



Diagnostic general și prospectiv

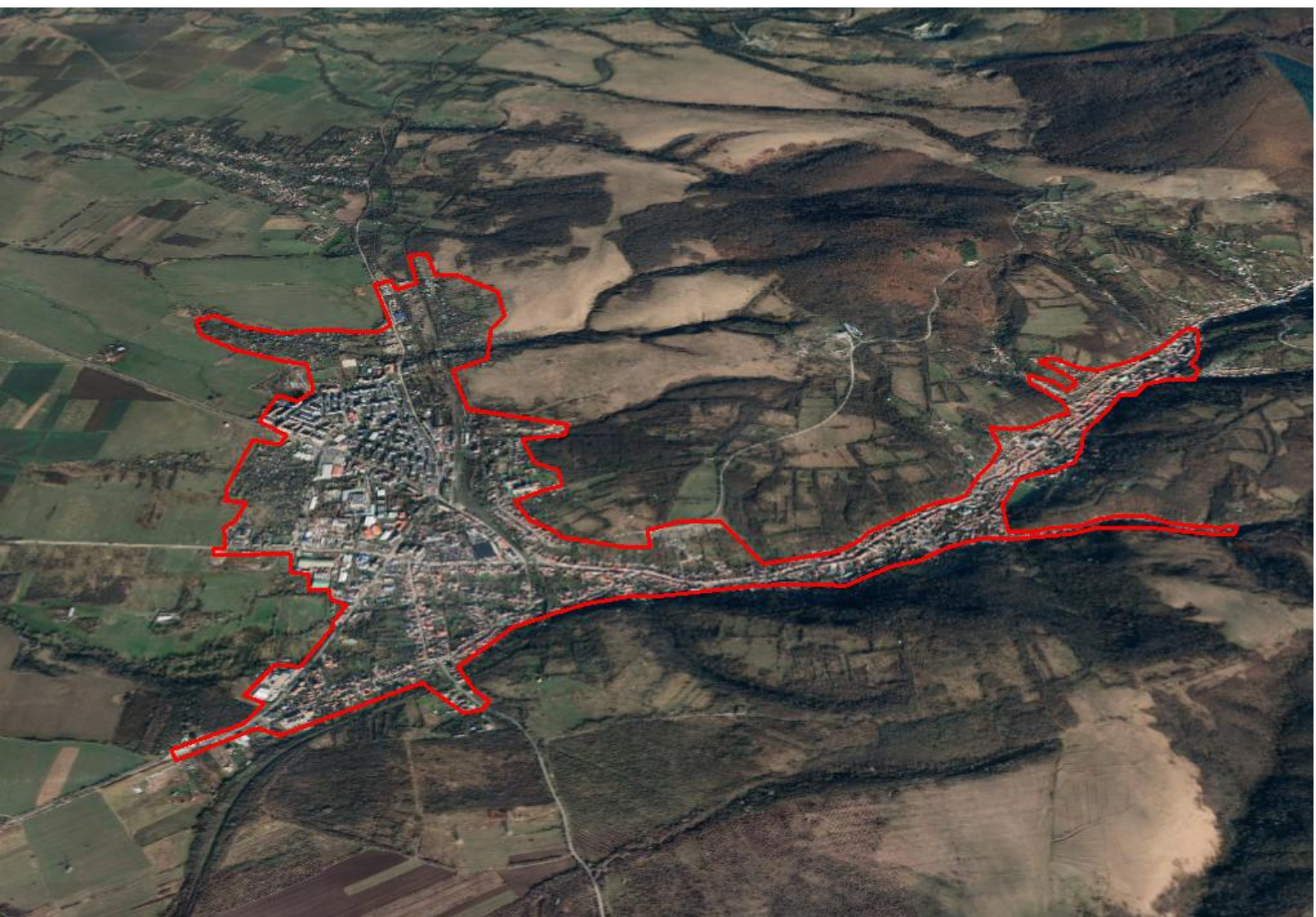
# ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI ORAVIȚA

Beneficiar

Orașul Oravița, Județul Caraș-Severin

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.



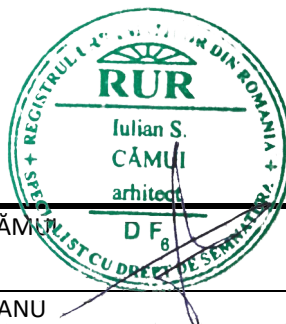


## FOAIE DE CAPĂT

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	Diagnostic general și prospectiv
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 .....	7
1.4. Teme Specifice (Sub-concepte ale fiecărei axe tematice) .....	7
1.5. Sub-teme Analitice .....	7
1.6. Subiecte-cheie ale Studiului .....	7
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 .....	10
1.13. Caracterul Integrativ al Analizei .....	10
1.14. Potențialul de Dezvoltare Durabilă .....	11
1.15. Recomandări Tehnice Generale Orientative .....	11
1.16. Recomandări Inițiale pentru Monitorizare și Actualizare Periodică .....	11
1.17. Prezentarea Evoluției Istorice Relevante .....	11
1.18. Indicatori și Parametri Standardizați Esențiali pentru Studiu .....	12
1.19. Surse Documentare Principale și Limitările Metodologice Anticipate .....	12
Capitolul 2: CADRUL TEORETIC, CONCEPTUAL ȘI METODOLOGIC GENERAL .....	13
2.1. Integrarea Elementelor Teoretice Specifice: .....	13
2.2. Metodologia Generală Flexibilă de Cercetare: .....	14
2.3. Adaptarea Cadrului Metodologic Specific USTGU: .....	15
Capitolul 3: ANALIZA TEMATICĂ SPECIFICĂ .....	16
3.1. Diagnoza Detaliată Adaptivă .....	16
3.2. Analiza Disfuncționalităților, Conflictelor și Oportunităților Specifice Temei: .....	17
3.3. Scenarii Adaptative de Evoluție .....	19
Capitolul 4: PROPUNERI ȘI RECOMANDĂRI STRATEGICE .....	20
4.1. Direcții Strategice Adaptative .....	20



4.2. Măsuri și Acțiuni Propuse, Adaptabile Contextului .....	21
4.3. Indicatori Adaptabili pentru Monitorizare și Evaluare:.....	22
Capitolul 5: INTEGRAREA ADAPTATIVĂ ÎN PUG ȘI DOCUMENTAȚII CONEXE .....	23
5.1. Recomandări pentru Memoriul General al PUG.....	23
5.2. Recomandări pentru RLU.....	23
5.3. Recomandări pentru Planșele GIS și de Reglementări.....	23



## Capitolul 1: FUNDAMENTAREA GENERALĂ A STUDIULUI

### 1.1. Domeniul de Studiu

Studiul de față are ca domeniu general elaborarea unui diagnostic prospectiv complet și integrat pentru unitatea administrativ-teritorială Orașul Oravița, localizat în județul Caraș-Severin. Acest demers analitic este conceput ca un studiu de fundamentare esențial, menit să sprijine și să ghideze procesul de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG). Analiza acoperă multiple dimensiuni – teritorială, demografică, socială, economică, infrastructurală și de mediu – pentru a oferi o imagine coerentă asupra stării actuale, a disfuncționalităților, a potențialului și a tendințelor de dezvoltare.

