



Studiu istoric

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI BĂCIA

Beneficiar

Comuna Băcia, județul Hunedoara

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.




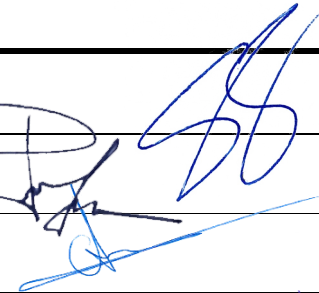
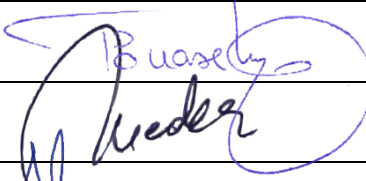

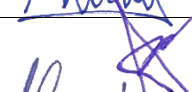

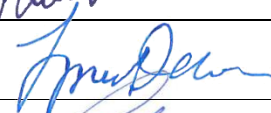
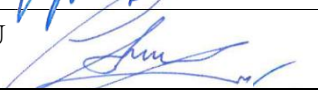
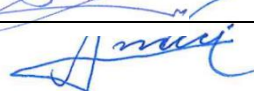
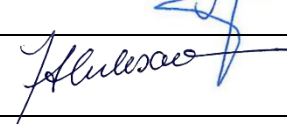


FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Băcia
Beneficiar	Comuna Băcia, județul Hunedoara
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	Studiu Istoric
Data elaborării	FEB 2026



COLECTIV DE ELABORARE

Specialist	Dr. Arh. Georgeta GABREA	
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	
	Urb. Andrei Cristian CIOCAN	
	Urb. Denisa SPIREA	
	Urb. Andreea Florentina CODREANU	
	Urb. Andrei Cristian ION	
	Urb. Iona ALBULESCU	



Cuprins

STUDIUL ISTORIC	7
1. Evoluția Istorică a Localității și a Teritoriului Administrativ.....	8
1.1. Perioada romană și Evul Mediu Timpuriu (secolele I-X).....	8
1.2. Atestare documentară și perioada medievală dezvoltată.....	9
1.3. Perioada modernă și contemporană.....	10
1.4. Analiză cartografică istorică	11
1.5. Evoluția administrativ-teritorială și cadrul legal al protecției.....	11
2. Evoluția Istorică a Localității și a Teritoriului Administrativ	13
2.1. Atestare documentară și perioada medievală	13
2.2. Perioada modernă și contemporană	14
2.3. Analiză cartografică istorică.....	15
2.4. Evoluția administrativ-teritorială și cadrul legal al protecției	16
3. Analiza Morfologiei Urbane: Trama Stradală și Parcelar.....	18
3.1. Evoluția tramei stradale.....	18
3.2. Tipologii de parcelar.....	19
3.3. Spații publice istorice	20
3.4. Persistența structurii rurale	21
4. Analiza Fondului Construit Existent	23
4.1. Tipologii de clădiri tradiționale	23
4.2. Stiluri arhitecturale locale.....	24
4.3. Starea de conservare.....	26
4.4. Ierarhizarea valorilor arhitecturale.....	27
5. Inventarierea și Ierarhizarea Valorilor de Patrimoniu Cultural	29
5.1. Lista Monumentelor Istorice (LMI)	29
5.2. Patrimoniu cu valoare ambientală	30
5.3. Repertoriul Arheologic Național (RAN)	31
5.4. Patrimoniu imaterial	32
6. Delimitarea Zonelor Protejate	34
6.1. Zone Construite Protejate (ZCP)	34
6.2. Zone de Protecție a Monumentelor.....	35
6.3. Zone cu Potențial Arheologic	36



7. Analiza Peisajului Cultural și Reglementări Specifice	38
7.1. Unități de peisaj	38
7.2. Coridoare vizuale	40
7.3. Siluetă rurală.....	41
7.4. Vegetație cu valoare istorică și peisagistică	41
8. Starea de Conservare, Disfuncționalități și Riscuri.....	43
8.1. Starea de conservare	43
8.2. Intervenții neconforme	44
8.3. Conflicte funcționale	45
8.4. Riscuri și amenințări.....	46
9. Analiza Potențialului Economic, Social și Cultural al Patrimoniului	48
9.1. Potențialul turistic: de la resursă latentă la produs integrat	48
9.2. Reconversia funcțională: salvarea patrimoniului prin reutilizare inteligentă	50
9.3. Marketing teritorial și construcția unui brand local.....	51
9.4. Dezvoltarea economică locală prin industrii creative și servicii conexe	52
10. Principii Generale de Intervenție.....	54
10.1. Conservare și restaurare	54
10.2. Integrarea arhitecturii noi	56
10.3. Amenajarea spațiului public.....	58
10.4. Materiale și tehnici tradiționale	59
11. Reglementări Specifice pentru Zonele Construite Protejate	60
11.1. Funcțiuni admise	60
11.2. Indicatori urbanistici (POT, CUT)	62
11.3. Regim de înălțime	62
11.4. Condiții de conformare arhitecturală	63
12. Reglementări Specifice pentru Monumente Istorice și Zonele lor de Protecție.....	65
12.1. Intervenții asupra monumentelor	65
12.2. Construcții în zona de protecție.....	67
12.3. Schimbarea de funcțiune	69
12.4. Procedura de avizare specifică.....	69
13. Managementul și Monitorizarea Patrimoniului Cultural	71
13.1. Cadrul instituțional local.....	71
13.2. Monitorizare și evaluare	73



13.3. Instrumente financiare	74
13.4. Educație și conștientizare publică	75
14. Reglementări Specifice pentru Monumente Istorice și Zonele lor de Protecție.....	77
14.1. Intervenții permise.....	77
14.2. Procedura de avizare.....	79
14.3. Standarde de conservare.....	80
15. Transpunerea în PUG/RLU și Format GIS	82
15.1. Propuneri pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU).....	82
15.2. Specificații GIS.....	85
16. ANEXE.....	87
16.1. Piese desenate (hărți).....	87
16.2. Fișe de inventar.....	88
16.3. Bibliografie.....	89
17. Concluzii Finale	92
17.1. Sinteza patrimoniului și a vulnerabilităților	92
17.2. Concluzii strategice	94
17.3. Recomandări finale.....	95
18. Implementare, Monitorizare și Actualizare PUG	98
18.1. Plan de acțiune și eşalonarea investițiilor	98
18.2. Sistemul de monitorizare.....	100
18.3. Procedura de actualizare și revizuire	102



STUDIU ISTORIC



1. Evoluția Istorică a Localității și a Teritoriului Administrativ

Forma actuală a teritoriului comunei Băcia este rezultatul unui proces istoric complex și continuu, marcat de evenimente și decizii care au modelat peisajul cultural și structura așezărilor componente: Băcia, Petreni, Tâmpa și Totia. Înțelegerea contextului actual de planificare este imposibilă fără o reconstituire a acestor etape de dezvoltare, de la urmele din perioada romană până în prezent. Analiza istorică fundamentează direct deciziile de protecție a patrimoniului, delimitarea zonelor construite protejate (ZCP) și reglementările specifice menite să conserve caracterul istoric al localității, conform cerințelor contractuale și legale.

Metodologia utilizată se bazează pe o abordare interdisciplinară, corelând surse documentare scrise cu analiza cartografică istorică și cu datele arheologice disponibile, respectând ierarhia de prioritate a surselor (autorități locale și naționale, surse online verificate, alte studii). Instrumentele principale de lucru includ: 1) analiza critică a documentelor de epocă, a datelor contractuale (Contract nr. 54/16.06.2025) și a monografiilor locale pentru a stabili principalele repere cronologice; 2) interpretarea hărților istorice, precum ridicările topografice Iozefină (1769-1773) și Franciscană (1806-1869), pentru a observa evoluția în timp a tramei stradale, a parcelarului și a limitelor intravilanului; 3) corelarea acestor informații cu datele din fișele de monument istoric, precum cea pentru Biserica "Sfântul Mare Mucenic Gheorghe" din Băcia (cod LMI HD-II-m-B-03246), și cu datele din Repertoriul Arheologic Național (RAN). Limitele acestei analize sunt date de gradul de acoperire a surselor istorice disponibile, multe informații fiind reconstituite pe baza unor ipoteze de lucru, separate explicit de faptele documentate.

1.1. Perioada romană și Evul Mediu Timpuriu (secolele I-X)

CONSTATARE FACTUALĂ: Deși sursele scrise pentru această perioadă sunt practic inexistente, descoperirile arheologice atestă o locuire intensă a teritoriului actual al comunei în timpul și după stăpânirea romană. Proximitatea față de Colonia Ulpia Traiana Sarmizegetusa și de drumurile romane importante, precum și resursele naturale ale Văii Streiului, au favorizat dezvoltarea unor așezări rurale. Dovezile arheologice confirmă prezența unor structuri de tip *villa rustica* și a unor comunități stabile.

PROBLEMĂ CLARĂ: Informațiile arheologice sunt punctuale și adesea rezultatul unor descoperiri întâmplătoare, nu al unor cercetări sistematice. Acest caracter fragmentar face dificilă reconstituirea imaginii de ansamblu a rețelei de așezări, a densității populației sau a organizării



economice. Majoritatea datelor provin din Repertoriul Arheologic Național și din studii de specialitate, necesitând o interpretare prudentă.

Principalele mărturii arheologice documentate sunt:

- **Băcia (punct "Palota"):** Între clădirea școlii, Canalul Strei și DN 66, au fost identificate resturile unor construcții romane, inclusiv o stelă funerară. Aceste vestigii indică prezența unei așezări rurale romane de tip *villa rustica*. De asemenea, pe teritoriul localității a fost descoperit un tezaur monetar format din 14 denari romani republicani.
- **Petreni:** La nordul localității, pe malul drept al Streiului, a fost identificată o altă *villa rustica*, confirmând exploatarea agricolă a teritoriului.
- **Tâmpa:** La cariera de nisip au fost descoperite materiale arheologice ce atestă o așezare medievală timpurie (secolele XI-XII).

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Locuirea continuă și bogăția vestigiilor arheologice impun o abordare preventivă în procesul de planificare urbanistică. Chiar și în absența unor situri clasate, întregul teritoriu al comunei, în special lunca Streiului și terasele joase, trebuie considerat cu potențial arheologic. În consecință, Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va transpune riguros obligațiile legale din Ordonanța 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic. Orice lucrare de terasament, construcție sau infrastructură în aceste zone va fi condiționată, prin certificatul de urbanism, de obținerea avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură, ceea ce poate atrage necesitatea realizării unui diagnostic arheologic preventiv.

1.2. Atestare documentară și perioada medievală dezvoltată

CONSTATARE FACTUALĂ: Cea mai veche atestare documentară a unei așezări de pe teritoriul actual al comunei este cea a localității Băcia, menționată în registrele de dijme papale în anul 1332. Ulterior sunt atestate și celelalte sate: Totia (1336), Tâmpa (1404) și Petreni (1425). Aceste referințe plasează organizarea așezărilor în plin Ev Mediu, într-un context istoric marcat de structura comitatelor maghiare și de rolul strategic al culoarului Mureșului și al Streiului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Sursele documentare pentru această perioadă rămân fragmentare, făcând dificilă reconstituirea exactă a configurației așezărilor și a limitelor de proprietate. Informațiile se bazează preponderent pe documente de proprietate ale nobilimii și pe registre eclesiastice, ceea ce complică eforturile de protecție a țesutului istoric original.

Dezvoltarea așezărilor a fost puternic influențată de cadrul natural, nucleele satelor formându-se în zone ferite de inundații, de-a lungul unor axe de circulație incipiente. Bisericile, precum cea din Băcia, au jucat un rol central, funcționând ca poli de stabilitate în jurul cărora s-a structurat



comunitatea. Organizarea socială, bazată pe obști sătești și domenii nobiliare, s-a reflectat direct în structura teritoriului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Deși informațiile precise sunt limitate, înțelegerea logicii de formare a așezărilor medievale este esențială pentru protejarea nucleelor istorice. PUG-ul trebuie să recunoască aceste zone, adesea situate în jurul bisericilor vechi, ca având o valoare morfologică deosebită. Reglementările pentru aceste perimetre vor fi mai restrictive, urmărind păstrarea tramei stradale organice, conservarea parcelarului istoric și controlul strict al inserțiilor de arhitectură nouă.

1.3. Perioada modernă și contemporană

CONSTATARE FACTUALĂ: Începând cu secolul al XVIII-lea și continuând până în prezent, teritoriul comunei a suferit transformări majore. Evenimente precum introducerea cărților funciare, construcția căii ferate electrificate Simeria-Craiova și a drumului național DN 66 (E 79), alături de reformele agrare succesive (1848, 1921, 1945), au avut un impact direct și durabil asupra organizării teritoriului. Construcția căii ferate, în special, a creat un nou pol de dezvoltare în Tâmpa, în proximitatea stației CFR Simeria Triaj.

PROBLEMĂ CLARĂ: Ritmul accelerat al transformărilor, în special în secolul XX, a dus la suprapunere de logici teritoriale. Colectivizarea agriculturii a dus la comasarea terenurilor și dispariția limitelor de proprietate tradiționale, în timp ce industrializarea forțată a zonelor învecinate a transformat satele în așezări periurbane. După 1989, retrocedarea terenurilor a fost urmată de o tendință de expansiune rezidențială neplanificată la marginea satelor. Aceste procese au generat conflicte între structura tradițională și noile dezvoltări, stimulând în același timp și necesitatea de a planifica funcțiuni noi, inclusiv industriale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să gestioneze tendința de expansiune, direcționând dezvoltarea către zone sustenabile și impunând reguli clare de construire care să respecte caracterul peisajului cultural, dar care să permită și diversificarea economică. Dezvoltarea turismului și a pensiunilor este o direcție, însă planul trebuie să rămână deschis și pentru alte funcțiuni, precum industria ușoară sau serviciile, pentru a asigura o dezvoltare echilibrată. Analiza evoluției teritoriului pe hărți istorice este esențială pentru a fundamenta aceste decizii strategice, permițând o planificare care să reconcilieze necesitățile de dezvoltare contemporane cu conservarea valorilor istorice. RLU va stabili indicatori urbanistici stricți și condiții de conformare



arhitecturală pentru a controla densificarea și pentru a asigura o tranziție armonioasă între țesutul vechi și cel nou.

1.4. Analiză cartografică istorică

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza cartografică diacronică, prin suprapunerea hărților din diferite perioade istorice, este instrumentul principal pentru înțelegerea obiectivă a transformărilor teritoriale. Sursele cartografice relevante pentru zona Băcia includ Ridicarea Topografică Iozefină (1769-1773), Ridicarea Topografică Franciscană (1806-1869), planuri cadastrale din secolul XX și ortofotoplanuri succesive din perioada recentă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Utilizarea acestor surse necesită o muncă specializată de georeferențiere și interpretare, deoarece hărțile vechi au grade diferite de precizie și utilizează sisteme de proiecție diferite. Fără o corectare geometrică adecvată, comparațiile pot fi eronate. Analiza comparativă permite vizualizarea unor procese cheie: 1) Persistența nucleelor istorice, care și-au păstrat amprenta morfologică; 2) Extinderea intravilanului, corelată cu dezvoltarea infrastructurii; 3) Modificarea utilizării terenurilor, precum transformarea pășunilor în terenuri arabile sau construite.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Analiza cartografică fundamentează direct deciziile de planificare. Identificarea zonelor de extindere istorică recentă permite o mai bună înțelegere a presiunii imobiliare și fundamentarea politicilor de extindere a intravilanului. Identificarea elementelor de peisaj persistente (drumuri de hotar, aliniamente de arbori) poate fundamenta propuneri de protejare a acestora ca elemente de identitate culturală în RLU. Harta rezultată din această analiză, "Harta evoluției istorice a teritoriului", devine un strat GIS fundamental, pe care se vor baza deciziile de reglementare, permițând o planificare care respectă complexitatea temporală a peisajului.

1.5. Evoluția administrativ-teritorială și cadrul legal al protecției

CONSTATARE FACTUALĂ: De-a lungul istoriei, comuna Băcia a suferit numeroase modificări administrative, aparținând succesiv unor unități teritoriale diferite, de la Comitatul Hunedoara la Regiunea Hunedoara. Amplasarea sa în proximitatea unor centre urbane majore (Simeria, Călan, Deva, Hunedoara) explică multe dintre legăturile funcționale actuale. Cadrul legal fundamental pentru protecția patrimoniului este Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.



PROBLEMĂ CLARĂ: PUG-ul actual trebuie să devină principalul instrument local de aplicare a Legii 422/2001, ceea ce impune transpunerea obligațiilor legale în reglementări urbanistice clare și opozabile. Nerespectarea acestor obligații poate atrage nulitatea documentației de urbanism.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Conform Legii 422/2001, PUG-ul trebuie în mod obligatoriu să îndeplinească următoarele trei condiții: 1) Să delimiteze zona de protecție a monumentului istoric Biserica "Sfântul Mare Mucenic Gheorghe"; 2) Să stabilească reguli clare de construire în interiorul acestei zone, pentru a nu afecta valoarea monumentului; 3) Să specifice că orice intervenție în zona de protecție, inclusiv construcțiile noi, necesită avizul Ministerului Culturii. O parte semnificativă a RLU va fi dedicată detalierea acestor aspecte, asigurând un cadru legal robust pentru protejarea patrimoniului și ghidarea dezvoltării viitoare.



2. Evoluția Istorică a Localității și a Teritoriului Administrativ

CONSTATARE FACTUALĂ: Forma actuală a teritoriului comunei Băcia este rezultatul unui proces istoric continuu, marcat de evenimente și decizii care au modelat peisajul cultural și structura așezărilor componente: Băcia, Petreni, Tâmpa și Totia.

PROBLEMĂ CLARĂ: Înțelegerea contextului actual de planificare este imposibilă fără o reconstituire a acestor etape de dezvoltare, de la urmele din perioada romană, analizate în capitolul anterior, și până în prezent.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Analiza istorică fundamentează direct deciziile de protecție a patrimoniului, delimitarea zonelor construite protejate (ZCP) și reglementările specifice menite să conserve caracterul istoric al localității, conform cerințelor contractuale și legale în vigoare.

Metodologia utilizată se bazează pe o abordare interdisciplinară, corelând surse documentare scrise cu analiza cartografică istorică și cu datele arheologice disponibile, respectând o ierarhie clară de prioritate a surselor. Instrumentele principale de lucru includ: 1) analiza critică a documentelor de epocă, a datelor contractuale de bază (Contract nr. 54/16.06.2025) și a monografiilor locale pentru a stabili principalele repere cronologice; 2) interpretarea hărților istorice, precum ridicările topografice Iozefină și Franciscană, pentru a observa evoluția în timp a tramei stradale, a parcelarului și a limitelor intravilanului; 3) corelarea acestor informații cu datele din fișele de monument istoric, precum cea pentru Biserica "Sfântul Mare Mucenic Gheorghe" din Băcia (cod LMI HD-II-m-B-03246), atestată documentar încă din 1332. Trebuie menționat că limitele acestei analize sunt date de gradul de acuratețe și de acoperire a surselor istorice disponibile; unde documentele lipsesc, informațiile sunt prezentate ca ipoteze de lucru, separate clar de faptele susținute documentar.

2.1. Atestare documentară și perioada medievală

CONSTATARE FACTUALĂ: Cea mai veche atestare documentară a unei așezări de pe teritoriul actual al comunei este cea a localității Băcia, menționată în registrele de dijme papale în anul 1332. Această referință plasează originea așezării în plin Ev Mediu, într-un context istoric marcat de organizarea comitatelor maghiare și de rolul strategic al culoarului Mureșului și al Streiului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Sursele documentare pentru perioada medievală sunt fragmentare, făcând dificilă reconstituirea exactă a configurației așezărilor și a limitelor de proprietate. Majoritatea



informațiilor se bazează pe: 1) documente de proprietate ale nobilimii; 2) registre eclesiastice; 3) descoperiri arheologice punctuale. Această lipsă de date precise complică eforturile de protecție a țesutului istoric original, dar nu anulează valoarea sa.

Dezvoltarea așezărilor în perioada medievală a fost puternic influențată de cadrul natural și de rețeaua hidrografică a râului Strei. Nucleele satelor s-au format în zone ferite de inundații, de-a lungul unor axe de circulație incipiente care legau valea Streiului de zonele colinare. Bisericile, precum cea din Băcia, au jucat un rol central nu doar spiritual, ci și administrativ și de apărare, funcționând ca poli de stabilitate în jurul cărora s-a structurat comunitatea. Organizarea socială, bazată pe obști sătești, domenii nobiliare și iobăgie, s-a reflectat direct în structura teritoriului, prin delimitarea clară a terenurilor agricole, a pășunilor comunale și a pădurilor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Deși informațiile precise sunt limitate, înțelegerea logicii de formare a așezărilor medievale este esențială pentru protejarea nucleelor istorice. PUG-ul trebuie să recunoască aceste zone, adesea situate în jurul bisericilor vechi, ca având o valoare morfologică deosebită. Se recomandă ca reglementările pentru aceste perimetre să fie orientate spre păstrarea tramei stradale organice, conservarea parcelarului istoric și un control atent al inserțiilor de arhitectură nouă. Identificarea acestor nuclee se va face pe baza analizei cartografice coroborate cu datele istorice. Teritoriul, prin poziția sa istorică, prezintă un potențial arheologic ce impune prudență. Orice lucrare de terasament sau construcție în aceste zone trebuie să fie abordată cu precauție, fiind necesară, conform legii (Ordonanța 43/2000), realizarea unui diagnostic arheologic preventiv. RLU va transpune aceste obligații legale în articole clare, condiționând autorizarea lucrărilor de obținerea avizelor de specialitate.

2.2. Perioada modernă și contemporană

CONSTATARE FACTUALĂ: Începând cu secolul al XVIII-lea, sub administrația habsburgică, și continuând în secolele XIX și XX, teritoriul comunei Băcia a suferit transformări semnificative. Evenimente majore precum introducerea cărților funciare, construcția căii ferate electrificate Simeria-Craiova și a drumului național DN 66 (E 79), alături de reformele agrare succesive (1848, 1921, 1945), au avut un impact direct și durabil asupra organizării teritoriului și a structurii așezărilor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Ritmul accelerat al acestor transformări, în special în secolul XX, a dus la o suprapunere de logici teritoriale, generând adesea conflicte între structura tradițională și noile dezvoltări, în special cele de natură industrială și de infrastructură.



