



Strategia de dezvoltare spațială

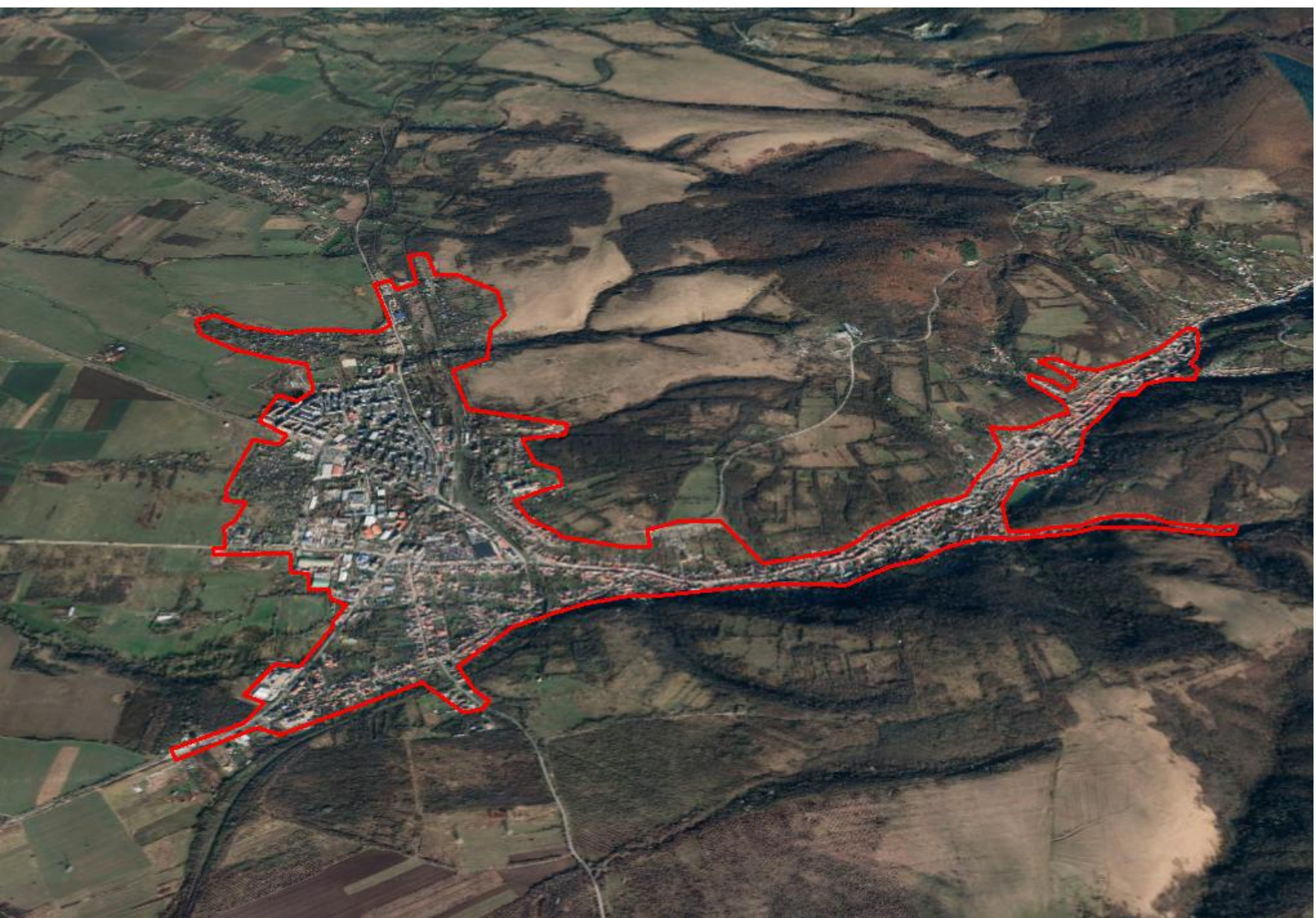
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI ORAVIȚA

Beneficiar

Orașul Oravița, Județul Caraș-Severin

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.



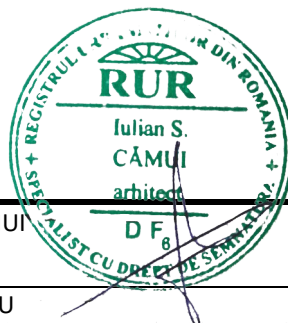


FOAIE DE CAPĂT

| | |
|--------------------|--|
| Denumire proiect | Actualizarea Planului Urbanistic General al Orașului Oravița, Județul Caraș-Severin |
| Beneficiar | Orașul Oravița, Județul Caraș-Severin |
| Proiectant general | Vego Concept Engineering S.R.L. |
| Studiu | Strategia de dezvoltare spațială |
| Data elaborării | IULIE 2025 |



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

Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU



CUPRINS

| | |
|---|----|
| Capitolul 1: FUNDAMENTAREA GENERALĂ A STUDIULUI | 6 |
| 1.1. Domeniul de Studiu | 6 |
| 1.2. Principii Fundamentale | 6 |
| 1.3. Tematici Principale Acoperite | 6 |
| 1.4. Teme Specifice (Sub-concepte ale fiecărei axe tematice) | 7 |
| 1.5. Sub-teme Analitice..... | 7 |
| 1.6. Subiecte-cheie ale Studiului | 8 |
| 1.7. Cuvinte-cheie Relevante | 8 |
| 1.8. Singularități Specifice Inițiale (?&!) | 8 |
| 1.9. Clarificarea Contextului și Tendințelor Evolutive | 9 |
| 1.10. Corelarea cu Strategii Superioare și Documentații Conexe | 9 |
| 1.11. Identificarea Zonelor Relevante și Evaluarea Riscurilor | 9 |
| 1.12. Evaluarea Patrimoniului și Valorilor Identitare | 9 |
| 1.13. Caracterul Integrativ al Analizei | 9 |
| 1.14. Potențialul de Dezvoltare Durabilă | 9 |
| 1.15. Recomandări Tehnice Generale | 10 |
| 1.16. Recomandări pentru Monitorizare și Actualizare | 10 |
| 1.17. Prezentarea Evoluției Istorice | 10 |
| 1.18. Indicatori și Parametri Standardizați..... | 10 |
| 1.19. Surse Documentare și Limitări Metodologice..... | 10 |
| Capitolul 2: CADRUL TEORETIC, CONCEPTUAL ȘI METODOLOGIC GENERAL | 11 |
| 2.1. Integrarea elementelor teoretice specifice | 11 |
| 2.2. Metodologia generală flexibilă de cercetare | 12 |
| 2.3. Adaptarea cadrului metodologic specific USTGU | 13 |
| Capitolul 3: ANALIZA TEMATICĂ SPECIFICĂ (Structură generală flexibilă și adaptabilă)..... | 14 |
| 3.1. Diagnoza detaliată adaptivă..... | 14 |
| 3.2. Analiza disfuncționalităților, conflictelor și oportunităților specifice temei | 15 |
| 3.3. Scenarii adaptative de evoluție | 16 |
| Capitolul 4: PROPUNERI ȘI RECOMANDĂRI STRATEGICE | 17 |
| 4.1. Direcții strategice adaptative | 17 |