Contextul actual specific pentru Oravița este marcat de provocări precum declinul industrial istoric, în special în sectorul minier, o disfuncționalitate ce {“a atras după sine câteva efecte nedorite precum proprietăți neutilizate, restrângerea resurselor primăriei și numeroase altele”}, dar și de oportunități semnificative, cum ar fi potențialul deosebit în turismul cultural, istoric și balnear, confirmat de statutul de stațiune turistică de interes național. În același timp, studiul se aliniază cadrului legislativ național și european, care impune o abordare strategică a planificării, bazată pe principiile dezvoltării durabile, rezilienței și coeziunii teritoriale.

### 1.2. Principii Fundamentale

Elaborarea prezentului studiu de diagnostic prospectiv este guvernată de un set de principii fundamentale, adaptate specificului orașului Oravița:

- **Principiul Dezvoltării Durabile:** Asigurarea unui echilibru între dezvoltarea economică, echitatea socială și protecția mediului, pentru a satisface nevoile prezente fără a compromite viitorul generațiilor următoare.
- **Principiul Rezilienței Urbane:** Creșterea capacității orașului de a anticipa, absorbi și se adapta la șocuri și stresuri, fie ele de natură climatică, economică sau socială.
- **Principiul Coerenței Spațiale și Funcționale:** Promovarea unei dezvoltări urbane logice și armonioase, care evită extinderea necontrolată și asigură o bună relaționare între diferitele zone funcționale.
- **Principiul Echității Sociale și a Accesibilității Universale:** Garantarea accesului echitabil pentru toți locuitorii la locuire decentă, servicii publice de calitate, oportunități economice și spații publice.
- **Principiul Eficienței Economice:** Utilizarea rațională a resurselor locale (financiare, umane, teritoriale) pentru a stimula o economie locală competitivă și diversificată.
- **Principiul Protecției și Valorificării Patrimoniului:** Conservarea integrată și punerea în valoare a patrimoniului cultural, istoric, industrial și natural ca element central al identității și dezvoltării orașului Oravița.
- **Principiul Transparenței Decizionale și al Participării Publice Active:** Implicarea reală și continuă a comunității, a specialiștilor și a altor factori interesați în toate etapele de diagnosticare și planificare.



### 1.3. Tematici Principale Acoperite

---

Studiul este structurat pe următoarele axe tematice majore, care asigură o acoperire comprehensivă a realității urbane:

- Analiza Teritorială și a Cadrului Natural.
- Analiza Socio-Demografică și a Calității Vieții.
- Analiza Economică și a Pieței Muncii.
- Analiza Infrastructurii (Locuire, Transport, Tehnic-Edilitară, Servicii Publice).
- Analiza Calității Mediului și a Riscurilor Naturale și Antropice.
- Analiza Patrimoniului Cultural și a Potențialului Turistic.

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

---

Fiecare axă tematică este detaliată prin teme specifice. De exemplu:

- Pentru axa **Analiza Economică**, temele specifice includ: structura economică istorică (minerit, industrie) și cea actuală (servicii, comerț, turism incipient), identificarea sectoarelor economice cu potențial de creștere (turism cultural, agroturism, industrii creative), analiza atractivității pentru investitori și a climatului de afaceri local.
- Pentru axa **Analiza Infrastructurii**, temele specifice includ: evaluarea stării fondului locativ, în special în zonele istorice; analiza capacității și stării rețelei de transport rutier și feroviar (inclusiv linia istorică Oravița-Anina); diagnosticarea gradului de acoperire și a stării tehnice a rețelilor de utilități (apă, canalizare, energie).

### 1.5. Sub-teme Analitice

---

Abordarea analitică a studiului utilizează multiple perspective pentru a asigura o înțelegere aprofundată:

- **Analiza SWOT:** Pentru identificarea sintetică a Punctelor Forte, Punctelor Slabe, Oportunităților și Amenințărilor specifice orașului Oravița.
- **Analiza Comparativă:** Raportarea indicatorilor relevanți ai Oraviței la media județeană, regională sau la alte UAT-uri cu profil similar (orașe mici post-industriale cu potențial turistic).
- **Analiza Tendințelor Istorice și Prognoza Prospectivă:** Evaluarea evoluției în timp a indicatorilor cheie și proiectarea unor scenarii de dezvoltare viitoare.
- **Analiza Multicriterială:** Utilizată pentru ierarhizarea problemelor și prioritizarea intervențiilor propuse.

### 1.6. Subiecte-cheie ale Studiului

---

Studiul se concentrează pe următoarele subiecte-cheie, considerate critice pentru viitorul orașului Oravița:



- Revitalizarea turismului cultural și balnear ca motor principal de dezvoltare economică.
- Strategii de reconversie funcțională pentru fostele zone industriale miniere.
- Modernizarea infrastructurii tehnico-edilitare pentru a susține dezvoltarea și a crește calitatea vieții.
- Gestionarea sustenabilă a declinului demografic și atragerea de noi rezidenți.
- Îmbunătățirea calității locuirii, cu accent pe reabilitarea fondului construit istoric.

### 1.7. Cuvinte-cheie Relevante

Oravița, diagnostic prospectiv, PUG, dezvoltare urbană, strategie teritorială, turism balnear, patrimoniu cultural, reconversie industrială, infrastructură, declin demografic, calitate locuire, reziliență, Caraș-Severin, analiză SWOT, dezvoltare durabilă, mobilitate urbană, coeziune socială, planificare strategică, investiții, managementul riscurilor.

