperișuri în zonele tradiționale, se vor reglementa pantele și se va recomanda țigla ceramică. Pentru împrejmuiri, în zonele centrale, se va încuraja transparența, cu reguli de înălțime și materiale recomandate, diferențiat pe zone.

10.4. Reguli Generale privind Expresia de Arhitectură și Detaliile

CONSTATARE FACTUALĂ: Calitatea detaliilor (ritmul ferestrelor, balcoane, tratarea parterului) determină bogăția experienței urbane la scara pietonului.

PROBLEMĂ CLARĂ: O atenție redusă acordată detaliilor duce la o arhitectură generică. Mai mult, amplasarea vizibilă și neintegrată a echipamentelor tehnice (unități de aer condiționat, antene) este o sursă majoră de "zgomot vizual".

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: RLU trebuie să introducă principii și reguli pentru proiectarea detaliilor, fără a îngreuna creativitatea. Implicația principală este reglementarea aspectelor cu impact vizual negativ. Se vor stabili reguli clare pentru mascarea sau integrarea estetică a tuturor echipamentelor tehnice vizibile.

RLU va formula reguli specifice pentru tratarea fațadelor, bazate pe asigurarea unui "ritm și a unei compoziții" coerente. În zonele istorice, se vor putea impune reguli privind proporțiile gurilor. Conform principiului "parterului activ", se va încuraja ca parterul clădirilor din zonele centrale sau comerciale să fie transparent, RLU putând stabili un procent minim de suprafață vitrată. Pentru balcoane și logii, se vor stabili reguli care să descurajeze închiderile neunitare.

Regula cea mai importantă va fi cea referitoare la echipamentele tehnice. RLU va stabili obligativitatea ca orice unitate exterioară de aer condiționat, antenă parabolică sau coș de fum, dacă sunt pe fațade vizibile din spațiul public, să fie mascate sau integrate. Se vor oferi soluții de principiu (grile decorative, nișe, gruparea pe acoperiș). Această prevedere se va aplica obligatoriu pentru construcțiile noi și se va recomanda pentru clădirile existente, în cadrul lucrărilor de reabilitare.

Aceste reguli generale contribuie la crearea unui cadru echitabil, în care dezvoltarea individuală este armonizată cu interesul colectiv de a locui într-un oraș coerent și funcțional.

11. REGULI SPECIFICE PENTRU ZONE DE INTERES VIZUAL

Acest capitol transpune analiza de vulnerabilitate în prevederi normative specifice pentru perimetrele unde valoarea peisagistică, istorică sau simbolică impune un grad sporit de protecție. Cadrul de reglementare pentru zonele cu sensibilitate vizuală ridicată se bazează pe principiul că "zonele excepționale necesită reguli excepționale", creând astfel un instrument nuanțat, capabil să conserve caracterul zonelor valoroase fără a îngrădi nejustificat dezvoltarea în restul teritoriului. Pentru fiecare categorie de zonă de interes vizual – zone de protecție a monumentelor și coridoare sau conuri de vizibilitate – se dezvoltă un set de reguli suplimentare față de cadrul general, vizând conformarea volumetrică, expresia de arhitectură, materialele și reglementarea publicității stradale.

Fiecare propunere normativă este fundamentată direct pe constatările din capitolele de analiză, asigurând o legătură verificabilă între problemă și soluție. Procesul constă în traducerea analizelor de peisaj, a inventarelor de patrimoniu și a diagnozei de vulnerabilitate în prevederi specifice, aplicabile în procesul de autorizare.

11.1. Regimul de Construire în Zonele de Protecție a Reperelor Istorice

CONSTATARE FACTUALĂ: Nucleul identității vizuale a orașului Ciacova este definit de repere istorice de grupă A, precum Turnul de apărare "Cula" (cod LMI TM-II-m-A-06201) și Ansamblul urban "Piața Cetății" (cod LMI TM-II-a-A-06202). Acestea beneficiază de un regim de protecție legal prin Legea nr. 422/2001, care impune instituirea unor zone de protecție în jurul lor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Legea 422/2001 stabilește principiul, dar delimitarea exactă a acestor zone și regulile specifice de construire trebuie definite prin documentații de urbanism. În absența acestora, protecția rămâne formală, vulnerabilă la interpretări și la presiuni imobiliare care pot duce la alterarea contextului valoros al monumentelor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul delimitează explicit, pe planșele de reglementări, aceste zone de protecție ca Zone de Reglementare Suplimentară (ZRS). Regulamentul Local de Urbanism (RLU) detaliază un set de reguli stricte, suplimentare față de cele generale. Orice proiect propus în aceste zone va necesita, pe lângă respectarea RLU,

obținerea avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, asigurând astfel un dublu nivel de control.

Pentru zona de protecție a Ansamblului urban "Piața Cetății", regulile asigură coerența fronturilor stradale și a spațiului public. Principiul director este subordonarea noilor intervenții față de caracterul istoric dominant. Regulile specifice sunt:

- a) **Conformare volumetrică:** Orice construcție nouă sau extindere trebuie să respecte regimul de înălțime la cornișă al clădirilor învecinate valoroase, aliniamentul frontului stradal existent și ritmul sau proporțiile fațadelor tradiționale. Se interzice supraetajarea clădirilor istorice dacă aceasta afectează negativ silueta ansamblului.
- b) **Expresie de arhitectură și materiale:** Se impune utilizarea unei palete restrânse de materiale și culori, compatibile cu cele istorice (tencuieli minerale, învelitori ceramice). Se interzic fațadele de tip "perete cortină", materialele lucioase sau intens colorate și tâmplăriile din PVC de culori neadaptate.
- c) **Acoperișuri:** Se impune respectarea pantei și a materialului de învelitoare specific zonei (țiglă ceramică), interzicându-se acoperișurile de tip terasă, cu excepția unor situații excepționale, justificate printr-un studiu de specialitate avizat.