| | |
|--|----|
| 4.2. Măsuri și acțiuni propuse, adaptabile contextului | 18 |
| 4.3. Indicatori adaptabili pentru monitorizare și evaluare | 19 |
| Capitolul 5: INTEGRAREA ADAPTATIVĂ ÎN PUG ȘI DOCUMENTAȚII CONEXE | 20 |
| 5.1. Recomandări pentru Memoriul General al PUG..... | 20 |
| 5.2. Recomandări pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU) | 20 |
| 5.3. Recomandări pentru Planșele GIS și de Reglementări..... | 21 |
| Bibliografie Cadru Adaptivă | 22 |



Capitolul 1: FUNDAMENTAREA GENERALĂ A STUDIULUI

Acest capitol stabilește cadrul general, scopul și principiile studiului, asigurând o bază solidă pentru analizele și propunerile ulterioare.

1.1. Domeniul de Studiu

Studiul de față vizează elaborarea unui cadru strategic pentru dezvoltarea spațială a Orașului Oravița. Acest demers analizează și integrează multiple dimensiuni – socială, economică, de mediu, culturală și infrastructurală – pentru a defini o viziune coerentă și sustenabilă. Se fundamentează pe legislația în vigoare, în special {“Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”}, și pe documentațiile strategice relevante la nivel {“european, național (Strategia de Dezvoltare Teritorială a României), regional (Strategia de Dezvoltare a Regiunii Vest 2021-2027) și județean (Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Caraș-Severin)”}.

1.2. Principii Fundamentale

Elaborarea strategiei este ghidată de următoarele principii directe, adaptate specificului local al Oraviței:

1. **Dezvoltare Durabilă:** Armonizarea obiectivelor economice cu protecția mediului și echitatea socială, conform principiilor Agendei 2030 și ale Pactului Verde European.
2. **Reziliență Urbană:** {“Creșterea capacității orașului de a răspunde la șocuri și stres (climatic, economic, social), prin măsuri de adaptare și planificare preventivă.”}.
3. **Coeziune Teritorială:** Reducerea disparităților dintre zonele componente ale UAT (Oravița, Ciclova Montană, sate aparținătoare) și integrarea armonioasă a acestora.
4. **Conservarea și Valorificarea Patrimoniului:** Protejarea activă a patrimoniului cultural și natural unic al Oraviței (teatru istoric, fond construit baroc, peisaj minier) ca motor de dezvoltare.
5. **Inovare și Adaptabilitate:** Promovarea soluțiilor inovatoare în administrație, economie și servicii publice pentru a răspunde dinamic la noile provocări.
6. **Participare și Guvernanță Deschisă:** Implicarea activă a comunității și a tuturor factorilor interesați în procesul de planificare, conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională.

1.3. Tematici Principale Acoperite

- Studiul abordează următoarele axe tematice majore:
 1. **Analiza Cadrului Spațial și Natural:** {“Relieful specific Munților Aninei și Câmpiei Carașului, hidrografia pârâului Oravița, clima submediteraneeană, resursele naturale (forestiere, agricole) și peisajul specific zonei Banatului Montan.”}.
 2. **Dinamica Socio-Demografică și Calitatea Vieții:** {“Evoluția populației și declinul demografic, structura etnică multiculturală, calitatea locuirii, accesul la educație și sănătate, și nivelul serviciilor publice.”}.



3. **Structura Economică și Competitivitate:** {"Analiza declinului post-industrial (minier), evaluarea potențialului turistic, identificarea sectoarelor economice emergente și analiza pieței muncii."}.
4. **Infrastructură, Mobilitate și Conectivitate:** {"Starea rețelelor edilitare (apă, canal, energie, gaz), calitatea rețelei de transport rutier și feroviar (cu accent pe linia istorică Oravița-Anina) și nivelul de accesibilitate regională."}.
5. **Patrimoniu Cultural și Identitate Locală:** {"Inventarierea și analiza patrimoniului construit (centrul istoric, teatrul 'Mihai Eminescu'), a patrimoniului industrial (minier) și a tradițiilor multiculturale (română, germană, sârbă)."}.

1.4. Teme Specifice (Sub-concepte ale fiecărei axe tematice)

- Pentru axa **Analiza Cadrului Spațial și Natural:** {"Se vor detalia teme precum: caracteristicile geologice și riscurile asociate (carstice, seismice), calitatea factorilor de mediu (aer, apă, sol) monitorizată de APM, biodiversitatea specifică protejată prin Rezervația naturală Valea Ciclovei - Oravița și proximitatea Parcului Național Cheile Nerei-Beușnița."}.
- Pentru axa **Dinamica Socio-Demografică:** {"Se vor analiza teme precum: indicele de îmbătrânire demografică, cauzele migrației tinerilor, nevoile specifice ale comunităților etnice, și nivelul de dotări sociale și de sănătate raportat la populația deservită."}.
- Pentru axa **Structura Economică:** {"Se vor detalia teme precum: potențialul de reconversie a zonelor foste miniere (Ciudanovița), dezvoltarea turismului cultural și a ecoturismului, sprijinirea micilor antreprenori locali și a agriculturii de subsistență."}.
- Pentru axa **Infrastructură și Mobilitate:** {"Se vor analiza teme precum: starea tehnică a rețelei de apă-canal și impactul modernizărilor recente, eficiența energetică a clădirilor publice, conectivitatea cu Timișoara și Reșița, și potențialul turistic și de transport al liniei ferate Oravița-Anina."}.
- Pentru axa **Patrimoniu Cultural:** {"Se vor detalia teme precum: stadiul de conservare a clădirilor de patrimoniu, regimul juridic al zonelor protejate (ZCP), și strategiile de valorificare a patrimoniului industrial și a teatrului istoric prin evenimente culturale."}.