### 1.8. Singularități Specifice Inițiale (?&!)

- An\_Aprobare\_PUG\_Existent: 1995 [sursă: TTPOSI, Memoriu PUZ Sală Evenimente]
- Populație\_Totală\_Oravița\_Ultim\_Recensământ: 9.346 [sursă: CNTXT, Recensământ 2021]
- Suprafață\_Totală\_UAT\_Oravița\_ha: 11.600 [sursă: TTPOSI, Memoriu PUZ Hală 2020 (pentru zona studiată, necesită confirmare pentru tot UAT)]
- Număr\_Monumente\_Istorice\_LMI\_Oravița: 8 (în perimetrul PUZ Piațetă Teatru) [sursă: TTPOSI, RLU-PUZ Teatru Vechi]
- Principal\_Risc\_Natural\_Identificat: Alunecări de teren active/potențiale și inundații pluviale [sursă: CNTXT, Studiu Hazarduri]
- An\_Construcție\_Teatru\_Vechi\_Mihai\_Eminescu: 1817 [sursă: TTPOSI, RLU-PUZ Teatru Vechi]
- Lungime\_Totală\_Rețea\_Stradală\_km: Date exacte lipsă; se știe că 70% este deprofilată [sursă: CNTXT, PMUD Oravița]
- Rată\_Șomaj\_Actuală\_Oravița\_Procent: 388 șomeri înregistrați la finalul lui 2010 [sursă: TTPOSI, Studiu Calitatea Vieții]
- Număr\_Locuri\_Cazare\_Turistice\_Clasificate: Date exacte lipsă
- An\_Închidere\_Ultima\_Exploatare\_Minieră\_Majoră: Anii '90 [sursă: CNTXT, Istoric]
- Grad\_Acoperire\_Rețea\_Canalizare\_Procent: 100% după modernizarea prin POIM [sursă: TTPOSI, Prezentare proiect Comisia Europeană]
- Indice\_Îmbătrânire\_Demografică: 145 vârstnici / 100 tineri [sursă: CNTXT, Studiu Socio-Demografic]
- Suprafață\_Spații\_Verzi\_Publice\_mp\_Locuitor: 21,93 mp/locuitor [sursă: CNTXT, Raport Mediu CS 2021]
- Buget\_Local\_Anual\_Mediu\_Investiții\_EUR: Date exacte lipsă, necesită analiză buget local



- Număr\_Total\_Locuințe\_Recensământ: Date exacte lipsă
- Distanță\_Față\_De\_Reședință\_Județ\_km: 49 km (față de Reșița) [sursă: TTPOSI, Memoriu PUZ Hală]
- Statut\_Zonă\_Defavorizată: Da, Zona Gării este identificată ca zonă marginalizată
- Număr\_Mediu\_Turiști\_Anual\_Estimat: Date exacte lipsă
- Cale\_Ferată\_Oravița\_Anina\_Funcțională\_Pasageri: Da, cu scop turistic
- Proiect\_Major\_Finanțare\_Europeană\_În\_Derulare: Proiectul Regional de Apă și Canalizare (POIM) și multiple proiecte de renovare energetică prin PNRR.

### 1.9. Clarificarea Contextului și Tendințelor Evolutive

---

Orașul Oravița se înscrie în tendința generală a orașelor mici post-industriale din România, caracterizată prin declin demografic, îmbătrânirea populației și necesitatea urgentă a reorientării economice. La nivel global și european, tendințele privind creșterea interesului pentru turismul cultural, istoric și de sănătate (balnear) reprezintă o oportunitate majoră. Schimbările climatice, cu intensificarea fenomenelor meteorologice extreme (ploi torențiale, perioade de secetă), impun o analiză atentă a riscurilor naturale, în special cele hidrologice și geotehnice (alunecări de teren), specifice cadrului geografic al zonei.

### 1.10. Corelarea cu Strategii Superioare și Documentații Conexe

---

Prezentul studiu se va corela în mod explicit cu prevederile documentelor strategice de rang superior, pentru a asigura o dezvoltare integrată și coerentă. Se vor analiza și se va asigura alinierea cu:

- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Caraș-Severin, în special cu capitolele privind dezvoltarea rețelei de localități, infrastructura de transport și protecția patrimoniului.
- Strategia de Dezvoltare Regională a Regiunii Vest, cu focus pe axele prioritare legate de turism, competitivitate economică și dezvoltare durabilă.
- Strategiile naționale relevante, precum Strategia Națională pentru Turism, Strategia Națională pentru Dezvoltare Durabilă a României 2030, și politicile de coeziune teritorială.

### 1.11. Identificarea Zonelor Relevante și Evaluarea Riscurilor

---

Analiza teritorială va delimita și caracteriza zonele relevante pentru diagnostic și viitoarele propuneri:

- **Zone favorabile dezvoltării:** Centrul istoric și zona adiacentă Teatrului Vechi (potențial turistic-cultural); zona balneară (potențial turism de sănătate); coridoarele de acces rutier și feroviar (potențial logistic și de servicii).
- **Zone cu restricții:** Perimetrele de protecție ale monumentelor istorice; zonele cu valoare peisagistică deosebită; ariile naturale protejate din proximitate; zonele de protecție sanitară.



- **Zone vulnerabile:** Cartierul Zona Gării, identificat ca zonă marginalizată, cu fond locativ ce necesită reabilitare; zonele de versant cu susceptibilitate la alunecări de teren; luncile inundabile ale cursurilor de apă locale.

Evaluarea generală a riscurilor va include:

- **Riscuri naturale:** Alunecări de teren active/potențiale pe versanți; inundații torențiale pe văile locale; risc seismic conform normativelor ( $a_g = 0,20g$ , zona seismică 8,0) [sursă: TTPOSI, Memoriu PUZ Piațetă Teatru].
- **Riscuri socio-economice:** Depopulare accelerată; șomaj structural; dependența de un număr redus de angajatori; degradarea capitalului uman.
- **Riscuri de mediu:** Poluare istorică a solului și apei din fostele activități miniere/industriale; gestionarea deficitară a deșeurilor; presiune asupra biodiversității.

### 1.12. Evaluarea Patrimoniului și Valorilor Identitare

Patrimoniul reprezintă un pilon central pentru viitorul Oraviței. Analiza va viza:

- **Elemente relevante:** Teatrul Vechi “Mihai Eminescu” (primul teatru în piatră din țară, 1817), Calea Ferată Oravița-Anina (“Semmeringul Bănățean”, 1863), clădirile istorice din centrul vechi (stil baroc), farmacia “La Vulturul Negru” (prima farmacie montanică, 1763), patrimoniul industrial minier și metalurgic (clădiri, galerii, halde), tradițiile culturale specifice comunităților multietnice.
- **Recomandări generale:** Necesitatea stringentă a elaborării unui Plan Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată (PUZ-ZCP); crearea și promovarea unor trasee turistice tematice integrate (cultural, industrial, natural); elaborarea unei strategii de conservare integrată și reconversie adaptativă a patrimoniului industrial abandonat; susținerea evenimentelor culturale care valorifică identitatea locală.

### 1.13. Caracterul Integrativ al Analizei

Studiul va evidenția interdependențele critice, precum:

- Modul în care reabilitarea patrimoniului (CU09) poate deveni un motor pentru dezvoltarea economică prin turism (CU10), condiționată însă de modernizarea infrastructurii de transport (CU06) și a celei edilitare (CU07).
- Cum calitatea locuirii (CU05) și accesul la servicii (CU08) influențează tendințele demografice și atractivitatea pentru forța de muncă calificată.
- Cum măsurile de protecție a mediului și de management al riscurilor (CU03) condiționează orice nouă dezvoltare, indiferent de funcțiune.