În zona de protecție a reperelor verticale punctuale, precum Turnul "Cula" sau bisericile istorice, se impune menținerea proeminenței lor vizuale. Se introduce "conul de umbră vizuală", care stipulează că nicio construcție nouă din proximitate nu trebuie să depășească înălțimea reperului și nu trebuie să îi mascheze percepția din punctele de belvedere principale. Regimul de înălțime va fi strict controlat, scăzând gradual pe măsură ce distanța față de monument scade. Amenajarea peisagistică a spațiilor neconstruite din jur (curți, scuaruri) trebuie să urmărească punerea în valoare a monumentului, prin utilizarea de pavaje discrete, mobilier urban de calitate și iluminat arhitectural adecvat. Se interzice amplasarea de construcții provizorii sau de panouri publicitare în aceste spații.

Managementul detaliilor constructive în zonele protejate este crucial. RLU interzice montarea vizibilă, pe fațadele principale, a unităților exterioare de aer condiționat, a antenelor parabolice sau a coșurilor de fum metalice aparente. Acestea vor fi amplasate pe fațadele posterioare, pe acoperiș (fără a fi vizibile din spațiul public) sau mascate prin soluții integrate

în arhitectura clădirii. PUG-ul include în planul de acțiune un program pe termen lung de îngropare a rețelelor electrice și de telecomunicații în aceste perimetre.

11.2. Regimul de Construire în Zonele de Protecție a Perspectivelor

CONSTATARE FACTUALĂ: Analizele anterioare au identificat un set de puncte de belvedere, coridoare și conuri de vizibilitate care joacă un rol esențial în structurarea și lizibilitatea peisajului urban, incluzând perspectivele de pe căile de acces și coridoarele de-a lungul străzilor care duc spre reперele istorice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste axe de percepție sunt extrem de vulnerabile la obstrucționare. {"Lipsa unor instrumente normative specifice pentru protecția acestor 'bunuri vizuale publice' reprezintă un risc major."} [paraphrase: Gehl, Jan, „Life Between Buildings: Using Public Space”, Island Press, 2011, n.a.]. O singură construcție inadecvată poate anula o perspectivă valoroasă, ducând la o pierdere ireversibilă de capital peisagistic.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul instituie un regim de protecție pentru aceste perspective prin delimitarea lor ca Zone de Reglementare Suplimentară (ZRS). RLU formulează reguli specifice care controlează regimul de înălțime și volumetria construcțiilor din interiorul acestor zone. Instrumentul principal este "servitutea de perspectivă" (*servitus non altius tollendi*), prin care se stabilesc plafoane de înălțime clare.

Pentru coridoarele vizuale protejate, identificate de-a lungul axelor stradale principale, se stabilesc următoarele reguli suplimentare:

1. **Controlul riguros al alinierii:** Se impune respectarea strictă a alinierii dominante a străzii, interzicându-se retragerile nejustificate.
2. **Mentținerea scării umane:** Regimul de înălțime se corelează cu lățimea străzii pentru a menține un raport proporțional. Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși media clădirilor valoroase din coridor.
3. **Coerența parterului:** Se încurajează tratarea unitară a parterului clădirilor, prin reguli privind înălțimea vitrinelor și materialele. Se interzice obturarea vitrinelor cu materiale opace sau reclame de tip autocolant pe suprafețe mari.

Pentru conurile de vizibilitate protejate, care se deschid din punctele de belvedere către reperele majore, reglementarea se bazează pe o analiză geometrică precisă. RLU include, pentru fiecare con protejat, o planșă de reglementare specifică ce stabilește "suprafețe de înălțime maximă". Acestea sunt plane imaginare înclinate care unesc punctul de observație cu reperul vizat. Nicio construcție nouă din interiorul conului nu va putea depăși aceste plane. Implementarea acestei reguli necesită o modelare 3D în faza de avizare. Planșele din PUG traduc aceste plane în curbe de nivel de înălțime maximă admisibilă.

În zonele definite ca puncte de belvedere (intrările în localitate), regulile au dublu scop: protejarea perspectivei și creșterea calității amenajării. Se impune o retragere mai mare de la aliniament, condiționată de amenajarea peisagistică a spațiului frontal. Se reglementează materialele și cromatica fațadelor, încurajând culori neutre și materiale naturale. Se interzice amplasarea funcțiunilor cu impact vizual negativ (depozite, service-uri auto). PUG-ul propune proiecte de amenajare a acestor "porți de intrare", cu spații de oprire și panouri informative.

11.3. Reglementări Specifice Suplimentare (Publicitate și Mobilier Urban)

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza SWOT a identificat "zgomotul vizual" generat de publicitatea stradală necontrolată și de mobilierul urban necorespunzător ca fiind un punct slab major, care degradează calitatea peisajului în special în zonele centrale.

PROBLEMĂ CLARĂ: În lipsa unui regulament local de publicitate, amplasarea reclamelor se face haotic. Panourile de tip "billboard", mesh-urile pe fațadele istorice și reclamele luminoase agresive sunt principalele surse de poluare vizuală.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este absolut necesară elaborarea și aprobarea, ca parte integrantă a PUG, a unui "Regulament Local de Publicitate". Acesta va stabili reguli clare și diferențiate pe zone, cu un regim mult mai strict pentru zonele de interes vizual, oferind autorității locale pârghiile legale pentru a controla acest fenomen.

Regulamentul Local de Publicitate stabilește reguli privind tipurile de suporturi, dimensiunile maxime, materialele și amplasarea. Pentru zonele protejate, regulile sunt deosebit de restrictive:

1. **Interzicerea totală** a panourilor de tip billboard, mesh, banner sau rooftop în perimetrul Ansamblului "Piața Cetății" și în conurile de vizibilitate către reperele majore.
2. **Limitarea dimensiunilor** firmelor și a reclamelor, corelându-le cu compoziția arhitecturală a clădirii (ex: doar litere volumetrice individuale sau casete luminoase de mici dimensiuni).
3. **Controlul cromaticii și al materialelor**, încurajând materiale nobile (metal, lemn, sticlă sablată).
4. **Interzicerea reclamelor luminoase intermitente** sau cu un grad ridicat de luminanță.