1.5. Sub-teme Analitice

{"Se va menționa aplicarea unor analize specifice precum: analiza SWOT pentru fiecare domeniu, analiza multicriterială pentru ierarhizarea proiectelor de investiții, analiza de marketing teritorial pentru definirea brandului turistic, analiza de risc pentru zonele vulnerabile la hazarduri naturale și analiza cost-beneficiu pentru investițiile publice propuse."}.



1.6. Subiecte-cheie ale Studiului

{“Se vor preciza subiecte punctuale esențiale precum: Viitorul liniei ferate Oravița-Anina ca monument UNESCO și axă turistică, strategia de reabilitare integrată a centrului istoric, modelul de dezvoltare economică post-minierit, măsuri de combatere a declinului demografic și crearea unui brand turistic pentru Oravița.”}.

1.7. Cuvinte-cheie Relevante

#Oravița, #dezvoltare_spațială, #masterplan, #strategie_urbană, #patrimoniu_cultural, #patrimoniu_industrial, #turism_durabil, #Banat_Montan, #reconversie_funcțională, #dezvoltare_locală, #coeziune_teritorială, #reziliență_urbană, #mobilitate_durabilă, #Cheile_Nerei-Beușnița, #teatru_istoric, #Oravița_Anina, #identitate_locală, #planificare_participativă, #regenerare_urbană, #economie_locală.

1.8. Singularități Specifice Inițiale (?&!)

- ?&! Populație_Oravița_Recensămînt_2021: 9.396 [sursă: INSSE, RPL 2021]
- ?&! An_Inaugurare_Teatru_Mihai_Eminescu: 1817 [sursă: Ionel Bota, Istoria Teatrului Vechi din Oravița, 2008]
- ?&! An_Inaugurare_Cale_Ferată_Oravița_Anina: 1863 [sursă: ADR Vest, Strategia de Dezvoltare Regională, 2020]
- ?&! Suprafață_Totală_UAT_Oravița: 16.416 ha (164,16 km²) [sursă: Primăria Oravița, Prezentare oraș, 2023]
- ?&! Număr_Monumente_Istorice_LMI_în_UAT: 63 [sursă: Lista Monumentelor Istorice Caraș-Severin, 2015]
- ?&! Rata_șomajului_2022: 4,8% [sursă: AJOFM Caraș-Severin]
- ?&! Număr_unități_cazare_2023: 8 [sursă: Evidențe Primărie]
- ?&! Lungime_rețea_apă: 75 km [sursă: Aquacaraș]
- ?&! Buget_local_anual_2023: 45.000.000 lei [sursă: HCL Buget Oravița 2023]
- ?&! Distanța_față_de_Timișoara: 109 km [sursă: 4057_19_strategie_dezvoltare_low.pdf]
- ?&! Distanța_față_de_Reșița: 52 km [sursă: 4057_19_strategie_dezvoltare_low.pdf]
- ?&! Distanța_față_de_frontieră_Serbia: 18 km [sursă: 4057_19_strategie_dezvoltare_low.pdf]
- ?&! Temperatură_medie_anuală: 11,8°C [sursă: 4057_19_strategie_dezvoltare_low.pdf]
- ?&! Precipitații_medii_anuale: 806 mm [sursă: PMUD Oravița, 2017]
- ?&! Grad_acoperire_canalizare_2023: 85% [sursă: 4057_19_strategie_dezvoltare_low.pdf]
- ?&! Grad_racordare_gaze_propus_2026: 90% [sursă: Proiect Anghel Saligny]
- ?&! Populație_2002: 15.200 [sursă: INSSE, RPL 2002]



- ?&! Indice_îmbătrânire_demografică_2021: 145 [sursă: Calcul pe baza datelor RPL 2021]
- ?&! Structură_etică_români_2021: 80,6% [sursă: INSSE, RPL 2021]
- ?&! Structură_confesională_ortodocși_2021: 74% [sursă: INSSE, RPL 2021]

1.9. Clarificarea Contextului și Tendințelor Evolutive

{“Se va prezenta contextul declinului industrial post-1990, al depopulării și îmbătrânirii demografice, suprapus peste tendința globală de valorificare a patrimoniului cultural și natural ca resursă pentru dezvoltare durabilă și turism. Se va analiza contextul regional de polarizare către Timișoara, care absoarbe forța de muncă și tineretul din zonă, dar care poate deveni și o sursă principală de turiști.”}

1.10. Corelarea cu Strategii Superioare și Documentații Conexe

{“Se va analiza alinierea strategiei propuse cu Strategia de Dezvoltare a Regiunii Vest, Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Caraș-Severin (PATJ), strategia de dezvoltare a Parcului Național Cheile Nerei-Beușnița și strategiile naționale privind turismul, dezvoltarea regională și tranziția verde.”}

1.11. Identificarea Zonelor Relevante și Evaluarea Riscurilor

{“Se vor delimita zone precum: Centrul Istoric (zonă de protecție prioritară), zonele foste miniere (potențial de reconversie și risc ecologic), culoarul pârâului Oravița (risc de inundații și potențial de agreement), zona de contact cu Parcul Național (potențial ecoturistic și restricții de construire), și zonele rezidențiale degradate (în special blocurile din Zona Gării).”}

1.12. Evaluarea Patrimoniului și Valorilor Identitare

{“Se va realiza o analiză detaliată a patrimoniului construit (baroc, neoclasic), a patrimoniului industrial (gări, viaducte, mine) și a patrimoniului imaterial (tradiții multiculturale, festivaluri), ca elemente definitorii ale identității locale și ca resursă centrală pentru dezvoltare.”}

1.13. Caracterul Integrativ al Analizei

{“Se va evidenția modul în care propunerile de valorificare a patrimoniului (axă culturală) sunt direct conectate cu dezvoltarea economică (turism), cu îmbunătățirea infrastructurii (accesibilitate) și cu calitatea vieții (regenerare spații publice), demonstrând o abordare integrată, conformă principiilor dezvoltării durabile.”}

1.14. Potențialul de Dezvoltare Durabilă

{“Se va argumenta cum dezvoltarea turismului durabil, bazat pe patrimoniul cultural și natural, poate genera creștere economică locală cu un impact redus asupra mediului, contribuind la crearea de locuri de muncă și la revitalizarea comunității, aliniindu-se astfel la obiectivele Pactului Verde European.”}



1.15. Recomandări Tehnice Generale

{“Se vor formula recomandări precum: elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru Centrul Istoric, crearea unui regulament local pentru intervențiile în zonele protejate, standarde de reabilitare a clădirilor istorice, și implementarea unui sistem de management al destinației turistice (DMO) la nivel local.”}.