#### 1.14. Potențialul de Dezvoltare Durabilă

---

Tema specifică a diagnosticului prospectiv contribuie la dezvoltarea durabilă prin:

- **Economic:** Identificarea turismului cultural și de nișă ca alternativă economică sustenabilă la industria extractivă, cu impact redus asupra mediului și potențial mare de creare a locurilor de muncă locale.
- **Social:** Propunerea de măsuri pentru reabilitarea fondului locativ și îmbunătățirea spațiilor publice, crescând calitatea vieții și coeziunea comunitară. Valorificarea patrimoniului întărește identitatea locală.
- **Mediu:** Fundamentarea unor politici de dezvoltare care protejează cadrul natural valoros, propunând reconversia ecologică a siturilor industriale și promovarea ecoturismului.

#### 1.15. Recomandări Tehnice Generale Orientative

---

Studiul va formula recomandări tehnice clare, precum:

- Elaborarea unui Regulament Local de Urbanism (RLU) care să includă reglementări specifice stricte pentru intervențiile în Zona Construită Protejată.
- Realizarea unui plan de management integrat pentru obiectivele de patrimoniu industrial, vizând conservarea și reconversia.
- Dimensionarea și modernizarea stației de epurare și a rețelelor de canalizare pentru a corespunde necesităților actuale și viitoare.
- Implementarea unui sistem de management al traficului în zona centrală pentru a proteja pietonii și a facilita accesul turistic.

#### 1.16. Recomandări Inițiale pentru Monitorizare și Actualizare Periodică

---

Pentru a asigura relevanța pe termen lung a diagnosticului și a PUG-ului care va deriva din acesta, se recomandă:

- **Parametri de monitorizat:** Numărul anual de turiști, evoluția ratei șomajului, numărul de autorizații de construire emise, stadiul proiectelor de reabilitare a patrimoniului, calitatea aerului și a apei.
- **Periodicitate:** Se recomandă o evaluare intermediară a implementării PUG la 5 ani și o actualizare a studiului de diagnostic prospectiv cel târziu la 8 ani, sau ori de câte ori intervin schimbări strategice majore la nivel regional/național.

#### 1.17. Prezentarea Evoluției Istorice Relevante

---

Această secțiune va sintetiza evoluția istorică a Oraviței, cu accent pe:

- Perioada de apogeu economic legată de exploatarea miniere și metalurgice din Imperiul Habsburgic, care a modelat structura urbană, arhitectura și caracterul multicultural, Oravița devenind {“centrul coordonator al minelor din Banat”}.



- Momentele cheie culturale, precum construcția teatrului în 1817 și a căii ferate în 1854, care au consolidat rolul de centru cultural și administrativ zonal.
- Perioada post-industrială, marcată de închiderea minelor și de declinul economic, și impactul acesteia asupra structurii demografice și a fondului construit.

### 1.18. Indicatori și Parametri Standardizați Esențiali pentru Studiu

---

Studiul va opera cu indicatori standardizați pentru a permite analiza obiectivă și comparabilitatea:

- **Urbanistici:** Procentul de Ocupare a Terenului (POT), Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT), densitatea populației (loc/ha), indicele de spațiu verde (mp/loc).
- **Socio-economici:** Rata șomajului, venitul mediu pe locuitor, indicele de îmbătrânire demografică, soldul migratoriu.
- **De mediu:** Concentrațiile principalilor poluanți (PM10, NOx), procentul de colectare selectivă a deșeurilor, calitatea apei conform normelor.

### 1.19. Surse Documentare Principale și Limitările Metodologice Anticipate

---

- **Surse principale:**
  - Date de la Institutul Național de Statistică (Recensământul Populației și Locuințelor 2021, statistici anuale).
  - Documentația PUG Oravița aprobat în 1995.
  - Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Caraș-Severin.
  - Lista Monumentelor Istorice (LMI) – Județul Caraș-Severin.
  - Studii și rapoarte elaborate de Agenția pentru Protecția Mediului Caraș-Severin.
- **Limitări anticipate:**
  - Posibila lipsă a unor date statistice recente și detaliate la nivel de UAT pentru anumiți indicatori specifici.
  - Dificultatea cuantificării precise a impactului poluării istorice fără studii geotehnice și de mediu aprofundate și costisitoare.
  - Gradul de subiectivitate inerent în evaluarea calitativă a peisajului cultural și a potențialului turistic, care va fi temperat prin consultarea experților.



## Capitolul 2: CADRUL TEORETIC, CONCEPTUAL ȘI METODOLOGIC GENERAL

### 2.1. Integrarea Elementelor Teoretice Specifice:

- **Aplicabilitatea principiilor SoPh[A]iloTechnology:**
  - Diagnosticul prospectiv pentru Oravița va utiliza abordarea transdisciplinară specifică SoPh[A]iloTechnology pentru a integra analizele istorice, culturale, economice, sociale și de mediu într-o viziune unitară. Acest cadru teoretic permite depășirea analizelor sectoriale izolate și înțelegerea orașului ca un sistem complex, viu, ale cărui componente se influențează reciproc. În loc să privească declinul industrial și patrimoniul cultural ca probleme separate, SoPh[A]iloTechnology le abordează ca fațete ale aceleiași realități, căutând soluții care să transforme o vulnerabilitate (zone industriale abandonate) într-o oportunitate (reconversie pentru turism sau industrii creative).
  - Ideea Forță Directoare (CFDI) a studiului este „Renașterea Oraviței prin valorificarea identității și adaptare inteligentă la viitor”, concept ce va ghida formularea propunerilor strategice. Acest CFDI funcționează ca un principiu director, asigurând că fiecare propunere – de la reabilitarea unei clădiri la dezvoltarea unui nou sector economic – contribuie la același scop final. De exemplu, modernizarea infrastructurii nu va fi un scop în sine, ci un mijloc pentru a crește atractivitatea turistică și calitatea vieții, susținând astfel viziunea de renaștere a orașului.
- **Consonantism și rezonanță urbană:**
  - Principiul consonanței, dezvoltat de Ștefan Odobleja, va fi utilizat pentru a analiza armonia sau disonanța dintre funcțiunile urbane actuale (ex: disonanța dintre patrimoniul cultural valoros și starea avansată de degradare a unor clădiri). Se va evalua “rezonanța” dintre potențialul orașului (resurse naturale, moștenire istorică) și realitatea sa prezentă (declin demografic, stagnare economică), pentru a identifica punctele de conflict și dezechilibru care necesită intervenție.
  - Se vor propune soluții care să restabilească o rezonanță urbană, precum reconversia funcțională a zonelor industriale în consonanță cu nevoile turistice și culturale ale orașului. De exemplu, o hală industrială dezafectată poate fi transformată într-un centru cultural sau un spațiu expozițional, creând o nouă consonanță între trecutul industrial și viitorul cultural al Oraviței, generând astfel noi fluxuri economice și sociale.
- **Logică și supralogică USTGU:**
  - Metodologia USTGU va fi aplicată pentru a asigura o structură logică, cauzală și trasabilă a analizei, de la SINGULARITY\_DATA (ex: rata mare a șomajului, ?&! Oravița\_șomeri\_2010 = 388) la generarea de SUP-uri (ex: crearea unui parc tehnologic pe o platformă industrială veche). Fiecare problemă identificată va fi tratată ca o “singularitate” care necesită o “soluție proiectivă”, asigurând că fiecare propunere din PUG este direct legată de o nevoie reală și documentată.