Calitatea spațiului public este determinată și de designul și amplasarea mobilierului urban. RLU include un set de principii generale, recomandând utilizarea unor game de mobilier cu design unitar pentru fiecare zonă coerentă. Designul mobilierului (bănci, coșuri de gunoi, stâlpi de iluminat) trebuie să fie de calitate, durabil și adaptat la specificul locului. În zonele istorice, se recomandă un design contemporan, simplu și discret. PUG-ul poate anexa un "catalog de mobilier urban recomandat" ca ghid pentru viitoarele achiziții. Transpunerea acestor reguli în propuneri concrete pentru RLU și în piese desenate clare va face obiectul capitolului următor.

12. PROPUNERI DE TRANSPUNERE ÎN PUG ȘI RLU

Acest capitol reprezintă etapa finală și esențială de operaționalizare a studiului, având rolul de a traduce întregul efort de analiză într-un set de propuneri normative și grafice direct aplicabile. Demersul transformă concluziile analitice într-un pachet de instrumente juridice și tehnice care asigură, în mod obligatoriu, implementarea măsurilor de protecție a siluetei urbane, a reperelor istorice și a perspectivelor valoroase. Astfel, recomandările calitative devin condiționări măsurabile și verificabile în procesul de autorizare a construcțiilor.

Metodologia utilizată este una de sinteză normativă. Fundamentul fiecărei propuneri este constituit de principiile directoare și obiectivele de calitate peisagistică formulate în capitolul 9. Fiecare problemă identificată în diagnoza SWOT (capitolul 8) primește o soluție normativă corespunzătoare, asigurând o legătură clară între analiză și reglementare. Se asigură coerența absolută între piesele scrise (articolele Regulamentului Local de Urbanism - RLU) și cele desenate (planșele Planului Urbanistic General - PUG), conform cadrului legal (Legea nr. 350/2001) și ghidurilor de bună practică (GPO38/99).

12.1. Propuneri de Articole pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU)

CONSTATARE FACTUALĂ: Instrumentele clasice de reglementare, bazate exclusiv pe indicatori cantitativi precum Procentul de Ocupare a Terenului (POT) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT), sunt insuficiente pentru a gestiona calitatea peisajului vizual, așa cum au demonstrat analizele din capitolele 5, 6 și 7.

PROBLEMĂ CLARĂ: Regulamentul Local de Urbanism (RLU) actual, fiind parte a unui PUG învechit, nu dispune de prevederi specifice care să controleze impactul vizual al noilor construcții. Acest vid normativ permite dezvoltări nearmonioase și decizii subiective în procesul de autorizare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară introducerea în noul RLU a unui capitol distinct dedicat protecției peisajului cultural și a siluetei urbane. Acest capitol va traduce principiile directoare în reguli clare și aplicabile, concentrându-se pe regimul de înălțime în zonele sensibile, conformarea volumetrică, expresia de arhitectură și controlul elementelor parazitare.

Setul de articole propuse definește principiile generale de integrare în peisaj, aplicabile pe întreg teritoriul administrativ:

- a) Articolul privind Principiul subordonării față de context stipulează că orice construcție nouă trebuie să se integreze armonios în caracterul zonei prin volumetrie, materiale și cromatică.
- b) Articolul dedicat Protejării ierarhiei vizuale interzice construcțiile ce intră în competiție vizuală cu reперele istorice și naturale.
- c) Articolul privind Calitatea arhitectural-ambientală impune tratarea estetică a tuturor fațadelor vizibile și mascarea echipamentelor tehnice. Un exemplu de formulare este:

Art. X: Tratarea Fațadelor și a Elementelor Tehnice

- Toate fațadele vizibile din domeniul public, inclusiv cele laterale și posterioare, vor fi tratate arhitectural, utilizând materiale și finisaje de calitate.
- Se interzice montarea pe fațadele principale a unităților exterioare de climatizare și a antenelor parabolice. Acestea vor fi amplasate pe acoperiș, în zone nevizibile din spațiul public, sau pe fațadele posterioare, integrate volumetric și cromatic.

Pentru reglementarea construcțiilor în Zonele de Protecție a Reperelor Istorice și în Ansamblul "Piața Cetății", se propun articole restrictive, bazate pe analiza din subcapitolul 11.1, care vizează:

1. **Regimul de înălțime:** înălțimea la cornișă a clădirilor noi nu va depăși înălțimea medie a clădirilor valoroase adiacente.
2. **Materiale și cromatică:** se va anexa la RLU o paletă cromatică recomandată și o listă de materiale admise.
3. **Detalii de arhitectură:** reguli privind proporția gol/plin și tipologia tâmplăriei.
4. **Intervenții asupra clădirilor existente:** condiții stricte pentru extinderi și modificări, necesitând avizul autorității competente pentru protejarea patrimoniului.

Pentru Zonele de Protecție a Perspectivelor, articolele se fundamentează pe analiza din subcapitolele 11.2 și 7:

- Reguli de aliniament în coridoarele vizuale, impunând respectarea alinierii dominante.

- Servitutea de perspectivă în conurile de vizibilitate, condiționând regimul de înălțime de respectarea unor plane de înălțime maximă.
- Obligatorietatea studiului de impact vizual, sub formă de simulări 3D, pentru construcțiile ce depășesc P+2E sau 250 mp în aceste zone.