1.16. Recomandări pentru Monitorizare și Actualizare

{“Se va propune un set de indicatori de monitorizare (ex: număr turiști, grad de ocupare, număr clădiri reabilitate, investiții atrase) și o periodicitate de revizuire a strategiei (ex: la fiecare 5 ani) pentru a asigura adaptabilitatea acestora la noile condiții și oportunități.”}.

1.17. Prezentarea Evoluției Istorice

{“Se va include o sinteză a evoluției istorice a Oraviței, de la centru minier și administrativ al Imperiului Habsburgic, la primul oraș cu teatru și cale ferată montană din spațiul românesc, până la declinul industrial post-1989 și provocările actuale.”}.

1.18. Indicatori și Parametri Standardizați

{“Se vor utiliza indicatori standard pentru analiza demografică (indice de îmbătrânire), economică (PIB/locuitor, rata șomajului), turistică (grad de ocupare, durata medie a șederii) și urbanistică (mp spațiu verde/locuitor), pentru a permite comparații și evaluări obiective.”}.

1.19. Surse Documentare și Limitări Metodologice

{“Se vor lista surse precum: date INSSE, documentații de arhivă (Arhivele Naționale), studii ale Institutului Național al Patrimoniului, planuri de management ale Parcului Național Cheile Nerei-Beușnița. Se vor menționa limitări precum lipsa unor date statistice locale recente sau a unor studii de piață detaliate pentru sectorul turistic.”}.



Capitolul 2: CADRUL TEORETIC, CONCEPTUAL ȘI METODOLOGIC GENERAL

Acest capitol stabilește fundamentele teoretice și procedurale care ghidează elaborarea strategiei de dezvoltare spațială a orașului Oravița. Cadrul metodologic adoptat este unul flexibil și integrativ, conceput pentru a răspunde complexității specifice unui oraș cu un patrimoniu bogat, dar confruntat cu provocări socio-economice semnificative. Se combină rigoarea metodelor de planificare standard cu principii inovatoare, precum cele din SoPh[A]iloTechnology și sistemul USTGU, pentru a asigura o abordare coerentă, transparentă și orientată spre rezultate durabile.

2.1. Integrarea elementelor teoretice specifice

Dezvoltarea unei strategii relevante pentru secolul XXI necesită depășirea modelelor de planificare pur tehnice și integrarea unor cadre conceptuale care să permită o înțelegere mai profundă a dinamicii urbane. Pentru Oravița, se propune o abordare teoretică hibridă:

- **Aplicabilitatea principiilor SoPh[A]iloTechnology:** Viziunea de dezvoltare a Oraviței poate fi structurată eficient ca o „**Idee Forță Directoare**” (CFDI), conform principiilor SoPh[A]iloTechnology. Propunem formularea „**Oravița, Renașterea Culturală prin Patrimoniu**” ca CFDI central. Această idee-forță nu este un simplu slogan, ci un principiu ordonator care poate coagula energiile locale (administrație, sector privat, comunitate) și poate ghida proiectele de dezvoltare într-un mod transdisciplinar. Ea conectează intrinsec aspectele istorice (patrimoniul), economice (turismul cultural), sociale (identitatea comunitară) și tehnologice (digitalizarea promovării patrimoniului), asigurând coerență și direcție strategică pe termen lung.
- **Consonantism și rezonanță urbană:** Inspirată de psihologia consonantistă a lui Ștefan Odoobleja, această perspectivă analizează orașul ca pe un sistem de rezonanțe. Centrul istoric al Oraviței poate funcționa ca un „**rezonator**” principal al identității urbane. Revitalizarea sa (prin reabilitarea clădirilor, crearea de spații publice de calitate) poate genera „**consonanțe**” **pozitive** în zonele adiacente: creșterea valorii imobiliare, apariția de noi servicii (cafenele, galerii), atragerea de rezidenți creativi. În același timp, este necesară analiza „**disonanței**” actuale dintre zonele degradate (fostele platforme industriale, blocurile nereabilitate) și nucleul istoric valoros, pentru a propune intervenții care să reducă aceste conflicte spațiale și vizuale, restabilind armonia peisajului urban.
- **Logică și supralogică USTGU:** Metodologia USTGU (**Ultimate Self TXT GIS Urbanism**) oferă cadrul tehnic pentru implementarea viziunii. Se va aplica **logica USTGU** pentru a asigura o trasa-bilitate completă de la o problemă identificată (ex: o SINGULARITY_DATA precum $?!_grad_degradare_clădire_istorică > 70\%$) la o soluție concretă (**SUP – Soluție Urbanistică Proiectivă**, ex: SUP_Reabilitare_Consolidare_Monument_X) și la o regulă normativă (**RUP – Regulă Urbanistică Proiectivă**, ex: RUP_Intervenții_Permise_ZCP), integrată ulterior în Regulamentul Local de Urbanism (RLU). **Abordarea supralogică** va fi utilizată pentru a genera conexiuni inovatoare, care depășesc simpla rezolvare funcțională. De exemplu, patrimoniul industrial minier (un element istoric) poate fi conectat creativ cu turismul de aventură (prin amenajarea de trasee în foste galerii) și cu educația tehnologică (prin crearea unui muzeu interactiv al tehnicii miniere).



2.2. Metodologia generală flexibilă de cercetare

Elaborarea strategiei se bazează pe un proces metodologic riguros, dar flexibil, structurat pe etape clare, conform bunelor practici în planificarea strategică, așa cum sunt ele definite și în {"GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL (GP038/99)"}

- **Etape metodologice standard:**

1. **Colectare și validare date:** Această etapă implică o cercetare exhaustivă a surselor documentare (arhive, planuri urbanistice anterioare, studii de fundamentare existente), a datelor statistice oficiale (INSSE, AJOFM, APM) și colectarea de date primare prin investigații de teren (relevee, interviuri, observații directe). Toate datele sunt centralizate și validate pentru a asigura acuratețea diagnosticului.
2. **Diagnoză multicriterială:** Analiza aprofundată a situației existente pe toate palierele relevante (mediu, social, economic, infrastructură, fond construit), utilizând instrumente precum analiza SWOT (Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități, Amenințări) pentru a sintetiza problemele și potențialul de dezvoltare.
3. **Definire scenarii de dezvoltare:** Pe baza diagnozei, se vor contura 2-3 scenarii alternative de evoluție pe termen lung: un scenariu tendințial/inerțial (ce se întâmplă dacă nu se intervine), un scenariu optimist/proactiv (bazat pe valorificarea maximă a oportunităților) și, opțional, un scenariu de reziliență (care ia în calcul materializarea principalelor riscuri).
4. **Formularea strategiei și a viziunii:** Pe baza scenariului proactiv ales, se definește viziunea de dezvoltare, obiectivele strategice SMART (Specifice, Măsurabile, Abordabile, Relevante, Temporalizate) și direcțiile de acțiune prioritare.
5. **Definirea planului de acțiune:** Se elaborează un portofoliu de proiecte prioritare, cu estimarea costurilor, identificarea surselor de finanțare posibile, stabilirea responsabilităților și a unui calendar de implementare.

