



Studiu de fundamentare privind tipurile de proprietate

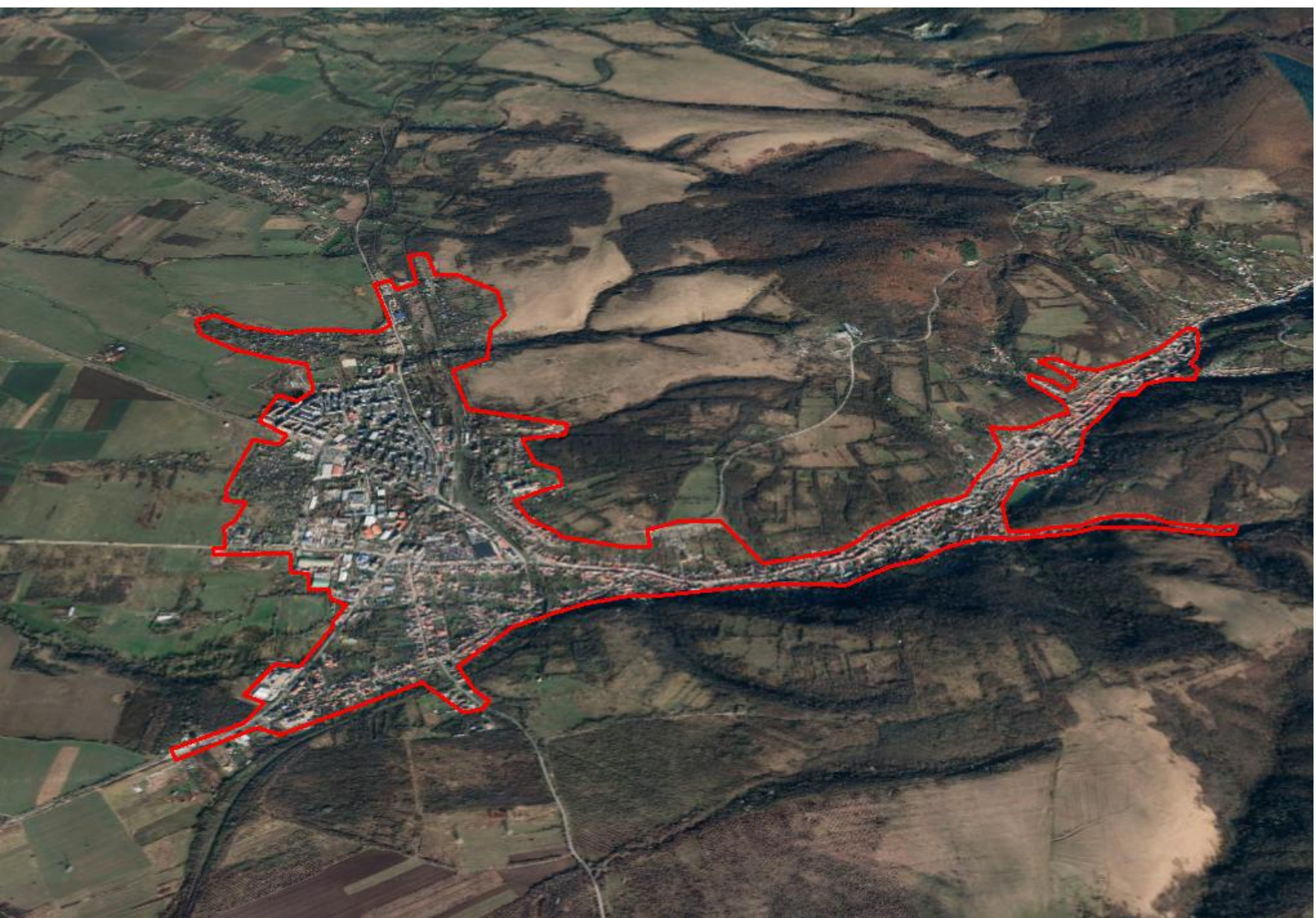
# ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI ORAVIȚA

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	Studiu de fundamentare privind tipurile de proprietate
Data elaborării	IULIE 2025



## COLECTIV DE ELABORARE

Șef de proiect Arh. Iulian CĂMUI

Project manager Virgil PROFEANU

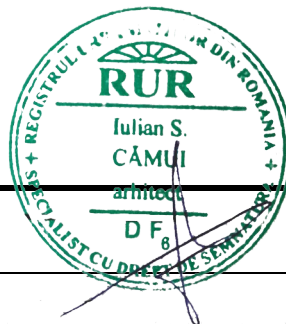
Colectiv elaborare Urb. Călin ALEXANDRESCU