Tabel 13 – Propuneri RLU

Nr. Articol (Propus)	Tematică	Justificare (Capitol Analiză)	Conținut de Principiu
RLU.P.01	Principiul Subordonării față de Context	9.3	Orice construcție nouă se va integra armonios în caracterul zonei (volum, materiale, cromatică).
RLU.P.02	Protejarea Ierarhiei Vizuale	5.3, 9.3	Interzice construcțiile care intră în competiție vizuală cu reperele istorice și naturale.
RLU.ZCP.01	Regim de Înălțime în Zona Construită Protejată	11.1	$H_{max}(\text{cornișă}) \leq H_{medie}(\text{vecini valoroși})$. Interzice supraetajarea clădirilor istorice cu impact negativ.
RLU.ZCP.02	Paletă Cromatică și Materiale în ZCP	10.3, 11.1	Anexează o paletă de culori și materiale admise. Interzice materialele cu aspect industrial.
RLU.ZVP.01	Servitute de Perspectivă în Conuri Vizuale	7.2, 11.2	H_{max} este condiționat de plane de înălțime maximă, definite grafic în planșele PUG.
RLU.ZVP.02	Studiu de Impact Vizual Obligatoriu	11.2	Obligatoriu pentru construcții > P+2E sau > 250 mp în Zonele de Vizibilitate Protejată, sub formă de simulare 3D.
RLU.PUB.01	Regulament Local de Publicitate	11.3	Interzice panourile de tip billboard în zonele protejate și limitează dimensiunile firmelor.

12.2. Propuneri pentru Planșele de Reglementări și Zone de Reglementare Suplimentară (ZRS)

CONSTATARE FACTUALĂ: Regulamentul Local de Urbanism, ca piesă scrisă, este inseparabil de piesele desenate ale PUG-ului. O descriere pur textuală a zonelor de protecție vizuală este insuficientă și inaplicabilă, generând ambiguitate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei reprezentări cartografice precise ar anula eficiența reglementărilor propuse, fiind dificil de aplicat în procesul de autorizare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este esențial ca PUG-ul să includă un set de planșe tematice dedicate reglementărilor vizuale. Aceste planșe normative vor delimita, la scara corespunzătoare, toate zonele cu regim special de protecție.

Se propune realizarea planșei de sinteză "**Planșa de Reglementări Vizuale – Zonificare**" la scara 1:5.000, conform Caietului de Sarcini (Planșa 6). Această planșă va reprezenta grafic, utilizând grila canonică TKHC, următoarele categorii de ZRS:

1. **Zone de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI):** delimitate conform Legii 422/2001.
2. **Zone Construite Protejate (ZCP):** perimetrul Ansamblului urban "Piața Cetății".
3. **Coridoare Vizuale Protejate (CVP):** axe de-a lungul străzilor principale.
4. **Conuri de Vizibilitate Protejate (CNVP):** sectoare de cerc delimitate geometric.
5. **Puncte de Belvedere Amenajate (PBA):** localizate punctual.

Pentru zonele cele mai sensibile, se vor elabora planșe de detaliu la scara 1:2.000. De exemplu, planșa "**Reglementări Specifice – Zona Centrală**" va detalia regimul de înălțime în conul de vizibilitate al Turnului "Cula" prin suprapunerea de curbe de nivel indicând înălțimea maximă admisibilă. Tehnic și juridic, aceste zone sunt definite ca **Zone de Reglementare Suplimentară (ZRS)**, permițând suprapunerea de reguli suplimentare peste zonificarea funcțională de bază.

12.3. Sinteza Propunerilor și Integrarea în Memoriul General al PUG

CONSTATARE FACTUALĂ: Memoriul General este piesa scrisă principală a PUG-ului, care justifică opțiunile strategice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Un studiu de fundamentare tehnic și voluminos riscă să nu fie înțeles pe deplin de decidenți sau de publicul larg.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se propune elaborarea unui subcapitol specific în Memoriul General al PUG, intitulat "**Strategia de Protecție și Valorificare a Peisajului Cultural și a Siluetei Urbane**". Acesta va prezenta esența studiului: diagnoza SWOT, viziunea strategică și o sinteză a măsurilor de reglementare propuse.

Structura acestui subcapitol va fi:

1. **Diagnoza Sintetică:** O prezentare a valorii patrimoniului vizual și a amenințărilor.
2. **Viziunea Strategică:** Enunțarea viziunii și a obiectivelor de calitate peisagistică.
3. **Instrumente de Reglementare:** O sinteză a zonelor de protecție (ZPMI, ZCP, CVP, CNVP), a principalelor reguli introduse în RLU și a proiectelor strategice de valorificare.

Tabel 14 – Măsuri de reglementare

Problemă SWOT (Exemplu)	Obiectiv Strategic (Exemplu)	Măsură de Reglementare (Exemplu)
Amenințare: Inserții inadecvate	Protejarea perspectivelor istorice	RLU Art. ZVP.01: Instituirea servituții de perspectivă în conuri vizuale.
Punct Slab: Poluare vizuală	Creșterea coerenței arhitecturale	RLU Art. PUB.01: Aprobarea unui Regulament Local de Publicitate.
Oportunitate: Potențial turistic	Valorificarea patrimoniului	PUG Proiect: Crearea de trasee culturale tematice.

Justificarea introducerii acestor reglementări se va axa pe beneficiile pe termen lung:

- A. Creșterea calității vieții: un peisaj urban mai frumos, mai curat și mai lizibil.
- B. Creșterea atractivității economice: un oraș cu o identitate puternică este mai atractiv pentru turiști și investiții.
- C. Creșterea predictibilității: un set de reguli clare oferă un mediu predictibil pentru dezvoltatori.

D. Protejarea valorii proprietăților: coerența urbanistică contribuie la menținerea și creșterea valorii imobiliare.

Acest capitol reprezintă puntea dintre teorie și practică, asigurând materializarea efortului de cunoaștere într-o realitate urbană de calitate superioară.

13. PLAN DE ACȚIUNE ȘI PRIORITIZARE

Acest capitol marchează tranziția de la faza de analiză și strategie la cea de implementare, având un rol esențial în operaționalizarea viziunii și a propunerilor de reglementare dezvoltate în cadrul Planului Urbanistic General. Capitolul oferă un cadru de acțiune clar, etapizat și realist, care să ghideze administrația publică locală și ceilalți actori implicați în procesul de transformare a orașului Ciacova. Se urmărește, astfel, ca PUG-ul să nu rămână un document static, ci să devină un instrument de management activ al dezvoltării teritoriale.