- Abordarea supralogică va fi folosită pentru a identifica conexiuni creative și inovatoare, de exemplu, între patrimoniul industrial minier și potențialul pentru turismul de aventură și educațional. Supralogica permite depășirea soluțiilor evidente și explorarea unor sinergii neașteptate, cum ar fi utilizarea vechilor galerii de mină (după securizare) pentru speoturism sau crearea unor trasee de realitate augmentată care să reconstruiască digital istoria industrială a locului.

## 2.2. Metodologia Generală Flexibilă de Cercetare:

- **Etape metodologice standard, adaptabile:**
  1. **Faza 1: Documentare și Colectare de Date** - Această etapă fundamentală implică inventarierea exhaustivă a surselor oficiale (date INS, ANCP, APM, documentația Primăriei Oravița), a studiilor de specialitate anterioare (ex: strategii de dezvoltare, studii de hazard, monografii) și a cadrului legislativ relevant (legi naționale, directive europene). Se va pune accent pe colectarea de date cuantificabile, dar și pe informații calitative care să surprindă specificul local.
  2. **Faza 2: Analiza Multicriterială** - Datele colectate vor fi procesate și analizate pe domenii tematice distincte (teritorial, demografic, economic, social, de mediu, patrimoniu), utilizând instrumente GIS pentru analiza spațială și metode statistice pentru identificarea corelațiilor. Analiza SWOT va fi aplicată pentru a sintetiza diagnosticul fiecărui domeniu.
  3. **Faza 3: Diagnoza Integrată** - Această fază implică sinteza analizelor sectoriale pentru a contura o imagine de ansamblu a orașului. Se vor identifica principalele probleme, disfuncționalități, conflicte teritoriale și, mai ales, potențialul de dezvoltare nevalorificat, formulând un diagnostic clar și argumentat.
  4. **Faza 4: Formularea de Scenarii Prospectivă** - Pe baza diagnosticului, se vor elabora cel puțin trei scenarii de evoluție pe un orizont de 20 de ani: un scenariu tendențial (inerțial), care proiectează continuarea tendințelor actuale; un scenariu optimist (proactiv), care presupune implementarea cu succes a măsurilor strategice; și un scenariu pesimist, care explorează riscurile și amenințările majore.
  5. **Faza 5: Propuneri Strategice** - Pe baza scenariului optimist, se vor defini viziunea de dezvoltare, axele prioritare de intervenție, obiectivele strategice SMART și un portofoliu de proiecte și măsuri concrete, care vor constitui fundamentul propunerilor din viitorul PUG.
- **Instrumente analitice generice recomandate:**
  - Pentru a asigura o analiză robustă, se vor utiliza: **Analiza SWOT** (pentru sinteza punctelor forte, slabe, oportunităților și amenințărilor), **analiza PESTLE** (pentru evaluarea contextului macro: Politic, Economic, Social, Tehnologic, Legislativ, Ecologic), **analiza multicriterială** (pentru ierarhizarea problemelor și prioritizarea intervențiilor), **modelarea GIS** (pentru analize spațiale complexe, precum cele de accesibilitate sau de risc) și **metode de prognoză statistică** (pentru scenariile demografice și economice).



- **Tipuri de surse primare și secundare preferate:**
  - Studiul va echilibra rigoarea datelor oficiale cu profunzimea înțelegerii locale. **Sursele primare** vor include: interviuri semi-structurate cu experți și actori locali cheie (din administrație, mediul de afaceri, sectorul cultural), focus-grupuri cu cetățeni din diverse categorii socio-profesionale și observații directe în teren (cartografierea problemelor, analiza calității spațiului public). **Sursele secundare** vor consta în: date statistice oficiale (INS, Eurostat), documentații de urbanism existente, rapoarte de cercetare academice, și publicații de specialitate.

### 2.3. Adaptarea Cadrelor Metodologice Specific USTGU:

---

- **Principii și entități USTGU relevante studiului specific:**
  - Prezentul studiu de fundamentare este conceput ca un modul esențial în cadrul metodologiei USTGU. Acesta va utiliza intensiv SINGULARITY\_DATA (ex: ?&! Număr\_Monumente\_Istorice\_LMI\_Oravița, ?&! Rată\_Șomaj\_Actuală\_Oravița\_Procent) pentru a identifica cu precizie problemele și oportunitățile specifice. Concluziile analizei vor genera propuneri sub formă de SUP (Soluții Urbanistice Proiective) în stare orientativă, care vor fi ulterior detaliate și validate în fazele următoare ale PUG. Studiul va fundamenta necesitatea unor TRANSCATEGORII (Bărci), precum TRB06 (Valorificarea Patrimoniului), TRB01 (Dezvoltare Durabilă) și TRB10 (Economie și Activități Productive), pentru a asigura o abordare integrată a problemelor complexe. Toate concluziile vor fi structurate într-un format compatibil pentru a putea fi ulterior codificate și integrate în bazele de date centrale GIS.



### Capitolul 3: ANALIZA TEMATICĂ SPECIFICĂ

Acest capitol aprofundează diagnosticul prospectiv al orașului Oravița prin analizarea detaliată a principalelor domenii tematice care definesc structura și funcționalitatea sa urbană. Analiza este structurată pentru a oferi o imagine clară a situației existente, a disfuncționalităților, conflictelor și oportunităților, culminând cu formularea unor scenarii de evoluție care vor fundamenta propunerile strategice din capitolele următoare.