Arh. Luiza TĂNASE

Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA

Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ

Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU





## CUPRINS

Capitolul 1: FUNDAMENTAREA GENERALĂ A STUDIULUI .....	5
1.1. Domeniul de Studiu .....	5
1.2. Principii Fundamentale .....	5
1.3. Tematici Principale Acoperite .....	5
1.4. Teme Specifice (Sub-concepte).....	6
1.5. Sub-teme Analitice.....	6
1.6. Subiecte-cheie ale Studiului .....	6
1.7. Cuvinte-cheie Relevante .....	7
1.8. Singularități Specifice Inițiale (?&!)	7
1.9. Clarificarea Contextului și Tendințelor Evolutive .....	8
Capitolul 2: CADRUL TEORETIC, CONCEPTUAL ȘI METODOLOGIC GENERAL .....	9
2.1. Integrarea elementelor teoretice specifice .....	9
2.2. Metodologia generală flexibilă de cercetare .....	10
2.3. Adaptarea cadrului metodologic specific USTGU .....	11
Capitolul 3: ANALIZA TEMATICĂ SPECIFICĂ.....	12
3.1 Diagnoza detaliată a regimului proprietății în Oravița.....	12
3.2 Analiza circulației terenurilor.....	12
3.3 Identificarea și caracterizarea zonelor cu potențial de reconversie .....	13
Capitolul 4: PROPUNERI ȘI RECOMANDĂRI STRATEGICE .....	15
4.1 Strategii pentru managementul proprietății publice.....	15
4.2 Principii și direcții pentru reconversia funcțională .....	16
4.3 Măsuri de stimulare și reglementare.....	16
Capitolul 5: INTEGRAREA ÎN PUG ȘI DOCUMENTAȚII CONEXE.....	18
5.1. Recomandări pentru Memoriul General al PUG.....	18
5.2. Recomandări pentru RLU.....	18
5.3. Recomandări pentru Planșele GIS și de Reglementări.....	18
Bibliografie Cadru Adaptivă .....	20



## Capitolul 1: FUNDAMENTAREA GENERALĂ A STUDIULUI

### 1.1. Domeniul de Studiu

Acest studiu analizează regimul proprietății funciare, dinamica circulației juridice a terenurilor și identifică zonele cu potențial de reconversie funcțională în cadrul Unității Administrativ-Teritoriale (UAT) Oravița. Scopul este de a oferi o bază de date și o analiză coerentă pentru fundamentarea deciziilor strategice din Planul Urbanistic General (PUG), în conformitate cu legislația în vigoare și principiile dezvoltării durabile.

Analiza acoperă atât intravilanul, cât și extravilanul UAT, investigând distribuția proprietății publice (de stat sau a UAT) și a proprietății private (persoane fizice și juridice), precum și mecanismele legale și economice care influențează transferul și utilizarea terenurilor. În mod particular, studiul se concentrează pe identificarea zonelor brownfield (foste platforme industriale, terenuri degradate) și a altor imobile subutilizate, evaluându-le potențialul de a fi reintegrate în circuitul urban prin proiecte de regenerare și reconversie.

### 1.2. Principii Fundamentale

Studiul se bazează pe următoarele principii directoare, aliniate cu bunele practici în planificarea teritorială:

- **Transparența funciară:** Asigurarea unei evidențe clare, complete și accesibile publicului a regimului juridic al proprietăților, ca premisă pentru un mediu investițional predictibil și pentru reducerea litigiilor.
- **Utilizarea eficientă a terenului:** Promovarea reconversiei funcționale a zonelor subutilizate sau degradate pentru a limita extinderea nejustificată a intravilanului, protejând astfel terenurile agricole și peisajele naturale și optimizând utilizarea infrastructurii existente.
- **Dezvoltarea urbană echilibrată:** Armonizarea intereselor publice (necesitatea de spații verzi, dotări, infrastructură) cu cele private (dreptul de proprietate și dezvoltare economică), prin reglementări urbanistice coerente și predictibile.
- **Conformitate legală:** Alinierea tuturor propunerilor la cadrul legislativ național privind proprietatea (Codul Civil, Legea 18/1991, Legea 213/1998), urbanismul (Legea 350/2001) și amenajarea teritoriului.
- **Regenerare urbană:** Prioritizarea revitalizării zonelor depășite funcțional pentru a crește calitatea vieții, a spori atractivitatea orașului și a crea noi oportunități economice și sociale pentru comunitate.

### 1.3. Tematici Principale Acoperite

1. **Analiza Structurii Proprietății:** Inventarierea și cartografierea terenurilor după tipul de proprietate (publică a statului, publică a UAT, privată a persoanelor fizice, privată a persoanelor juridice), analizând ponderea și distribuția spațială a acestora.



2. **Dinamica Circulației Terenurilor:** Analiza tranzacțiilor imobiliare (prețuri, volume, tendințe), a contractelor de concesiune, a procedurilor de închiriere a domeniului public și a proiectelor de utilitate publică ce implică exproprieri.
3. **Identificarea Zonelor de Reconversie:** Delimitarea și caracterizarea detaliată a zonelor cu potențial de reconversie funcțională, incluzând foste platforme industriale, terenuri agricole ne-productive în intravilan, clădiri de patrimoniu abandonate și alte terenuri degradate.