Metodologia de elaborare a planului de acțiune se bazează pe ierarhizarea intervențiilor propuse pe baza unor criterii clare și pe definirea unui calendar de implementare fezabil. Instrumentele utilizate includ matricea de prioritizare, diagrama Gantt pentru etapizare și matricea de responsabilități de tip RACI. Criteriile de prioritizare se concentrează pe urgența problemei abordate, impactul estimat asupra calității vieții, fezabilitatea tehnică și financiară și corelarea cu oportunitățile de finanțare existente. Corelarea măsurilor propuse cu axele strategice din Strategia de Dezvoltare Locală este un element cheie, asigurând alinierea planificării urbanistice cu obiectivele generale ale comunității.

13.1. Plan de Acțiune și Priorități de Intervenție

CONSTATARE FACTUALĂ: Studiul de fundamentare a identificat un set complex de măsuri și proiecte necesare pentru atingerea obiectivelor de calitate peisagistică, de la intervenții normative în Regulamentul Local de Urbanism, la proiecte de reabilitare a patrimoniului, de creare a spațiilor verzi și de modernizare a infrastructurii. Diversitatea și amploarea acestor propuneri fac imposibilă implementarea lor simultană.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unui proces de prioritizare, există riscul ca resursele limitate (financiare, umane, de timp) ale administrației publice locale să fie dispersate în proiecte cu impact redus, în timp ce problemele critice rămân nerezolvate. O abordare reactivă, bazată pe oportunități de moment, poate duce la o dezvoltare incoerentă și la ratarea obiectivelor strategice pe termen lung ale PUG.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie elaborarea unui plan de acțiune care să ierarhizeze intervențiile. Implicația pentru PUG este necesitatea de a anexa acestui document un portofoliu de proiecte prioritare, care să reprezinte ghidul de investiții

pentru următorul ciclu de dezvoltare. RLU, prin reglementările sale, va sprijini implementarea acestor priorități, de exemplu, prin crearea cadrului normativ necesar pentru demararea proiectelor de regenerare urbană sau prin stabilirea unor condiționalități care să încurajeze investițiile private în direcțiile strategice dorite.

Metodologia de prioritizare a intervențiilor se bazează pe o analiză multicriterială, care evaluează fiecare măsură sau proiect propus în funcție de un set de indicatori pentru a asigura un proces de decizie transparent și obiectiv. Criteriile de evaluare propuse sunt grupate în trei categorii principale:

- a) **Criterii de Urgență și Impact:** evaluează gradul de criticitate al problemei pe care o rezolvă, impactul asupra siguranței și sănătății publice, impactul asupra grupurilor vulnerabile și impactul asupra imaginii și atractivității orașului.
- b) **Criterii de Fezabilitate și Oportunitate:** analizează complexitatea tehnică a implementării, costurile estimate, existența unor surse de finanțare nerambursabile (ex: PNRR, programe operaționale) și capacitatea administrativă necesară pentru implementare.
- c) **Criterii de Sustenabilitate și Sinergie:** măsoară contribuția la obiectivele de mediu și de dezvoltare durabilă, costurile de operare și mentenanță pe termen lung și capacitatea proiectului de a genera sinergii și de a cataliza alte dezvoltări pozitive.

Pe baza acestei evaluări, planul de acțiune este structurat pe trei niveluri de prioritate. **Prioritatea 1 (Urgent și Critic)** include măsurile și proiectele care răspund unor riscuri iminente sau unor disfuncționalități majore și care au un impact vizibil și rapid asupra calității vieții. Acestea includ: aprobarea noului PUG și a RLU-ului, demararea proiectelor de reabilitare a clădirilor cu risc seismic, implementarea Regulamentului Local de Publicitate, revitalizarea Pieței Cetății și extinderea rețelelor de apă/canal în sate. **Prioritatea 2 (Important și Strategic)** cuprinde proiecte cu un impact semnificativ pe termen mediu, care contribuie la atingerea obiectivelor strategice, precum amenajarea punctelor de belvedere, reabilitarea parcurilor, crearea de piste pentru biciclete și elaborarea PUZ-urilor pentru zonele de regenerare urbană. **Prioritatea 3 (Recomandat și de Dezvoltare pe Termen Lung)** include proiecte care necesită un efort de planificare și investițional mai

mare, precum programul multianual de îngropare a rețelelor aeriene sau înființarea rețelei de gaze naturale.

Planul de acțiune include, pentru fiecare proiect prioritar, o fișă de proiect sintetică ce conține: denumirea proiectului, justificarea, descrierea sumară, obiectivele specifice, corelarea cu strategia, localizarea, bugetul estimat, sursele de finanțare, actorii responsabili și indicatorii de rezultat, transformând planul într-un document operațional.

13.2. Etapizarea Implementării

CONSTATARE FACTUALĂ: Implementarea tuturor proiectelor și măsurilor identificate ca prioritare nu se poate realiza într-un singur ciclu de investiții, fiind necesară o planificare multianuală care să țină cont de constrângerile bugetare și de capacitatea administrativă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Un plan de acțiune fără un calendar realist de implementare riscă să rămână o listă de dorințe. Este necesară o distribuire logică a eforturilor în timp, care să asigure o progresie constantă și vizibilă și să permită corelarea cu ciclurile de programare bugetară.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul propune o etapizare clară a implementării planului de acțiune, structurată pe trei orizonturi de timp: termen scurt, mediu și lung. Această etapizare oferă Consiliului Local un instrument de planificare bugetară și creează o foaie de parcurs predictibilă. Acțiunile de pe termen scurt trebuie să creeze condițiile necesare pentru demararea celor de pe termen mediu și lung.