#### 3.1. Diagnoza Detaliată Adaptivă

- **Colectarea și validarea adaptată a datelor relevante:**
  - Pentru fundamentarea analizei, au fost colectate și validate date specifice privind:
    - **Populația:** Numărul total al populației la recensământul din 2021 este de **9.346 locuitori** [1], înregistrând o scădere de **17,9%** față de 2011. Indicele de îmbătrânire demografică este de **145 de persoane vârstnice la 100 de tineri** [17].
    - **Locuințele:** În 2011, suprafața medie locuibilă pe gospodărie era de **39,3 mp**, sub media regională [8]. Fondul locativ, în special în zona istorică, prezintă un grad avansat de uzură fizică și morală.
    - **Economia:** La nivelul anului 2011, în oraș activau **215 firme**, iar numărul șomerilor înregistrați la finalul lui 2010 era de **388** [8]. Economia locală depinde în mare măsură de un număr redus de angajatori din industria ușoară și servicii.
    - **Infrastructura:** La nivelul anului 2017, aproximativ **70% din rețeaua stradală era deprofilată** [sursă: PMUD Oravița], deși proiecte recente de modernizare au îmbunătățit situația. Gradul de acoperire cu servicii de apă și canalizare a atins **100%** după finalizarea proiectelor POIM [17].
    - **Mediul:** Indicatorul de spațiu verde este de **21,93 mp/locuitor** [sursă: Raport Mediu CS 2021], situându-se sub norma legală de 26 mp/locuitor. Riscurile naturale majore sunt alunecările de teren și inundațiile pluviale.
    - **Patrimoniul:** Orașul deține un număr semnificativ de monumente istorice, inclusiv Ansamblul Urban Oravița (cod LMI CS-II-a-B-11134) și Teatrul Vechi (cod LMI CS-II-m-A-11154).
- **Analiza adaptivă a indicatorilor-cheie relevanți:**
  - **Indicatori demografici:** Declinul populației este mai accentuat decât media națională, iar indicele de îmbătrânire indică o presiune majoră asupra sistemului social și de sănătate.
  - **Indicatori economici:** Rata șomajului, deși variabilă, reflectă o piață a muncii restrânsă și o dependență de sectoare cu valoare adăugată redusă.
  - **Indicatori de locuire:** Suprafața medie locuibilă pe persoană este sub standardele de confort, iar starea fondului construit vechi este o problemă critică.



- **Indicatori de mediu:** Deși calitatea aerului este bună, deficitul de spațiu verde amenajat și riscurile de versant necesită intervenții prioritare.
- **Identificarea actorilor implicați relevanți:**
  - Principalii actori locali care influențează dezvoltarea urbană sunt: **Primăria Oravița** și **Consiliul Local** (actori decizionali), **agenții economici majori** (ex: Autoliv, Normarom Industries), **operatorii de utilități** (AquaCaraș, Rețele Electrice Banat), **instituțiile de cultură** (Teatrul Vechi „Mihai Eminescu”, muzeele locale), **Direcția Județeană pentru Cultură Caraș-Severin** (avizator pentru patrimoniu) și **societatea civilă** (ONG-uri locale precum Asociația “Oravița Montană”).
- **Alte analize specifice suplimentare:**
  - Analiza brandului turistic actual relevă o notorietate redusă la nivel național, axată aproape exclusiv pe Calea Ferată Oravița-Anina, în detrimentul celorlalte valori de patrimoniu. Analiza politicilor publice locale din ultimii 10 ani indică un efort susținut de atragere a fondurilor europene și naționale pentru modernizarea infrastructurii (apă-canal, reabilitare blocuri, drumuri), dar o capacitate mai redusă de a genera proiecte de dezvoltare economică sustenabilă.

### 3.2. Analiza Disfuncționalităților, Conflictelor și Oportunităților Specifice Temei:

- **Analiza SWOT flexibilă:**
  - **Puncte Forte:**
    1. **Patrimoniu cultural și industrial unic în România:** Teatrul Vechi (1817), Calea Ferată Oravița-Anina (1863), Farmacia Montanistică (1763) și un ansamblu urban baroc bine conservat ca structură.
    2. **Cadru natural atractiv:** Poziționare în zona de contact munte-deal, cu influențe submediteraneene și proximitate față de Parcul Național Cheile Nerei-Beușnița.
    3. **Potențial balnear confirmat:** Existența apelor minerale termale și statutul de stațiune turistică de interes național.
    4. **Coeziune socială și identitate locală puternică:** O moștenire multiculturală și un atașament al comunității față de istoria locală.
  - **Puncte Slabe:**
    1. **Declin demografic și îmbătrânire accentuată:** Pierderea constantă a populației tinere și active, cu impact negativ asupra pieței muncii și a vitalității urbane.
    2. **Infrastructură învechită și subdimensionată:** Rețea stradală parțial degradată, conectivitate feroviară lentă și o infrastructură turistică insuficient dezvoltată.
    3. **Stare avansată de degradare a multor clădiri de patrimoniu:** Lipsa resurselor financiare ale proprietarilor și ale administrației pentru reabilitare.
    4. **Economie locală slab diversificată:** Dependența de un număr redus de angajatori și lipsa locurilor de muncă cu valoare adăugată mare.



- **Oportunități:**
  1. **Accesarea fondurilor europene și naționale:** Programe precum PNRR, Programele Regionale și ITI Banatul de Munte oferă oportunități majore pentru finanțarea proiectelor de regenerare urbană, reabilitare a patrimoniului și dezvoltare turistică.
  2. **Creșterea cererii pentru turism de nișă:** Interesul crescut pentru turismul cultural, industrial, ecoturism și turism rural poate fi capitalizat prin crearea de produse turistice integrate și promovare eficientă.
  3. **Dezvoltarea economiei verzi și a sectorului IT:** Potențial pentru investiții în energie regenerabilă (solară, eoliană) și atragerea de afaceri din domeniul IT sau servicii externalizate, datorită costurilor reduse și calității mediului.
  4. **Cooperare transfrontalieră și regională:** Parteneriate cu localități din Serbia și cu alte UAT-uri din Banatul Montan pentru proiecte comune în turism și dezvoltare economică.
- **Amenințări:**
  1. **Continuarea declinului demografic:** Riscul ca depopularea să devină ireversibilă și să submineze sustenabilitatea pe termen lung a orașului.
  2. **Competiția cu alte destinații turistice:** Concurența din partea altor stațiuni și orașe din regiune (Băile Herculane, Timișoara) care dispun de o infrastructură și o notorietate superioare.
  3. **Vulnerabilitatea la șocuri economice externe:** O economie locală fragilă este mai expusă la impactul negativ al crizelor economice naționale sau globale.
  4. **Impactul schimbărilor climatice:** Creșterea frecvenței fenomenelor extreme (secetă, ploi torențiale) poate afecta infrastructura, resursele de apă și peisajul.
- **Identificarea disfuncționalităților majore adaptate temei:**
  - Disfuncționalitatea centrală este **decalajul major între potențialul excepțional și realitatea socio-economică**. Oravița deține resurse culturale și naturale de nivel național, dar acestea nu sunt valorificate corespunzător pentru a genera prosperitate și a opri declinul demografic. Acest conflict se manifestă prin contrastul vizual dintre clădirile monument și starea de degradare a fondului construit adiacent, și prin paradoxul unui oraș cu potențial turistic, dar cu o infrastructură de primire precară.
- **Oportunități specifice nevalorificate:**
  - Crearea unui brand turistic puternic, bazat pe unicitatea sa – **“Oravița, orașul premiere-lor”** sau **“Scena culturală a Banatului Montan”**.
  - Dezvoltarea de pachete turistice integrate care să combine experiența culturală (teatru, muzee), cu cea industrial-istorică (calea ferată) și cu cea naturală (drumeții în Parcul Național Cheile Nerei-Beușnița).