#### 1.4. Teme Specifice (Sub-concepte)

---

- **Pentru Structura Proprietății:** Se detaliază diferența dintre proprietatea publică a statului și cea a UAT; se analizează structura proprietății private (persoane fizice vs. juridice) pentru a înțelege fragmentarea și potențialul de comasare; se inventariază terenurile cu situație juridică incertă sau aflate în litigiu.
- **Pentru Circulația Terenurilor:** Se analizează specificul pieței imobiliare locale (cerere, ofertă, prețuri), inclusiv impactul legislației speciale (Legea 17/2014) asupra tranzacțiilor cu terenuri agricole; se evaluează procedurile de concesiune și închiriere aplicate de UAT; se documentează cazurile de expropriere pentru utilitate publică.
- **Pentru Zone de Reconversie:** Se stabilesc tipologii de zone depășite funcțional (industrial, agricol, militar, rezidențial precar); se definesc criteriile tehnice, economice, sociale și de mediu pentru evaluarea potențialului de reconversie și ierarhizarea priorităților de intervenție.

#### 1.5. Sub-teme Analitice

---

- Analiza cantitativă a ponderii fiecărui tip de proprietate în totalul suprafeței UAT și în intravilan.
- Analiza spațială GIS a distribuției proprietăților, a zonelor de reconversie și corelarea acestora cu rețelele de infrastructură și cu zonele de risc.
- Analiza comparativă a prețurilor terenurilor pe diverse zone funcționale și a evoluției acestora în timp.
- Elaborarea unei matrici de evaluare multicriterială pentru ierarhizarea zonelor cu potențial de reconversie, luând în calcul impactul economic, social, de mediu și costurile de implementare.

#### 1.6. Subiecte-cheie ale Studiului

---

- Regimul juridic al terenurilor aparținând domeniului public și privat al statului și al UAT Oravița.
- Impactul dinamicii pieței imobiliare asupra strategiilor de dezvoltare urbană.
- Potențialul de regenerare economică și socială prin reconversia zonelor industriale dezafectate și a clădirilor de patrimoniu abandonate.
- Identificarea instrumentelor urbanistice și administrative necesare pentru facilitarea proceselor de reconversie (expropriere, parteneriat public-privat, stimulente fiscale).



### 1.7. Cuvinte-cheie Relevante

#proprietate\_funciară, #circulația terenurilor, #reconversie\_funcțională, #regenerare\_urbană, #PUG\_Oravița, #urbanism, #cadastru, #carte\_funciară, #proprietate\_publică, #proprietate\_privată, #expropriere, #concesiune, #tranzacții\_imobiliare, #dezvoltare\_durabilă, #zone\_industriale, #teren\_degradat, #regim\_juridic, #planificare\_teritorială, #investiții\_imobiliare, #drept\_de\_proprietate

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

1. ?&! Legea\_fondului\_funciar: Legea nr. 18/1991
2. ?&! Legea\_proprietății\_publice: Legea nr. 213/1998
3. ?&! Legea\_exproprierii: Legea nr. 255/2010
4. ?&! Legea\_urbanismului: Legea nr. 350/2001
5. ?&! Legea\_cadastrului: Legea nr. 7/1996
6. ?&! Suprafață\_Totală\_UAT: 16.403 ha
7. ?&! Suprafață\_Proprietate\_Publică\_UAT: ~12.187 ha (estimat prin diferență)
8. ?&! Suprafață\_Proprietate\_Privată\_UAT: 4.216 ha
9. ?&! Număr\_Mediu\_Tranzacții\_Anuale: ...informație de extras din studii de piață sau date notariale agregate?..
10. ?&! Preț\_Mediu\_Teren\_Central: ~2-4 EUR/mp (valoare orientativă 2020)
11. ?&! Suprafață\_Zone\_Industriale\_Dezafectate: 4,5 ha (platforma menționată în ghidul de investiții)
12. ?&! Număr\_Terenuri\_Litigiu\_Cunoscute: ...informație de extras din evidențele primăriei?..
13. ?&! Existență\_Proiecte\_Utilitate\_Publică\_Cu\_Exproprieri: Nu (conform datelor disponibile la data studiului)
14. ?&! Procedură\_Concesionare\_Aprobată\_CL: Da
15. ?&! Rata\_Medie\_Creștere\_Preț\_Imobiliar: ...informație de extras din analize de piață?..
16. ?&! Suprafață\_Terenuri\_Agricole\_Intravilan: 723 ha (categoria "terenuri cu construcții" din statistici)
17. ?&! Număr\_PUZ\_Reconversie\_Aprobate: ...informație de extras din arhiva de urbanism?..
18. ?&! Principalul\_Conflict\_Funcțional\_Legat\_De\_Proprietate: Presiunea de urbanizare asupra terenurilor agricole periurbane versus necesitatea protecției acestora.
19. ?&! Oportunitate\_Majoră\_Reconversie\_Identificată: Revitalizarea stațiunii balneare Marila.
20. ?&! Cadru\_Legal\_General: Codul Civil



### 1.9. Clarificarea Contextului și Tendințelor Evolutive

---

Contextul actual este marcat de o presiune crescândă pe piața imobiliară, de necesitatea revitalizării fostelor platforme industriale moștenite din perioada comunistă și de nevoia de a gestiona eficient proprietatea publică.