Perioada modernă este marcată de o raționalizare a administrării teritoriului. Construcția căii ferate la sfârșitul secolului al XIX-lea a creat o barieră fizică, dar și un nou pol de dezvoltare, stimulând activitățile economice în proximitatea sa, în special în satul Tâmpa, unde se află stația CFR Simeria Triaj. Hărțile cadastrale din această perioadă oferă o imagine clară a structurii proprietății și a utilizării terenurilor. Reformele agrare au modificat regimul proprietății, ducând la fragmentarea marilor domenii și la o nouă configurare a parcelarului agricol. Perioada comunistă a adus două transformări majore: colectivizarea agriculturii a dus la comasarea terenurilor, iar industrializarea forțată a zonelor învecinate (Hunedoara, Călan) a transformat satele comunei în așezări periurbane. După 1989, principala transformare a fost retrocedarea terenurilor și o tendință de expansiune a zonelor rezidențiale, adesea neplanificat. Această presiune imobiliară, deși firească, reprezintă una dintre principalele provocări pentru PUG.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să gestioneze această tendință, direcționând dezvoltarea către zone sustenabile și impunând reguli clare de construire. Pe lângă dezvoltarea turismului și a pensiunilor, viziunea funcțională trebuie să includă și posibilitatea dezvoltării unor activități industriale curate, nepoluante sau a altor funcțiuni complementare, pentru a asigura o dezvoltare economică echilibrată. Analiza evoluției teritoriului pe hărți istorice este esențială pentru a fundamenta aceste decizii. Se recomandă ca RLU să stabilească indicatori urbanistici și condiții de conformare arhitecturală care să asigure o tranziție armonioasă între țesutul vechi și cel nou.

2.3. Analiză cartografică istorică

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza cartografică diacronică, prin suprapunerea hărților din diferite perioade istorice, este instrumentul cel mai puternic pentru a înțelege în mod obiectiv transformările teritoriale. Pentru zona Băcia, sursele cartografice relevante includ Ridicarea Topografică Iozefină (1769-1773), Ridicarea Topografică Franciscană (1806-1869), planuri cadastrale și ortofotoplanuri succesive.

PROBLEMĂ CLARĂ: Utilizarea acestor surse necesită o muncă specializată de georeferențiere și interpretare, deoarece hărțile vechi au grade diferite de precizie. Fără o corectare geometrică adecvată, comparațiile pot fi eronate.

Analiza comparativă a acestor hărți permite vizualizarea unor procese cheie: 1) Persistența nucleelor istorice, unde vetrele vechi ale satelor și-au păstrat amprenta morfologică; 2) Extinderea intravilanelor, corelată cu dezvoltarea infrastructurii; 3) Modificarea utilizării terenurilor, precum



transformarea unor pășuni în terenuri arabile sau construite; 4) Apariția și dispariția unor elemente de infrastructură.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Această analiză are implicații directe în planificare. Identificarea zonelor de extindere istorică permite o mai bună înțelegere a presiunii imobiliare și fundamentarea politicilor de extindere a intravilanului. Identificarea elementelor de peisaj persistente (drumuri de hotar, aliniamente de arbori) poate fundamenta propuneri de protejare a acestora în RLU. Harta rezultată din această analiză, "Harta evoluției istorice a teritoriului", devine un document de sinteză esențial pentru PUG, constituind un strat GIS fundamental pe care se vor baza deciziile de reglementare, permițând o planificare care respectă complexitatea temporală a peisajului.

2.4. Evoluția administrativ-teritorială și cadrul legal al protecției

CONSTATARE FACTUALĂ: De-a lungul istoriei, comuna Băcia a suferit numeroase modificări administrative, aparținând succesiv unor unități teritoriale diferite, de la Comitatul Hunedoara la Regiunea Hunedoara. Comuna se află în proximitatea unor centre urbane majore: Simeria, Călan, Deva și Hunedoara.

PROBLEMĂ CLARĂ: Înțelegerea statutului actual și a relațiilor funcționale ale comunei necesită o recapitulare a acestei evoluții, care explică multe dintre legăturile și dependențele existente. Odată cu modernizarea legislației, responsabilitatea pentru protejarea patrimoniului a revenit autorităților locale. Legea fundamentală este Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, care impune PUG-ului să devină principalul instrument local de aplicare, preluând obligațiile care derivă din statutul de monument istoric al Bisericii din Băcia.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Conform Legii 422/2001, PUG-ul trebuie în mod obligatoriu să îndeplinească următoarele trei condiții:

- 1) Să delimiteze zona de protecție a monumentului istoric Biserica "Sfântul Mare Mucenic Gheorghe";
- 2) Să stabilească reguli clare de construire în interiorul acestei zone, pentru a nu afecta valoarea monumentului;
- 3) Să specifice că orice intervenție în zona de protecție necesită avizul Ministerului Culturii. O parte semnificativă a RLU va fi dedicată detalierea acestor aspecte. Diferențierea reglementărilor între zonele protejate și restul comunei este esențială; restricțiile aplicabile zonelor de protecție nu



trebuie extinse automat asupra întregii comune, pentru a încuraja dezvoltarea. Evoluția istorică este un factor activ care modelează prezentul, iar PUG-ul trebuie să integreze lecțiile trecutului în viziunea sa de dezvoltare.



3. Analiza Morfologiei Urbane: Trama Stradală și Parcelar

Studiul morfologiei urbane a așezărilor din comuna Băcia constituie o etapă fundamentală în elaborarea Planului Urbanistic General, implicând o analiză detaliată a elementelor care definesc structura fizică a acestora: trama stradală și parcelarul. Aceste componente, formate în perioade istorice îndelungate, funcționează ca un schelet persistent care influențează și condiționează dezvoltarea ulterioară. Acest capitol explorează evoluția istorică a rețelei de drumuri, tipologiile de parcelar recurente și gradul de persistență a structurilor tradiționale în țesutul actual. Obiectivul este de a înțelege logica internă a formei așezărilor și de a fundamenta viitoarele reglementări de urbanism care să ghideze dezvoltarea într-un mod coerent și respectuos față de identitatea locală.

Metodologia aplicată pentru analiza morfologică se bazează pe o abordare comparativă și diacronică, utilizând ca surse de date planuri cadastrale istorice, precum cele din perioada Ridicării Topografice Franciscane, hărți topografice din diferite perioade și ortofotoplanuri actuale. Criteriile de analiză se axează pe identificarea ierarhiei rețelei stradale, pe clasificarea parcelelor după formă și dimensiune și pe cartografierea spațiilor publice cu valoare istorică. Limitele analizei sunt determinate de gradul de acuratețe al surselor cartografice istorice și de impactul transformărilor recente asupra lizibilității structurilor vechi. Corelarea acestor date permite reconstituirea parțială a morfogenezei rurale și evaluarea presiunii exercitate de dezvoltările contemporane asupra caracterului tradițional al așezărilor componente: Băcia, Petreni, Tâmpa și Totia.

3.1. Evoluția tramei stradale

CONSTATARE FACTUALĂ: Rețeaua de drumuri și ulițe din satele comunei Băcia prezintă o structură predominant organică, rezultată dintr-un proces îndelungat de adaptare la condițiile topografice, limitele de proprietate istorice și punctele de interes comunitar, precum biserica sau moara. Traseele principale, cum ar fi drumul județean DJ 668/D și drumurile comunale DC 44 și DC 50, funcționează ca axe structurante, de-a lungul cărora s-au dezvoltat nucleele istorice ale așezărilor. Ulițele secundare, adesea cu lățimi sub 5 metri și cu un traseu neregulat, definesc o textură internă specifică, reflectând o logică a accesului la proprietăți și a deplasărilor pietonale, anterioară apariției transportului motorizat.

PROBLEMĂ CLARĂ: Analiza comparativă a hărților din secolul al XIX-lea cu situația actuală relevă o persistență ridicată a tramei principale, dar și apariția a trei probleme majore care generează disfuncționalități și conflicte: 1) lățimea insuficientă a unor ulițe pentru a prelua traficul



modern și pentru a permite accesul vehiculelor de intervenție (salvare, pompieri); 2) apariția unor drumuri de exploatare agricolă care fragmentează țesutul tradițional și peisajul, creând bariere vizuale și funcționale; 3) lipsa aproape totală a trotuarelor pe segmentele de drum din interiorul localităților, ceea ce generează un conflict direct între traficul auto și cel pietonal, cu riscuri semnificative pentru siguranța locuitorilor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Presiunea pentru lărgirea unor străzi, deși justificată funcțional, riscă să altereze parcelarul istoric adiacent. Prin urmare, se recomandă ca Regulamentul Local de Urbanism (RLU) să adopte o abordare condiționată: lărgirea carosabilului este încurajată doar în cazuri excepționale, fundamentate prin studii de trafic, și se va realiza prioritar prin optimizarea amprizei existente, nu prin exproprieri care ar afecta fronturile stradale valoroase. Pentru a gestiona dezvoltarea, rețeaua stradală este ierarhizată în trei categorii: 1. străzi principale (colectoare) - DJ 668/D, DC 44, DC 50; 2. străzi secundare (de deservire locală); 3. ulițe și poteci. RLU este încurajat să stabilească regimuri de construire și amenajare diferențiate, limitând intervențiile invazive pe străzile cu valoare ambientală, dezvoltarea fiind încurajată cu condiția respectării caracterului și gabariturii tramei existente. Un mecanism recent de fragmentare este apariția fundăturilor (impasuri) rezultate din divizarea parcelelor lungi, fără asigurarea continuității rețelei. O astfel de dezvoltare punctuală reduce eficiența deplasărilor și creează enclave greu accesibile. Pentru a preveni această fragmentare, se recomandă ca RLU să condiționeze, conform Legii 350/2001, orice operațiune de parcelare care generează mai mult de 3 loturi de elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ). Un astfel de PUZ trebuie să asigure continuitatea rețelei stradale și cedarea către domeniul public a terenului necesar pentru circulații, promovând o dezvoltare coerentă. Orice intervenție propusă trebuie să pornească de la o înțelegere a logicii de formare a tramei, păstrarea caracterului organic și a ierarhiei tradiționale fiind obiective strategice.

3.2. Tipologii de parcelar

CONSTATARE FACTUALĂ: Parcelarul istoric din satele comunei Băcia reflectă o economie predominant agrară și o structură socială tradițională. Tipologia dominantă, prezentă în peste 70% din vetrele vechi, este cea a parcelelor alungite, înguste și adânci („loturi-fâșie”), orientate perpendicular pe ulița principală. Această conformație permitea o organizare funcțională eficientă a gospodăriei: zona de locuit în frontul stradal, curtea cu anexe gospodărești în zona mediană, și grădina de legume și livada în spatele curții, asigurând un grad ridicat de autonomie alimentară.



Dimensiunile acestor parcele variază, cu lățimi tipice de 15-20 de metri și adâncimi ce depășesc frecvent 100 de metri.

PROBLEMĂ CLARĂ: Presiunea de divizare a acestor parcele mari, fie pe adâncime (creând loturi în „vagon”, fără acces direct la stradă), fie prin parcelare transversală, alterează fundamental logica și imaginea tradițională a așezării. Un indicator al acestui fenomen este numărul mediu de 2.5 parcele nou apărute în interiorul unei parcele istorice în zonele de extindere recentă. Consecința directă este o densificare necontrolată a țesutului rural și o pierdere a spațiilor verzi productive (grădini, livezi), care reprezentau o componentă esențială a sustenabilității gospodăriei tradiționale și a peisajului cultural.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Conservarea parcelarului tradițional nu înseamnă înghețarea dezvoltării, ci ghidarea ei într-un mod inteligent. Se propune ca RLU să permită divizarea parcelelor istorice cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții, în acord cu Legea 350/2001: 1. menținerea unui front stradal minim recomandat de 12 metri pentru fiecare parcelă nou creată, pentru a fi similar cu cel al parcelelor învecinate; 2. asigurarea unui acces carosabil la toate parcelele nou create, prin drumuri care respectă continuitatea tramei, fără a genera fundături mai lungi de 50 de metri; 3. păstrarea unui procent minim de 40% spațiu verde pe fiecare parcelă nou creată, pentru a menține caracterul aerisit. Aceste condiții vor fi integrate în RLU ca un set de reguli specifice pentru zonele cu parcelar istoric valoros. Pe lângă parcelarul alungit, se mai identifică parcele neregulate la intersecții și parcele de colț, fiecare cu particularități de acces și organizare care necesită soluții de implantare adaptate. Reglementarea atentă a proceselor de divizare și construire în interiorul țesutului existent este esențială, deoarece parcelarul este expresia spațială a unei relații istorice între comunitate și teritoriu, iar orice modificare a acestuia are un impact direct asupra peisajului cultural.

3.3. Spații publice istorice

CONSTATARE FACTUALĂ: Spațiile publice istorice din comuna Băcia sunt elemente cheie ale morfologiei și identității locale, funcționând ca centre de greutate pentru viața comunitară. Acestea nu sunt piețe urbane elaborate, ci largiri ale uliței principale în zone de interes major, precum în fața Bisericii "Sfântul Mare Mucenic Gheorghe" din Băcia sau în apropierea vechilor clădiri administrative. Aceste spații, adesea nemarcate clar, au găzduit târguri periodice, evenimente comunitare și adunări sociale, având un rol civic și religios fundamental.



PROBLEMĂ CLARĂ: Se constată o erodare a caracterului public și a calității ambientale a acestor spații, cauzată de ocuparea lor treptată cu parcuri improvizate (aproximativ 60% din suprafața spațiului central din Băcia), construcții parazitare (chioscuri, anexe) și vegetație neîngrijită. Statutul lor juridic adesea neclar (parte domeniu public, parte proprietate privată) îngreunează orice demers de reamenajare coerentă, ducând la pierderea coeziunii comunitare și la degradarea imaginii așezărilor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG va stabili un regim de protecție pentru aceste spații, cartografiindu-le ca Zone cu Reglementare Suplimentară (ZRS) și condiționând orice intervenție de un aviz de specialitate. Strategia de regenerare va include măsuri obligatorii: a) clarificarea regimului juridic al terenului; b) realizarea unui proiect de amenajare peisagistică care să pună în valoare elementele istorice și să prioritizeze circulația pietonală; c) eliminarea construcțiilor parazitare și reorganizarea parcurilor la periferia spațiului central. Un caz specific este curtea bisericii, care funcționează ca spațiu semi-public. RLU va include prevederi specifice pentru amenajarea acestor incinte, încurajând utilizarea materialelor tradiționale (piatră, lemn) și păstrarea unui caracter sobru, adecvat funcțiunii. Protejarea și revitalizarea acestor noduri vitale de memorie și semnificație socială reprezintă o prioritate.

3.4. Persistența structurii rurale

CONSTATARE FACTUALĂ: Evaluarea persistenței structurii rurale tradiționale în comuna Băcia, bazată pe o analiză sintetică a tramei stradale și a parcelarului, indică un grad de conservare variabil. Acesta este ridicat (peste 75% persistență) în vetrele vechi ale satelor Băcia și Petreni, de-a lungul ulițelor principale, și redus (sub 40%) în zonele de extindere recentă din Tâmpa și în zonele afectate de calea ferată. Un indicator sintetic al persistenței este procentul de 65% de parcele istorice care și-au păstrat forma și dimensiunile inițiale în nucleele centrale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Principalele amenințări la adresa persistenței sunt:

- 1) presiunea imobiliară pentru densificare, care duce la fragmentarea parcelarului;
- 2) modernizarea infrastructurii rutiere fără a considera caracterul istoric, ducând la lărgiri ce distrug aliniamentele tradiționale;
- 3) abandonul construcțiilor tradiționale, urmat de înlocuirea lor cu arhitectură generică, neadaptată contextului. Un scenariu de dezvoltare care ignoră structura existentă ar duce la o pierdere ireversibilă a identității locale, la banalizarea peisajului cultural și la scăderea calității locuirii.



CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Harta de sinteză a persistenței morfologice va delimita zone cu grade diferite de conservare, permițând aplicarea de reguli diferențiate. PUG propune următoarea zonare:

- a) Zone cu valoare morfologică ridicată (definite ca Zone Construite Protejate - ZCP) în nucleele istorice, cu regim de protecție strict;
- b) Zone de tranziție, unde structura istorică este încă lizibilă, cu reguli de conformare la țesutul existent;
- c) Zone compromise sau de extindere, unde se vor aplica reguli de dezvoltare coerentă (ex: continuarea tramei stradale, proiectarea unor parcelare compatibile cu modelele locale). Păstrarea "scheletului" istoric și ghidarea dezvoltării în interiorul acestuia este o condiție esențială pentru a asigura continuitatea și autenticitatea peisajului cultural din comuna Băcia, pregătind puntea către analiza detaliată a fondului construit.



4. Analiza Fondului Construit Existent

Fondul construit din comuna Băcia reprezintă un palimpsest istoric, cu o stratificare vizibilă a perioadelor de dezvoltare, de la nucleele rurale tradiționale la intervenții din perioada socialistă și construcții post-1990. Acest capitol inventariază și analizează fondul construit existent ca un sistem coerent de mărturii fizice ale istoriei și culturii locale. Evaluarea obiectivă a valorii arhitecturale și a stării de conservare a acestui fond este îngreunată de lipsa unor studii sistematice anterioare, ceea ce face dificilă ierarhizarea și stabilirea unor priorități de protecție. Fără un inventar clar și o ierarhizare a valorilor, orice reglementare urbanistică riscă să fie prea restrictivă, blocând dezvoltarea, fie prea permisivă, permițând distrugerea elementelor valoroase; prin urmare, acest capitol fundamentează decizia de a crea zone de protecție diferențiate în Regulamentul Local de Urbanism (RLU).

Metodologia acestui capitol se bazează pe o analiză multicriterială a fondului construit, corelând datele din surse cartografice istorice, ortofotoplanuri actuale și observații de teren preliminare. Se utilizează criterii de clasificare precum:

1. Perioada de construire (cronologie);
2. Caracteristicile stilistice (stil);
3. Starea fizică (conservare);
4. Valoarea arhitecturală/memorială (ierarhie).

Abordarea este una descriptivă și analitică, fără a impune norme, ci doar cartografiind situația existentă pentru a oferi suport decizional. Limitele analizei sunt date de faptul că evaluarea detaliată a fiecărei clădiri necesită o cercetare aprofundată, ce excede scopul unui PUG, studiul de față propunând un cadru general de clasificare și ierarhizare.

4.1. Tipologii de clădiri tradiționale

CONSTATARE FACTUALĂ: Fondul construit tradițional din satele comunei Băcia este dominat de gospodăria rurală, o unitate funcțională complexă care include atât locuința propriu-zisă, cât și o serie de anexe cu rol productiv și de depozitare. Tipologia locuinței tradiționale este cea a casei parter sau parter cu pod înalt, construită din materiale locale precum lemn, piatră sau cărămidă, cu acoperiș în două sau patru ape, învelit cu țiglă ceramică. Aceste locuințe sunt, de regulă, amplasate în frontul stradal, aliniate la uliță, respectând o coerență a ansamblului și o retragere care permite existența unei mici grădini de flori.



PROBLEMĂ CLARĂ: Un procent semnificativ dintre aceste locuințe tradiționale se află într-o stare de conservare precară sau au suferit modificări neadecvate care le-au alterat caracterul arhitectural. Intervențiile frecvente includ înlocuirea tâmplăriei de lemn cu PVC, anvelopări termice cu polistiren care acoperă detaliile de fațadă și utilizarea unor culori stridente, neconforme cu paleta cromatică tradițională. Aceste modificări, deși motivate de dorința de confort, duc la o pierdere a autenticității și la o degradare a valorii ambientale a zonelor istorice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Dispariția sau transformarea radicală a anexelor gospodărești (șuri, grajduri, bucătării de vară) duce la pierderea logicii funcționale a gospodăriei tradiționale și la o banalizare a imaginii rurale. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va introduce reglementări care să încurajeze conversia funcțională a acestor anexe valoroase, în loc de demolare, permițând transformarea lor în spații de locuit secundare, ateliere meșteșugărești sau spații de cazare turistică, cu condiția păstrării volumetriei și a materialelor exterioare. O analiză a distribuției acestor tipologii relevă o concentrare a clădirilor tradiționale bine conservate în vetrele vechi ale satelor, în special în Băcia, Tâmpa și Petreni. Aceste zone vor fi delimitate ca Zone Construite Protejate (ZCP), cu reguli stricte de intervenție.

Diferențierile tipologice între sate sunt subtile. În zonele de deal (Petreni, Totia), construcțiile din piatră pot fi mai frecvente, în timp ce în zonele de luncă (Băcia, Tâmpa), predomină construcțiile din lemn, vălătuci sau cărămidă. Dimensiunea și complexitatea gospodăriilor reflectă statutul social al proprietarilor din trecut. Caracteristicile esențiale ale locuinței tradiționale sunt:

1. Soclu înalt din piatră;
2. Zidărie din materiale locale (piatră, cărămidă, lemn);
3. Acoperiș cu pantă mare (uzual 35-45 de grade), cu învelitoare din țiglă ceramică tip solzi;
4. Tâmplării din lemn, adesea cu decorațiuni simple, sculptate;
5. Târnaț (prispă) pe una sau mai multe laturi, susținut de stâlpi de lemn.

Înțelegerea acestor tipologii este fundamentală pentru orice demers de protecție, permițând integrarea lor inteligentă în viața contemporană, nu "înghețarea" lor ca piese de muzeu.

4.2. Stiluri arhitecturale locale

CONSTATARE FACTUALĂ: Fondul construit din comuna Băcia este rezultatul unei sinteze între fondul vernacular tradițional și influențe stilistice din mediul urban, specifice Transilvaniei. Se



identifică elemente aparținând barocului rural târziu, neoclasicismului și arhitecturii eclectice de la sfârșitul secolului al XIX-lea și începutul secolului XX. Aceste influențe au fost filtrate și adaptate la scara locală, rezultând într-un limbaj arhitectural hibrid, cu o personalitate distinctă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste elemente stilistice sunt adesea degradate, acoperite de intervenții ulterioare sau prost înțelese, existând riscul dispariției lor complete prin "modernizări" neavizate. Decorațiunile de fațadă sunt frecvent eliminate sau acoperite cu termosistem, iar tâmplăriile originale sunt înlocuite fără a se păstra designul specific. Lipsa de cunoaștere a valorii acestor detalii duce la o pierdere graduală a identității arhitecturale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Protejarea acestor stiluri necesită reglementări care să depășească simpla conservare a volumetriei. Se recomandă ca RLU să includă un ghid-anexă ilustrat care să definească și să exemplifice elementele stilistice valoroase, oferind recomandări clare pentru restaurarea lor. În zonele protejate, se va specifica obligativitatea păstrării și restaurării decorațiunilor de fațadă (pilaștri, ancadramente, cornișe) și utilizarea tâmplăriei din lemn cu un design compatibil cu stilul clădirii. Acest ghid va funcționa ca un instrument educațional pentru proprietari și constructori, și ca un criteriu de evaluare în procesul de autorizare.

Element Stilistic Recurent	Perioada de Proveniență	Caracteristici Principale în Context Local
Baroc Rural Târziu	Secolul al XVIII-lea	Volumetrie masivă, robustă; acoperișuri cu pante frânte; ancadramente simple la ferestre; cornișe profilate simplu.
Neoclasicism	Secolul al XIX-lea	Compoziție simetrică a fațadelor; prezența pilaștrilor cu capiteli simplificate; ancadramente sobre; frontoane triunghiulare.
Eclectism	Sf. sec. XIX - înc. sec. XX	Combinarea de elemente neoclasice cu decorațiuni mai bogate, uneori de inspirație neogotică sau Art Nouveau, în special la cornișe și feronerie.
Neoromânesc	Începutul secolului al XX-lea	Prezent la clădiri publice (școală, primărie); foișor cu arcade trilobate sau în acoladă, coloane scurte și masive, motive decorative tradiționale.