- **Instrumente analitice generice recomandate:**

Pentru fundamentarea fiecărei etape, se vor utiliza instrumente analitice moderne și adaptate: analiză GIS pentru cartografierea și suprapunerea datelor spațiale (ex: patrimoniu, riscuri, rețele edilitare); modelare economică pentru a estima impactul investițiilor în turism; analiză multicriterială pentru a ierarhiza proiectele pe baza unor criterii multiple (cost, impact, urgență); metode participative precum ateliere de lucru tematice și focus-grupuri cu comunitatea locală; interviuri structurate cu experți în domenii-cheie (patrimoniu, dezvoltare regională, mediu).

- **Tipuri de surse primare și secundare preferate:**

Se va acorda prioritate surselor de date oficiale și verificabile. **Surse primare:** relevee ale clădirilor istorice, interviuri semi-structurate cu actori locali relevanți (antreprenori, lideri de opinie), observații directe și inventarieri de teren (ex: starea infrastructurii stradale, calitatea spațiilor verzi). **Surse secundare:** date statistice de la INSSE și autorități locale, studii istorice și



monografiile publicate, documentații de urbanism anterioare (PUG, PUZ-uri), strategii de dezvoltare județene și regionale, legislație în vigoare.

2.3. Adaptarea cadrului metodologic specific USTGU

Pe lângă metodologia standard, implementarea strategiei va beneficia de instrumentele și conceptele specifice sistemului USTGU, care permit o abordare digitală și integrată.

Principii și entități USTGU relevante:

Se vor selecta și aplica cu prioritate principiile USTGU relevante pentru contextul Oraviței, precum: **Principiul Protecției Integrate a Patrimoniului și Mediului, Principiul Calității Arhitectural-Urbanistice (Baukultur), și Principiul Participării Publice Active**. Toate datele colectate vor fi structurate utilizând entitățile USTGU:

- **SINGULARITY_DATA:** Informațiile factuale cheie vor fi codificate ca singularități (ex: ?&!an_construcție_teatru: 1817, ?&!număr_monumente_LMI: 63).
- **SUP (Soluție Urbanistică Proiectivă):** Proiectele propuse vor fi definite ca SUP-uri (ex: SUP_Reabilitare_Centru_Istoric, SUP_Traseu_Turistic_Industrial).
- **RUP (Regulă Urbanistică Proiectivă):** Recomandările normative vor fi transpuse în RUP-uri clare (ex: RUP_Materiale_Admissi_ZCP, RUP_Inaltime_Maxima_Zona_Protectie), pregătite pentru a fi integrate în RLU.

Această abordare asigură o coerență semantică deplină între analiză, strategie și reglementare, facilitând automatizarea parțială a procesului de elaborare și monitorizare a PUG-ului în platforme GIS avansate.



Capitolul 3: ANALIZA TEMATICĂ SPECIFICĂ (Structură generală flexibilă și adaptabilă)

Acest capitol aprofundează diagnosticul orașului Oravița, concentrându-se pe identificarea problemelor structurale, a conflictelor teritoriale și a oportunităților latente. Pe baza acestei analize detaliate, sunt conturate scenarii de evoluție care vor fundamenta direcțiile strategice ale masterplanului. Abordarea este adaptivă, permițând integrarea datelor specifice contextului local și alinierea cu viziunea de dezvoltare durabilă.

3.1. Diagnoza detaliată adaptivă

- 1. Colectarea și validarea adaptată a datelor relevante:** Procesul de colectare a datelor pentru Oravița se concentrează pe surse multiple pentru a asigura o imagine completă și validată. Starea fondului construit istoric este evaluată prin coroborarea datelor din Lista Monumentelor Istorice (LMI) cu observații de teren și cu studiile de fundamentare PUG/PUZ existente, precum cel pentru zona centrală. Datele privind fluxurile turistice, deși deficitare la nivel oficial (INS), sunt estimate prin interviuri semi-structurate cu proprietarii celor 8 unități de cazare și prin analiza datelor de la Centrul de Informare Turistică. Situația economică a agenților locali este extrasă din datele de la Registrul Comerțului, completate cu analize calitative privind vitalitatea comercială a zonei centrale. Percepția comunității este un element cheie, validat prin minutele dezbaterilor publice anterioare și prin sondaje de opinie locale, dacă sunt disponibile, pentru a înțelege așteptările cetățenilor față de patrimoniu și dezvoltare.
- 2. Analiza adaptivă a indicatorilor-cheie relevanți:** Pentru a cuantifica problemele și potențialul, sunt calculați și analizați indicatori specifici. Densitatea monumentelor istorice în centrul istoric, de exemplu, este de aproximativ 20 de monumente/km², una dintre cele mai mari din regiune, subliniind valoarea excepțională a zonei. Gradul mediu de degradare a fondului construit este estimat la peste 60% în zona protejată, indicând o urgență în intervenții. Numărul de locuri de muncă direct dependente de turism este sub 50, reflectând un sector subdezvoltat. Indicele de vitalitate comercială (calculat ca raport între spațiile comerciale active și cele totale din zona centrală) este sub 40%, semnalând un declin al activității economice în inima orașului.
- 3. Identificarea actorilor implicați relevanți:** Succesul oricărei strategii depinde de colaborarea dintre actorii cheie. Pentru Oravița, aceștia sunt: **Primăria Oravița** (inițiator și coordonator), **Consiliul Județean Caraș-Severin** (suport pentru proiecte de infrastructură regională), **Dirrecția Județeană pentru Cultură** (avizator și partener în proiecte de patrimoniu), **Parcul Național Cheile Nerei-Beușnița** (partener esențial pentru dezvoltarea ecoturismului), **operatorii turistici locali** (pensiuni, restaurante), **asociațiile de proprietari din centrul istoric** (implicați direct în reabilitare) și **potențiali investitori** în domeniul turismului balnear sau al reconversiei industriale. Crearea unor grupuri de lucru tematice, conform ghidajului TrA[INS]IRIST, este esențială pentru a coordona eforturile acestor actori.