Tendințele indică o creștere a interesului pentru reconversia zonelor brownfield, o dinamică accelerată a tranzacțiilor în zonele periurbane și o complexificare a procedurilor juridice privind proprietatea. Finalizarea procesului de cadastru sistematic la nivelul UAT Oravița, demarată prin {“Ordinul ANCPI nr. 1.309/2017”} [parafrazare: ANCPI, Ordin nr. 1.309/2017, Art. 1, [www.legislatie.just.ro](http://www.legislatie.just.ro)], este un factor esențial care va contribui la clarificarea regimului juridic al terenurilor, va reduce litigiile și va facilita o circulație funciară mai transparentă și mai sigură, creând astfel premisele pentru atragerea de noi investiții și pentru implementarea eficientă a proiectelor de regenerare urbană.



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

Prezentul capitol stabilește fundamentele teoretice și metodologice care ghidează elaborarea studiului integrat privind tipurile de proprietate, circulația terenurilor și zonele de reconversie funcțională pentru orașul Oravița. Abordarea propusă este una interdisciplinară, menită să asigure o analiză riguroasă, coerentă și adaptată complexității realității urbane, în conformitate cu cele mai bune practici în domeniu și cu cerințele legislative actuale.

### 2.1. Integrarea elementelor teoretice specifice

Pentru a oferi o perspectivă aprofundată și inovatoare, studiul integrează concepte juridice fundamentale cu teorii urbanistice moderne și, opțional, cu paradigme avansate de analiză sistemică.

- **Fundamentul Juridic:** Analiza se ancorează ferm în cadrul legislativ național. Conceptele de **proprietate publică** (a statului sau a UAT) și **proprietate privată** sunt definite conform Codului Civil și a legilor speciale (Legea nr. 213/1998). Mecanismele de **circulație a terenurilor** sunt analizate prin prisma Legii cadastrului (Legea nr. 7/1996), a legilor fondului funciar (Legea nr. 18/1991), a legislației privind vânzarea terenurilor agricole (Legea nr. 17/2014) și a procedurilor de **expropriere pentru cauză de utilitate publică** (Legea nr. 255/2010). Toate propunerile de reconversie și reglementare vor fi validate din perspectiva conformității cu Legea amenajării teritoriului și urbanismului (Legea nr. 350/2001) și cu Regulamentul General de Urbanism.
- **Fundamentul Teoretic Urbanistic:** Studiul adoptă principii din teoriile moderne privind **regerenerarea urbană**, care pun accent pe revitalizarea zonelor brownfield (foste industriale sau degradate) ca alternativă sustenabilă la extinderea urbană necontrolată (urban sprawl). Se vor utiliza concepte legate de **dezvoltarea durabilă** și **economia circulară** pentru a evalua potențialul de reintegrare a zonelor de reconversie în circuitul economic și social, cu un impact minim asupra mediului.
- **Aplicabilitatea principiilor SoPh[A]iloTechnology (opțional):** Analiza poate fi augmentată prin utilizarea principiilor SoPh[A]iloTechnology, un cadru teoretic care îmbină filozofia, știința și tehnologia. În acest context, se pot identifica **“Idei Forță Directoare” (CFDI)** pentru fiecare zonă de reconversie (ex: “Pol de Inovare și Cultură” pentru o fostă platformă industrială; “Oază de Agreement și Sănătate” pentru o zonă naturală degradată), care să ghideze viziunea și strategiile de intervenție.
- **Consonantism și rezonanță urbană (opțional):** Prin prisma consonantismului, se poate analiza **consonanța** (armonia) sau **disonanța** (conflictul) dintre regimurile de proprietate existente și funcțiunile urbane necesare. De exemplu, un teren public de mari dimensiuni, neutilizat, în centrul orașului, este în disonanță cu nevoia comunității de spații verzi și dotări. Propunerile de reconversie vor urmări creșterea consonanței și a armoniei funcționale la nivelul întregului oraș.
- **Logică și supralogică USTGU (adaptabil contextului):** Metodologia USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism) reprezintă cadrul operațional principal pentru acest studiu. Se vor utiliza entitățile logice specifice USTGU:



- **SINGULARITY\_DATA:** Pentru a codifica informațiile juridice, economice și spațiale cheie (ex: ?&!\_Suprafata\_Zona\_Industriala\_Dezafectata, ?&!\_Pret\_Mediu\_Teren\_Central).
- **SUP (Soluție Urbanistică Proiectivă):** Pentru a modela scenariile de reconversie și a evalua impactul acestora.
- **RUP (Regulă Urbanistică Proiectivă):** Pentru a defini regulile urbanistice clare și aplicabile noilor funcțiuni propuse în zonele de reconversie.

Acest cadru asigură trasabilitatea, coerența și integrarea digitală a tuturor deciziilor.