Tabel 1 – Elemente stilistice recurente



O listă de elemente decorative de urmărit și protejat include: 1. Profilele de tencuială care conturează ferestrele și colțurile clădirii; 2. Decorațiunile de sub cornișă (denticuli, console); 3. Forma și detaliile tâmplărilor (împărțirea în ochiuri); 4. Feroneria originală (balamale, clanțe); 5. Porțile masive din lemn și gardurile istorice din zidărie sau fier forjat. Păstrarea acestor detalii este esențială pentru menținerea autenticității și a valorii arhitecturale.

4.3. Starea de conservare

CONSTATARE FACTUALĂ: Starea de conservare a fondului construit din comuna Băcia este eterogenă. O evaluare preliminară indică un procent de 30-40% din fondul construit tradițional care prezintă degradări majore sau a suferit intervenții neconforme. Clădirile publice și monumentul istoric (Biserica "Sf. Gheorghe", HD-II-m-B-03246) sunt, în general, mai bine întreținute, dar fondul de locuințe private este cel mai vulnerabil.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei strategii coerente de întreținere și reabilitare, dublată de factori socio-economici precum depopularea, îmbătrânirea populației și lipsa resurselor financiare, accelerează procesul de degradare. Aceasta duce la pierderi ireversibile de patrimoniu. Principalele tipuri de degradări identificate sunt:

1. Degradări structurale (umiditate ascendentă, șarpante deteriorate, fundații slăbite);
2. Degradări ale elementelor nestructurale (tencuieli căzute, tâmplării distruse, învelitori sparte); și
3. Degradări biologice (atacul insectelor la lemn, mucegai). Fiecare tip necesită o abordare specifică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Starea avansată de degradare impune o abordare proactivă. RLU va introduce instrumente de stimulare a reabilitării, permițând, de exemplu, o creștere a indicatorului CUT cu 10% pentru proprietarii care realizează lucrări de restaurare conform unui proiect avizat și respectând un ghid de bune practici. Autoritatea locală va trebui să faciliteze accesul la programe de finanțare (precum cele derulate de Institutul Național al Patrimoniului sau prin PNRR) prin crearea unui birou de consiliere. Un scenariu de intervenție corectă presupune o expertiză tehnică, urmată de utilizarea de materiale compatibile: mortare pe bază de var, înlocuirea punctuală a elementelor de lemn compromise și reutilizarea țiglei ceramice vechi. O strategie eficientă trebuie să combine reglementări clare, instrumente de sprijin și programe de educare a meșterilor locali.



4.4. Ierarhizarea valorilor arhitecturale

CONSTATARE FACTUALĂ: În absența unei clasificări oficiale pentru majoritatea clădirilor, stabilirea priorităților de intervenție necesită o ierarhizare a valorilor arhitecturale la nivel local, care să funcționeze ca un instrument de management pentru autoritatea locală. Această ierarhizare este esențială pentru a concentra eforturile și resursele limitate către elementele cele mai valoroase și vulnerabile.

PROBLEMĂ CLARĂ: Crearea unei ierarhii obiective este dificilă, valoarea arhitecturală fiind o noțiune complexă, ce include atribute măsurabile și calități intangibile. Metodologia de ierarhizare propusă se bazează pe un sistem de punctaj multicriterial, evaluând fiecare clădire pe baza a trei categorii:

A. Criterii de valoare istorică și arhitecturală;

B. Criterii de integritate și autenticitate;

C. Criterii de valoare urbanistică și peisagistică. Includerea unui criteriu de "valoare memorială", ce surprinde importanța unei clădiri pentru comunitate (găzduirea primei școli, a unei personalități locale), este esențială.

Categorie Criteriu	Indicator de Evaluare	Punctaj Maxim
A. Valoare Istorică/Arhitecturală	Vechime documentată/estimată	10
	Reprezentativitate stilistică/tipologică	10
	Raritate (unicat sau exemplu rar)	5
	Valoare memorială/simbolică pentru comunitate	5
B. Integritate și Autenticitate	Păstrarea volumetriei originale	10
	Păstrarea materialelor și finisajelor originale	10
	Gradul de intervenții neconforme (punctaj invers)	10



Categorie Criteriu	Indicator de Evaluare	Punctaj Maxim
C. Valoare Urbanistică/Peisagistică	Rol în frontul stradal, siluetă, peisaj	5
	Calitatea relației cu spațiul public adiacent	5

Tabel 2 – Categoriile criteriu

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Rezultatul ierarhizării este o hartă a valorilor arhitecturale, ce fundamentează reglementări nuanțate în RLU. Se propun trei categorii de protecție locală: 1. Clădiri cu valoare ridicată (se propune inițierea procedurii de clasare ca monument istoric); 2. Clădiri cu valoare medie (regim de protecție strict în RLU, cu reguli clare de restaurare); 3. Clădiri cu valoare ambientală (recomandări și condiționări flexibile, axate pe integrarea în ansamblu). Această abordare permite o utilizare eficientă a resurselor. De exemplu, o casă de la sfârșitul secolului XIX, cu decorație neoclasică intactă, ar obține un punctaj ridicat, în timp ce o casă similară, dar modificată, ar intra în categoria de valoare medie, RLU condiționând lucrările viitoare de revenirea la forme și materiale compatibile cu cele originale.



5. Inventarierea și Ierarhizarea Valorilor de Patrimoniu Cultural

Acest capitol inventariază exhaustiv valorile de patrimoniu cultural de pe teritoriul comunei Băcia, incluzând monumente istorice clasate, clădiri cu valoare ambientală, situri arheologice și patrimoniu imaterial. Inventarul stă la baza definirii Zonelor Construite Protejate (ZCP), a zonelor de protecție pentru monumente și situri, și a reglementărilor specifice din Regulamentul Local de Urbanism (RLU), menite să asigure conservarea acestor valori. Metodologia se bazează pe coroborarea informațiilor din surse oficiale (Lista Monumentelor Istorice - LMI; Repertoriul Arheologic Național - RAN) cu cercetarea documentară și analiza cartografică, asigurând fundamentarea politicilor de protecție.

5.1. Lista Monumentelor Istorice (LMI)

CONSTATARE FACTUALĂ: Lista Monumentelor Istorice (LMI) confirmă prezența pe teritoriul comunei Băcia a unui singur monument istoric clasat: **Biserica "Sfântul Mare Mucenic Gheorghe"**, având codul LMI **HD-II-m-B-03246**. Statutul de monument de grupă valorică B impune obligații legale stricte privind protejarea sa și a zonei de protecție aferente, obligații care trebuie transpuse în reglementări urbanistice clare și opozabile. Istoricul complex al edificiului, construit în două etape majore, îi conferă o valoare documentară aparte. Turnul-clopotniță, masiv și construit din piatră, datează din secolul al XVIII-lea, fiind elementul cel mai vechi păstrat, în timp ce nava și altarul au fost reconstruite între anii 1873 și 1876.

PROBLEMĂ CLARĂ: Starea actuală de conservare a monumentului prezintă vulnerabilități. Fișele de specialitate consemnează degradări ale tencuielilor exterioare, prezența eflorescențelor la baza zidurilor și posibile probleme de umiditate cauzate de infiltrații. Deși au fost efectuate intervenții recente, precum pictura interioară realizată în anul 2001, este necesară o evaluare tehnică aprofundată pentru un plan de conservare-restaurare pe termen lung. Orice intervenție asupra acestui imobil necesită, conform legii, avizul de specialitate al autorităților competente.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va delimita zona de protecție a monumentului și va institui în RLU un set de reguli stricte pentru orice intervenție în acest perimetru, conform Legii 422/2001, asigurând prioritatea absolută a conservării acestui reper cultural. Din punct de vedere arhitectural, biserica se încadrează în tipologia ecleziastică rurală transilvăneană din perioada modernă, cu un plan dreptunghiular simplu, o absidă semicirculară nedecroșată la est și un turn-clopotniță masiv pe fațada de vest. Fațadele sunt simple, tencuite, punând accentul pe



volumetrie. Acoperișul navei este în două ape, cu învelitoare din țiglă ceramică, iar turnul are un coif piramidal acoperit cu tablă. Amplasamentul bisericii, în cadrul cimitirului istoric, îi conferă o valoare ambientală deosebită, PUG-ul având obligația de a proteja acest cadru prin reglementări stricte privind construcțiile din proximitate.

5.2. Patrimoniu cu valoare ambientală

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe lângă monumentul istoric clasat, pe teritoriul comunei Băcia există un fond construit valoros care contribuie esențial la definirea caracterului așezărilor. Acesta include clădiri de locuit tradiționale, anexe gospodărești specifice zonei și vechi clădiri publice, precum școli sau primării. Acest patrimoniu nu beneficiază în prezent de protecție legală la nivel național, fiind vulnerabil la demolări sau intervenții neconforme. Criteriile pentru identificarea clădirilor cu valoare ambientală sunt: 1) Vechimea, fiind considerate relevante clădirile construite înainte de 1945; 2) Autenticitatea, evaluând gradul de păstrare a materialelor și tehnicilor originale; 3) Integritatea, analizând măsura în care volumetria nu a fost alterată; 4) Valoarea de ansamblu, apreciind rolul clădirii în contextul stradal.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest fond construit este supus unui proces de erodare constantă prin intervenții neconforme care îi alterează autenticitatea și prin demolări. Lipsa unui cadru de protecție la nivel local accelerează pierderea identității culturale a așezărilor, permițând înlocuirea treptată a arhitecturii tradiționale cu una generică, neadaptată contextului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul instituie, la nivel local, un regim de protecție pentru acest patrimoniu prin delimitarea Zonelor Construite Protejate (ZCP) și prin includerea în RLU a unor reguli specifice, menite să ghideze modernizarea într-o direcție care să respecte caracterul local. Includerea unei clădiri pe lista bunurilor cu valoare ambientală, aprobată la nivel local, va stabili un regim de construire condiționat. Orice intervenție (reparații, extinderi) va fi supusă unei proceduri de autorizare care va necesita avizul structurii de specialitate din primărie și respectarea unui ghid de bune practici. Scopul nu este de a bloca modernizarea, ci de a asigura compatibilitatea. Pentru a conserva imaginea de ansamblu, se recomandă crearea unor zone de protecție ambientală (suprapuse peste ZCP), unde reglementările pot viza și amenajarea spațiilor publice, conformarea gardurilor și materialele folosite, asigurând o diferențiere clară față de restul comunei. Protejarea acestui patrimoniu este esențială pentru a evita banalizarea peisajului rural.



5.3. Repertoriul Arheologic Național (RAN)

CONSTATARE FACTUALĂ: Protejarea patrimoniului arheologic este reglementată strict de Ordonanța 43/2000. Orice lucrare care poate afecta un sit arheologic, fie el cunoscut sau descoperit întâmplător, necesită o procedură specială de avizare. Datele din Repertoriul Arheologic Național (RAN) confirmă existența mai multor situri și descoperiri pe teritoriul administrativ al comunei:

- **Băcia:**

- RAN 88056.01: Descoperire din epoca bronzului (topor tip Corbasca) în cimitir.
- RAN 88056.02: Așezare rurală romană (sec. II-III p.Chr.) în punctul "Palota", între școală, Canalul Strei și DN 66.
- RAN 88056.03: Tezaur monetar cu 14 denari romani republicani.
- RAN 88056.04: Așezare medievală (sec. XI-XIII), posibil sezonieră, identificată în urma unui diagnostic arheologic preventiv.

- **Petreni:**

- RAN 88065.01: *Villa rustica* romană la nord de localitate.
- RAN 88065.02: Mormânt de înhumăție dacic în punctul "Pădureni".
- RAN 88065.03: Descoperire întâmplătoare (piese de port, unelte din fier) în pădure.

- **Tâmpa:**

- RAN 88074.01: Așezare din epoca bronzului (culturile Wietenberg și Otomani) în punctul "La Cazan".
- RAN 88074.02: Așezare medievală (sec. XI-XII) la cariera de nisip.
- RAN 88074.03: *Villa rustica* romană între DN 66 și DJ 668.

- **Totia:**

- RAN 88083.01, 88083.02, 88083.03: Situri arheologice complexe cu locuiri din neolitic (Starčevo-Criș), eneolitic (Coțofeni), epoca bronzului, Hallstatt, La Tène, epoca romană și medievală timpurie, situate pe malul stâng și drept al Streiului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Potențialul arheologic ridicat al comunei crește riscul distrugerii accidentale a unor vestigii necunoscute în timpul lucrărilor de construire sau agricole. Lipsa unei hărți clare a zonelor cu potențial arheologic poate duce fie la blocaje în procesul de autorizare, fie la pierderi ireversibile de patrimoniu.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul instituie un regim preventiv. Regulamentul Local de Urbanism va include un capitol distinct care detaliază regimul juridic și tehnic aplicabil



zonelor cu potențial arheologic. Pentru orice lucrare ce implică săpături în aceste zone, se impune obținerea avizului Ministerului Culturii. Prezența unui sit RAN pe un teren condiționează orice intervenție de obținerea acestui aviz, care poate impune: a) supravegherea arheologică a lucrărilor; sau b) efectuarea unei cercetări arheologice preventive (săpături). Costurile sunt suportate de beneficiarul investiției. RLU va specifica clar tipurile de lucrări interzise, condițiile de autorizare și procedura în cazul descoperirilor întâmplătoare (sistarea lucrărilor și anunțarea primarului în 72 de ore). Prin integrarea clară a acestor obligații, se creează un cadru predictibil care echilibrează dezvoltarea cu protecția legală a istoriei.

5.4. Patrimoniul imaterial

CONSTATARE FACTUALĂ: Patrimoniul cultural imaterial, incluzând tradiții, obiceiuri, meșteșuguri și expresii orale, reprezintă o componentă vitală a identității comunității din Băcia. Acesta este strâns legat de locuri specifice (vetre de sat, târguri) și de practici sociale care definesc viața comunității. Categoriile de patrimoniu imaterial relevante pentru comuna Băcia includ, ca direcții de cercetare: meșteșuguri tradiționale, obiceiuri și ritualuri (agricole, calendaristice), tradiții orale (legende, toponimie) și gastronomie locală.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest tip de patrimoniu este vulnerabil la schimbările rapide ale stilului de viață și riscă să se piardă dacă nu este documentat și susținut activ. Dispariția spațiilor de manifestare și a contextului social care îl susține duce la erodarea sa treptată, cu impact direct asupra coeziunii și identității comunitare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul contribuie indirect la protejarea patrimoniului imaterial prin crearea cadrului spațial permisiv pentru ca tradițiile să poată continua. Acest sprijin se materializează prin:

- a) Protejarea spațiilor unde se desfășoară tradițiile (târguri, vetre de sat), interzicând construcțiile care le-ar obstrucționa;
- b) Încurajarea funcțiilor care susțin meșteșugurile, permițând prin RLU amenajarea de ateliere sau puncte de desfacere în gospodăriile tradiționale;
- c) Integrarea elementelor de patrimoniu imaterial în strategiile de dezvoltare turistică, pentru a crea produse autentice. Se recomandă ca funcțiunile de tip "Centru social cu caracter cultural" să fie definite flexibil, permițând o gamă largă de activități exemplificative, nu limitative, precum: activități educaționale (cursuri, ateliere), comunitare (întâlniri, evenimente), recreative (cluburi



tematice), servicii sociale de proximitate și evenimente culturale. Prin aceste măsuri, PUG-ul contribuie la conservarea "sufletului" viu al comunității.



6. Delimitarea Zonelor Protejate

Acest capitol fundamentează propunerile de delimitare a zonelor care necesită un regim special de protecție, ca urmare a valorii lor culturale, istorice și arhitecturale identificate în etapele anterioare de analiză. Procesul de delimitare nu este un act arbitrar, ci o transpunere tehnică și juridică a diagnosticului de patrimoniu, esențială pentru a transforma protejarea patrimoniului dintr-o intenție declarativă într-un instrument urbanistic operațional. Scopul final este crearea acestor instrumente, menite să ghideze dezvoltarea durabilă a comunei, urmărind un echilibru între conservarea resurselor culturale și permiterea unei evoluții firești a așezărilor.

Metodologia aplicată se bazează pe principiile legislației în vigoare, în special Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice și Ordonanța 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic, corelate cu rezultatele analizelor morfologice, ale fondului construit și ale peisajului cultural. Delimitările sunt propuse pe suport cadastral actualizat și vor fi transpuse în format GIS. Pentru fiecare tip de zonă protejată – Zonă Construită Protejată (ZCP), zonă de protecție a monumentelor istorice și zonă cu potențial arheologic – s-au utilizat criterii specifice, fundamentate științific, pentru a asigura justetea și eficiența perimetrelor propuse.

6.1. Zone Construite Protejate (ZCP)

CONSTATARE FACTUALĂ: Analizele anterioare, în special cele privind morfologia urbană (Capitolul 3) și fondul construit (Capitolul 4), au confirmat existența unor ansambluri rurale bine conservate în vetrele satelor Băcia, Tâmpa și Petreni, care prezintă o valoare arhitecturală și ambientală deosebită. Aceste zone păstrează o coerență a tramei stradale, a parcelarului istoric și a tipologiei construcțiilor tradiționale, incluzând un număr semnificativ de clădiri cu valoare ambientală.

PROBLEMĂ CLARĂ: În prezent, aceste ansambluri nu beneficiază de un statut de protecție formal la nivel de PUG, fiind vulnerabile la intervenții neconforme, demolări sau construcții noi care pot altera ireversibil caracterul lor. Fiecare autorizație de construire emisă fără o viziune de ansamblu reprezintă un risc.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este imperativă instituirea statutului de Zonă Construită Protejată (ZCP) pentru aceste perimetre valoroase. Această măsură va permite introducerea în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) a unor articole specifice care să condiționeze strict intervențiile, asigurând conservarea integrată a peisajului cultural. Este esențial



de subliniat că aceste reglementări restrictive se aplică exclusiv în interiorul ZCP-urilor delimitate și nu se extind asupra întregii comune, permițând o dezvoltare flexibilă în restul teritoriului.

Criteriile care au stat la baza propunerii de delimitare a ZCP-urilor sunt multicriteriale:

- 1) Densitatea și calitatea fondului construit tradițional;
- 2) Coerența tramei stradale și a parcelarului;
- 3) Valoarea ambientală și peisagistică;
- 4) Prezența unor elemente de patrimoniu imaterial asociate spațiului. Pe baza acestor criterii, au fost propuse perimetre de ZCP în nucleele istorice ale satelor menționate. Delimitarea fizică pe planșele PUG s-a realizat urmărind limite cadastrale clare, pentru a facilita aplicarea regulamentului. Implicația directă este că orice teren aflat în interiorul ZCP va fi supus unui regim de construire specific, detaliat în RLU, care va acoperi funcțiunile permise, regimul de înălțime, materialele de finisaj și conformarea gardurilor.

Fundamentarea tehnică a propunerii se sprijină pe ierarhizarea valorilor arhitecturale efectuată în Capitolul 4, zonele propuse ca ZCP corespunzând ariilor cu o concentrație ridicată de clădiri valoroase. Procesul nu este unul de „înghețare” a dezvoltării, ci de management al schimbării. În interiorul ZCP, intervențiile de modernizare sunt permise, dar ele trebuie să se realizeze într-un mod care să respecte și să pună în valoare caracterul istoric. Argumentarea legală se bazează pe Legea 350/2001, care permite autorităților locale să definească prin PUG zone cu reglementări speciale. Propunerea de instituire a ZCP-urilor reprezintă trecerea de la o protecție punctuală la o abordare integrată, care recunoaște valoarea ansamblului.

6.2. Zone de Protecție a Monumentelor

CONSTATARE FACTUALĂ: Legea 422/2001 impune obligativitatea stabilirii unei zone de protecție în jurul fiecărui monument clasat, cu o rază minimă de 100 de metri în localități rurale. Pe teritoriul comunei Băcia, această prevedere se aplică direct Bisericii "Sfântul Mare Mucenic Gheorghe" (LMI HD-II-m-B-03246).

PROBLEMĂ CLARĂ: În prezent, această zonă de protecție nu este delimitată printr-o documentație de urbanism aprobată, creând o ambiguitate juridică și un risc pentru conservarea cadrului istoric al monumentului.



CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul are obligația legală de a delimita această zonă de protecție și de a stabili, prin RLU, un set de reguli specifice, supuse avizării Ministerului Culturii. Metodologia de delimitare a depășit aplicarea mecanică a razei minime legale, realizându-se o analiză contextuală pentru a stabili un perimetru eficient, bazat pe criterii vizuale, morfologice și funcționale.

Fundamentarea propunerii se bazează pe necesitatea de a proteja nu doar obiectul de arhitectură, ci și relația sa cu contextul imediat. Orice construcție nouă în proximitate trebuie să respecte scara, materialele și cromatica cadrului existent. Prin urmare, regulile propuse pentru această zonă în RLU vor fi mai restrictive decât cele din ZCP, vizând un regim de înălțime strict (se recomandă maxim P sau P+M), o paletă limitată de materiale și culori, și interzicerea funcțiilor generatoare de trafic sau zgomot. Argumentarea legală este directă, bazându-se pe Art. 9, alin. (1) din Legea 422/2001. Odată avizată și aprobată, această delimitare devine obligatorie, iar orice intervenție în perimetru va necesita avizul de specialitate, traducând o obligație legală într-un instrument de planificare precis.

6.3. Zone cu Potențial Arheologic

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei Băcia, aflat pe valea Streiului, prezintă un potențial arheologic ridicat, confirmat de numeroasele situri și descoperiri înscrise în Repertoriul Arheologic Național (RAN). Legislația în vigoare, prin Ordonanța 43/2000, impune o abordare preventivă pentru protejarea acestui patrimoniu.

PROBLEMĂ CLARĂ: Densitatea siturilor cunoscute, coroborată cu poziția geografică favorabilă locuirii istorice, crește exponențial riscul distrugerii accidentale a unor vestigii încă necunoscute în timpul lucrărilor de construire sau agricole. Lipsa unei hărți clare a zonelor cu potențial arheologic poate duce fie la blocaje în procesul de autorizare, fie la pierderi ireversibile de patrimoniu.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul adoptă un regim preventiv, instituind în RLU proceduri clare pentru orice lucrare care implică excavații. Pe baza analizei distribuției siturilor RAN cunoscute și a criteriilor geo-istorice (proximitatea față de cursurile de apă, terase joase, puncte strategice), se vor delimita pe planșele PUG "zone de atenție arheologică".

Argumentarea tehnică și legală pentru această abordare este solidă. Ordonanța 43/2000 stabilește că zonele cu potențial arheologic sunt supuse unui regim de protecție. Implicația directă pentru RLU este introducerea unui articol care stipulează că pentru orice lucrare de construire sau



modificare ce implică săpături în interiorul acestor perimetre, certificatul de urbanism va solicita obligatoriu avizul de la Direcția Județeană pentru Cultură. Acest aviz va stabili necesitatea unei supravegheri, a unei cercetări preventive sau dacă se poate emite certificatul de descărcare de sarcină arheologică.