Etapizarea propusă se corelează direct cu nivelurile de prioritate și se structurează astfel:

1. **Termen Scurt (anii 1-3 de la aprobarea PUG):** Această etapă se concentrează pe acțiunile cu caracter de urgență, pe cele cu impact imediat și pe măsurile pregătitoare. Vor fi incluse aici: adoptarea HCL de aprobare PUG și a HCL pentru Regulamentul Local de Publicitate, elaborarea documentațiilor tehnico-economice pentru proiectele de Prioritate 1, demararea unor acțiuni cu costuri reduse și aplicarea pentru surse de finanțare nerambursabile.
2. **Termen Mediu (anii 4-7):** Această etapă vizează implementarea efectivă a proiectelor de Prioritate 1 și demararea celor de Prioritate 2. Se estimează că în această

fază se vor executa lucrări precum reabilitarea fațadelor din Piața Cetății, modernizarea parcurilor și începerea lucrărilor la rețelele edilitare în sate.

- 3. Termen Lung (anii 8-10 și ulterior):** Această etapă se concentrează pe proiectele de anvergură, care necesită un timp mai lung de maturizare și un efort investițional considerabil, precum îngroparea rețelelor aeriene, crearea de noi parcuri sau implementarea unor proiecte de reconversie a zonelor degradate.

Fiecare etapă a planului de acțiune va avea obiective specifice și livrabile clare, cu un mecanism de monitorizare și revizuire anuală. Se propune ca la finalul fiecărui an, compartimentul de urbanism să elaboreze un raport de monitorizare a implementării PUG. O dată la 2-3 ani, pe baza acestor rapoarte, se poate realiza o revizuire a planului de acțiune și a listei de priorități, asigurând că planul rămâne un instrument relevant și adaptat realității.

13.3. Responsabilități Instituționale și Surse de Finanțare

CONSTATARE FACTUALĂ: Implementarea unui plan de acțiune complex, care implică măsuri normative, proiecte de investiții și acțiuni de management, necesită o alocare clară a responsabilităților și o identificare realistă a surselor de finanțare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Neclaritatea privind rolurile instituționale și lipsa unei strategii de finanțare sunt două dintre principalele cauze ale eșecului în implementarea planurilor de dezvoltare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Planul de acțiune anexat PUG-ului trebuie să includă, pentru fiecare măsură sau proiect, o nominalizare clară a actorilor responsabili și o analiză a surselor de finanțare potențiale, oferind o imagine completă a arhitecturii instituționale și financiare necesare.

Definirea responsabilităților instituționale utilizează o abordare de tip matrice RACI. Principalul actor responsabil pentru coordonarea generală a implementării PUG este **Consiliul Local al Orașului Ciacova**. Rolul de **executor principal** revine **Primăriei Orașului Ciacova**, prin compartimentele sale de specialitate (Urbanism, Investiții, Tehnic). Implementarea va necesita colaborarea cu parteneri precum: Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, Consiliul Județean Timiș, operatorii regionali de utilități, Agenția pentru Protecția Mediului și Administrația Națională "Apele Române".

Identificarea surselor de finanțare este un proces complex, iar planul de acțiune grupează sursele potențiale în trei categorii principale:

1. Fonduri de la bugetul local: Vor acoperi, în principal, costurile de cofinanțare a proiectelor, cheltuielile pentru documentațiile tehnice și costurile pentru proiectele mici.
2. Fonduri naționale: Programe guvernamentale precum Programul Național de Investiții "Anghel Saligny" sau programele Administrației Fondului pentru Mediu (AFM) reprezintă surse importante.
3. Fonduri europene nerambursabile: Reprezintă principala oportunitate de finanțare pentru proiectele majore. Se vor avea în vedere cu prioritate axele de finanțare din cadrul Programului Regional Vest 2021-2027 și din Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR).

Pe lângă sursele publice, se va analiza și potențialul de a atrage investiții private, în special prin mecanisme de parteneriat public-privat. Succesul implementării viziunii de dezvoltare depinde critic de crearea unui cadru de management eficient, implicând un plan de acțiune clar și prioritizat, o etapizare realistă, o alocare transparentă a responsabilităților și o strategie proactivă de identificare a surselor de finanțare. Prin integrarea acestor elemente, PUG-ul devine un veritabil instrument de management strategic al teritoriului.

14. CONCLUZII

Acest capitol consolidează rezultatele analitice ale studiului într-un set de concluzii finale, acționabile, și formalizează structura completă a livrabilelor care alcătuiesc Planul Urbanistic General. Demersul are rolul de a transforma efortul de cercetare într-un instrument de reglementare transparent, asigurând că fiecare propunere normativă este direct legată de o concluzie fundamentată și că structura documentației finale este completă și conformă cu cerințele contractuale și legale.

Metodologia aplicată este una de sinteză normativă și formalizare tehnică. Se distilează constatările cheie din fiecare capitol anterior, aplicând structura "Constatare Factuală → Problemă Clară → Consecință + Implicație PUG/RLU" pentru a asigura densitate și relevanță. Componenta de inventar tehnic corelează cerințele din Caietul de Sarcini cu normativele în vigoare, formalizează cerințele de livrare și anexează materialele suport, asigurând completitudinea și auditabilitatea documentației.

14.1. Concluzii și Recomandări Finale

CONSTATARE FACTUALĂ: Prezentul studiu de fundamentare a demonstrat că orașul Ciacova deține un capital de imagine valoros, centrat pe un nucleu istoric coerent și pe repere de importanță națională (Turnul "Cula", Piața Cetății), dar acest capital este supus unor presiuni și amenințări semnificative.

PROBLEMĂ CLARĂ: Amenințările identificate sunt de natură duală: 1. o presiune imobiliară externă, care favorizează o dezvoltare suburbană haotică ("urban sprawl"); 2. o degradare internă a fondului construit și a spațiului public, accentuată de lipsa unor instrumente de reglementare adaptate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Concluzia fundamentală este că, în absența unui PUG și RLU modern, proactiv și aplicat riguros, există un risc critic de erodare ireversibilă a identității vizuale. Implicația directă este necesitatea stringentă de a institui un set de reglementări clare care să gestioneze controlat dezvoltarea și să protejeze activ patrimoniul vizual, trecând de la o abordare reactivă la una de management strategic al peisajului.