## 2.2. Metodologia generală flexibilă de cercetare

Studiul va utiliza o metodologie de cercetare mixtă, combinând analiza cantitativă cu cea calitativă, structurată pe următoarele etape adaptabile:

1. **Colectarea și centralizarea datelor cadastrale și juridice:** Obținerea de la OCPI și Primăria Oravița a planurilor cadastrale, a extraselor de carte funciară (pentru domeniul public) și a listei de proprietăți ale UAT.
2. **Cartografierea GIS a tipurilor de proprietate:** Crearea de straturi GIS tematice pentru a vizualiza distribuția spațială a proprietății publice și private și corelarea acestora cu alte straturi relevante (zone funcționale, rețele edilitare, zone de risc).
3. **Analiza statistică a tranzacțiilor imobiliare:** Colectarea și analiza datelor agregate privind prețurile și volumul tranzacțiilor din ultimii 5-10 ani, pentru a identifica tendințele pieței funciare.
4. **Inventarierea și delimitarea zonelor cu potențial de reconversie:** Identificarea pe teren și prin analiza ortofotoplanurilor a zonelor degradate, abandonate sau subutilizate, și delimitarea precisă a acestora în GIS.
5. **Evaluarea multicriterială și ierarhizarea zonelor de reconversie:** Aplicarea unei matrici de evaluare care să ia în considerare criteriile tehnice (accesibilitate, infrastructură), economice (potențial de piață), sociale (impact asupra comunității) și de mediu (costuri de ecologizare), pentru a ierarhiza zonele în funcție de prioritatea și fezabilitatea intervenției.
6. **Formularea de scenarii și strategii de intervenție:** Dezvoltarea a 2-3 scenarii alternative de reconversie pentru zonele prioritare, urmată de formularea unor propuneri strategice concrete pentru PUG.

### Instrumente analitice generice recomandate:

- **Matrice SWOT:** Pentru a evalua punctele tari, punctele slabe, oportunitățile și amenințările fiecărei zone de reconversie.
- **Analiză cost-beneficiu:** Pentru a evalua viabilitatea economică a scenariilor propuse.
- **Modele de evaluare multicriterială (AHP):** Pentru a obiectiviza procesul de ierarhizare a zonelor.
- **Software GIS (QGIS, ArcGIS):** Pentru analize spațiale complexe și cartografiere tematică.



#### Tipuri de surse primare și secundare preferate:

- **Surse primare:** Date oficiale OCPI, date statistice INSSE, date notariale agregate, ortofotoplaniuri recente, relevee topografice, interviuri cu experți locali (urbaniști, notari, agenți imobiliari).
- **Surse secundare:** Studii de piață imobiliară, documentații de urbanism anterioare, articole științifice privind regenerarea urbană, ghiduri de bune practici.

### 2.3. Adaptarea cadrului metodologic specific USTGU

---

Metodologia generală va fi particularizată și operaționalizată prin aplicarea riguroasă a cadrului USTGU. Toate datele colectate vor fi structurate și validate conform protocolului USTGU, transformându-se în INFO\_DATA de înaltă calitate, gata pentru a fi procesate de modulele AI și GIS.

Principiile USTGU de **transparență, coerență și dezvoltare durabilă** vor ghida întregul proces de analiză și propunere, asigurând că studiul de față nu este doar un document analitic, ci un instrument operațional viabil pentru fundamentarea unui PUG modern și adaptat nevoilor reale ale orașului Oravița.



### Capitolul 3: ANALIZA TEMATICĂ SPECIFICĂ

Acest capitol realizează o analiză detaliată și integrată a regimului proprietății, a dinamicii funciare și a potențialului de reconversie din orașul Oravița. Pe baza datelor oficiale și a studiilor de specialitate, se conturează o imagine completă a contextului teritorial, esențială pentru fundamentarea unor decizii de planificare urbană coerente și durabile.

#### 3.1 Diagnoza detaliată a regimului proprietății în Oravița

Regimul proprietății funciare în Oravița este divers, reflectând istoria sa economică și administrativă. Structura proprietății este un factor determinant pentru dezvoltarea urbană, influențând disponibilitatea terenurilor pentru investiții publice și private, dinamica pieței imobiliare și posibilitățile de implementare a proiectelor de regenerare. Conform legislației în vigoare, în special {"Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia"}, proprietatea este împărțită în domeniul public (al statului sau al UAT) și domeniul privat.

O analiză detaliată, bazată pe date statistice din 2018, relevă o structură specifică pentru Oravița:

- **Proprietatea publică (a statului sau a UAT):** Deține o pondere majoritară, de aproximativ 74% din suprafața totală a UAT (16.403 ha). Această situație este determinată în principal de existența unor suprafețe întinse de păduri (aproape 7.000 ha) și terenuri agricole (circa 4.747 ha) rămase în proprietatea statului după 1990. Infrastructura majoră, precum căile de comunicație, aparține integral domeniului public.
- **Proprietatea privată (persoane fizice și juridice):** Reprezintă aproximativ 26% (4.216 ha) din total. Aceasta este concentrată în special în intravilan, unde 57% din terenurile cu construcții sunt private, reflectând proprietatea asupra locuințelor individuale și a spațiilor comerciale.
- **Terenuri în litigiu:** O categorie problematică, deși cu o pondere redusă, o reprezintă terenurile cu situație juridică neclară, adesea rezultate din procese de retrocedare nefinalizate. Acestea blochează temporar orice inițiativă de dezvoltare. Finalizarea procesului de cadastru sistematic, demarat prin {"Ordinul ANCPI nr. 1.309/2017"} [parafrizare: ANCPI, Ordin nr. 1.309/2017, Art. 1, [www.legislatie.just.ro](http://www.legislatie.just.ro)], este un pas esențial pentru clarificarea acestor situații.