Un aspect esențial, reglementat clar în RLU, este procedura în cazul descoperirilor întâmplătoare. Orice persoană fizică sau juridică are obligația legală de a sista imediat lucrările, de a asigura paza descoperirii și de a anunța în termen de 72 de ore primarul. RLU va reitera această obligație și va specifica pașii procedurali la nivel local: primarul va notifica Direcția Județeană pentru Cultură, care va declanșa procedura de evaluare. Includerea acestei prevederi are un rol important de informare și de prevenire a distrugerii patrimoniului. Prin cartografierea zonelor cu potențial și prin reglementarea procedurilor, se reduce incertitudinea pentru investitori și se asigură un mecanism eficient de protecție a vestigiilor istorice.



7. Analiza Peisajului Cultural și Reglementări Specifice

Peisajul cultural al comunei Băcia este o resursă strategică, definită de interacțiunea seculară dintre cadrul natural al văii Streiului și structurile antropice. Acest capitol fundamentează măsurile de protecție și dezvoltare coerentă prin identificarea și evaluarea componentelor peisajului, conform directivelor europene și naționale. Analiza evidențiază trei unități de peisaj distincte și stabilește reglementări specifice în Planul Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) pentru a contracara presiunile dezvoltărilor recente, care riscă să banalizeze și să fragmenteze identitatea vizuală a teritoriului.

Metodologia aplicată se bazează pe o analiză multi-scalară, corelând interpretarea ortofotoplanurilor cu date din hărți topografice și istorice și cu modelarea digitală a terenului (MDT) pentru studiul vizibilității. Fiecare unitate de peisaj a fost caracterizată prin elementele sale definitorii, gradul de coerență și vulnerabilități. Această abordare permite formularea unor propuneri de reglementare adaptate, care traduc principiile Convenției Europene a Peisajului (Florența, 2000) în instrumente urbanistice concrete, opozabile și direct aplicabile în procesul de autorizare.

7.1. Unități de peisaj

CONSTATARE FACTUALĂ: teritoriul administrativ al comunei Băcia este structurat în trei unități majore de peisaj, cu o coerență internă ridicată:

- 1) Peisajul luncii aluvionare a râului Strei, cu o suprafață de aproximativ 1.200 ha, caracterizat prin terenuri plane, predominant agricole;
- 2) Peisajul colinar, ce însumează circa 1.500 ha, definit de versanți cu pante variabile, acoperiți de pășuni, fânețe și masive forestiere; și
- 3) Peisajul așezărilor rurale, reprezentând vetrele satelor Băcia, Petreni, Tâmpa și Totia, cu o structură specifică a fondului construit.

PROBLEMĂ CLARĂ: coerența acestor unități este amenințată de trei procese critice:

- a) extinderea necontrolată a intravilanelor, care fragmentează continuitatea peisajului agricol, în special în proximitatea DN 66;
- b) apariția unor construcții cu arhitectură generică, neadaptată contextului, care alterează imaginea tradițională a așezărilor;



c) abandonarea pajiștilor de pe versanți, ducând la extinderea necontrolată a vegetației forestiere și la pierderea mozaicului peisagistic.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul instituie regimuri de reglementare diferențiate pentru fiecare unitate de peisaj, având ca scop controlul acestor procese, într-o manieră care încurajează dezvoltarea durabilă.

Peisajul luncii Streiului: Caracterul său agricol este protejat prin limitarea extinderii intravilanului în această zonă. RLU va descuraja construcțiile noi în afara perimetrelor construite definite, excepție făcând construcțiile anexe exploatațiilor agricole, justificate tehnic. Pentru a conserva coridoarele ecologice, se instituie o zonă de protecție de 15 metri de la malul râului Strei, în care sunt interzise orice fel de construcții permanente, conform legislației în vigoare privind gospodărirea apelor. RLU va condiționa, de asemenea, orice proiect de infrastructură (drumuri, rețele) care traversează lunca de măsuri obligatorii de refacere a aliniamentelor vegetale și de menținere a continuității ecologice.

Peisajul colinar: Valoarea sa peisagistică este protejată prin reguli care ghidează construcțiile izolate. Se recomandă evitarea amplasării construcțiilor pe coama dealurilor și în punctele de maximă vizibilitate. Orice construcție nouă în extravilan, permisă prin lege, va fi condiționată de:

1. Un regim de înălțime de maxim P+M, eventual S+P+M;
2. Utilizarea de materiale de finisaj în culori naturale (cărămiziu, brun, ocră);
3. Ocuparea a maximum 10% din suprafața parcelei;
4. Realizarea unui studiu de impact vizual. Se încurajează ca drumurile de exploatare noi să urmeze curbele de nivel, pentru a minimiza impactul vizual. Pentru a contracara abandonul pajiștilor, se recomandă ca autoritatea locală să sprijine, în parteneriat cu APIA, asocierile de proprietari pentru întreținerea acestora prin pășunat tradițional.

Peisajul așezărilor rurale: Interfața dintre vatra satului și teritoriul agricol este o zonă critică. PUG-ul definește \"zone de tranziție peisagistică\" la marginea intravilanului propuse spre extindere. În aceste zone, RLU impune: a) Descurajarea gardurilor opace, fiind încurajate împrejmirile transparente (lemn, plasă metalică) dublate de garduri vii; b) Obligatorietatea plantării unei perdele vegetale de protecție (minim un rând de arbori din specii locale) la limita proprietății către extravilan; c) O retragere a construcțiilor de minimum 6 metri de la limita posterioară a parcelei. Aceste măsuri asigură o tranziție vizuală armonioasă și protejează imaginea compactă a așezărilor.



7.2. Coridoare vizuale

CONSTATARE FACTUALĂ: percepția peisajului este structurată de coridoare vizuale majore. Au fost identificate și cartografiate 5 coridoare prioritare:

- 1) Perspectiva panoramică de-a lungul văii Streiului, vizibilă din DJ 668/D;
- 2) Perspectivele de pe DJ 668/D către vatra satului Băcia și monumentul istoric;
- 3) Perspectiva de pe DC 44 către așezarea Tâmpa;
- 4) Perspectiva de pe DC 50 către satul Petreni; și 5) Deschiderile vizuale din interiorul vetrelor de sat către turele bisericilor.

PROBLEMĂ CLARĂ: aceste resurse peisagistice sunt fragile și pot fi blocate sau degradate ireversibil prin amplasarea necontrolată a construcțiilor cu gabarit mare (hale), a celor cu regim de înălțime neadecvat în câmpul vizual, sau a panourilor publicitare și a altor elemente de semnalistică agresivă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: protecția acestor coridoare vizuale se transpune în RLU prin introducerea unor Zone cu Reglementare Suplimentară (ZRS) de tip \"servitute de perspectivă\". În interiorul acestor zone, delimitate în format GIS pe baza analizei de vizibilitate, se instituie următoarele reguli, care prevalează asupra reglementărilor UTR-ului de bază:

- 1\ **Regim de înălțime:** se recomandă ca orice construcție nouă să nu depășească înălțimea medie a frontului stradal existent, cu o limită maximă recomandată de 7,5 metri la cornișă.
- 2\ **Cromatică și materiale:** se recomandă evitarea finisajelor lucioase, reflectorizante și a culorilor intense. Se impune utilizarea unei palete cromatice bazate pe culori naturale, conform unui ghid anexat la RLU.
- 3\ **Publicitate:** se interzice amplasarea oricărui tip de panou publicitar de mari dimensiuni (billboard, mesh, totem). Sunt permise doar firme de mici dimensiuni, integrate în arhitectura clădirii.

Un caz particular este cel al perspectivelor de-a lungul drumurilor. Pentru a contracara efectul de \"tunel\" vizual creat de dezvoltările liniare, RLU impune o retragere minimă de la aliniament de 6 metri pentru orice construcție nouă de-a lungul DJ 668/D și DC 44/50. De asemenea, se recomandă ca gardurile opace să nu depășească o lungime de 50% din frontul stradal, impunându-se alternanța cu segmente transparente sau garduri vii. Aceste măsuri asigură păstrarea unei relații vizuale deschise între drum și teritoriul înconjurător.



7.3. Siluetă rurală

CONSTATARE FACTUALĂ: silueta tradițională a așezărilor din comuna Băcia este definită de o linie joasă a acoperișurilor, cu o înălțime medie la cornișă de 4.0-4.5 metri, din care se detașează, ca repere verticale, turlele bisericilor. Această imagine este rezultatul unei scări umane a construcțiilor și al adaptării la topografie.

PROBLEMĂ CLARĂ: apariția unor construcții noi cu regim de înălțime S+ P+1E+M și volumetrii atipice, în special acoperișuri complexe sau cu pante foarte mici, perturbă această armonie tradițională, creând accente vizuale agresive.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: protejarea siluetei rurale devine un obiectiv explicit, operaționalizat prin reguli permissive, dar clare, în RLU. Pentru toate UTR-urile rezidențiale, se stabilesc următoarele limite, care pot fi adaptate prin PUZ în condiții justificate:

- 1\ **Înălțimea maximă la cornișă/atic:** valoarea exactă a acestui prag va fi stabilită în urma unor studii suplimentare, dar se recomandă o abordare flexibilă, care să permită o arhitectură contemporană de calitate.
- 2\ **Înălțimea maximă la coamă:** similar punctului anterior, valoarea va fi relaxată față de pragul inițial de 9,0 metri, pentru a permite o mai mare varietate de soluții arhitecturale.
- 3\ **Panta acoperișului:** se recomandă ca pantele să fie cuprinse într-un interval larg, permițând o pantă maximă de până la 60 de grade, pentru a răspunde condițiilor climatice și geografice specifice, dar fără a impune o limită inferioară rigidă.
- 4\ **Tipul acoperișului:** în afara zonelor de protecție ale monumentelor istorice, se va permite realizarea acoperișurilor tip terasă, cu condiția unei bune integrări în contextul arhitectural și peisagistic.
- 5\ **Lățime minimă:** se va studia oportunitatea introducerii unei condiții privind lățimea minimă a clădirii (de exemplu, 10 metri), pentru a încuraja construcții bine proporționate.

Orice proiect de construcție nouă vizibil din punctele de belvedere cartografiate va fi condiționat de realizarea unui montaj foto care să simuleze integrarea în silueta existentă. Această cerință, inclusă în procedura de autorizare, permite o evaluare obiectivă a impactului vizual și previne apariția unor rupturi de scară.

7.4. Vegetație cu valoare istorică și peisagistică

CONSTATARE FACTUALĂ: pe teritoriul comunei au fost identificați în faza de analiză arbori seculari și aliniamente de-a lungul unor vechi drumuri comunale, care constituie "monumente vii" ale peisajului cultural.



PROBLEMĂ CLARĂ: aceste elemente sunt extrem de vulnerabile, fiind amenințate de tăieri nejustificate, lipsa întreținerii și presiunea dezvoltărilor imobiliare. În prezent, nu beneficiază de niciun statut de protecție la nivel local.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul instituie un regim de protecție locală, prin crearea unui strat GIS dedicat ("Vegetație Protejată") și prin introducerea în RLU a următoarelor reguli obligatorii:

- 1\ **Interdicția tăierii:** tăierea sau deteriorarea arborilor și aliniamentelor incluse în inventar este interzisă. Excepțiile se acordă doar în caz de pericol iminent, pe baza unei expertize fitosanitare și cu avizul autorității locale.
- 2\ **Zonă de protecție:** se instituie o zonă de protecție de 15 metri în jurul trunchiului arborilor seculari, în care sunt interzise săpăturile, depozitățile de materiale și construcțiile noi.
- 3\ **Măsuri compensatorii:** orice tăiere accidentală sau autorizată excepțional impune replantarea a 10 puiți din aceeași specie, în locații stabilite de autoritatea locală.

Pentru aliniamentele de arbori de-a lungul drumurilor, RLU impune ca orice proiect de modernizare a drumului să includă măsuri de protecție a arborilor existenți. În cazul în care tăierea unor exemplare este inevitabilă din punct de vedere tehnic, proiectul va include obligatoriu replantarea integrală a aliniamentului pe tronsonul afectat, folosind specii locale. Prin integrarea acestor elemente în PUG, se asigură transmiterea către generațiile viitoare a unui peisaj mai bogat, mai sănătos și încărcat de memorie istorică.



8. Starea de Conservare, Disfuncționalități și Riscuri

Evaluarea stării fizice a patrimoniului din comuna Băcia constituie o etapă esențială în fundamentarea reglementărilor urbanistice, având ca scop diagnosticarea vulnerabilităților și definirea măsurilor de protecție. Analiza relevă un tablou eterogen, cu un procent estimat de 30-40% din fondul construit tradițional prezentând degradări majore. Acest capitol transpune diagnosticul într-un set de măsuri normative concrete, propunând crearea unei baze de date GIS la nivelul UAT pentru monitorizarea continuă a stării de conservare și condiționând autorizarea lucrărilor noi de actualizarea informațiilor privind clădirile învecinate.

Metodologia de diagnoză a vulnerabilităților se bazează pe corelarea datelor din fișele de monument, a cerințelor din Caietul de Sarcini privind analiza riscurilor și a obligațiilor contractuale de a respecta principiul DNSH (Do No Significant Harm). Se analizează trei categorii de factori de presiune: 1) Factori intrinseci, legați de starea materialelor și a structurii, exemplificați de degradările menționate în fișa Bisericii din Băcia; 2) Presiuni funcționale, generate de utilizări incompatibile sau de abandon; 3) Riscuri externe, naturale și antropice, conform cerințelor de fundamentare ale PUG. Limitele acestei analize la nivel de PUG constau în imposibilitatea realizării de expertize tehnice detaliate pentru fiecare imobil, studiul având rolul de a cartografia zonele de risc și de a stabili principiile generale de intervenție.

8.1. Starea de conservare

CONSTATARE FACTUALĂ: fișa de inventar pentru Biserica "Sfântul Mare Mucenic Gheorghe" (cod LMI HD-II-m-B-03246) indică o stare de conservare care necesită atenție, menționând explicit "Degradări ale tencuielilor, eflorescențe, posibile probleme de umiditate la baza zidurilor" și "Eroziune (degradări ale materialelor)". PROBLEMĂ CLARĂ: aceste date, deși punctuale, pot fi extrapolate ca simptome recurente pentru fondul construit istoric, unde lipsa monitorizării constante și a programelor de întreținere preventivă duce la agravarea degradărilor, transformând reparații minore în intervenții de restaurare complexe și costisitoare. Aceasta crește riscul de abandon și, în final, de pierdere a patrimoniului. CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul, prin Regulamentul Local de Urbanism, instituie un mecanism de management proactiv. RLU va condiționa acordarea beneficiilor urbanistice (extinderi, modificări funcționale) de prezentarea unei dovezi a stării bune de întreținere a clădirii principale. Pentru Zonele Construite Protejate (ZCP), regulamentul introduce obligativitatea realizării unei inspecții tehnice periodice la un interval de 5-10 ani pentru clădirile mai vechi de 50 de ani, pentru a identifica și remedia degradările în fază incipientă.



Analiza detaliată a degradărilor frecvente oferă o bază pentru reglementări tehnice. Eflorescențele la baza zidurilor, menționate la monumentul din Băcia, sugerează o problemă sistemică de umiditate capilară (igrasie), cauzată de lipsa hidroizolațiilor și de un drenaj perimetral defectuos. Degradarea tencuielilor este adesea cauzată de utilizarea mortarelor pe bază de ciment în reparații anterioare, care blochează transferul de vapori și duc la exfoliere. Aceste observații tehnice subliniază necesitatea utilizării exclusive a materialelor și tehnicilor tradiționale în orice intervenție asupra clădirilor istorice, un principiu care trebuie să devină normă în RLU.

Tip de Degradare Frecventă	Cauze Posibile Frecvente
Umiditate la baza zidurilor (igrasie)	Lipsa hidroizolației, drenaj perimetral defectuos, spargerea burlanelor.
Degradarea tencuielilor istorice	Utilizarea mortarelor pe bază de ciment, infiltrații de apă, cicluri de îngheț-dezghet.
Fisuri și crăpături structurale	Tăieri neautorizate în zidărie, tasări diferențiate, acțiuni seismice.
Degradarea elementelor din lemn	Atac biologic (insecte, ciuperci), expunere la intemperii, lipsa tratamentelor.
Deteriorarea învelitorilor	Spargerea țiglelor, coroziunea elementelor metalice, montaj incorect.

Tabel 3 – Tipuri de degradare frecvente

Pentru operaționalizarea monitorizării, autoritatea locală va dezvolta, în parteneriat cu Ordinul Arhitecților din România - Filiala Hunedoara și universității de profil, un program de realizare a fișelor de evaluare preliminară pentru fondul construit valoros. Informațiile colectate vor popula baza de date GIS a PUG-ului, permițând ierarhizarea urgențelor și fundamentarea solicitărilor de finanțare pentru programe de reabilitare.

8.2. Intervenții neconforme

CONSTATARE FACTUALĂ: o problemă majoră care afectează fondul construit valoros este proliferarea intervențiilor neconforme, precum înlocuirea tâmplăriei de lemn cu PVC, anveloparea cu polistiren și utilizarea de materiale de finisaj moderne (tablă cutată). **PROBLEMĂ CLARĂ:** aceste lucrări, deși motivate de dorința de confort, duc la o alterare gravă și adesea ireversibilă a caracterului arhitectural și a autenticității clădirilor, contribuind la o erodare vizuală a peisajului cultural. Multe dintre aceste intervenții sunt tehnic incompatibile cu sistemele constructive vechi,



putând genera degradări pe termen lung. CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: RLU definește clar, pentru Zonele Construite Protejate, intervențiile interzise și cele permise cu condiții. Se interzice explicit utilizarea tâmplăriei din PVC și a tablei cutate în aceste zone. Suplimentar, PUG-ul mandatează crearea unui "Ghid de bune practici pentru reabilitarea clădirilor tradiționale", anexat la RLU, care să ofere soluții tehnice corecte și alternative viabile.

Analiza cauzelor relevă patru factori principali: 1) Lipsa de informare a proprietarilor; 2) Presiunea comercială a producătorilor de materiale moderne; 3) Lipsa meșterilor specializați; 4) O percepție greșită conform căreia "nou" este superior estetic. O strategie eficientă trebuie să adreseze toate aceste cauze. Un scenariu frecvent, anveloparea cu polistiren, este extrem de dăunător. Zidurile istorice au nevoie "să respire", iar blocarea transferului de vapori cu un strat etanș duce la acumularea de condens în interiorul zidului, provocând degradarea mortarului și apariția mușgaiului.

Abordare Incorectă (Interzisă în ZCP)	Abordare Corectă (Impusa în ZCP)
Anvelopare exterioară cu polistiren expandat (EPS/XPS).	Tencuieli termoizolante pe bază de var și materiale naturale (ex. perlit).
Tâmplărie din PVC sau aluminiu cu geam termopan.	Tâmplărie din lemn stratificat cu geam termoizolant, care reproduce detaliile originale.
Tencuieli decorative și vopsele lavabile pe bază de ciment.	Tencuieli și zugrăveli pe bază de var, permeabile la vapori.
Învelitori din tablă cutată sau culori stridente.	Învelitori din țiglă ceramică tip solzi, în culori naturale.

Tabel 4 – Abordări incorecte (interzise în ZCP)

Stoparea acestui fenomen este o prioritate și se poate realiza doar printr-un efort combinat de reglementare strictă în zonele motivate, educare și control din partea autorității locale.

8.3. Conflicte funcționale

CONSTATARE FACTUALĂ: dezvoltarea recentă a generat conflicte funcționale care afectează calitatea vieții, precum amplasarea de ateliere auto, mici unități de producție sau depozite în interiorul zonelor rezidențiale tradiționale. PROBLEMĂ CLARĂ: în absența unei zonificări funcționale clare, aceste conflicte se multiplică, ducând la degradarea caracterului rezidențial și a



calității ambientale a zonelor istorice prin trafic excesiv, zgomot și poluare vizuală. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul, prin zonificare și RLU, este principalul instrument de prevenire. RLU stabilește, pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință (UTR), o listă de funcțiuni permise, permise cu condiții și interzise. Pentru ZCP-uri, lista funcțiilor interzise va include explicit toate activitățile cu impact negativ semnificativ (activități industriale poluante, depozitare en-gros, service-uri auto de mari dimensiuni).

Un conflict major este cel dintre locuire și traficul greu generat de exploatarea care tranzitează vatra satelor. O soluție pe termen lung, prevăzută în PUG, este crearea unor variante ocolitoare și instituirea de restricții de tonaj și viteză. Un alt conflict este cel dintre noile construcții rezidențiale și caracterul zonelor istorice. RLU gestionează acest conflict prin indicatori urbanistici corelați cu capacitatea de suport a zonei (POT, CUT, regim de înălțime), prevenind umbrirea, pierderea intimității și suprasolicitarea rețelelor.

8.4. Riscuri și amenințări

CONSTATARE FACTUALĂ: Caietul de Sarcini solicită explicit realizarea unui "Studiu de fundamentare privind protecția mediului, riscuri naturale și antropice", iar Contractul obligă la respectarea principiului DNSH (Do No Significant Harm).

PROBLEMĂ CLARĂ: este necesară o abordare strategică pentru a identifica vulnerabilitățile și a propune măsuri de prevenire, în loc de acțiuni reactive.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul devine instrumentul principal de management integrat al riscurilor. Acesta delimitează zonele expuse la riscuri naturale (inundații, alunecări de teren, risc seismic) și instituie reglementări specifice, acționând prin zonificare pentru a separa funcțiunile cu risc de cele sensibile.



Tip de Risc	Măsuri de Reglementare Urbanistică în RLU
Riscuri Naturale	
Inundații (Valea Streiului)	Interzicerea construcțiilor noi în zona inundabilă; Impunerea unor cote minime de construire.
Alunecări de teren (versanți)	Interzicerea construirii fără studiu geotehnic aprofundat; Condiționarea lucrărilor de terasament.
Seismic	Impunerea respectării normativelor de proiectare antisismică; Program de expertizare a clădirilor vechi.
Riscuri Antropice	
Poluare (trafic, industrie)	Crearea de variante ocolitoare pentru traficul greu; Stabilirea de distanțe de protecție față de surse.
Tehnologic (substanțe periculoase)	Zonificare strictă, interzicerea depozitării în zone rezidențiale.
Incendiu (țesut istoric)	Asigurarea accesului pentru autospeciale; Impunerea de soluții constructive rezistente la foc.

Tabel 5 – Tipuri de risc

Respectarea principiului DNSH, conform Regulamentului (UE) 2020/852 (Taxonomia), este o condiție contractuală obligatorie. Aceasta implică faptul că propunerile PUG nu trebuie să aducă prejudicii semnificative niciunui dintre cele șase obiective de mediu: atenuarea schimbărilor climatice, adaptarea la schimbările climatice, utilizarea durabilă și protecția resurselor de apă și marine, tranziția către o economie circulară, prevenirea și controlul poluării, protecția și restaurarea biodiversității și a ecosistemelor. Evaluarea trebuie realizată pentru toate propunerile majore, de la extinderea intravilanului la proiectele de infrastructură.