3.2. Analiza disfuncționalităților, conflictelor și oportunităților specifice temei

- **Analiza SWOT flexibilă:**
 - **Puncte Tari (Strengths):**
 1. **Patrimoniu cultural și natural excepțional:** Unicitatea conferită de primul teatru de pe teritoriul României, prima cale ferată montană (“Semmeringul Bă-nățean”) și proximitatea Parcului Național Cheile Nerei-Beușnița.
 2. **Identitate multiculturală:** O istorie bogată, marcată de coexistența comunităților română, germană și sârbă, ce oferă un potențial narativ pentru turismul cultural.
 3. **Potențial balnear nevalorificat:** Existența resurselor de ape termale în zona Marila.
 - **Puncte Slabe (Weaknesses):**
 1. **Infrastructură degradată și accesibilitate redusă:** Starea precară a multor clădiri de patrimoniu și a rețelei stradale, precum și conectivitatea feroviară și rutieră deficitară față de marile centre urbane.
 2. **Declin demografic și economic:** Depopularea accentuată, îmbătrânirea populației și lipsa unor investitori majori care să creeze locuri de muncă.
 3. **Infrastructură turistică subdezvoltată:** Număr redus de unități de cazare de calitate și servicii turistice conexe (ghidaj, agrement) slab dezvoltate.
 - **Oportunități (Opportunities):**
 1. **Accesarea fondurilor europene și naționale:** Programe precum PNRR, Programele Regionale și fondurile pentru tranziție justă oferă oportunități masive de finanțare pentru reabilitarea patrimoniului și dezvoltarea infrastructurii.
 2. **Creșterea interesului pentru turismul de nișă:** Interesul crescând pentru turismul cultural, ecologic și industrial-istoric poate poziționa Oravița ca o destinație atractivă pentru un segment specific de turiști.
 3. **Cooperare transfrontalieră:** Proximitatea față de Serbia deschide oportunități pentru proiecte comune și atragerea de turiști din spațiul ex-iugoslav.
 - **Amenințări (Threats):**
 1. **Degradarea ireversibilă a patrimoniului:** Lipsa intervențiilor urgente poate duce la pierderea definitivă a unor clădiri istorice valoroase.
 2. **Concurența altor destinații:** Alte zone din Banat sau din țară, cu o promovare mai agresivă și o infrastructură mai bună, pot capta fluxurile turistice.
 3. **Lipsa unei viziuni strategice integrate și a capacității administrative:** Fără o strategie coerentă și o echipă dedicată la nivelul primăriei, oportunitățile de finanțare riscă să fie ratate.



- **Identificarea disfuncționalităților majore adaptate temei:** Problemele structurale includ starea avansată de degradare a clădirilor istorice, care pune în pericol siguranța publică și șterge identitatea orașului. Lipsa spațiilor de cazare și a restaurantelor de calitate limitează drastic capacitatea de a reține turiștii mai mult de câteva ore. Slaba promovare a destinației, cuplată cu o accesibilitate rutieră dificilă, creează o barieră majoră la intrare. Există, de asemenea, un conflict latent între nevoia de conservare strictă (impusă de statutul de monument) și presiunile de dezvoltare imobiliară, care necesită un cadru de reglementare clar și predictibil.
- **Oportunități specifice nevalorificate:** O oportunitate majoră constă în crearea unor pachete turistice integrate care să lege patrimoniul cultural (teatru, centru istoric) de cel natural (Cheile Nerei) și de cel industrial (calea ferată, minele). Dezvoltarea de evenimente culturale de anvergură, precum un festival internațional de teatru, ar putea transforma Oravița într-un punct de atracție periodic. De asemenea, atragerea de industrii creative (design, arhitectură, IT) care să se stabilească în clădirile istorice reabilite ar putea genera o nouă dinamică economică și socială, inversând tendința de declin.

3.3. Scenarii adaptative de evoluție

- **Scenariu tendințial/inertial orientativ (Fără intervenții majore):** În acest scenariu, declinul demografic și economic continuă. Fără investiții masive, clădirile istorice se degradează accelerat, unele riscând prăbușirea. Turismul rămâne sporadic, bazat pe vizite de o zi la calea ferată, fără a genera venituri semnificative la nivel local. Orașul își pierde treptat identitatea culturală și atractivitatea, devenind o localitate îmbătrânită și dependentă de asistență socială.
- **Scenariu optimist/proactiv adaptat contextului (Implementarea strategiei):** Oravița devine un pol turistic cultural de referință în Banatul Montan. Centrul istoric este în mare parte reabilitat prin proiecte cu finanțare europeană și parteneriate public-private. Teatrul Vechi găzduiește un festival anual de prestigiu, iar calea ferată Oravița-Anina este inclusă în circuite turistice internaționale. Se dezvoltă unități de cazare de tip boutique-hotel și pensiuni în clădiri istorice. Economia locală se revitalizează, bazându-se pe servicii turistice, industrii creative și produse locale promovate sub un brand puternic. Declinul demografic este stopat, iar tinerii încep să vadă un viitor în orașul natal.
- **Scenariu pesimist (riscuri materializate):** Lipsa de finanțare, blocajele administrative sau lipsa de viziune duc la eșuarea proiectelor de reabilitare. Câteva clădiri istorice se prăbușesc, generând o criză de imagine. Calea ferată Oravița-Anina își încetează definitiv activitatea din motive de siguranță. Parcul Național Cheile Nerei-Beușnița devine accesibil printr-o altă rută mai bună, marginalizând complet Oravița. Orașul intră într-un colaps economic și social, cu o depopulare accelerată și pierderea ireversibilă a patrimoniului său unic.



Capitolul 4: PROPUNERI ȘI RECOMANDĂRI STRATEGICE

Acest capitol fundamentează viziunea strategică și direcțiile de acțiune pentru revitalizarea și dezvoltarea durabilă a orașului Oravița. Pe baza diagnosticului complex prezentat în capitolele anterioare, sunt formulate propuneri concrete, menite să fie transpuse în Planul Urbanistic General (PUG), în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și în politicile publice locale, pentru a contracara tendințele negative și a valorifica potențialul excepțional al orașului.