CONSTATARE FACTUALĂ: Analizele peisagistice au relevat existența unei rețele de coridoare și conuri de vizibilitate care structurează lizibilitatea orașului, dar care sunt extrem de vulnerabile.

PROBLEMĂ CLARĂ: Orice construcție nouă, inadecvată ca înălțime sau amplasament, poate bloca permanent aceste perspective valoroase.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Concluzia este că protecția acestor axe vizuale este o prioritate de interes public. Implicația pentru PUG/RLU este obligativitatea de a delimita, prin planșe normative (ca Zone de Reglementare Suplimentară - ZRS), aceste "bunuri vizuale publice" și de a institui prin RLU reguli specifice privind regimul de înălțime și conformarea volumetrică, aplicând principiul "servituții de perspectivă" pentru a garanta conservarea lor.

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza SWOT a confirmat că, pe lângă amenințări, există oportunități majore de valorificare a peisajului, precum existența punctelor de belvedere neamenajate, potențialul turistic al patrimoniului și proiectele de investiții deja planificate (ex: revitalizarea Pieței Cetății).

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste oportunități riscă să fie ratate dacă nu sunt integrate într-o viziune spațială coerentă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Concluzia este că PUG-ul trebuie să funcționeze nu doar ca un instrument de protecție, ci și ca un catalizator pentru proiecte de valorificare. Implicația este că Planul de Acțiune din cadrul PUG trebuie să includă fișe de proiect concrete pentru amenajarea "porților de intrare" în oraș și integrarea criteriilor de calitate peisagistică în toate proiectele publice majore.

CONSTATARE FACTUALĂ: Cadrul legislativ național și european (Legea 350/2001, Convenția Europeană a Peisajului) oferă suportul juridic necesar pentru implementarea unor politici de peisaj active.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest cadru general necesită o "traducere" la nivel local, prin regulamente specifice și aplicabile.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Recomandarea finală este adoptarea, ca parte integrantă a RLU, a unui capitol dedicat "Protecției Peisajului Vizual" și a unui "Regulament Local de Publicitate". Aceste instrumente trebuie să fie suficient de clare pentru a ghida

proiectanții și suficient de stricte pentru a permite administrației locale să controleze eficient calitatea noilor dezvoltări.

14.2. Bibliografie Generală a Studiului

1. Consiliul Europei. (2000). *Convenția Europeană a Peisajului*. Florența.
2. Gehl, Jan. (2011). *Life Between Buildings: Using Public Space*. Island Press.
3. Lefebvre, Henri. (1991). *The Production of Space*. Blackwell Publishing.
4. Lynch, Kevin. (1960). *The Image of the City*. The MIT Press.
5. Minea, Elena Maria. (2016). *Planificare Urbană, Urbanism – Doctrină și reglementări juridice* (Suport de curs).
6. Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului. (1999). *Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General (GP038/99)*.
7. Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului. (2000). *Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu (GM-009-2000)*.
8. Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului. (2000). *Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal (GM-010-2000)*.
9. Mumford, Lewis. (1961). *The City in History: Its Origins, Its Transformations, and Its Prospects*. Harcourt, Brace & World.
10. Rossi, Aldo. (1982). *The Architecture of the City*. The MIT Press.
11. Savarit-Bourgeois, Isabelle. (2013). *L'ESSENTIEL DU DROIT DE L'URBANISME*. Gualino.
12. UN-Habitat. (2013). *Urban Planning for City Leaders*.
13. Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate.
14. Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.
15. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.
16. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
17. Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată.

15. STUDII DE CAZ ȘI BUNE PRACTICI

Ancorarea propunerilor de reglementare și a principiilor strategice într-o realitate practică este esențială pentru validitatea Planului Urbanistic General. Analiza studiilor de caz relevante ilustrează fezabilitatea și beneficiile unei abordări calitative în managementul peisajului urban, extrăgând principii universale care pot fi adaptate specificului orașului Ciacova. Demersul nu este unul de copiere a unor modele, ci de învățare și adaptare, consolidând astfel argumentația întregului studiu.

Metodologia de selecție se bazează pe relevanța pentru problemele și oportunitățile identificate în Ciacova. Analiza se concentrează pe context, instrumentele utilizate (reglementări, proiecte) și rezultatele obținute. Informațiile sunt extrase din publicații de specialitate precum lucrările lui William H. Whyte, Kevin Lynch sau Henri Lefebvre, precum și din documentații de urbanism accesibile public.

15.1. Exemple Internaționale de Bună Practică în Managementul Siluetei Urbane

CONSTATARE FACTUALĂ: Orașele europene cu o bogată moștenire istorică s-au confruntat cu o presiune imobiliară constantă. Succesul în gestionarea acestei tensiuni a depins de implementarea unor instrumente de planificare care prioritizează calitatea peisajului și scara umană.

PROBLEMĂ CLARĂ: {"Aplicarea unui model de dezvoltare pur funcționalist, care reduce orașul la o sumă de funcțiuni (locuire, muncă, circulație), duce la crearea unui 'spațiu abstract', omogen și fragmentat, care distruge vitalitatea și complexitatea socială a spațiului urban."} [paraphrase: Lefebvre, Henri, „The Right to the City”, Writings on Cities, 1996]. Această abordare ignoră "viața dintre clădiri".

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Exemplul orașelor precum Copenhaga demonstrează că o abordare alternativă este benefică economic și social. Implicația pentru PUG-ul Ciacova este necesitatea de a integra principiile designului urban centrat pe om. RLU trebuie să depășească simpla reglementare a indicatorilor cantitativi (POT, CUT) și să introducă criterii calitative pentru crearea unor spații publice vibrante.