9. Analiza Potențialului Economic, Social și Cultural al Patrimoniului

Patrimoniul cultural al comunei Băcia, reprezentat de monumente istorice, fond construit tradițional, situri arheologice și un peisaj cultural distinct, constituie o resursă strategică fundamentală, în prezent sub-valorificată. În absența unor modele de utilizare durabilă, această resursă este expusă unui proces de degradare continuă și nu contribuie la dezvoltarea economică și socială a comunității, fiind adesea percepută ca o constrângere, nu ca o oportunitate. Acest capitol fundamentează necesitatea unei schimbări de paradigmă în cadrul Planului Urbanistic General, propunând o tranziție de la o abordare pur protectivă la una proactivă. Aceasta din urmă integrează patrimoniul în ecuația dezvoltării locale prin crearea unui cadru reglementar care să stimuleze turismul cultural, reconversia funcțională a clădirilor istorice și dezvoltarea serviciilor conexe, incluzând explicit posibilitatea dezvoltării industriale și a altor funcțiuni complementare.

Metodologia aplicată evaluează potențialul patrimoniului pe trei paliere interconectate: economic, social și cultural. Oportunitățile de dezvoltare sunt analizate prin prisma unor criterii de sustenabilitate, precum impactul asupra autenticității, beneficiile pentru comunitatea locală și viabilitatea pe termen lung a investițiilor. Sursele de date includ analizele de specialitate din capitolele anterioare, date statistice privind turismul la nivel județean și studii de caz din alte zone cu profil similar din România și Europa. Succesul oricărui model de valorificare depinde de factori externi greu de cuantificat în faza de PUG, precum dinamica pieței turistice, capacitatea de atragere a investițiilor și inițiativa antreprenorială locală; rolul acestui studiu este de a crea cadrul de oportunitate și de a oferi instrumentele normative pentru activarea acestui potențial.

9.1. Potențialul turistic: de la resursă latentă la produs integrat

CONSTATARE FACTUALĂ: comuna Băcia deține un potențial turistic cultural neexploatat, ancorat în principal în monumentul istoric Biserica "Sfântul Mare Mucenic Gheorghe" și în peisajul rural tradițional, bine conservat în vetrele satelor. Numărul actual de vizitatori este redus, estimat la sub 1.000 de persoane pe an, majoritatea fiind turiști de tranzit pe DN 66 sau vizitatori ocazionali care nu generează venituri semnificative la nivel local.

PROBLEMĂ CLARĂ: lipsa unei infrastructuri minime de primire -- precum unități de cazare de tip pensiune, puncte gastronomice locale sau un centru de informare turistică -- și absența unor produse turistice structurate fac ca acest potențial să rămână latent. Turiștii care ajung în zonă nu au motive concrete să-și prelungească vizita și nici oportunități de a interacționa economic cu



comunitatea. CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: pentru a activa potențialul turistic, PUG/RLU trebuie să creeze un cadru permisiv pentru dezvoltarea serviciilor conexe, stimulând investițiile private.

Acest obiectiv se realizează prin trei tipuri de măsuri normative integrate în Regulamentul Local de Urbanism:

1. Delimitarea unor Unități Teritoriale de Referință (UTR) în intravilan, în special în Zonele Construite Protejate, unde funcțiunile de turism rural și agroturism sunt încurajate și definite ca funcțiuni de bază, alături de locuire.
2. Stabilirea unor reguli flexibile pentru reconversia funcțională a clădirilor tradiționale (case, șuri, anexe) în spații de cazare sau alimentație publică, cu condiția păstrării caracterului arhitectural și a materialelor tradiționale.
3. Alocarea de terenuri în zonele de extindere a intravilanului, în proximitatea punctelor de interes, pentru dezvoltarea de noi facilități turistice de mică anvergură (maximum 10 camere), condiționate de o integrare peisagistică demonstrată prin studii de oportunitate și simulări vizuale.

Dezvoltarea unor produse turistice integrate este esențială. Comuna Băcia se poate poziționa ca o destinație de "slow tourism", axată pe autenticitate, experiențe culturale și relaxare. Un pachet turistic funcțional, care poate transforma o vizită de tranzit într-un sejur de weekend, include în mod necesar:

- a) Vizitarea monumentului istoric Biserica "Sfântul Mare Mucenic Gheorghe";
- b) Un traseu ghidat, pietonal sau cu bicicleta, prin satele cu arhitectură tradițională bine conservată (Băcia, Petreni);
- c) Ateliere meșteșugărești demonstrative (ex: olărit, țesut, prelucrarea lemnului);
- d) Degustări de produse locale la puncte gastronomice amenajate în gospodării tradiționale.

Crearea unor trasee tematice care să lege Băcia de obiectivele din zonă, precum Geoparcul Dinozaurilor Țara Hațegului, Cetatea Devei, Castelul Corvinilor sau bisericile de piatră din Densuș și Strei, va crește semnificativ atractivitatea și durata medie a vizitei. Un element important al potențialului turistic este peisajul cultural. Vederea panoramică de pe dealurile din jur, mozaicul de culturi agricole și pășuni, precum și silueta tradițională a așezărilor sunt resurse valoroase. Protejarea acestor perspective prin reglementări clare în PUG devine astfel o condiție esențială pentru dezvoltarea turistică. Un turist este atras nu doar de un obiectiv, ci de calitatea întregii experiențe vizuale și ambientale. Activarea potențialului turistic al comunei necesită o abordare



strategică, ce combină protejarea resurselor cu dezvoltarea infrastructurii și crearea unor produse atractive.

9.2. Reconversia funcțională: salvarea patrimoniului prin reutilizare inteligentă

CONSTATARE FACTUALĂ: pe teritoriul comunei Băcia există un număr semnificativ de clădiri tradiționale, în special anexe gospodărești (șuri, grajduri, bucătării de vară), care și-au pierdut funcțiunea inițială ca urmare a restrângerii activităților agricole. Aceste construcții, estimate la câteva zeci de unități cu valoare arhitecturală, se află adesea într-o stare de degradare progresivă din cauza abandonului. **PROBLEMĂ CLARĂ:** în absența unei noi funcțiuni, aceste clădiri valoroase din punct de vedere arhitectural și ambiental sunt sortite demolării și înlocuirii cu construcții noi, generice, ceea ce duce la o pierdere ireversibilă de patrimoniu și la alterarea caracterului specific al satelor. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** reconversia funcțională reprezintă principala soluție pentru salvarea acestui fond construit, iar PUG/RLU facilitează acest proces prin introducerea unui cadru reglementar flexibil și stimulat.

Se creează o categorie de lucrări de construcții specifice, "Reconversie funcțională a clădirilor anexe cu valoare ambientală", care beneficiază de o procedură de autorizare simplificată, cu condiția respectării cumulative a următoarelor reguli stricte:

1. Păstrarea integrală a volumetriei și a anvelopei exterioare (materiale, texturi, goluri);
2. Utilizarea unor tehnici de restaurare compatibile, conform ghidului de bune practici anexat la RLU;
3. Asigurarea conformității noii funcțiuni cu normele legale (sanitare, de siguranță la incendiu, etc.).

Funcțiunile compatibile pentru reconversia acestor anexe sunt diverse și pot genera noi oportunități economice. Acestea includ:

- a) Spații de cazare de tip pensiune agroturistică sau "casă de oaspeți", cu o capacitate redusă;
- b) Ateliere pentru meșteșugari, artiști sau liber-profesioniști;
- c) Spații pentru activități culturale sau educaționale, precum mici muzee private, galerii de artă sau centre de interpretare a tradițiilor locale;
- d) Spații de servicii pentru comunitate sau turiști, cum ar fi puncte de închiriere biciclete, magazine de produse locale sau mici cafenele.



RLU încurajează aceste funcțiuni prin acordarea de facilități, precum permiterea unui Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) majorat cu 10% față de restul UTR-ului, condiționat de calitatea proiectului de reconversie și de avizul structurii de specialitate.

Un model de succes este dezvoltarea de "gospodării turistice" integrate, unde locuința principală rămâne rezidențială, iar șura este transformată în camere de oaspeți și spațiu de luat masa, păstrând astfel coerența funcțională a ansamblului. Acest model permite proprietarilor să obțină un venit suplimentar, ceea ce motivează întreținerea și restaurarea întregii proprietăți. Succesul acestor inițiative depinde însă de existența unui cadru legal clar și de accesul la consultanță de specialitate. Reconversia funcțională este un instrument esențial pentru o dezvoltare durabilă, care îmbină conservarea patrimoniului cu generarea de noi oportunități economice, transformând o problemă (clădirile abandonate) într-o resursă valoroasă.

9.3. Marketing teritorial și construcția unui brand local

CONSTATARE FACTUALĂ: comuna Băcia nu beneficiază în prezent de o strategie de marketing teritorial, iar identitatea sa culturală și turistică este practic invizibilă la nivel regional sau național. Comunicarea se limitează la website-ul primăriei și la evenimente locale sporadice, fără a exista un narativ coerent sau un brand local care să atragă vizitatori sau investitori. **PROBLEMĂ CLARĂ:** fără o promovare activă, potențialul turistic și economic al patrimoniului, oricât de valoros ar fi, rămâne neactivat. Resursele culturale există, dar publicul țintă nu știe de existența lor, iar investitorii potențiali nu percep oportunitățile. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** deși PUG-ul este un instrument de planificare spațială, el integrează direcțiile strategice pentru marketingul teritorial, deoarece acestea au implicații spațiale directe.

Primul pas este crearea unui brand local pentru Băcia. Acesta se va baza pe elementele de unicitate ale comunei: istoria sa îndelungată, patrimoniul arhitectural rural și peisajul cultural al văii Streiului. Un slogan precum "Băcia - Istorie vie în Țara Hațegului" sintetizează această identitate. Materialele de promovare (broșuri, website, prezență pe rețelele de socializare) vor utiliza acest brand și vor prezenta într-un mod atractiv principalele obiective și experiențe oferite. PUG-ul susține această strategie prin crearea și amenajarea unor "porți de intrare" în comună, în punctele de acces din DN66 și DJ 668/D, cu panouri informative și o identitate vizuală unitară, care să semnaleze vizitatorilor intrarea într-un teritoriu cu o personalitate distinctă.

O strategie de marketing eficientă se concentrează pe crearea de conținut digital, incluzând:



1. Un website de prezentare turistică modern, multilingv, cu informații despre obiective, opțiuni de cazare, evenimente și trasee recomandate.
2. Tururi virtuale 360 de grade ale monumentului istoric și ale unor gospodării tradiționale reprezentative.
3. Articole și reportaje video despre meșteșugurile, tradițiile și gastronomia locală.
4. O prezență activă pe platformele de social media, cu conținut vizual de înaltă calitate.

Aceste materiale vor fi distribuite prin colaborări cu bloggeri de turism, influenceri și prin parteneriate cu organizații de promovare turistică la nivel județean și regional. Evenimentele culturale pot juca, de asemenea, un rol central. Organizarea unui festival anual axat pe tradițiile locale, muzica istorică sau produsele artizanale poate atrage un număr semnificativ de vizitatori. PUG-ul sprijină aceste inițiativă prin alocarea și amenajarea unor spații publice adecvate pentru desfășurarea evenimentelor. Marketingul teritorial este procesul prin care o localitate își construiește și își comunică povestea, transformând resursele culturale într-o destinație atractivă.

9.4. Dezvoltarea economică locală prin industrii creative și servicii conexe

CONSTATARE FACTUALĂ: economia comunei Băcia este în prezent bazată preponderent pe agricultură de subsistență, locuri de muncă în activități industriale din localitățile apropiate (Simeria, Călan) și un sector de servicii slab dezvoltat. Contribuția economică a patrimoniului cultural este minimă, sub 1% din economia locală.

PROBLEMĂ CLARĂ: această structură economică oferă puține oportunități de angajare la nivel local, în special pentru tineri, și generează o dependență ridicată față de centrele urbane din jur. Există o lipsă acută de diversificare economică, iar patrimoniul nu este perceput ca un motor de dezvoltare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: valorificarea patrimoniului devine un pilon central al dezvoltării economice locale, iar PUG/RLU sprijină acest demers prin crearea unui mediu de afaceri favorabil, nu doar pentru turism, ci și pentru industriile creative, servicii conexe patrimoniului și alte funcțiuni complementare, inclusiv activități industriale curate.

Acest lucru implică măsuri concrete în regulament, cu un ton permisiv:

- a) Se încurajează dezvoltarea de funcțiuni mixte (locuire + mică afacere) în zonele rurale, susținând antreprenoriatul la domiciliu.



b) Procedurile de autorizare pentru activități economice cu impact redus asupra mediului și a vecinătăților (ex: ateliere de creație, birouri de arhitectură, consultanță) vor fi optimizate pentru a reduce barierele administrative.

c) PUG-ul va prevedea posibilitatea dezvoltării unor zone pentru activități industriale curate sau a altor funcțiuni economice, în afara perimetrelor protejate, pentru a asigura o diversificare economică echilibrată.

Impactul economic direct al dezvoltării turismului cultural este semnificativ. Fiecare turist care vizitează comuna cheltuie bani pe cazare, masă, suveniruri și servicii. Acești bani intră direct în economia locală, susținând micile afaceri. O atenție deosebită se va acorda și centrelor sociale cu caracter cultural. Acestea vor fi definite flexibil, pentru a permite o gamă largă de activități exemplificative, nu limitative, precum: activități educaționale (cursuri, ateliere), comunitare (întâlniri, evenimente), recreative (cluburi tematice), servicii sociale de proximitate și evenimente culturale.

Dezvoltarea economică nu se limitează doar la turism. Conservarea și restaurarea patrimoniului este, în sine, o activitate economică. Stimularea reabilitării fondului construit tradițional poate duce la revitalizarea unor meșteșuguri precum tâmplăria tradițională, prelucrarea pietrei și tehnicile de tencuieli istorice. Primăria poate sprijini formarea de meșteri locali prin organizarea de cursuri de specializare. Un alt motor de dezvoltare este legat de produsele locale. Crearea unui brand pentru produsele agricole și artizanale din Băcia ("Gust de Băcia") și comercializarea acestora în puncte de desfacere proprii completează oferta turistică și generează venituri. Patrimoniul cultural poate fi un catalizator puternic pentru diversificarea economică, iar trecerea la o economie bazată pe servicii și experiențe culturale este o direcție strategică viabilă, susținută explicit prin reglementările acestui PUG.



10. Principii Generale de Intervenție

Acest capitol traduce filosofia de protecție a patrimoniului cultural din comuna Băcia într-un set de principii directe, verificabile și direct aplicabile în Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Analizele anterioare au confirmat existența unui fond construit valoros și a unui peisaj cultural coerent, dar și vulnerabilitatea acestora în fața presiunilor de dezvoltare și a intervențiilor neconforme. Prin urmare, acest capitol fundamentează cadrul normativ care va ghida orice tip de intervenție, de la lucrări de conservare și restaurare, la integrarea construcțiilor noi în țesutul istoric, asigurând un echilibru între conservarea valorilor identitare și necesitățile de dezvoltare contemporană ale comunității.

Metodologia de formulare a acestor principii se bazează pe o sinteză a legislației naționale în vigoare, în special Legea 422/2001 privind protejerea monumentelor istorice, pe standardele definite de documente internaționale precum Carta de la Veneția, și pe adaptarea acestora la specificul local al comunei Băcia. Principiile sunt structurate pe patru axe de intervenție: 1) conservarea și restaurarea fondului construit existent; 2) integrarea arhitecturii noi; 3) amenajarea spațiului public; și 4) utilizarea materialelor și tehnicilor tradiționale. Fiecare principiu este formulat ca o directivă clară, menită să orienteze procesul de autorizare și să elimine ambiguitatea.

10.1. Conservare și restaurare

CONSTATARE FACTUALĂ: fondul construit valoros din comuna Băcia, incluzând monumentul istoric și clădirile din Zonele Construite Protejate, prezintă un grad variabil de conservare, cu un procent estimat de 30-40% din clădirile tradiționale afectate de degradări structurale și de intervenții neconforme. **PROBLEMĂ CLARĂ:** în absența unei filozofii de intervenție clare și a unor reguli tehnice precise, lucrările de reparații sunt adesea realizate ad-hoc, cu materiale incompatibile (ex: mortare pe bază de ciment, tâmplărie PVC) și tehnici improprii, care, deși pot rezolva o problemă pe termen scurt, accelerează degradarea pe termen lung și duc la o pierdere ireversibilă a autenticității. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** este imperativă introducerea în RLU a unor principii directe care să definească ierarhia intervențiilor, prioritizând conservarea în detrimentul restaurării și restaurarea în detrimentul reconstrucției. Orice intervenție trebuie să fie fundamentată pe o cunoaștere aprofundată a obiectului și să respecte principiile minimele intervenției, autenticității, compatibilității și reversibilității.

Principiul minimele intervenții este fundamental. Acesta stipulează că orice lucrare trebuie să se limiteze la strictul necesar pentru a asigura conservarea și stabilitatea structurală a clădirii, evitând



modificările nejustificate sau înlocuirea masivă a materialului istoric. Consecința practică este că se va prefera întotdeauna repararea unui element în locul înlocuirii sale. De exemplu, o componentă de lemn a unei șarpante care este parțial degradată va fi consolidată local prin protezare, nu înlocuită integral cu un element nou. RLU va operaționaliza acest principiu condiționând autorizarea lucrărilor în ZCP de prezentarea unei expertize tehnice sau a unui referat de specialitate care să justifice necesitatea și amploarea fiecărei intervenții propuse, demonstrând că s-au explorat soluțiile cu cel mai redus grad de invazivitate.

Principiul autenticității și integrității este un alt pilon al filozofiei de conservare. Autenticitatea se referă la păstrarea materialului istoric original, a tehnicilor constructive și a patinei timpului, ca mărturie ale istoriei clădirii. Integritatea se referă la coerența și unitatea tuturor părților componente ale clădirii. Implicația pentru RLU este interzicerea intervențiilor care falsifică istoria, precum adăugarea de decorațiuni "în stil" care nu au existat niciodată (pastișă) sau utilizarea de materiale moderne care imită grosolan aspectul celor vechi (ex: polistiren extrudat vopsit ca lemnul). Se va încuraja, în schimb, păstrarea și punerea în valoare a tuturor straturilor istorice valoroase ale unei clădiri, fiecare fiind o mărturie a evoluției sale.

Principiul compatibilității materialelor și tehnicilor este esențial pentru durabilitatea intervenției. Materialele noi utilizate trebuie să fie compatibile din punct de vedere fizic și chimic cu materialele istorice. O problemă frecventă, identificată în analiză, este utilizarea mortarelor pe bază de ciment în reparațiile la zidăria veche, care sunt mult mai rigide și mai puțin permeabile la vapori decât mortarele tradiționale pe bază de var. Consecința este apariția fisurilor la interfața dintre materialul nou și cel vechi și acumularea de umiditate în zid. RLU trebuie să specifice clar, pentru zonele protejate, obligativitatea utilizării materialelor și tehnicilor compatibile, putând anexa un ghid de bune practici în acest sens, cu un tabel comparativ de materiale compatibile și incompatibile. Această abordare este, de asemenea, aliniată cu principiile sustenabilității și ale economiei circulare (DNSH), favorizând resursele locale și reducerea deșeurilor.



Categorie	Materiale Compatibile (Permise în ZCP)	Materiale Incompatibile (Interzise în ZCP)
Zidărie	Mortare de var, cărămidă recuperată, piatră locală.	Ciment, adezivi pe bază de ciment, BCA.
Tencuieli	Tencuieli pe bază de var, finisaje minerale.	Tencuieli decorative pe bază de rășini, polistiren.
Finisaje lemn	Uleiuri naturale, vopsele pe bază de ulei de in.	Lacuri sintetice etanșe, vopsele alchidice.

Tabel 6 – Categoriile de structuri

Principiul reversibilității, deși nu întotdeauna integral aplicabil, trebuie să ghideze orice intervenție. Acesta presupune ca adăugirile sau modificările noi să fie concepute astfel încât să poată fi îndepărtate în viitor fără a afecta structura sau substanța istorică a clădirii. Acest principiu este deosebit de important în cazul adaptărilor la funcțiuni noi, care se pot schimba în timp. De exemplu, o compartimentare interioară nouă ar trebui realizată din pereți ușori, demontabili, nu din zidărie masivă legată structural de pereții existenți. RLU poate solicita ca proiectele de intervenție să demonstreze gradul de reversibilitate a soluțiilor propuse. Filozofia de conservare și restaurare se bazează pe respectul față de mărturia istorică. Nu se urmărește crearea unei imagini idealizate, "perfecte", ci păstrarea autenticității și a complexității istorice. Aceste principii, transpuse în reglementări clare, vor asigura că intervențiile viitoare vor fi sustenabile și vor contribui la consolidarea, nu la erodarea, identității culturale locale.

10.2. Integrarea arhitecturii noi

CONSTATARE FACTUALĂ: Zonele istorice din comuna Băcia sunt organisme vii, în care necesitatea de a construi clădiri noi va continua să existe, generând o presiune constantă asupra țesutului existent. **PROBLEMĂ CLARĂ:** în absența unor principii clare de integrare, arhitectura nouă riscă să cadă în una dintre două extreme la fel de dăunătoare: pe de o parte, pastișa sau "falsul istoric" (imitarea necritică a formelor vechi), iar pe de altă parte, arhitectura de contrast agresiv, care ignoră complet contextul. Ambele abordări duc la o degradare a coerenței și lizibilității peisajului cultural. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** RLU trebuie să definească un set de principii pentru o "a treia cale" -- o arhitectură contemporană de calitate, care intră într-un dialog respectuos cu contextul istoric, fără a-l imita servil. Principiul director trebuie să fie "integrare, nu



imitație", iar acesta va fi transpus în reguli verificabile, dar permissive în afara zonelor strict protejate.

Principiul dialogului și al interpretării contextului este fundamental. O clădire nouă într-o zonă protejată nu trebuie să fie o copie a celor vechi, ci o interpretare contemporană a principiilor care au generat arhitectura locală. Acest lucru implică o analiză a contextului care să depășească aspectele superficiale. Proiectantul trebuie să înțeleagă:

- 1) scara și proporțiile clădirilor învecinate;
- 2) ritmul fațadelor și raportul plin-gol;
- 3) materialele și texturile dominante;
- 4) tipologia acoperișurilor. O clădire nouă de calitate va prelua aceste principii abstracte și le va reinterpretă într-un limbaj arhitectural specific secolului XXI. Implicația pentru RLU este că procesul de autorizare în zonele protejate va fi condiționat de prezentarea unei analize de sit și a unei justificări arhitecturale care să demonstreze acest efort de înțelegere și interpretare.