Cartografierea GIS a acestor tipuri de proprietate este fundamentală pentru PUG, permițând identificarea precisă a terenurilor disponibile pentru proiecte publice (parcuri, dotări), a zonelor cu potențial de dezvoltare privată și a perimetrelor care necesită intervenții juridico-administrative pentru clarificare.

#### 3.2 Analiza circulației terenurilor

Circulația terenurilor, definită ca ansamblul tranzacțiilor și transferurilor legale de proprietate, oferă indicii prețioase despre dinamismul economic și presiunea imobiliară.

- **Piața imobiliară:** În Oravița, piața este relativ restrânsă. Prețurile pentru terenurile intravilane construibile sunt modeste, situate în jurul valorii de {"2-4 EUR/mp"} [parafrizare: Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților, Ghid orientativ privind valorile de circulație ale



terenurilor, 2020, p. 3-4] în 2020. Cererea este limitată de declinul demografic, dar există un interes punctual pentru zonele centrale sau cu potențial turistic.

- **Terenurile agricole extravilane:** Circulația acestora este reglementată de {"Legea nr. 17/2014"} [parafrazăre: Parlamentul României, Legea nr. 17/2014 privind vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole situate în extravilan, Monitorul Oficial nr. 178, 12 mar. 2014, art. 4], care instituie un drept de preempțiune. Această procedură, deși protejează fondul funciar, încetinește tranzacțiile. Prețul mediu în județ este redus, Oravița încadrându-se în media de 2.000-5.000 €/ha.
- **Instrumente administrative:** Administrația locală utilizează instrumente precum **concesionarea** sau **închirierea** terenurilor din domeniul privat al UAT pentru a stimula mici afaceri și servicii. De asemenea, **exproprierea pentru cauză de utilitate publică** (Legea nr. 255/2010) rămâne un instrument disponibil pentru proiecte publice majore, deși nu a fost utilizat recent pe scară largă.

### 3.3 Identificarea și caracterizarea zonelor cu potențial de reconversie

Reconversia funcțională a terenurilor degradate sau abandonate este un pilon al dezvoltării durabile pentru Oravița. Analiza a identificat mai multe zone cu potențial major, care pot fi transformate din vulnerabilități în oportunități.

- **Zone industriale dezafectate:** Fostele platforme industriale, precum cea de {"4,5 ha (platforma menționată în ghidul de investiții)}, reprezintă o oportunitate majoră. Proiectul propus pentru un **Centru de Sănătate și Medicină Integrativă** pe o astfel de platformă, deși nefinanțat inițial, indică o direcție strategică validă.
- **Terenuri degradate intravilane:** Proiectul de succes privind **reconversia terenului viran din Zona Gării într-un parc public modern**, finalizat în 2024, demonstrează beneficiile multiple (sociale, de mediu, estetice) ale unor astfel de intervenții și servește ca model pentru viitor.
- **Patrimoniul abandonat cu potențial turistic:** Cazul cel mai elocvent este **fosta stațiune balneară de la Marila**. Cu un patrimoniu natural și construit excepțional, reconversia sa într-un complex balnear și de wellness modern este un obiectiv strategic major, deși necesită investiții considerabile, estimate la {"peste 10 milioane de euro"}.
- **Patrimoniul industrial-feroviar:** Linia ferată Oravița-Anina, deși încă funcțională, este subutilizată. Reconversia sa parțială într-o atracție turistică de nișă, prin crearea de pachete integrate, poate genera un flux constant de vizitatori și poate stimula dezvoltarea serviciilor conexe.



Un rezumat al principalelor zone de reconversie este prezentat mai jos:

Zona/Obiectiv (situația veche)	Suprafață/ Detalii	Noua utilizare propusă/ realizată	Stadiul la 2025
Teren degradat Zona Gării (viran între blocuri)	~3,7 - 4,0 ha	Parc urban de agrement (spații verzi, alei, locuri joacă, sport)	Realizat (parc inaugurat 2024)
Zonă industrială dezafectată (platformă neutilizată)	cca. 4,5 ha	Centru de sănătate, recuperare și medicină integrativă	Propus (proiect tehnic întocmit, finanțare neasigurată)
Stațiunea Marila - sanatoriu TBC abandonat	~10 ha (incintă și parc)	Complex balnear și de wellness (refacere pavilioane, centru SPA)	Planificat (documentație pregătită, în căutare de finanțare)
Linia ferată Oravița-Anina (infrastructură subutilizată)	33 km linie, monument tehnic	Traseu turistic industrial (tren turistic, muzeu feroviar extins)	În dezvoltare (proiect de valorificare turistică propus)



## Capitolul 4: PROPUNERI ȘI RECOMANDĂRI STRATEGICE

Pornind de la diagnosticul complex prezentat în capitolele anterioare, acest capitol fundamentează viziunea strategică și direcțiile de acțiune pentru revitalizarea și dezvoltarea durabilă a orașului Oravița. Propunerile sunt formulate pentru a fi transpuse direct în Planul Urbanistic General (PUG) și în politicile publice locale, având ca obiectiv fundamental transformarea provocărilor identificate (declin demografic, stagnare economică, degradarea fondului construit) în oportunități concrete de regenerare urbană.