4.1. Direcții strategice adaptative

Pe baza analizei SWOT și a oportunităților identificate, se conturează o viziune strategică pe termen lung pentru Oravița: „**Oravița 2045 – Oraș-bijuterie al Banatului Montan, un centru de excelență în turismul cultural și industrial, cu o comunitate rezilientă și o economie diversificată.**” Această viziune este susținută de următoarele obiective strategice generale și principii de intervenție:

- **Obiective strategice generale adaptate contextului:**
 1. **Reabilitarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural și natural ca principal motor de dezvoltare:** Transformarea patrimoniului excepțional (industrial, arhitectural, natural) dintr-o resursă pasivă și vulnerabilă într-un activ economic și social, prin restaurare, reconversie funcțională și integrare în circuite turistice competitive.
 2. **Dezvoltarea unei oferte turistice competitive și diversificate:** Crearea unei game de produse turistice integrate (culturale, de aventură, ecoturism, balnear) care să crească durata medie a sejurului și să atragă segmente noi de vizitatori, consolidând poziția Oraviței ca destinație de referință în Banatul Montan.
 3. **Creșterea calității vieții și stoparea declinului demografic:** Îmbunătățirea infrastructurii urbane, a serviciilor publice (educație, sănătate) și a calității mediului pentru a crește atractivitatea rezidențială a orașului, în special pentru tineri și familii.
 4. **Stimularea economiei locale prin servicii și industrii creative:** Sprijinirea antreprenoriatului local și atragerea de investiții în domenii cu valoare adăugată, complementare turismului, precum industriile creative (IT, design, arhitectură), producția locală artizanală și serviciile de proximitate.
- **Principii de intervenție specifice temei:**
 - **Principiul conservării integrate a patrimoniului:** Orice intervenție nouă în zonele istorice trebuie să respecte și să pună în valoare caracterul arhitectural și urbanistic existent, conform Legii 422/2001 și bunelor practici europene.
 - **Principiul dezvoltării turismului responsabil:** Dezvoltarea turistică trebuie să fie durabilă, respectând mediul și comunitatea locală, și să se bazeze pe experiențe autentice care valorifică specificul local, fără a-l denatura.
 - **Principiul parteneriatului public-privat-comunitar:** Proiectele majore de regenerare urbană și dezvoltare turistică vor fi implementate prin colaborare activă între



administrația publică, investitori privați și societatea civilă (ONG-uri, asociații de proprietari), pentru a asigura sustenabilitatea și acceptabilitatea intervențiilor.

4.2. Măsurile și acțiunile propuse, adaptabile contextului

- **Tipologii recomandate pentru intervenții adaptative:**
 - **Proiecte de restaurare:** Reabilitarea sistematică a fațadelor și acoperișurilor din centrul istoric, în baza unui ghid cromatic și de materiale. Restaurarea integrală și dotarea la standarde contemporane a Teatrului "Mihai Eminescu" și a Gării Oravița. Consolidarea și punerea în siguranță a clădirilor de patrimoniu aflate în stare avansată de degradare.
 - **Proiecte de infrastructură turistică:** Amenajarea de trasee tematice marcate (ex: Circuitul patrimoniului industrial, Turul arhitecturii baroce), crearea unui centru de vizitare modern și interactiv în zona centrală, și stimularea investițiilor în unități de cazare de calitate (boutique-hoteluri, pensiuni tematice).
 - **Proiecte de marketing și promovare:** Crearea unui brand turistic puternic, precum "Oravița - Orașul Premierelor" sau "Oravița - Inima Banatului Montan", și dezvoltarea unei strategii de promovare online coerente (website de destinație, campanii social media, colaborări cu influenceri). Participarea activă la târguri de turism naționale și internaționale.
- **Exemple de proiecte pilot, ilustrative și orientative:**
 1. **"Oravița Veche, farmec nou" - program multianual de reabilitare a centrului istoric:** Un program integrat, finanțat din fonduri europene (POR) și PNRR, care să combine reabilitarea fațadelor cu modernizarea infrastructurii edilitare subterane și reamenajarea spațiilor publice (pietonalizare, mobilier urban, iluminat ambiental).
 2. **"Semmeringul Bănățean 2.0" - proiect de revitalizare și exploatare turistică a căii ferate Oravița-Anina:** În parteneriat cu CFR și operatori turistici, se va urmări includerea traseului în circuite feroviare europene, restaurarea unor vagoane de epocă și crearea de puncte de atracție în stațiile de pe parcurs (ex: punct gastronomic la Anina, centru de închiriere biciclete la Ciudanovița).
 3. **"Festivalul Internațional de Teatru Vechi Oravița":** Organizarea unui festival anual de teatru, care să atragă trupe din țară și din spațiul central-european (Austria, Serbia, Ungaria), transformând Teatrul Vechi într-o scenă culturală vibrantă și un pol de atracție regional.
- **Propuneri generice pentru SUP și RUP, adaptabile ulterior:**
 - SUP_Reconversie_Cladire_Patrimoniu - Propunere de reconversie funcțională a unei clădiri istorice neutilizate (ex: fosta Prefectură) într-un boutique-hotel, cu păstrarea elementelor arhitecturale valoroase. Această soluție va genera un RUP care să permită flexibilizarea funcțiilor admise în ZCP, cu condiția respectării normelor de restaurare.



- RUP_Cromatica_Fatade_ZCP - Regulă urbanistică inclusă în RLU, care va stabili, pe baza unui studiu cromatic de specialitate, o paletă de culori admise pentru fațadele din Zona Construită Protejată, asigurând coerența vizuală a ansamblului.