Principiul coerenței volumetrice și a regimului de înălțime este esențial pentru menținerea scării umane. O clădire nouă nu trebuie să domine vizual contextul istoric. Consecința pentru RLU este stabilirea unor regimuri de înălțime (exprimate în metri la cornișă/atic și la coamă) și a unor reguli clare privind volumetria. În zonele protejate, se va încuraja utilizarea acoperișurilor în două ape, cu pante similare celor tradiționale (35-45 grade). Pentru restul localității, regulile sunt mai permissive: se va permite o pantă maximă a acoperișului de până la 60 de grade, pentru a răspunde condițiilor climatice și geografice, iar acoperișurile tip terasă sunt permise, cu condiția unei bune integrări în context. Regimul exact de înălțime la coamă și cornișă/atic va fi detaliat în RLU pentru fiecare UTR. Suplimentar, se recomandă ca noile construcții să respecte o lățime minimă a fațadei de 10 metri, pentru a încuraja proporții echilibrate. Volumul clădirii trebuie să se înscrie într-o anvelopă virtuală dictată de clădirile valoroase din jur, regulă ce va fi verificată prin planșe de "desfășurată stradală" obligatorii în documentația pentru zonele protejate.

Principiul onestității materialelor și a detaliilor contemporane este un alt element cheie. O clădire nouă nu trebuie să pretindă că este veche. Materialele moderne (beton aparent, metal, sticlă), durabile și cu amprentă redusă de carbon, pot fi folosite, cu condiția ca ele să fie de înaltă calitate și să creeze o armonie, nu un conflict, cu materialele tradiționale. Detaliile constructive (tâmplăriile, jgheaburile) trebuie să fie simple și să reflecte tehnologia actuală, fără a încerca să



imite detaliile istorice. RLU va anexa un ghid ilustrativ cu exemple de bune practici pentru integrarea materialelor noi.

Principiul lizibilității istorice. O intervenție contemporană de calitate trebuie să fie recognoscibilă ca aparținând timpului său, permițând citirea straturilor istorice ale așezării. Acest principiu combate direct pastșa, care creează confuzie și anulează valoarea documentară a peisajului cultural. O listă de elemente interzise în ZCP-uri include: arcade false, stâlpișori ornamentali prefabricați, imitarea paiantei cu materiale compozite și ferestre în arc de cerc nejustificate. Abordarea propusă pentru Băcia nu este una conservatoare, ci una care promovează calitatea și inovația arhitecturală, condiționându-le de un respect profund față de context.

10.3. Amenajarea spațiului public

CONSTATARE FACTUALĂ: spațiile publice din zonele istorice ale comunei, deși au o importanță majoră, sunt adesea neglijate sau amenajate cu materiale standard (pavele din beton, bănci din plastic), nepotrivite contextului.

PROBLEMĂ CLARĂ: abordarea pur funcțională, axată pe traficul auto și parcuri, ignoră dimensiunea culturală și socială, ducând la pierderea calității ambientale. CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: RLU trebuie să definească principii clare pentru amenajarea spațiilor publice din zonele protejate, condiționând orice intervenție de realizarea unor proiecte de specialitate.

Principiul prioritizării pietonului și a vieții sociale. În zonele centrale, istorice, spațiul public trebuie redat comunității. Se va urmări lărgirea trotuarelor, crearea de piațete pietonale și calmarea traficului auto. Se recomandă ca RLU să stabilească un procent minim de 50% din suprafața spațiilor publice centrale care trebuie alocat circulației pietonale și zonelor de ședere.

Principiul utilizării materialelor de finisaj contextuale. Alegerea materialelor pentru pavaje are un impact major. Se recomandă crearea unei liste de materiale pentru zonele protejate, care să includă piatră naturală locală, cărămidă presată și pietriș stabilizat. Utilizarea asfaltului va fi limitată la carosabil, iar trotuarele vor fi tratate cu materiale nobile.

Principiul designului coerent și discret al mobilierului urban. Băncile, coșurile de gunoi și stâlpii de iluminat trebuie să aibă un design simplu, subordonat cadrului arhitectural. Se va anexa la RLU un catalog de modele aprobate, favorizând materialele durabile precum lemnul și metalul.



Principiul integrării vegetației ca element de compoziție. Păstrarea arborilor maturi valoroși și plantarea de noi aliniamente, folosind specii locale, este o componentă esențială. RLU va impune realizarea unui studiu peisagistic pentru orice proiect major de reamenajare a unui spațiu public. Această abordare se aliniază cu obiectivele de adaptare la schimbările climatice și de protejare a biodiversității (DNSH).

10.4. Materiale și tehnici tradiționale

CONSTATARE FACTUALĂ: cunoașterea și utilizarea materialelor și tehnicilor de construcție tradiționale se află într-un declin accentuat, meșterii fiind din ce în ce mai puțini.

PROBLEMĂ CLARĂ: această pierdere de know-how face dificilă realizarea unor lucrări de restaurare corecte. CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: este necesară o strategie proactivă pentru a încuraja revitalizarea meșteșugurilor și utilizarea materialelor tradiționale, aliniată cu principiile economiei circulare și sustenabilității.

Principiul prioritizării materialelor locale și naturale. Arhitectura tradițională era o arhitectură a locului, utilizând resursele disponibile. RLU va promova acest principiu prin crearea unei liste de materiale recomandate pentru zonele protejate și prin acordarea de facilități pentru proiectele care utilizează un procent semnificativ de materiale locale.

Principiul compatibilității și al "respirației" structurii. Tehnicile tradiționale creau un sistem constructiv permeabil la vapori. RLU va interzice, în zonele protejate, soluțiile care blochează acest transfer de umiditate, precum tencuielile pe bază de ciment sau anvelopările cu polistiren. Se va impune utilizarea mortarelor pe bază de var.

Stimularea meșteșugurilor locale este esențială. Autoritatea locală poate juca un rol activ prin identificarea și promovarea meșterilor, organizarea de cursuri de formare și facilitarea creării de ateliere. Crearea unui ghid ilustrativ de bune practici, anexat la RLU, este un instrument util pentru a reduce numărul de intervenții greșite. Revitalizarea utilizării materialelor și tehnicilor tradiționale este o strategie pragmatică pentru o dezvoltare durabilă, care aduce beneficii multiple: conservarea autenticității, creșterea calității construcțiilor, susținerea economiei locale și reducerea impactului asupra mediului.



11. Reglementări Specifice pentru Zonele Construite Protejate

Delimitarea Zonelor Construite Protejate (ZCP), fundamentată în capitolul 6, necesită un cadru reglementar detaliat pentru a deveni un instrument operațional eficient. În absența unor reguli specifice, clare și direct aplicabile, statutul de „zonă protejată” rămâne o declarație de intenție fără pârgă de control. Acest capitol traduce principiile generale de protecție într-un set de articole tehnice pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU), definind funcțiunile, indicatorii urbanistici, regimul de înălțime și condițiile de conformare arhitecturală, cu scopul de a ghida orice nouă dezvoltare sau intervenție în interiorul ZCP-urilor, în conformitate cu Legea 350/2001. Fiecare regulă propusă este concepută pentru a răspunde unei probleme specifice identificate în diagnostic, structurând intervențiile urbanistice pe componente clare.

Metodologia de elaborare a acestor reglementări se bazează pe o traducere a concluziilor analizelor anterioare (morfologie, fond construit, peisaj) în limbaj urbanistic. Pentru a combate densificarea haotică, se propun indicatori urbanistici restrictivi, iar pentru a preveni alterarea fațadelor, se definesc condiții clare de conformare arhitecturală. Structura capitolului urmează logica standard a unui regulament, abordând succesiv principalele componente ale unei intervenții urbanistice: funcțiuni, indicatori, regim de înălțime și conformare.

11.1. Funcțiuni admise

CONSTATARE FACTUALĂ: Zonele Construite Protejate din comuna Băcia au un caracter predominant rezidențial, definit de gospodăria rurală tradițională, cu o pondere a locuirii de peste 85% din fondul construit.

PROBLEMĂ CLARĂ: presiunea economică și socială duce la apariția unor funcțiuni noi, care pot fi incompatibile cu caracterul liniștit al acestor zone. Amplasarea unor activități generatoare de trafic intens, zgomot sau cu un impact vizual negativ, precum ateliere auto sau depozite, degradează ireversibil calitatea locuirii și valoarea patrimonială.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: RLU definește o politică funcțională clară pentru ZCP-uri, care protejează funcțiunea de locuire, dar permite, în mod controlat, dezvoltarea unor activități complementare, cu impact redus, ce pot contribui la vitalitatea economică și socială a zonelor protejate.

Principiul director pentru stabilirea funcțiunilor este cel al compatibilității. Se propune următoarea clasificare a funcțiunilor în interiorul ZCP:



1. **Funcțiuni admise fără condiționări:** a) Locuințe individuale și colective de mici dimensiuni (maximum 4 unități locative per clădire); b) Funcțiuni complementare locuirii, desfășurate în interiorul gospodăriei, fără a genera un flux semnificativ de clienți (ex: birou profesional, mic atelier de creație); c) Funcțiuni agricole de subzistență.
2. **Funcțiuni admise cu condiții:** a) Unități de turism rural și agroturism (pensiuni), cu o capacitate limitată la maximum 8 camere/16 locuri de cazare și cu condiția de a fi amenajate prioritar în clădiri existente reabilitate, sau în construcții noi care respectă strict regulile de integrare; b) Mici unități de comerț și servicii de proximitate (ex: magazin alimentar, cafenea), cu o suprafață utilă sub 100 mp și cu program de funcționare care să nu producă disconfort (activitate interzisă între orele 22:00 și 08:00); c) Ateliere meșteșugărești cu profil tradițional sau artistic, nepoluante.
3. **Funcțiuni interzise:** a) Orice tip de activitate industrială sau de producție; b) Depozitare en-gros; c) Service-uri auto sau alte activități generatoare de zgomot și poluare; d) Construcții cu caracter provizoriu, cu excepția celor de organizare de șantier.

Tip Funcțiune	Compatibilitate în ZCP	Condiții Specifice / Justificare
Locuire individuală	ADMIS	Funcțiune de bază, definitorie pentru caracterul zonei.
Turism rural (pensiune)	ADMIS CU CONDIȚII	Capacitate max. 8 camere; se încurajează reconversia. Asigurarea a 100% din parcări în interiorul incintei.
Comerț de proximitate	ADMIS CU CONDIȚII	Suprafață max. 100 mp; program limitat; fără impact vizual negativ (firme integrate, fără reclame luminoase).
Atelier meșteșugăresc	ADMIS CU CONDIȚII	Doar profil tradițional/artistic; fără noxe, zgomot sau vibrații.
Activități industriale	INTERZIS	Incompatibilitate totală cu caracterul rezidențial și valoarea ambientală.
Depozitare en-gros	INTERZIS	Generează trafic greu și alterează peisajul.

Tabel 7 – Tipuri de funcțiuni

Orice solicitare pentru o funcțiune din categoria „admisă cu condiții” va fi analizată individual în procesul de autorizare, verificându-se impactul specific asupra vecinătății.

11.2. Indicatori urbanistici (POT, CUT)

CONSTATARE FACTUALĂ: țesutul rural tradițional din ZCP-uri este caracterizat de o densitate construită redusă, cu un Procent de Ocupare a Terenului (POT) mediu de 22% și un Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) mediu de 0.45. PROBLEMĂ CLARĂ: presiunea imobiliară recentă, manifestată prin solicitări de autorizare cu POT de peste 50%, duce la o tendință de supra-încărcare a parcelelor. CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: RLU stabilește valori maxime stricte pentru POT și CUT, calibrate pentru a conserva caracterul aerisit al zonelor protejate.

Valorile maxime propuse pentru ZCP-uri sunt:

- **Procentul de Ocupare a Terenului (POT):** maxim **30%** pentru locuire. Valoarea poate fi majorată condiționat până la **40%** pentru alte funcțiuni (turism, servicii), dacă se demonstrează necesitatea și se asigură măsuri compensatorii pentru spațiul verde.
- **Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT):** maxim **0,6** pentru clădiri Parter și **0,8** pentru clădiri Parter+Mansardă.Subsolul, dacă nu are funcțiuni publice, nu modifică CUT.

Zona	POT Maxim Admis	CUT Maxim Admis (P / P+M)	Justificare Principală
ZCP	30% (cu excepții la 40%)	0,6 / 0,8	Protejarea caracterului aerisit și a spațiilor verzi.
Restul intravilanului	40%	0,9 / 1,2	Permite o densitate moderată, specifică zonelor rurale.

Tabel 8 – Zone restricții

Încăzul lucrărilor de restaurare conformă a clădirilor valoroase, se poate permite o depășire a indicatorilor existenți, dacă este justificată de soluția de consolidare, dar fără a depăși cu mai mult de **10%** valoarea reglementată. În aceleași condiții intra și realizarea unui subsol cu /fara funcțiuni publice.

11.3. Regim de înălțime

CONSTATARE FACTUALĂ: silueta tradițională a satelor din comună este una joasă, cu o înălțime medie la coamă de 7.5 metri. PROBLEMĂ CLARĂ: construcțiile noi cu regimuri atipice (P+1E+M, P+2E) perturbă scara și silueta tradițională. CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: pentru a proteja această caracteristică peisagistică, RLU instituie un regim de înălțime strict, dar adaptat realităților contemporane, în interiorul ZCP-urilor.

Regulile propuse sunt:



- **Regim de înălțime maxim admis:** Se admite un regim de înălțime maxim de **Parter + Mansardă (P+M)**. Etajul curent (P+1E) este interzis. Se permite construirea unui subsol.
- **Înălțimea maximă la cornișă:** Linia de streășină (cornișa) sau aticul nu va depăși **7,5 metri**.
- **Înălțimea maximă la coamă:** Valoarea exactă a acestui prag va fi stabilită prin studii suplimentare, dar se recomandă o abordare care să permită o arhitectură contemporană de calitate, fiind totodată relaxată față de reglementări anterioare mai restrictive.
- **Lățime minimă clădire:** Se recomandă ca noile construcții să respecte o lățime minimă a fațadei de **10 metri**, pentru a încuraja proporții echilibrate.

Documentația de autorizare în ZCP va include obligatoriu o "desfășurată stradală" care să reprezinte fațada propusă în contextul clădirilor învecinate, permițând verificarea încadrării.

11.4. Condiții de conformare arhitecturală

CONSTATARE FACTUALĂ: valoarea arhitecturală a ZCP-urilor este definită de detalii precum materialele, texturile, cromatica și forma acoperișurilor. PROBLEMĂ CLARĂ: utilizarea pe scară largă a materialelor industriale standardizate duce la o erodare a caracterului specific. CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: RLU formulează condiții clare privind conformarea arhitecturală, acționând ca un ghid de proiectare pentru orice intervenție în ZCP.

Regulile de conformare acoperă următoarele aspecte:

- **Acoperișuri:** Se impune realizarea de acoperișuri în două ape. Pentru a răspunde condițiilor climatice și geografice, se permite o pantă de până la **60 de grade**. Învelitorile vor fi realizate exclusiv din țiglă ceramică sau materiale care imită aspectul acesteia. Se interzice utilizarea tablei cutate. Acoperișurile tip terasă sunt interzise în ZCP, dar pot fi permise în alte zone ale comunei, cu o bună integrare în context.
- **Fațade:** Finisajul de bază va fi tencuiala driscuită, în culori pastelate, deschise. Se interzice placarea fațadelor cu polistiren aparent, gresie sau lambriuri din plastic/metal.
- **Tâmplărie:** Tâmplăria exterioară va fi realizată din lemn. Se interzice utilizarea tâmplăriei din PVC sau aluminiu.
- **Împrejmuiri:** Gardurile către stradă vor fi transparente, realizate din lemn, fier forjat sau zidărie joasă de piatră, cu o înălțime maximă de 1,80 metri. Se interzic gardurile pline din beton sau tablă.
- **Publicitate:** Se interzice amplasarea de panouri publicitare de mari dimensiuni. Firmele comerciale sunt permise, dar cu dimensiuni reduse și integrate armonios în arhitectura fațadei.

Aceste condiții de conformare asigură respectul față de context și păstrarea coerenței mediului construit.





12. Reglementări Specifice pentru Monumente Istorice și Zonele lor de Protecție

CONSTATARE FACTUALĂ: prezența pe teritoriul comunei Băcia a monumentului istoric Biserica "Sfântul Mare Mucenic Gheorghe" (cod LMI HD-II-m-B-03246) impune, conform Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, un regim de protecție individualizat care se extinde dincolo de limitele fizice ale clădirii, influențând direct dezvoltarea urbanistică a zonei adiacente. **PROBLEMĂ CLARĂ:** echilibrul dintre obligația legală de a conserva monumentul și nevoile de dezvoltare contemporană ale comunității este unul precar, fiind adesea gestionat punctual, în absența unor reguli clare și integrate la nivelul Planului Urbanistic General. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** este imperativă transpunerea principiilor Legii 422/2001 în articole specifice ale Regulamentului Local de Urbanism (RLU), care să definească fără ambiguitate tipurile de intervenții permise, condițiile de construire în zona de protecție și procedura de avizare, oferind astfel un cadru predictibil pentru proprietari, investitori și autoritatea publică locală.

Metodologia acestui capitol este una de transpunere normativă și adaptare contextuală, preluând principiile directoare din legislația specifică protejării monumentelor istorice și detaliind aplicarea lor la scara PUG-ului pentru comuna Băcia. Analiza se concentrează pe definirea unor reguli care să fie suficient de stricte pentru a asigura protecția, dar și suficient de flexibile pentru a nu bloca în mod nejustificat dezvoltarea. Instrumentele utilizate sunt analiza cadrului legal, studii de caz privind intervenții similare și principii de bună practică în domeniul restaurării, precum cele definite în documente internaționale precum Carta de la Veneția. Limitele acestei abordări sunt date de faptul că PUG/RLU stabilește cadrul general, fiecare intervenție punctuală asupra unui monument istoric necesitând o documentație specifică și avize de specialitate, conform legii.

12.1. Intervenții asupra monumentelor

CONSTATARE FACTUALĂ: Legea 422/2001 stabilește un cadru strict pentru orice tip de intervenție care se exercită asupra unui monument istoric, intervențiile fiind permise exclusiv în scopul conservării, consolidării, restaurării, punerii în valoare sau a unor lucrări de adaptare, și doar cu avizul scris al Ministerului Culturii sau al serviciilor publice deconcentrate. **PROBLEMĂ CLARĂ:** o înțelegere greșită a naturii și limitelor acestor tipuri de intervenții de către proprietari sau chiar de către unii constructori duce frecvent la lucrări neconforme, care pot afecta ireversibil autenticitatea și integritatea monumentului, distincția dintre o reparație curentă și o lucrare de restaurare fiind adesea neclară pentru nespecialiști. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** RLU trebuie să includă o secțiune care să definească, într-un limbaj accesibil, aceste categorii de



intervenții și să sublinieze explicit că absolut orice lucrare, de la schimbarea unui jgheab la refacerea tencuielilor, necesită parcurgerea unei proceduri de avizare.

Detalierea tipurilor de intervenții este necesară pentru clarificarea procesului. Se disting următoarele categorii principale, ierarhizate după gradul de invazivitate:

1. **Lucrări de conservare:** Acestea au ca scop menținerea stării actuale a monumentului și stoparea proceselor de degradare, fără a adăuga elemente noi sau a modifica substanța istorică. Exemple includ: tratamente de biocidare pentru lemn sau piatră, curățarea controlată a suprafețelor, asigurarea unui microclimat stabil în interior.
2. **Lucrări de consolidare:** Vizează asigurarea stabilității structurale a clădirii, fără a-i altera aspectul sau materialitatea vizibilă. Tehnicile trebuie să fie compatibile și, pe cât posibil, reversibile. Exemple includ: injectări de consolidare în zidărie cu mortare pe bază de var, subzideri de fundații, consolidarea șarpantelor cu elemente metalice discrete.
3. **Lucrări de restaurare:** Urmăresc aducerea monumentului la o stare anterioară, documentată istoric, prin eliminarea adăugirilor fără valoare și refacerea elementelor dispărute. Orice completare trebuie să fie recognoscibilă la o analiză atentă și să se bazeze pe dovezi clare (fotografii de epocă, desene, analogii documentate).

Toate aceste intervenții trebuie realizate exclusiv de personal (proiectanți, diriginți, executanți) atestat de Ministerul Culturii pentru lucrul la monumente istorice.

O problemă specifică este cea a lucrărilor de întreținere curentă. Deși par minore, acestea pot avea un impact major dacă sunt executate necorespunzător. De exemplu, zugrăvirea unui perete istoric cu vopsea lavabilă pe bază de polimeri poate bloca transferul de vapori și accelera degradarea. Utilizarea de mortare pe bază de ciment pentru reparații la tencuieli istorice pe bază de var este o altă greșală frecventă. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** RLU poate condiționa chiar și lucrările de întreținere care nu necesită autorizație de construire, în cazul monumentelor istorice, de obținerea unui aviz prealabil de la autoritatea locală, care să verifice compatibilitatea materialelor și tehnicilor propuse. Pentru a ghida proprietarii, se anexează la RLU un tabel-ghid de materiale, cu caracter obligatoriu.



Materiale Compatibile (Recomandate)	Materiale Incompatibile (Interzise)
Mortare pe bază de var hidraulic natural	Mortare și tencuieli pe bază de ciment Portland
Cărămizi și țigle recuperate sau manufacturate	Cărămizi tip BCA, învelitori din tablă cutată
Lemn tratat cu uleiuri naturale sau ceară	Lemn tratat cu lacuri sintetice etanșe
Vopsele pe bază de var, silicați sau silicat de potasiu	Vopsele lavabile pe bază de polimeri (acrilice, vinilice)

Tabel 9 – Materiale compatibile recomandate

Punerea în valoare a monumentului este o altă categorie de intervenție permisă, care include lucrări precum iluminatul arhitectural, amenajarea de alei și platforme de vizitare sau instalarea de panouri informative. Și aceste intervenții, deși nu modifică structura monumentului, necesită o proiectare atentă pentru a nu-i altera imaginea. De exemplu, un sistem de iluminat prost conceput poate crea umbre nenaturale sau poate distorsiona percepția volumetriei. Prin urmare, și aceste proiecte trebuie să parcurgă procedura de avizare, fiind necesară prezentarea unor simulări și a unor specificații tehnice detaliate. În concluzie, orice intervenție asupra unui monument istoric este o operațiune de înaltă specializare, care nu poate fi lăsată la latitudinea bunului-plac al proprietarului sau al constructorului. Rolul RLU este de a întări și de a clarifica la nivel local aceste principii, acționând ca un prim filtru de informare și de control.

12.2. Construcții în zona de protecție

CONSTATARE FACTUALĂ: Legea 422/2001 stipulează obligativitatea instituirii unei zone de protecție în jurul fiecărui monument istoric, destinată să asigure conservarea integrată a acestuia și a cadrului său construit sau natural. Pentru Biserica din Băcia, această zonă nu este încă delimitată oficial printr-un studiu de specialitate.

PROBLEMĂ CLARĂ: absența unei delimitări clare și a unor reguli specifice pentru această zonă creează un vid legislativ la nivel local, permițând apariția unor construcții noi care, deși legale din punct de vedere al reglementărilor generale, pot afecta negativ monumentul prin proximitate excesivă, regim de înălțime neadecvat sau limbaj arhitectural incompatibil. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul are obligația și oportunitatea de a delimita provizoriu această



zonă de protecție și de a stabili un set de reguli clare, care vor deveni obligatorii după aprobarea documentației și avizarea de către Ministerul Culturii.