### 4.1 Strategii pentru managementul proprietății publice

Analiza a relevat că domeniul public și cel privat al UAT Oravița dețin o pondere semnificativă, de aproximativ 74% din teritoriul administrativ, în special în zonele extravilane (păduri, pajiști). Această situație conferă administrației locale o pârghie importantă pentru a dirija dezvoltarea teritorială. Pentru a valorifica eficient acest activ, se recomandă următoarele strategii:

1. **Inventarierea și Cadastrarea Completă:** Finalizarea procesului de cadastru sistematic este o prioritate absolută. Este esențială crearea unei baze de date GIS complete, care să includă toate imobilele din proprietatea publică și privată a UAT, cu regimul juridic clarificat. Aceasta va facilita orice demers viitor de concesiune, închiriere sau parteneriat.
2. **Valorificarea Economică prin Concesiune și Închiriere:** Se va continua și extinde politica de concesiune sau închiriere a terenurilor aflate în domeniul privat al orașului, prin licitație publică transparentă. Această măsură poate stimula dezvoltarea de mici afaceri în servicii, turism sau agricultură, generând în același timp venituri la bugetul local. Este crucial ca aceste contracte să includă clauze clare privind obligațiile de investiții și de întreținere a terenului.
3. **Utilizarea Terenurilor în Parteneriate Public-Privat (PPP):** Pentru obiective de anvergură, precum reconversia platformei industriale sau a stațiunii Marila, se recomandă inițierea de parteneriate public-privat. UAT Oravița poate contribui cu terenul și infrastructura de bază, în timp ce partenerul privat aduce capitalul, expertiza managerială și know-how-ul necesar.
4. **Constituirea unei Rezerve Funciare Strategice:** Anumite terenuri valoroase din proprietatea publică (ex: în zone centrale sau cu potențial de dezvoltare) nu trebuie înstrăinate, ci păstrate ca rezervă strategică pentru proiecte publice viitoare (parcuri, dotări de sănătate, educație sau cultură), în funcție de evoluția nevoilor comunității.
5. **Clarificarea Situațiilor Juridice Incertă:** Se vor aloca resurse administrative pentru finalizarea proceselor de retrocedare și pentru intabularea terenurilor cu situație juridică neclară, pentru a le putea introduce în circuitul economic sau pentru a le atribui o funcțiune publică clară.



## 4.2 Principii și direcții pentru reconversia funcțională

Reconversia funcțională a zonelor degradate sau abandonate este motorul regenerării urbane pentru Oravița. Propunerile strategice se vor baza pe următoarele principii:

1. **Prioritizarea zonelor cu impact major:** Se vor prioritiza intervențiile în zonele care pot genera cele mai mari beneficii economice, sociale și de mediu. În acest sens, **fosta stațiune Marila și platforma industrială dezafectată** de 4,5 ha sunt considerate obiective prioritare de grad zero.
2. **Promovarea mixității funcționale:** Scenariile de reconversie vor evita crearea de zone monofuncționale. De exemplu, pe fosta platformă industrială se poate propune un mix de funcțiuni: un mic parc tehnologic pentru start-up-uri IT, spații de servicii, dar și o componentă rezidențială și un parc public, pentru a asigura vitalitatea zonei pe parcursul întregii zile.
3. **Valorificarea identității locale:** Orice proiect de reconversie trebuie să respecte și să valorifice patrimoniul existent. Proiectul pentru Marila trebuie să conserve și să restaureze clădirile istorice, integrându-le într-un complex modern. Reconversia liniei ferate Oravița-Anina trebuie să se bazeze pe autenticitatea sa ca monument tehnic.
4. **Sustenabilitate și calitate a mediului:** Reconversia trebuie să includă obligatoriu măsuri de ecologizare a terenurilor poluate și de creare a unor noi spații verzi, contribuind la creșterea calității vieții. Exemplul de succes al parcului din Zona Gării trebuie replicat.
5. **Crearea de UTR-uri dedicate în PUG:** Pentru fiecare zonă majoră de reconversie se va crea o Unitate Teritorială de Referință (UTR) distinctă în RLU, cu reglementări specifice care să permită și să ghideze transformarea propusă.