- Atragerea de industrii creative (film, design, arhitectură) care pot valorifica cadrul istoric și natural ca sursă de inspirație și locație de producție.
- **Alte analize relevante pentru contextul specific:**
  - Analiza percepției comunității locale relevă un sentiment mixt: mândrie pentru istoria locală, dar și pesimism privind perspectivele de viitor. Există o așteptare ca administrația publică să fie principalul motor al dezvoltării, dar și o deschidere limitată către inițiativa privată.

### 3.3. Scenarii Adaptative de Evoluție

- **Scenariu tendințial/inerțial orientativ (ST): “Declinul Liniștit”**
  - În absența unor intervenții strategice majore, Oravița va continua să piardă populație într-un ritm de 1-1,5% pe an. Investițiile se vor limita la proiecte punctuale de infrastructură, fără a genera un impact economic semnificativ. Patrimoniul se va degrada lent, iar turismul va rămâne o activitate marginală. Orașul va deveni tot mai mult o localitate a pensionarilor, cu servicii publice tot mai dificil de susținut și cu o dependență crescută de transferurile de la bugetul de stat.
- **Scenariu optimist/proactiv adaptat contextului (SO): “Renașterea prin Identitate”**
  - Prin implementarea unei strategii integrate, bazată pe valorificarea patrimoniului și pe atragerea de fonduri europene, Oravița reușește să-și inverseze traiectoria. Reabilitarea centrului istoric și a obiectivelor majore (teatru, cale ferată) transformă orașul într-o destinație turistică atractivă. Se dezvoltă un cluster de servicii turistice (pensiuni, restaurante, ghidaj) care creează locuri de muncă. Apar primele investiții în IT și industrii creative, atrase de costurile reduse și calitatea vieții. Declinul demografic este stopat, iar tinerii încep să considere Oravița o opțiune viabilă de locuire și muncă.
- **Scenariu pesimist/riscuri materializate (SP): “Orașul Muzeu Părăsit”**
  - criză economică națională, combinată cu incapacitatea administrativă de a atrage fonduri nerambursabile, blochează orice proiect de anvergură. Degradarea patrimoniului se accelerează, ducând la prăbușirea unor clădiri valoroase. Exodul populației se intensifică, iar Oravița scade sub 7.000 de locuitori. Infrastructura se degradează din lipsa fondurilor pentru întreținere, iar serviciile publice esențiale (sănătate, educație) sunt redimensionate drastic. Orașul devine o umbră a trecutului său glorios, vizitat ocazional de turiști nostalgici, dar fără o comunitate vibrantă care să-l susțină.
- **Concluzii privind necesitatea și prioritatea intervențiilor:**
  - Analiza scenariilor demonstrează că inacțiunea sau continuarea politicilor inerțiale vor conduce inevitabil la un declin structural. Intervenția este urgentă, iar prioritatea absolută o reprezintă **crearea unui cadru favorabil investițiilor în turism și reconversie economică**, susținut de o **strategie proactivă și profesionistă de atragere a fondurilor nerambursabile** pentru modernizarea infrastructurii critice și reabilitarea patrimoniului. Este singura cale prin care scenariul optimist poate deveni o realitate.



## 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 – Un centru de inovare în tehnologii verzi și turism cultural, un oraș rezilient, cu o economie diversificată și o înaltă calitate a vieții pentru locuitorii săi.”

- **Obiective strategice generale adaptate contextului:**
  1. **OPRIREA DECLINULUI DEMOGRAFIC și stabilizarea populației pe termen mediu:** Reducerea ratei de depopulare la sub 5% în următorul deceniu și atragerea a cel puțin 500 de noi rezidenți (tineri specialiști, familii) până în 2035, prin crearea unui mediu urban atractiv și a unor oportunități economice reale.
  2. **DEZVOLTAREA ECONOMICĂ DURABILĂ prin valorificarea potențialului turistic, cultural și natural:** Creșterea ponderii sectorului turistic și a serviciilor conexe în economia locală la peste 15% din cifra de afaceri totală până în 2035, prin valorificarea integrată a patrimoniului industrial și cultural unic și a cadrului natural deosebit.
  3. **REGENERAREA URBANĂ INTEGRATĂ a zonelor istorice și a celor post-industriale:** Reabilitarea a cel puțin 50% din clădirile istorice din zona centrală și reconversia funcțională a minim 70% din platformele industriale dezafectate până în 2040.
  4. **ÎMBUNĂTĂȚIREA CALITĂȚII VIEȚII prin modernizarea infrastructurii și a serviciilor publice:** Asigurarea conformității tuturor indicatorilor de calitate a vieții (spațiu verde/locuitor, acces la servicii, calitatea infrastructurii) cu standardele naționale și europene până în 2035.
  5. **CONSOLIDAREA IDENTITĂȚII LOCALE și a coeziunii comunitare:** Creșterea gradului de participare civică și dezvoltarea unui brand de oraș puternic, “Oravița - Scena culturală a Banatului Montan”, recunoscut la nivel național.
- **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.
  - **Principiul dezvoltării turismului responsabil:** Dezvoltarea turistică trebuie să fie durabilă, respectând mediul și comunitatea locală, și să se bazeze pe experiențe autentice.
  - **Principiul parteneriatului public-privat-comunitar:** Proiectele majore de regenerare urbană vor fi implementate prin colaborare activă între administrație, investitori privați și societatea civilă.



- **Principiul utilizării inteligente a resurselor:** Promovarea eficienței energetice, a economiei circulare și a soluțiilor bazate pe natură în toate proiectele de dezvoltare.