Delimitarea zonei de protecție se bazează pe criteriile obiective, precum relațiile vizuale (conuri de vizibilitate), coerența țesutului istoric și limitele parțelularului tradițional. Ca măsură provizorie, până la elaborarea unui studiu de specialitate, se instituie o zonă de protecție cu o rază minimă de 100 de metri în jurul monumentului, conform legii pentru mediul rural. PUG-ul va marca grafic această zonă, iar RLU va detalia regimul de construire în interiorul ei, această abordare preventivă fiind esențială pentru a evita degradarea contextului.

Regulamentul Local de Urbanism va dedica un articol distinct acestei zone, regulile vizând controlul tuturor aspectelor care pot influența percepția monumentului:

- a) Regimul de înălțime: se va impune o limită maximă la cornișă de 5,0 metri, corelată cu înălțimea clădirilor tradiționale din jur, pentru a nu concura cu silueta bisericii. Înălțimea maximă la coamă va fi reglementată astfel încât să permită soluții arhitecturale de calitate, fără a impune o limită numerică absolută, decizia finală fiind condiționată de avizul de specialitate.
- b) Volumetria: se vor încuraja volumele simple, cu acoperișuri în două ape. Panta acoperișului se recomandă a fi cuprinsă între 35 și 45 de grade, specifică arhitecturii locale. Se interzic formele atipice și acoperișurile tip terasă în această zonă strict protejată.
- c) Materiale și culori: se va impune utilizarea unor materiale de finisaj compatibile cu cele tradiționale (tencuieli pe bază de var, lemn, piatră, învelitori ceramice) și a unei palete cromatice restrânse, bazată pe culori naturale, conform ghidului anexat.
- d) Împrejmirile: se vor interzice gardurile opace și înalte, favorizându-se soluțiile transparente (lemn, fier forjat) sau vegetale, care permit vizibilitatea către monument.

Orice construcție nouă, extindere sau demolare în interiorul zonei de protecție va necesita, pe lângă autorizația de construire, și Avizul Ministerului Culturii, obligație pe care RLU o va specifica explicit. Pentru a facilita procesul de avizare, se poate solicita ca documentația depusă să includă piese suplimentare, precum un studiu de însorire care să demonstreze că noua construcție nu umbrește monumentul sau un montaj foto care să simuleze impactul vizual al noii clădiri. Aceste cerințe suplimentare au rolul de a oferi comisiei de avizare o imagine completă asupra impactului propunerii. În concluzie, zona de protecție este un instrument esențial pentru conservarea "in situ" a monumentului istoric, recunoscând că valoarea acestuia este inseparabilă de contextul său.



12.3. Schimbarea de funcțiune

CONSTATARE FACTUALĂ: adaptarea monumentelor istorice la nevoi contemporane implică uneori schimbarea funcțiunii lor inițiale, permisă de Legea 422/2001 cu condiții stricte: noua funcțiune nu trebuie să afecteze valoarea imobilului, iar intervențiile trebuie să fie minimale și reversibile.

PROBLEMĂ CLARĂ: o funcțiune nepotrivită poate genera degradări fizice (umiditate excesivă, vibrații, trafic intens) sau poate necesita modificări structurale care să altereze ireversibil monumentul, transformarea unei case memoriale într-un restaurant fiind un exemplu de provocare majoră. CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: RLU trebuie să stabilească un set de criterii de compatibilitate funcțională pentru monumentele istorice, oferind un cadru de evaluare obiectiv pentru solicitările de schimbare de funcțiune, încurajând reconversia ca principală metodă de salvare a patrimoniului.

Criteriile de compatibilitate evaluează impactul noii funcțiuni asupra componentelor valoroase și includ:

1. Compatibilitatea structurală (fără modificări ale structurii de rezistență);
2. Compatibilitatea spațială (păstrarea compartimentării originale);
3. Compatibilitatea materialelor (finisaje noi compatibile cu cele istorice);
4. Reversibilitatea (intervenții proiectate pentru a putea fi îndepărtate). Aceste criterii vor fi detaliate într-o anexă a RLU. Pentru Biserica "Sfântul Mare Mucenic Gheorghe", fiind un lăcaș de cult activ, problema este mai puțin probabilă, dar pentru alte clădiri ce ar putea fi clasate (o școală veche, un conac), problematica devine centrală, o școală fiind mai compatibilă cu funcțiunea de centru cultural decât cu una de unitate de producție.

Orice propunere de schimbare a funcțiunii unui monument istoric trebuie fundamentată printr-un studiu de specialitate și necesită Avizul Ministerului Culturii. O abordare corectă implică găsirea unei funcțiuni care se potrivește clădirii, nu forțarea adaptării clădirii la o funcțiune prestabilită. Acest principiu al "minimei intervenții" este cheia conservării pe termen lung. Schimbarea de funcțiune poate fi o soluție viabilă pentru salvarea unor monumente istorice, asigurându-le reintegrarea în viața comunității, însă procesul trebuie gestionat cu maximă prudență, RLU având rolul de a stabili regulile-cadru la nivel local.

12.4. Procedura de avizare specifică

CONSTATARE FACTUALĂ: procedura de obținere a Avizului de la Ministerul Culturii pentru orice intervenție asupra unui monument istoric sau în zona sa de protecție este un proces obligatoriu,



reglementat de Legea 422/2001. PROBLEMĂ CLARĂ: procedura este adesea percepută de solicitanți ca fiind lungă și lipsită de transparență, ceea ce poate descuraja inițiativele de restaurare sau încuraja executarea de lucrări fără aviz. CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: RLU poate juca un rol esențial în clarificarea și ghidarea solicitanților, incluzând o secțiune informativă care să descrie pașii procedurii și conținutul necesar al documentației, acționând ca un "ghid de prim ajutor" pentru proprietari.

Pașii principali ai procedurii de avizare, care vor fi explicați în RLU, sunt:

1. Elaborarea documentației de către specialiști atestați;
2. Depunerea documentației la Direcția Județeană pentru Cultură Hunedoara;
3. Analiza în cadrul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice;
4. Emiterea avizului. Acest flux, prezentat clar, poate demistifica procesul.

Conținutul documentației pentru obținerea avizului este un element cheie, iar RLU poate specifica piesele necesare în funcție de intervenție: a) Relevu detaliat; b) Studiu istoric-arhitectural; c) Expertiză tehnică; d) Proiect de conservare-restaurare. Listarea acestor cerințe ajută la pregătirea unui dosar complet. Rolul autorității locale este de a acționa ca facilitator, oferind consiliere proprietarilor și ghidându-i către specialiști, o atribuție ce poate fi oficializată în RLU. În concluzie, deși complexă, procedura de avizare este un mecanism esențial de control al calității, iar o mai bună informare poate transforma acest proces într-un parteneriat eficient între proprietar, specialiști și autorități.



13. Managementul și Monitorizarea Patrimoniului Cultural

Protecția patrimoniului cultural este un proces continuu și dinamic, care depășește simpla clasare a unor monumente și necesită un sistem de management activ, integrat și sustenabil pe termen lung. Acest capitol fundamentează crearea, prin Planul Urbanistic General, a unui cadru procedural și instituțional care să asigure o guvernare eficientă a patrimoniului din comuna Băcia. Se propune un model de management structurat pe patru piloni esențiali: un cadru instituțional clarificat, un sistem tehnic de monitorizare, instrumente financiare pentru susținerea intervențiilor și programe de implicare a comunității, transformând astfel protecția patrimoniului dintr-o serie de acțiuni reactive într-o politică publică locală coerentă.

Metodologia de fundamentare se bazează pe principiile managementului strategic și pe adaptarea bunelor practici la scara și specificul unei comune rurale. Cadrul propus integrează cerințele legislative naționale, în special prevederile Legii 422/2001 privind protejerea monumentelor istorice și ale Legii 350/2001 a urbanismului, cu nevoile locale identificate în capitolele de diagnostic ale prezentului studiu. Fiecare componentă a sistemului de management (instituțională, tehnică, financiară, educațională) este concepută pentru a funcționa în sinergie cu celelalte, creând un mecanism robust. Implementarea efectivă a sistemului propus este condiționată de asumarea sa la nivel politic și administrativ, PUG-ul având rolul de a crea cadrul necesar și de a trasa direcțiile de acțiune.

13.1. Cadrul instituțional local

CONSTATARE FACTUALĂ: legislația în vigoare atribuie autorităților publice locale responsabilități clare în domeniul protejării patrimoniului cultural, însă la nivelul administrației comunei Băcia nu există în prezent o structură sau o persoană desemnată oficial care să gestioneze în mod dedicat această problemă. **PROBLEMĂ CLARĂ:** această lipsă de claritate instituțională duce la o gestionare fragmentată a avizelor, o lipsă de viziune pe termen lung și o dificultate în accesarea de fonduri specializate, responsabilitățile fiind difuze, iar acțiunile, reactive și sporadice. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul fundamentează necesitatea stringentă a creării unui cadru instituțional minim, dar funcțional. Se recomandă clarificarea rolurilor și responsabilităților în organigrama existentă pentru a asigura o guvernare eficientă pe termen lung, transformând protecția patrimoniului într-o componentă activă a administrației locale.

O primă opțiune, recomandată ca soluție eficientă pentru o comună de dimensiunea Băciei, este desemnarea, în cadrul compartimentului de urbanism al primăriei, a unui funcționar public care



să aibă în fișa postului, ca atribuție principală, managementul patrimoniului cultural. Această persoană ar acționa ca punct unic de contact pentru proprietarii de clădiri istorice, investitori și Direcția Județeană pentru Cultură Hunedoara. Responsabilitățile sale ar include un set clar de atribuții: 1. Gestionarea și actualizarea bazei de date GIS a patrimoniului, conform specificațiilor din capitolul 15; 2. Oferirea de consiliere primară proprietarilor privind procedurile de avizare și oportunitățile de finanțare; 3. Urmărirea procesului de avizare a documentațiilor de urbanism și de construire în zonele protejate; 4. Coordonarea sistemului de monitorizare a stării de conservare a bunurilor protejate.

O a doua componentă a cadrului instituțional este rolul Consiliului Local, care trebuie să își asume activ funcția de gardian al patrimoniului. Acesta are responsabilitatea legală și morală de a aproba instrumentele de protecție propuse prin PUG (Lista bunurilor cu valoare ambientală, delimitarea ZCP-urilor) și de a aloca resurse pentru programe locale de finanțare. Pentru a asigura o fundamentare tehnică a deciziilor, se recomandă ca RLU să introducă o condiționalitate: orice hotărâre a Consiliului Local cu impact major asupra patrimoniului (ex: aprobarea unui PUZ într-o zonă de protecție) se va lua doar după consultarea obligatorie a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (CTATU) la nivel județean sau a unor experți atestați de Ministerul Culturii. Această măsură crește calitatea și rigoarea actului administrativ.

A treia componentă, esențială pentru un management participativ, este crearea unei comisii consultative locale pentru patrimoniu, formată din voluntari. Această comisie, fără putere de decizie, dar cu rol consultativ formal, ar putea fi alcătuită din reprezentanți ai comunității (profesori de istorie, preoți, lideri de opinie), specialiști locali (arhitecți, ingineri, istorici originari din comună) și reprezentanți ai ONG-urilor active în domeniu. Rolul său ar fi de a oferi puncte de vedere și recomandări Consiliului Local, de a semnaliza situații de risc și de a se implica în organizarea de evenimente de conștientizare. Colaborarea inter-instituțională este, de asemenea, un pilon. Se recomandă ca Primăria comunei Băcia să dezvolte parteneriate active cu:

1. Direcția Județeană pentru Cultură Hunedoara (pentru avizare și expertiză);
2. Consiliul Județean Hunedoara (pentru proiecte de anvergură regională);
3. Institutul Național al Patrimoniului (pentru acces la programe de finanțare);
4. Ordinul Arhitecților din România - Filiala Hunedoara (pentru consiliere de specialitate).

RLU poate specifica tipurile de proiecte care necesită un acord de parteneriat, asigurând astfel o abordare colaborativă.



13.2. Monitorizare și evaluare

CONSTATARE FACTUALĂ: protecția patrimoniului necesită o evaluare constantă a stării de conservare a bunurilor culturale și a presiunilor la care acestea sunt supuse. **PROBLEMĂ CLARĂ:** în prezent, nu există un sistem de monitorizare periodică a patrimoniului din comuna Băcia; evaluările sunt realizate punctual, doar când se solicită o autorizație de construire sau când o clădire ajunge într-o stare avansată de degradare, fiind astfel un proces reactiv. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul instituie un sistem de monitorizare proactiv, bazat pe instrumente digitale. Acesta permite o evaluare periodică și standardizată a stării patrimoniului, având ca suport tehnic baza de date GIS a PUG-ului, conformă cu Ordinul 904/2023.

Instrumentul central al sistemului de monitorizare este baza de date GIS a patrimoniului. Acest modul specializat, integrat în sistemul GIS al PUG-ului, va conține pentru fiecare bun de patrimoniu inventariat (monumente și clădiri cu valoare ambientală) un set de informații minime, dar esențiale:

1. Un identificator unic;
2. Date de localizare precisă;
3. O legătură către fișa de inventar detaliată (scanată sau în format digital); și
4. Un set de indicatori cheie de performanță (KPI) privind starea de conservare.

Se propune utilizarea unui sistem de evaluare simplificat, bazat pe un cod de culori pentru a indica starea generală și urgența intervenției:

- a) Cod Verde: Stare bună de conservare, fără degradări structurale, necesită doar întreținere curentă. Risc redus.
- b) Cod Galben: Degradări minore sau medii (ex: tencuieli degradate, infiltrații la acoperiș), care nu afectează stabilitatea structurală, dar necesită lucrări de reparații în următorii 2-5 ani pentru a preveni agravarea. Risc mediu.
- c) Cod Roșu: Degradări structurale majore (ex: fisuri active, șarpantă deformată, umiditate masivă), care pun în pericol stabilitatea clădirii și necesită intervenție de urgență. Risc ridicat.

Frecvența monitorizării este un element cheie pentru eficiența sistemului. Se propune un ciclu de re-evaluare completă a fondului construit protejat la un interval de 5 ani. Suplimentar, se vor realiza inspecții anuale pentru clădirile marcate cu "Cod Roșu" sau după evenimente naturale extreme (furtuni puternice, cutremure). Responsabilitatea pentru colectarea datelor din teren și



actualizarea bazei de date GIS va reveni funcționarului desemnat pentru managementul patrimoniului, care poate fi asistat de comisia consultativă locală. Pe lângă starea fizică a clădirilor, sistemul trebuie să urmărească și presiunile asupra patrimoniului. Acest lucru se realizează prin monitorizarea indicatorilor precum:

- Numărul de autorizații de construire emise anual în zonele protejate;
- Numărul de intervenții neconforme identificate și sancționate;
- Evoluția prețurilor imobiliare în ZCP-uri, ca indicator al atractivității zonei.

Un sistem de monitorizare funcțional este "sistemul nervos" al managementului patrimoniului; el transformă datele brute într-o resursă dinamică, care permite decizii informate, ierarhizarea priorităților și măsurarea obiectivă a eficienței politicilor de protecție adoptate prin PUG.

13.3. Instrumente financiare

CONSTATARE FACTUALĂ: finanțarea lucrărilor de conservare și restaurare, adesea mai costisitoare decât construcțiile noi, reprezintă una dintre cele mai mari provocări pentru proprietarii de clădiri istorice.

PROBLEMĂ CLARĂ: dependența exclusivă de bugetul local, care este limitat, face ca intervențiile asupra patrimoniului să fie rare și insuficiente, multe clădiri valoroase continuând să se degradeze din lipsa resurselor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: este necesară o abordare multi-sursă. PUG-ul, prin RLU, creează un cadru care să faciliteze accesarea de instrumente financiare diverse, combinând finanțarea publică cu atragerea de fonduri externe și stimularea investițiilor private.

Sursele de finanțare pot fi clasificate în trei categorii principale, pentru care autoritatea locală se recomandă să dezvolte strategii de accesare:

- 1. Surse publice naționale și locale:** a) Bugetul local al comunei Băcia poate aloca fonduri pentru un "Program local de sprijinire a reabilitării fațadelor în Zonele Construite Protejate", oferind co-finanțări de 30-50% pentru proprietarii care respectă ghidul de bune practici. b) Bugetul de stat, prin programe derulate de Institutul Național al Patrimoniului (INP), precum Programul Național de Restaurare, este o sursă majoră pentru monumentul istoric. c) Fondul "Timbrul Monumentelor Istorice", administrat de INP, poate fi accesat pentru finanțarea unor intervenții de urgență sau pentru proiecte de punere în valoare.
- 2. Surse externe (fonduri europene):** a) Programele Operaționale Regionale (POR) au frecvent axe dedicate reabilitării patrimoniului cultural și dezvoltării turismului, reprezentând o oportunitate majoră. b) Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), în special componentele sale legate de renovarea clădirilor și turism cultural. c) Alte



programe europene, precum Interreg, care finanțează proiecte de cooperare transfrontalieră în domeniul patrimoniului.

3. Surse private:

- a) Investițiile directe ale proprietarilor, care pot fi stimulate prin acordarea de facilități fiscale.
- b) Sponsorizări din partea companiilor active în zonă, ca parte a programelor de responsabilitate socială corporativă.
- c) Inițiative de crowdfunding sau donații, în special pentru proiecte cu un puternic impact comunitar.

Rolul RLU în acest context este de a crea un mediu favorabil investițiilor. Un instrument eficient este acordarea de facilități fiscale. Legea permite autorităților locale să acorde scutiri sau reduceri la impozitul pe clădiri și terenuri pentru proprietarii de monumente istorice sau de clădiri reabilitate conform regulamentului. RLU va include un articol care condiționează acordarea acestor facilități de obținerea unui "certificat de conformitate" emis de primărie, care să ateste calitatea lucrărilor de reabilitare. Finanțarea protejării patrimoniului este un efort partenerial, iar rolul autorității locale este de a acționa ca un catalizator și facilitator, creând un cadru predictibil și stimulat pentru toate părțile implicate.

13.4. Educație și conștientizare publică

CONSTATARE FACTUALĂ: protejarea pe termen lung a patrimoniului cultural este imposibilă fără sprijinul activ și conștient al comunității.

PROBLEMĂ CLARĂ: la nivelul comunei Băcia, se constată adesea o cunoaștere limitată a valorii patrimoniului local și a principiilor corecte de intervenție, multe acțiuni neconforme (ex: anvelopări cu polistiren, tâmplărie PVC în zone istorice) fiind rezultatul lipsei de informație, nu al relei-voințe.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul propune o strategie de educație și conștientizare publică, aceasta fiind o componentă esențială și non-negociabilă a sistemului de management. Reușita pe termen lung a întregului demers de protecție depinde de transformarea comunității dintr-un spectator pasiv într-un partener activ.

Obiectivele strategiei de conștientizare sunt clare și măsurabile:

1. Creșterea gradului de cunoaștere a istoriei locale și a valorilor de patrimoniu;
2. Educarea proprietarilor și a constructorilor locali privind tehnicile corecte de reabilitare;
3. Stimularea mândriei locale și a sentimentului de apartenență;



4. Implicarea activă a tinerilor și a școlilor în proiecte de patrimoniu. Programele educaționale dedicate școlilor sunt deosebit de importante.

Se pot organiza lecții deschise despre istoria locală susținute de specialiști, vizite ghidate la monumentul istoric, ateliere de desen sau fotografie cu tematică de patrimoniu și proiecte de tipul "adoptă un monument". Se încurajează ca Primăria să sprijine aceste inițiative prin realizarea de materiale didactice adaptate și prin implicarea funcționarului responsabil cu patrimoniul.

Pentru publicul larg, se propune un pachet de acțiuni concrete, cu impact direct:

- a) Organizarea anuală a unui eveniment de tip "Ziua Porților Deschise" la monumentul istoric, cu ghidaje specializate și mici evenimente culturale.
- b) Realizarea și distribuirea gratuită a unui "Ghid al proprietarului de casă veche", un material ilustrat, accesibil, care să explice principiile corecte de intervenție și să ofere alternative viabile la materialele moderne.
- c) Organizarea de ateliere practice demonstrative, în parteneriat cu meșteri locali și specialiști, pe teme precum prepararea mortarelor de var sau reparația tâmplărilor tradiționale.
- d) Instalarea unor panouri informative de calitate în fața principalelor obiective de patrimoniu, care să prezinte pe scurt istoria și valoarea acestora.

Implicarea comunității poate lua și forme mai active, precum voluntariatul pentru campanii de curățenie în jurul monumentelor sau proiecte de documentare a istoriei orale ("poveștile bunicilor"). Un program de educație bine structurat transformă obligațiile de protejare a patrimoniului dintr-o constrângere externă, impusă prin lege, într-o valoare asumată intern de către comunitate, asigurând astfel sustenabilitatea pe termen lung a eforturilor de conservare.



14. Reglementări Specifice pentru Monumente Istorice și Zonele lor de Protecție

CONSTATARE FACTUALĂ: prezența pe teritoriul comunei Băcia a monumentului istoric Biserica "Sfântul Mare Mucenic Gheorghe" (cod LMI HD-II-m-B-03246) impune, conform Legii 422/2001, un regim de protecție individualizat care se extinde dincolo de limitele fizice ale clădirii, influențând direct dezvoltarea urbanistică a zonei adiacente. **PROBLEMĂ CLARĂ:** echilibrul dintre obligația legală de a conserva monumentul și nevoile de dezvoltare contemporană ale comunității este unul precar, fiind adesea gestionat punctual, în absența unor reguli clare și integrate la nivelul Planului Urbanistic General. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** este imperativă transpunerea principiilor Legii 422/2001 în articole specifice ale Regulamentului Local de Urbanism (RLU), care să definească fără ambiguitate tipurile de intervenții permise, condițiile de construire în zona de protecție și procedura de avizare, oferind astfel un cadru predictibil pentru proprietari, investitori și autoritatea publică locală.

Metodologia acestui capitol este una de transpunere normativă și adaptare contextuală. Se preiau principiile directoare din legislația specifică protejării monumentelor istorice și se detaliază aplicarea lor la scara PUG-ului pentru comuna Băcia. Analiza se concentrează pe definirea unor reguli care să fie suficient de stricte pentru a asigura protecția, dar și suficient de flexibile pentru a nu bloca în mod nejustificat dezvoltarea. Instrumentele utilizate sunt analiza cadrului legal, studii de caz privind intervenții similare și principii de bună practică în domeniul restaurării, precum cele definite în documente internaționale. Limitele acestei abordări sunt date de faptul că PUG/RLU stabilește cadrul general, fiecare intervenție punctuală asupra unui monument istoric necesitând o documentație specifică și avize de specialitate, conform legii.