Un principiu cheie este cel al "scării umane". {"Viața socială se desfășoară 'pe jos', la o viteză de aproximativ 5 km/h, iar contactul vizual, esențial pentru interacțiune, este posibil până la

o distanță de circa 25 de metri."} [paraphrase: Gehl, Jan, „Life Between Buildings: Using Public Space”, Island Press, 2011]. Aplicat în Ciacova, unde scara tradițională este joasă, RLU va stabili regimuri de înălțime care să mențină această scară, în special în zona centrală, utilizând instrumente precum "servituțiile de perspectivă" (transpuse în planșele PUG ca ZRS).

Un alt concept relevant este cel de "marginii moi" (*soft edges*), referitor la tranziția dintre spațiul public și cel privat. {"O clădire cu o fațadă 'oarbă', inactivă la parter, creează un mediu ostil și nesigur."} [paraphrase: Gehl, Jan, „Life Between Buildings: Using Public Space”, Island Press, 2011]. Pentru Ciacova, revitalizarea parterelor este o strategie cheie. RLU poate impune un procent minim de suprafață vitrată la parterul clădirilor comerciale din zona centrală.

Principiu	Abordare Funcționalistă (criticată)	Abordare Centrată pe Om (recomandată)
Funcționalitate	Separare strictă a funcțiilor.	Mixitate funcțională, cartiere active.
Spațiu Public	Spațiu rezidual, dominat de auto.	Spațiu pentru interacțiune, prioritate pietoni.
Scară	Monumentală, definită de eficiență.	Umană, definită de percepția pietonului.
Clădire	Obiect izolat, fațade "oarbe".	Parte a unui ansamblu, "marginii moi".

Critica lui Henri Lefebvre la adresa "spațiului abstract" este la fel de relevantă. Planificarea tehnocrată produce un spațiu omogen, care ignoră complexitatea "spațiului trăit". Lecția pentru Ciacova este de a evita această capcană în viitoarele zone de dezvoltare, promovând mixitatea funcțională prin PUG.

15.2. Studii de Caz Relevante din România

CONSTATARE FACTUALĂ: În România, mai multe orașe (București, Sibiu, Brașov, Cluj-Napoca) au demarat procese de rehabilitare a centrelor istorice, adesea prin pietonalizare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Centrele istorice s-au confruntat cu o degradare accelerată, fiind dominate de traficul auto, iar pietonalizarea a fost un prim pas esențial.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Eliminarea traficului auto din nucleele istorice este crucială. Implicația pentru PUG Ciacova este necesitatea de a propune un plan de management al traficului și parcărilor în zona centrală, care să prioritizeze pietonul. RLU va stabili un regim de circulație restricționat.

Programele de reabilitare a fațadelor din Oradea sau Timișoara reprezintă un alt exemplu de bună practică, combinând instrumente normative (supra-impozitare) cu sprijin administrativ. Lecția pentru Ciacova este că un RLU cu reguli stricte de întreținere trebuie însoțit de un program proactiv. PUG-ul va propune un "Program local multianual pentru reabilitarea fațadelor din zona construită protejată".

În domeniul protecției siluetei, PUG-ul municipiului Cluj-Napoca a delimitat zone de protecție a perspectivelor și a introdus obligativitatea studiilor de impact vizual. Aceste exemple demonstrează că este posibilă introducerea în PUG a unor reglementări care depășesc cadrul minimal, cu condiția să fie riguros fundamentate. Propunerile din acest studiu privind coridoarele și conurile de vizibilitate se bazează pe aceste precedente.

15.3. Sinteza Lecțiilor Învățate și Aplicabilitatea pentru Ciacova

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza comparativă a studiilor de caz a relevat un set de principii recurente pentru politicile de succes în protecția peisajului urban.

PROBLEMĂ CLARĂ: Traducerea acestor lecții în măsuri concrete, adaptate specificului orașului Ciacova, este provocarea finală a studiului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Un management eficient se bazează pe un pachet integrat de măsuri. Implicația pentru PUG Ciacova este necesitatea de a adopta o abordare multidimensională, care să combine instrumente normative clare în RLU, proiecte strategice și un cadru administrativ eficient.

Lecțiile majore aplicate sunt:

1. **Supremația scării umane:** Toate propunerile, de la controlul înălțimilor la partere active, converg către acest obiectiv.

2. **Protecția relațiilor vizuale:** Trecerea de la protecția obiectului la protecția perspectivelor către acesta. Propunerea de a introduce în PUG planșe dedicate ZRS pentru peisaj materializează această lecție.
3. **Corelarea regulilor cu proiecte:** RLU este susținut de proiecte publice (programe de reabilitare, amenajare spații publice) pentru a construi suport public. Planul de Acțiune asigură această corelare.
4. **Planificarea ca proces continuu:** Succesul depinde de capacitatea administrativă de a implementa, monitoriza și adapta planul. PUG-ul nu este un punct final, ci un punct de plecare pentru un proces pe termen lung de îmbunătățire a calității mediului construit.

Lecție Învățată	Problemă Specifică în Ciacova (SWOT)	Instrument de Intervenție PUG/RLU
Supremația Scării Umane	Punct Slab: Monotonia noilor dezvoltări; Amenințare: Inserții arhitecturale inadecvate.	Reguli în RLU privind regim de înălțime, parter activ, aliniamente și calitatea spațiului public.
Protecția Relațiilor Vizuale	Punct Tare: Patrimoniu valoros; Amenințare: Inserții inadecvate care blochează perspective.	Delimitarea de ZRS în PUG (coridoare și conuri vizuale) cu reguli specifice în RLU ("servitute de perspectivă").
Corelarea Reguli-Proiecte	Punct Slab: Fond construit degradat; Oportunitate: Proiecte majore de investiții.	Corelarea RLU cu Planul de Acțiune; Integrarea proiectelor strategice în viziunea PUG.
Planificarea ca Proces Continu	Punct Slab: Cadru de planificare învechit; Amenințare: Lipsa de conștientizare publică.	Propuneri de consolidare a compartimentului de urbanism și de creare a mecanismelor de consultare publică permanentă.