#### 4.2. Măsurile și Acțiunile Propuse, Adaptabile Contextului

- **Tipologii recomandate pentru intervenții adaptative:**
  - **Intervenții de reabilitare și restaurare a fondului construit istoric:** Continuarea și extinderea programelor de finanțare (PNRR, programe regionale) pentru restaurarea fațadelor, acoperișurilor și consolidarea structurală a clădirilor din Ansamblul Urban Protejat.
  - **Proiecte de dezvoltare a infrastructurii de primire turistică:** Stimularea investițiilor private în unități de cazare de calitate (hoteluri-boutique, pensiuni tematice) și în restaurante cu specific local, prin facilități fiscale și administrative.
  - **Proiecte de reconversie funcțională a fostelor platforme industriale:** Transformarea terenurilor brownfield în parcuri tehnologice, hub-uri creative, zone de servicii sau parcuri publice.
  - **Programe de marketing și branding turistic:** Dezvoltarea și implementarea unei strategii de marketing coerente pentru promovarea destinației Oravița la nivel național și internațional.
- **Exemple de proiecte pilot, ilustrative și orientative:**
  - **Proiectul “Circuitul Teatrelor Istorice din Banat”:** Poziționarea Oraviței ca punct central într-un circuit turistic regional, în parteneriat cu teatrele din Timișoara și Reșița, valorificând unicitatea Teatrului Vechi “Mihai Eminescu”.
  - **Proiectul “Semmeringul Bănățean 2.0”:** Reabilitarea și introducerea în circuitul turistic european a căii ferate Oravița-Anina, prin crearea de pachete integrate (călătorie cu trenul de epocă, drumeții, evenimente culturale în stații).
  - **Crearea unui “District Creativ” în zona centrală:** Oferirea de spații reabilite la prețuri preferențiale pentru artiști, artizani și antreprenori din industriile creative (design, IT, arhitectură), pentru a revitaliza centrul istoric și a atrage talente noi.
- **Propuneri generice pentru SUP și RUP, adaptabile ulterior:**
  - **SUP\_Reabilitare\_Fatade\_ZCP:** Propunere de reabilitare sistematică a fațadelor din Zona Construită Protejată, pe baza unui regulament cromatic și de materiale aprobat.
  - **RUP\_Reglementare\_ZCP:** Includerea în RLU a unor reguli stricte privind materialele, cromaticile și volumetriile admise în Zona Construită Protejată, pentru a asigura coerența intervențiilor.
  - **SUP\_Parc\_Tematic\_Industrial:** Crearea unui parc tematic pe o parte a fostei platforme industriale, care să valorifice patrimoniul tehnic minier.
  - **RUP\_Reconversie\_Industrială:** Introducerea de reglementări în RLU care să permită reconversia halelor industriale în spații de evenimente, ateliere creative sau centre logistice, cu condiția respectării normelor de mediu și de siguranță.



#### 4.3. Indicatori Adaptabili pentru Monitorizare și Evaluare:

- **KPI-uri orientative pentru măsurarea progresului:**
  - **Demografic:** Stabilizarea numărului de locuitori până în 2035; creșterea ponderii populației tinere (sub 35 de ani) la peste 20% din total.
  - **Economic:** Creșterea numărului anual de turiști la peste 50.000 până în 2035; crearea a cel puțin 250 de noi locuri de muncă în sectorul turismului și serviciilor; atragerea a minim 5 investiții greenfield/brownfield semnificative în primii 10 ani.
  - **Urbanistic:** Reabilitarea a peste 50% din clădirile de patrimoniu din zona centrală; reducerea cu 80% a suprafeței terenurilor industriale neutilizate.
  - **Social:** Creșterea indicelui de satisfacție a locuitorilor privind calitatea vieții, măsurat prin sondaje anuale, cu cel puțin 2 puncte pe o scală de la 1 la 5.
- **Mecanisme flexibile de monitorizare și evaluare periodică:**
  - **Raport anual de monitorizare a implementării PUG:** Realizat de un departament specializat din cadrul Primăriei Oravița, prezentat public și Consiliului Local.
  - **Evaluare externă la fiecare 5 ani:** Realizată de o echipă independentă de experți, pentru a evalua obiectiv progresul și a propune ajustări strategice.
  - **Crearea unui Observator Urban Local:** O platformă de dialog permanent între administrație, mediul de afaceri, societatea civilă și experți, pentru monitorizarea continuă a dezvoltării orașului și adaptarea rapidă a politicilor la noile provocări și oportunități.



## Capitolul 5: INTEGRAREA ADAPTATIVĂ ÎN PUG ȘI DOCUMENTAȚII CONEXE

Acest capitol final are un rol operațional, transpunând concluziile analitice ale studiului de diagnostic prospectiv 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

#### Elemente-cheie indicative și directive, adaptabile contextului:

Memoriul General al PUG trebuie să declare explicit viziunea strategică a Oraviței ca **“Oraș-bijuterie al Banatului Montan, un centru de excelență în turismul cultural, istoric și balnear, cu o comunitate rezilientă și o economie diversificată”**. Pentru a fundamenta această viziune, se vor include capitole distincte și detaliate privind **strategia de valorificare integrată a patrimoniului cultural și industrial, programul de regenerare urbană a zonelor istorice și post-industriale, și planul de dezvoltare a infrastructurii turistice și de agrement**.

Se va argumenta necesitatea unei abordări pro-active pentru combaterea declinului demografic, prin politici de creștere a atractivității rezidențiale și de creare a unor oportunități economice în sectoarele identificate cu potențial (turism, servicii, IT, energie verde).

### 5.2. Recomandări pentru RLU

#### Elemente obligatorii orientative, adaptabile necesităților:

RLU trebuie să conțină un **capitol dedicat Zonelor Construite Protejate (ZCP)**, cu reguli clare și stricte privind intervențiile, în conformitate cu Legea 422/2001 și studiul istoric. Se vor introduce reglementări pentru **stimularea reconversiei funcționale și a reabilitării clădirilor valoroase**, de exemplu prin acordarea de **bonusuri de CUT/POT pentru proiectele de restaurare exemplare**. Se vor stabili **Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) specifice pentru zonele cu potențial turistic** (ex: zona balneară Ciclova, coridorul căii ferate istorice, centrul istoric) și pentru **zonele de agrement**, cu reglementări care să permită dezvoltarea de facilități, dar cu un impact minim asupra peisajului. Totodată, RLU va include norme clare pentru **extinderea controlată a intravilanului**, condiționată de asigurarea prealabilă a infrastructurii tehnico-edilitare.

### 5.3. Recomandări pentru Planșele GIS și de Reglementări

#### Elemente cheie pentru integrarea spațială adaptativă:

Planșa de reglementări urbanistice va delimita clar **Zona Construită Protejată (ZCP)**, **zonele cu potențial de dezvoltare turistică**, **coridoarele ecologice** de-a lungul cursurilor de apă și **traseele culturale propuse** (ex: “Triunghiul de Aur al Oraviței”). Se vor crea **straturi GIS tematice dedicate** pentru: monumentele istorice (cu zonele de protecție aferente), clădirile în stare avansată de degradare (pentru a prioritiza intervențiile), proiectele de investiții prioritare (variantele ocolitoare, parcuri Park & Ride,



zone de reconversie), și zonele de risc natural (alunecări de teren, zone inundabile), cu reglementări specifice atașate fiecărui poligon.