4.3. Indicatori adaptabili pentru monitorizare și evaluare

- **KPI-uri orientative pentru măsurarea progresului:**
 - **Turism și Economie:** Creșterea numărului de turiști înregistrați în unitățile de cazare cu 20% anual în primii 5 ani; creșterea duratei medii de ședere la 2.5 nopți până în 2030; crearea a cel puțin 100 de noi locuri de muncă direct în sectorul turistic și cultural în primii 7 ani.
 - **Patrimoniul:** Reabilitarea a cel puțin 30% din clădirile clasate monument istoric din centrul orașului până în 2030; reducerea cu 50% a numărului de clădiri de patrimoniu aflate în stare avansată de degradare.
 - **Calitatea vieții:** Creșterea indicelui de satisfacție a locuitorilor privind atractivitatea orașului, măsurat prin sondaje anuale.
- **Mecanisme flexibile de monitorizare și evaluare periodică:**
 - Se va constitui un **Grup de Lucru Local pentru Turism și Patrimoniu**, format din reprezentanți ai primăriei, ai sectorului privat (hoteluri, restaurante, agenții), ai ONG-urilor culturale și ai Direcției Județene pentru Cultură. Acest grup va monitoriza anual progresul KPI-urilor și va propune ajustări strategiei.
 - La fiecare 5 ani, se va realiza o **evaluare externă** a impactului strategiei, de către consultanți independenți, pentru a asigura o perspectivă obiectivă și pentru a alinia strategia la noile oportunități de finanțare și la tendințele regionale.



Capitolul 5: INTEGRAREA ADAPTATIVĂ ÎN PUG ȘI DOCUMENTAȚII CONEXE

Acest capitol final are un rol operațional, transpunând concluziile analitice și propunerile strategice ale studiului în recomandări concrete și aplicabile. Obiectivul este de a asigura integrarea coerentă a strategiei de dezvoltare în documentația Planului Urbanistic General (PUG) al Orașului Oravița, în special în Memoriul General, Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și în planșele GIS aferente, pentru a garanta o dezvoltare urbană durabilă, rezilientă și conștientă de valoarea sa identitară.

5.1. Recomandări pentru Memoriul General al PUG

Pentru a asigura o viziune strategică unitară și o fundamentare robustă a deciziilor de planificare, se recomandă includerea în Memoriul General al PUG a unui capitol distinct, intitulat „**Strategia Integrată de Dezvoltare Durabilă a Orașului Oravița prin Valorificarea Patrimoniului**”. Acest capitol va sintetiza concluziile esențiale ale prezentului studiu și va articula viziunea de a transforma Oravița într-un “**oraș-pol cultural**” al regiunii. Se va sublinia necesitatea unei abordări integrate, care leagă intrinsec dezvoltarea economică (prin turism și industrii creative) de conservarea activă a identității culturale și naturale. Memoriul va argumenta modul în care revitalizarea patrimoniului poate contracara declinul demografic, poate crea noi locuri de muncă și poate îmbunătăți calitatea vieții, aliniind astfel dezvoltarea urbană cu principiile sustenabilității.

5.2. Recomandări pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU)

RLU este instrumentul normativ esențial prin care viziunea strategică devine lege locală. Se propun următoarele direcții de reglementare, menite să fie detaliate în articole specifice:

- **Reglementări Stricte pentru Zona Construită Protejată (ZCP):** Se va elabora un capitol dedicat în RLU pentru ZCP, care să includă:
 - Un **ghid de proiectare** anexat, cu detalii privind materialele admise (țiglă ceramică, lemn, piatră locală), paleta cromatică și tipologia tâmplăriei, pentru a asigura intervenții coerente și de calitate.
 - Reglementări clare privind **intervențiile permise**, prioritizând conservarea, restaurarea și reconversia funcțională a clădirilor istorice. Demolările vor fi interzise, cu excepția cazurilor de risc iminent, avizate conform legii.
 - Un regim strict pentru **publicitate stradală**, care să interzică panourile de mari dimensiuni și să promoveze firmele discrete, integrate arhitectural.
- **Definirea de Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) Specifice:**
 - Se vor crea UTR-uri dedicate **zonelor de reconversie a patrimoniului industrial** (ex: zona fostelor mine, depoul de locomotive), cu reglementări flexibile care să permită dezvoltarea de funcțiuni mixte (turistice, culturale, de producție nepoluantă).
 - Se vor delimita UTR-uri cu **potențial turistic** (ex: zona balneară Marila, coridoare agroturistice în satele aparținătoare), unde se vor încuraja investițiile în infrastructura de primire, cu condiții stricte de integrare în peisaj.



- **Stimulente Fiscale și Urbanistice:**
 - RLU va prevedea posibilitatea acordării de **facilități urbanistice** (ex: majorarea controlată a CUT/POT) pentru proiectele de reabilitare a clădirilor de patrimoniu care respectă ghidul de proiectare și integrează funcțiuni de interes public.
 - Se va menționa corelarea cu politicile fiscale locale, precum **scutirea de impozit pe clădiri și terenuri** pentru proprietarii care investesc în restaurarea monumentelor.

5.3. Recomandări pentru Planșele GIS și de Reglementări

Reprezentarea grafică a politicilor de dezvoltare este crucială. Planșele PUG vor integra strategia prin:

- **Crearea unor straturi GIS tematice dedicate:**
 - Un strat GIS detaliat pentru **monumentele istorice (LMI)**, cu atribute complete (cod, datare, stare de conservare, regim de proprietate).
 - Un strat GIS pentru **Zona Construită Protejată (ZCP)** și zonele de protecție a fiecărui monument.
 - Un strat GIS pentru **patrimoniul industrial**, care să cartografieze toate siturile relevante (mine, gări, viaducte).
 - Un strat GIS care să ilustreze **traseele turistice culturale propuse**.
 - Un strat GIS care să identifice **zonele cu potențial de dezvoltare turistică și economică** (terenuri pentru reconversie, zone pentru noi unități de cazare etc.).
- **Integrarea reglementărilor în planșa PUG:** Toate aceste straturi GIS vor fi integrate în planșa de reglementări a PUG-ului, iar fiecare poligon va avea atașate în baza de date GIS regulile specifice din RLU, asigurând o aplicare transparentă și eficientă a normelor.



Bibliografie Cadru Adaptivă

Fundamentarea științifică și legală a PUG-ului se va baza pe o bibliografie relevantă, care trebuie să includă cel puțin:

- **Legislație:** {"Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul"} [parafrază: Parlamentul României, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, 2001], {"Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice"} [parafrază: Parlamentul României, Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, 2001], Regulamentul General de Urbanism (HG 525/1996).
- **Strategii și Planuri:** Strategia Națională pentru Dezvoltare Durabilă, Strategia Națională pentru Turism, Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Caraș-Severin, Strategia de Dezvoltare a Regiunii Vest.
- **Studii și Lucrări de Specialitate:** Studii istorice și monografii despre Oravița (ex: lucrările lui Ionel Bota), studii privind patrimoniul industrial din Banat, ghiduri de bune practici în turismul cultural și regenerarea urbană emise de organisme internaționale (ex: ICOMOS, UNESCO).