## 4.3 Măsuri de stimulare și reglementare

Pentru a transforma propunerile strategice în realitate, este necesar un pachet de măsuri administrative și normative coerente:

1. **Facilități Fiscale pentru Investitori:** Se propune acordarea de scutiri sau reduceri la impozitul pe clădiri și terenuri pentru o perioadă determinată (ex: 5-7 ani) pentru investitorii care dezvoltă proiecte în zonele de reconversie funcțională prioritare, cu condiția respectării unui standard înalt de calitate arhitecturală și urbanistică.
2. **Simplificarea Procedurilor de Autorizare:** Crearea unui "ghiseu unic" în cadrul primăriei pentru investitorii în proiecte strategice, care să ofere consultanță și să faciliteze obținerea rapidă a avizelor și autorizațiilor necesare, reducând astfel birocrația.
3. **Sprijin pentru Infrastructura de Bază:** Administrația locală se va angaja, prin programe de investiții publice (finanțate din buget local sau fonduri naționale/europene), să asigure infrastructura edilitară de bază (apă, canalizare, drum de acces, electricitate) la limita zonelor propuse pentru reconversie, crescând astfel atractivitatea acestora pentru investitori.
4. **Modificarea Regulamentului Local de Urbanism (RLU):** Pe baza acestui studiu, PUG-ul va include UTR-uri noi pentru zonele de reconversie. Aceste UTR-uri vor avea un regim urbanistic



flexibil, care să permită o gamă variată de funcțiuni compatibile (ex: turism, servicii, industrie nepoluantă, cercetare, locuire) și indicatori urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime) adaptați viziunii de dezvoltare pentru fiecare zonă. Această flexibilitate reglementată este esențială pentru a atrage investitori cu proiecte inovatoare.



## Capitolul 5: INTEGRAREA ÎN PUG ȘI DOCUMENTAȚII CONEXE

Acest capitol final are un rol operațional, transpunând concluziile analitice ale studiului privind tipurile de proprietate, circulația terenurilor și zonele de reconversie funcțională în recomandări concrete și aplicabile. Obiectivul este de a asigura integrarea coerentă a strategiei de gestionare a fondului funciar 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 funciară.

### 5.1. Recomandări pentru Memoriul General al PUG

În Memoriul General al PUG Oravița se va introduce un subcapitol dedicat, intitulat „**Strategia de Management al Fondului Funciar și Regenerare Urbană prin Reconversie Funcțională**”. Acest subcapitol va sintetiza concluziile studiului, evidențiind ponderea semnificativă a proprietății publice (cca. 74%) ca pârghie strategică pentru administrația locală și necesitatea revitalizării zonelor industriale dezafectate și a patrimoniului abandonat. Se vor prezenta, argumentat, zonele prioritare de intervenție (fosta stațiune Marila, platforma industrială de 4,5 ha) și se va estima impactul pozitiv al reconversiilor propuse (crearea de noi locuri de muncă, creșterea atractivității turistice, îmbunătățirea calității mediului) asupra dezvoltării generale a orașului Oravița.

### 5.2. Recomandări pentru RLU

Se vor propune articole specifice în Regulamentul Local de Urbanism pentru noile Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) create în zonele identificate cu potențial de reconversie. Aceste articole vor detalia:

- **Funcțiunile admise:** Se va reglementa un mix funcțional flexibil, care să permită, de exemplu, pentru fosta platformă industrială, funcțiuni de industrie ușoară nepoluantă, servicii, IT, dar și locuire și spații verzi, pentru a asigura o dezvoltare echilibrată și o vitalitate constantă a zonei.
- **Indicatorii urbanistici:** Se vor stabili indicatori (POT, CUT, regim de înălțime) care să încurajeze investițiile de calitate, permițând densități adaptate noilor funcțiuni, dar cu condiționări stricte privind calitatea arhitecturală și integrarea în peisaj.
- **Condiționări specifice:** Se vor introduce articole care să condiționeze autorizarea de construire de realizarea unor studii de mediu aprofundate (în cazul terenurilor poluate istoric) și de obligația de a asigura un procent minim de spații verzi și de infrastructură publică.

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

Se va elabora o planșă tematică dedicată „**Regimului proprietății și potențialului de reconversie funcțională**”. Aceasta va cartografia clar:

- Distribuția tipurilor de proprietate (publică a statului, publică a UAT, privată), pentru a oferi o imagine transparentă a fondului funciar.
- Delimitarea precisă a zonelor cu potențial de reconversie identificate (zone industriale dezafectate, terenuri degradate, patrimoniu abandonat).



- Pe planșa de reglementări urbanistice (zonificare funcțională), aceste zone vor fi delimitate ca **UTR-uri distincte**, cu coduri specifice (ex: UTR\_RCV1 pentru reconversie industrială, UTR\_RCV2 pentru reconversie turistică), fiecare având atașate în baza de date GIS regulile specifice din RLU.



## Bibliografie Cadru Adaptivă

- **Legislație:**
  - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
  - Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
  - Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
  - Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară implementării unor proiecte publice.
  - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
  - Codul Civil (Legea nr. 287/2009), republicat.
  - Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan.
- **Studii și lucrări de specialitate:**
  - Hohmann Consulting Group, *Documentație privind atestarea localității Oravița ca stațiune turistică de interes național*, Primăria Oravița, 2018.
  - Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților, *Ghid orientativ privind valorile de circulație ale terenurilor (pentru evaluare despăgubiri)*, București, 2020.
  - Primăria Oravița, *Strategia de dezvoltare durabilă a orașului Oravița 2014-2020*, Oravița, 2016.
  - Coste, Cristina et al., *Analiză urbană și microintervenții în ansamblul urban Oravița*, Universitatea Politehnică Timișoara, Facultatea de Arhitectură și Urbanism, 2017.