14.1. Intervenții permise

CONSTATARE FACTUALĂ: Legea 422/2001 stabilește un cadru strict pentru orice tip de intervenție care se exercită asupra unui monument istoric. Intervențiile sunt permise exclusiv în scopul conservării, consolidării, restaurării, punerii în valoare sau a unor lucrări de adaptare, și doar cu avizul scris al Ministerului Culturii sau al serviciilor publice deconcentrate. **PROBLEMĂ CLARĂ:** o înțelegere greșită a naturii și limitelor acestor tipuri de intervenții de către proprietari sau chiar de către unii constructori duce frecvent la lucrări neconforme, care pot afecta ireversibil autenticitatea și integritatea monumentului. Distincția între o reparație curentă și o lucrare de restaurare este adesea neclară pentru nespecialiști, generând un risc semnificativ de intervenții neautorizate. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** RLU trebuie să includă o secțiune care să



definească, într-un limbaj accesibil, aceste categorii de intervenții și să sublinieze explicit că absolut orice lucrare, de la schimbarea unui jgheab la refacerea tencuielilor, necesită parcurgerea unei proceduri de avizare.

Detalierea tipurilor de intervenții este necesară pentru clarificarea procesului. Astfel, se pot distinge următoarele 5 categorii principale:

1. **Lucrări de conservare:** acestea au ca scop menținerea stării actuale a monumentului și stoparea proceselor de degradare, fără a adăuga elemente noi (ex: tratamente de biocidare, curățarea pietrei, asigurarea unui microclimat controlat).
2. **Lucrări de consolidare:** acestea vizează asigurarea stabilității structurale a clădirii, fără a-i altera aspectul (ex: injectări în zidărie, subzideri, consolidarea șarpantei).
3. **Lucrări de restaurare:** acestea urmăresc aducerea monumentului la o stare anterioară, documentată istoric, prin eliminarea adăugirilor fără valoare și refacerea elementelor dispărute, pe bază de studii de specialitate.
4. **Lucrări de punere în valoare:** acestea includ intervenții precum iluminatul arhitectural, amenajarea de alei și platforme de vizitare sau instalarea de panouri informative.
5. **Lucrări de adaptare:** vizează modificări funcționale compatibile, realizate cu respectarea principiului reversibilității.

Orice intervenție trebuie să fie realizată de personal atestat de Ministerul Culturii. Această detaliere în RLU are un rol informativ și preventiv.

O problemă specifică este cea a lucrărilor de întreținere curentă. Deși par minore, acestea pot avea un impact major dacă sunt executate necorespunzător. De exemplu, zugrăvirea unui perete istoric cu vopsea lavabilă pe bază de polimeri poate bloca respirația zidului și poate accelera degradarea. Utilizarea de mortare pe bază de ciment pentru reparații la tencuieli istorice pe bază de var este o altă greșală frecventă. Consecință și implicație PUG/RLU: RLU poate condiționa chiar și lucrările de întreținere care nu necesită autorizație de construire, în cazul monumentelor istorice, de obținerea unui aviz prealabil de la autoritatea locală, care să verifice compatibilitatea materialelor și tehnicilor propuse. Se anexează la RLU o listă de materiale permise și interzise pentru intervenții asupra monumentelor.



Materiale Compatibile (Recomandate)	Materiale Incompatibile (Interzise)
Mortare pe bază de var hidraulic natural	Mortare și tencuieli pe bază de ciment Portland
Cărămizi și țigle recuperate sau manufacturate	Cărămizi tip BCA, învelitori din tablă cutată
Lemn tratat cu uleiuri naturale sau ceară	Lemn tratat cu lacuri sintetice etanșe
Vopsele pe bază de var, silicați sau silicat de potasiu	Vopsele lavabile pe bază de polimeri (acrilice, vinilice)

Tabel 10 – Materiale compatibile și incompatibile recomandate

Punerea în valoare a monumentului este o altă categorie de intervenție permisă, care include lucrări precum iluminatul arhitectural, amenajarea de alei și platforme de vizitare sau instalarea de panouri informative. Și aceste intervenții, deși nu modifică structura monumentului, necesită o proiectare atentă pentru a nu-i altera imaginea. De exemplu, un sistem de iluminat prost conceput poate crea umbre nenaturale sau poate distorsiona percepția volumetriei. Prin urmare, și aceste proiecte trebuie să parcurgă procedura de avizare, fiind necesară prezentarea unor simulări și a unor specificații tehnice detaliate.

În concluzie, orice intervenție asupra unui monument istoric este o operațiune de înaltă specializare, care nu poate fi lăsată la latitudinea bunului-plac al proprietarului sau al constructorului. Rolul RLU este de a întări și de a clarifica la nivel local aceste principii, acționând ca un prim filtru de informare și de control.

14.2. Procedura de avizare

CONSTATARE FACTUALĂ: procedura de obținere a Avizului de la Ministerul Culturii pentru orice tip de intervenție asupra unui monument istoric sau în zona sa de protecție este un proces obligatoriu, reglementat de Legea 422/2001 și de normele metodologice aferente. Această procedură implică depunerea unei documentații de specialitate și evaluarea acesteia de către comisiile de specialitate (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice și, eventual, Comisia Națională). **PROBLEMĂ CLARĂ:** procedura este adesea percepută de solicitanți ca fiind lungă, birocratică și lipsită de transparență, cu o durată medie de procesare ce poate descuraja inițiativele de restaurare sau încuraja executarea de lucrări fără aviz. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** deși PUG/RLU nu poate modifica procedura legală de avizare, el poate juca un rol esențial în clarificarea și ghidarea solicitanților. RLU va include o secțiune informativă care descrie



pașii procedurii și conținutul necesar al documentației, acționând ca un "ghid de prim ajutor" pentru proprietari.

Pașii principali ai procedurii de avizare, care vor fi explicați în RLU, sunt, în mod simplificat, următorii:

1. Elaborarea documentației de către un specialist sau un colectiv de specialiști atestați;
2. Depunerea documentației la Direcția Județeană pentru Cultură Hunedoara;
3. Analiza documentației în cadrul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice competente;
4. Emiterea avizului (favorabil, favorabil cu condiții sau nefavorabil).

În funcție de importanța monumentului și de complexitatea lucrărilor, poate fi necesară și o a doua treaptă de avizare, la nivelul Comisiei Naționale. Acest flux este prezentat clar pentru a demistifica procesul.

Conținutul documentației pentru obținerea avizului este, de asemenea, un element cheie. RLU specifică faptul că, în funcție de tipul de intervenție, documentația trebuie să includă piese precum:

- a) Releveul detaliat al clădirii;
- b) Studiul istoric-arhitectural;
- c) Expertiza tehnică;
- d) Proiectul de conservare-restaurare (piese scrise și desenate);
- e) Propuneri pentru componentele artistice (pictură murală, stucaturi), dacă este cazul.

Listarea acestor cerințe în RLU ajută solicitantul să pregătească un dosar complet de la bun început, evitând întârzierile cauzate de completări ulterioare. Rolul autorității locale în acest proces este unul de facilitator. Structura de specialitate în domeniul urbanismului din cadrul primăriei ar trebui să poată oferi consiliere proprietarilor de monumente istorice, ghidându-i către specialiștii atestați și explicându-le pașii procedurii. Această implicare activă poate contribui la creșterea calității intervențiilor și la reducerea numărului de lucrări neautorizate. RLU poate oficializa acest rol de consiliere, specificând atribuțiile compartimentului de urbanism în relația cu proprietarii de imobile protejate.

14.3. Standarde de conservare

CONSTATARE FACTUALĂ: calitatea intervențiilor asupra monumentelor istorice depinde în mod direct de respectarea unor standarde de conservare și restaurare recunoscute la nivel național și internațional. Aceste standarde, derivate din documente precum Carta de la Veneția și normele



tehnice de specialitate, definesc principiile unei intervenții corecte. **PROBLEMĂ CLARĂ:** aceste standarde sunt adesea cunoscute doar de către specialiști, fiind inaccesibile sau greu de înțeles pentru proprietari și constructori, ceea ce duce la o rată redusă de conformitate în cazul lucrărilor neasistate de specialiști. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** RLU are oportunitatea de a "traduce" și de a face accesibile aceste principii fundamentale, transformându-le în reguli clare și aplicabile la nivel local, care să devină un ghid obligatoriu pentru orice intervenție.

Principiul minimei intervenții este fundamental. Acesta stipulează că orice lucrare trebuie să se limiteze la strictul necesar pentru a asigura conservarea și stabilitatea structurală a clădirii, evitând modificările nejustificate sau înlocuirea masivă a materialului istoric. Se va prefera întotdeauna repararea unui element în locul înlocuirii sale.

Principiul autenticității și integrității este un alt pilon. Autenticitatea se referă la păstrarea materialului istoric original, a tehnicilor constructive și a patinei timpului. RLU va descuraja intervențiile care falsifică istoria, precum adăugarea de decorațiuni "în stil" care nu au existat niciodată.

Principiul compatibilității materialelor și tehnicilor este esențial pentru durabilitatea intervenției. Materialele noi utilizate trebuie să fie compatibile fizic și chimic cu cele istorice. RLU trebuie să specifice clar, pentru zonele protejate, recomandarea utilizării materialelor și tehnicilor compatibile, putând anexa un ghid de bune practici în acest sens.

Principiul reversibilității, deși nu întotdeauna integral aplicabil, trebuie să ghideze orice intervenție. Acesta presupune ca adăugirile sau modificările noi să fie concepute astfel încât să poată fi îndepărtate în viitor fără a afecta structura istorică.

Filozofia de conservare și restaurare propusă pentru comuna Băcia se bazează pe respectul față de mărturia istorică materializată în fondul construit. Nu se urmărește crearea unei imagini idealizate, ci păstrarea autenticității și a complexității istorice. Aceste reguli pregătesc tranziția către implementarea efectivă a viziunii, prin transpunerea în format GIS și în articolele finale ale RLU.



15. Transpunerea în PUG/RLU și Format GIS

Acest capitol marchează tranziția de la faza de analiză și conceptualizare la cea de operaționalizare, fiind un element esențial pentru asigurarea implementării viziunii de dezvoltare. Un studiu de fundamentare, indiferent de profunzimea analizelor sale, devine un instrument efectiv de planificare doar în momentul în care concluziile sale sunt transpuse într-un set de reguli clare, opozabile terților, și în date spațiale precise, gestionabile digital. Acest proces de transpunere asigură că diagnosticul și strategia nu rămân la nivel declarativ, ci se materializează în instrumente concrete de administrare a teritoriului: Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și baza de date GIS a Planului Urbanistic General (PUG). Metodologia de transpunere se bazează pe un principiu de trasabilitate directă, asigurând că fiecare reglementare propusă și fiecare strat de date GIS își are originea într-o concluzie fundamentată a studiilor anterioare.

Procesul implică două direcții complementare, dar inseparabile. Prima este o direcție juridico-normativă, care constă în formularea de articole specifice pentru RLU, capabile să ghideze dezvoltarea în conformitate cu strategia agreată și cu legislația în vigoare. A doua este o direcție tehnică, ce presupune definirea structurii bazei de date geospațiale conform normelor naționale (Ordinul 904/2023) și directivelor europene (INSPIRE), pentru a asigura interoperabilitatea și managementul eficient al informației teritoriale. Limitele acestui demers sunt date de necesitatea corelării permanente cu avizele sectoriale solicitate prin certificatul de urbanism, deciziile autorității publice locale și cadrul legislativ în continuă schimbare, care pot impune ajustări ale propunerilor tehnice.

15.1. Propuneri pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU)

CONSTATARE FACTUALĂ: formularea propunerilor pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este procesul prin care concluziile analizelor de patrimoniu capătă forță juridică. Fiecare valoare culturală identificată, de la monumentul istoric clasat la clădirile cu valoare ambientală și siturile arheologice, necesită un set de reguli specifice care să îi asigure protecția, conservarea și integrarea coerentă în dezvoltarea localității. **PROBLEMĂ CLARĂ:** articolele propuse pentru RLU nu trebuie să inventeze noi regimuri de protecție, ci să detalieze și să adapteze la contextul local prevederile legislației în vigoare, precum Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice și Ordonanța 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic. O formulare ambiguă sau incompletă a acestor articole poate duce la inaplicabilitatea lor și la continuarea degradării patrimoniului. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** RLU devine principalul instrument prin



care autoritatea locală poate gestiona activ patrimoniul cultural. Articolele trebuie să fie clare, imperative și direct verificabile în procesul de autorizare.

Pentru monumentul istoric Biserica "Sfântul Mare Mucenic Gheorghe" (cod LMI HD-II-m-B-03246), RLU definește clar regimul de intervenție atât pentru imobil, cât și pentru zona sa de protecție. Articolele relevante specifică următoarele:

1. Orice lucrare de reparație, conservare, restaurare sau modificare a monumentului se poate face exclusiv pe baza și cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii prin serviciile sale deconcentrate;
2. În zona de protecție, delimitată conform studiului de specialitate, se interzic construcțiile noi care, prin înălțime, volumetrie sau aspect exterior, pot altera valoarea ansamblului istoric;
3. Materialele și culorile folosite pentru clădirile din zona de protecție trebuie să fie compatibile cu caracterul arhitectural al monumentului. Aceste prevederi transpun direct obligațiile din Legea 422/2001.

În ceea ce privește clădirile cu valoare ambientală identificate, RLU instituie un regim de protecție local. Acest lucru se materializează prin crearea unei Unități Teritoriale de Referință (UTR) specifice pentru "Zonele cu țesut rural valoros" (ZCP), suprapusă peste zonificarea funcțională. În cadrul acestei UTR, regulamentul stipulează condiții precum: a) Menținerea gabaritelor și a regimului de înălțime existent; b) Utilizarea unor materiale de construcție tradiționale sau compatibile pentru fațade și acoperișuri (țiglă ceramică, lemn, piatră); c) Interzicerea modificărilor care afectează elementele decorative valoroase (tâmplării, ancadrame, porți). Aceste reguli nu blochează modernizarea, ci o ghidează.



Categorie Intervenție în UTR "Țesut Rural Valoros"	Reglementare RLU	Justificare
Construcții Noi	Respectarea alinierii, regimului de înălțime și a materialelor tradiționale.	Asigură integrarea în context și păstrarea coerenței ansamblului.
Extinderi Clădiri Existente	Permise în partea posterioară a parcelei, cu o volumetrie subordonată.	Păstrează nealterat frontul stradal istoric.
Reparații și Finisaje	Utilizarea exclusivă a materialelor compatibile (tencuiei cu var, învelitori ceramice).	Garantează autenticitatea și durabilitatea pe termen lung.
Demolări	Permise doar pentru construcții fără valoare, pe baza unei expertize.	Previne pierderea fondului construit valoros.

Tabel 11 – Categoriile de intervenție în UTR "Țesut rural valoros"

Gestionarea patrimoniului arheologic necesită, de asemenea, articole clare în RLU, conform Ordonanței 43/2000. Pentru fiecare sit înscris în Repertoriul Arheologic Național (RAN), PUG-ul delimitează o zonă de protecție. Regulamentul precizează că, în interiorul acestor zone, eliberarea autorizației de construire este condiționată de obținerea avizului de la Ministerul Culturii. De asemenea, este inclus un articol specific privind procedura în cazul descoperirilor arheologice întâmplătoare, reiterând obligația legală a proprietarului sau a constructorului de a sista lucrările și de a anunța autoritățile competente în termen de 72 de ore. Această prevedere este esențială pentru protejarea siturilor încă necunoscute.

Un aspect important în procesul de avizare pentru intervențiile asupra patrimoniului este obținerea avizului de la Ministerul Culturii, un proces care poate fi complex. RLU contribuie la fluidizarea acestui proces prin clarificarea documentațiilor necesare. De exemplu, pentru construcțiile din zonele de protecție, regulamentul specifică obligativitatea includerii în dosarul de autorizare a unui studiu istoric-arhitectural, a unei simulări de impact vizual (montaj foto) și a unor propuneri detaliate de materiale și culori. Aceste cerințe, deși par suplimentare, pot de fapt scurta timpul de avizare, oferind de la început toate informațiile necesare comisiei de specialitate. În final, transpunerea în RLU este un exercițiu de traducere a analizei în limbaj normativ, într-o manieră clară și aplicabilă, care urmărește un echilibru între protecție și dezvoltare.



15.2. Specificații GIS

CONSTATARE FACTUALĂ: transpunerea Planului Urbanistic General în format GIS (Sistem Informațional Geografic) este o cerință tehnică și legală esențială, conform prevederilor Ordinului nr. 904/2023 al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.

PROBLEMĂ CLARĂ: acest proces asigură că toate informațiile și reglementările PUG-ului sunt structurate ca date geospațiale, permițând o gestiune digitală, interogarea rapidă și interoperabilitatea la nivel național. O transpunere incorectă sau incompletă invalidează documentația și blochează integrarea sa în sistemele naționale, precum Observatorul Teritorial.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: baza de date GIS nu este o simplă hartă digitală, ci un model complex al teritoriului care integrează geometrii (puncte, linii, poligoane) cu date descriptive (atribute), devenind coloana vertebrală tehnică a implementării PUG.

Structura bazei de date GIS respectă cu strictețe schema de date definită în anexele normativului tehnic, implicând crearea unor straturi (layers) distincte pentru fiecare categorie de informație. Straturile obligatorii relevante pentru studiul de patrimoniu includ:

1. ZFExistentă (Zonificare Funcțională Existentă);
2. ZFPropusă (Zonificare Funcțională Propusă);
3. ZRS (Zonă cu Reglementare Suplimentară);
4. LimitaIntravilanPropus. Fiecare dintre aceste straturi are o structură de atribute predefinită, asigurând standardizarea la nivel național.

Pentru capitolul de patrimoniu, stratul cel mai important este ZRS (Zonă cu Reglementare Suplimentară), deoarece permite suprapunerea unui regim special de protecție peste zonificarea funcțională de bază. Zona de protecție a monumentului istoric, de exemplu, este reprezentată ca un poligon în stratul ZRS. Atributele acestui poligon conțin informații esențiale: a) tipZRS, cu valoarea "zonă de protecție a monumentelor istorice"; b) actnormativ, citând Legea 422/2001; c) link_reg, care face legătura către articolul specific din RLU. În mod similar, Zonele Construite Protejate (ZCP) și zonele de protecție a siturilor arheologice vor fi definite tot ca poligoane în stratul ZRS, fiecare cu atributele corespunzătoare.

Clasificarea utilizării terenului (land use) se face utilizând sistemul ierarhic HILUCS (Hierarchical INSPIRE Land Use Classification System). De exemplu, terenul pe care se află o biserică este clasificat la nivelul 3 ca "servicii comunitare". Această standardizare asigură compatibilitatea



datelor PUG-ului cu alte seturi de date la nivel european, conform Directivei INSPIRE. Fiecare poligon din straturile de zonificare (ZFExistență și ZFPropusă) are un atribut obligatoriu pentru codul HILUCS.

Toate datele geospațiale sunt livrate în formatul standard Geopackage (GPKG), iar sistemul de coordonate de referință obligatoriu este Stereografic 1970 (SRID/EPSSG: 3844). Respectarea acestor standarde este crucială pentru integrarea datelor PUG-ului comunei Băcia în platformele naționale, precum Observatorul Teritorial. Topologia datelor este validată pentru a se asigura că nu există erori precum poligoane suprapuse în același strat, goluri între poligoane adiacente (slivers) sau linii care nu se intersectează în noduri (dangles). O bază de date GIS corect structurată transformă planul dintr-un document static într-un instrument de management teritorial dinamic și eficient, permițând autorității locale să gestioneze cererile de urbanism, să monitorizeze dezvoltarea și să ofere date transparente cetățenilor și investitorilor.



16. ANEXE

Acest capitol funcționează ca un container logic pentru totalitatea materialelor grafice, analitice și bibliografice care fundamentează concluziile studiului, asigurând transparența și verificabilitatea demersului de planificare. Fără o organizare coerentă a acestor materiale, validarea științifică a Planului Urbanistic General ar fi imposibilă. Prin urmare, acest capitol este structurat pe trei componente esențiale -- piese desenate, fișe de inventar și bibliografie -- fiecare element fiind direct legat de o analiză sau concluzie din capitolele anterioare, pentru a garanta trasabilitate și rigoare metodologică absolută.

Metodologia de structurare a anexelor urmează o logică a tipologiei de conținut, separând materialul grafic de cel analitic și de sursele documentare. Această abordare permite o navigare facilă și o referențiere clară între corpul textului și dovezile suport. Calitatea și completitudinea anexelor reflectă direct rigoarea întregului studiu, transformând acest capitol în coloana vertebrală a argumentației tehnice și științifice a documentației de urbanism.

16.1. Piese desenate (hărți)

Setul de piese desenate constituie componenta grafică fundamentală a studiului, având rolul de a transpune analizele și propunerile în format geospațial. Hărțile tematice sunt elaborate în format GIS, asigurând conformitatea cu cerințele tehnice ale normativelor în vigoare și interoperabilitatea datelor. Fiecare planșă este concepută pentru a fi autosuficientă, conținând o legendă clară, scara grafică și numerică, și referințe la sistemul de proiecție utilizat. Alinierea la standardele tehnice impuse de legislația recentă, în special Ordinul nr. 904/2023, este obligatorie și necesită o structurare riguroasă a datelor. O reprezentare neuniformă poate conduce la interpretări eronate și la dificultăți în faza de avizare. Transpunerea corectă a analizelor în piese desenate este o condiție esențială pentru opozabilitatea documentației. Zonificarea funcțională (ZFPropusă) și zonele cu reglementări suplimentare (ZRS) devin operaționale doar dacă sunt cartografiate precis.

Lista completă a hărților tematice ce constituie anexele grafice ale prezentului studiu de fundamentare este următoarea:

1. **Planșa de încadrare în teritoriul județean și în context regional:** Prezintă poziția comunei Băcia în raport cu unitățile administrativ-teritoriale învecinate și cu principalele axe de transport la nivel regional (DN 66, magistrala feroviară).
2. **Planșa cu analiza situației existente:** Sintetizează diagnosticul teritorial, cartografiind disfuncționalitățile identificate, starea fondului construit, rețelele tehnico-edilitare majore și ariile cu potențial de dezvoltare sau de conflict.



3. **Planșa de reglementări urbanistice -- Zonificare Funcțională Propusă:** Reprezintă documentul grafic central al PUG-ului, definind la scara 1:5.000 Unitățile Teritoriale de Referință (UTR) și regimul de construire pentru fiecare dintre acestea.
4. **Harta de sinteză a valorilor de patrimoniu cultural:** Delimitază monumentul istoric clasat, zona sa de protecție, Zonele Construite Protejate (ZCP) propuse și zonele cu potențial arheologic, constituind suportul grafic pentru reglementările de protecție.
5. **Harta zonelor cu valoare ambientală și peisagistică:** Identifică și delimitază cele trei unități majore de peisaj, coridoarele vizuale prioritare și elementele de vegetație protejate la nivel local.
6. **Harta de analiză a persistenței structurii rurale tradiționale:** Evaluează gradul de conservare a morfologiei istorice (trama stradală și parcelar) și fundamentează delimitarea ZCP-urilor.
7. **Harta de sinteză a riscurilor naturale și antropice:** Cartografiază zonele expuse la inundații, alunecări de teren și alte riscuri identificate, stând la baza reglementărilor de construire în aceste perimetre.

Detalierea tehnică a fiecărei planșe respectă cu strictețe normele în vigoare. Sistemul de proiecție utilizat pentru toate planșele este Stereografic 1970 (SRID/EPSSG: 3844), asigurând compatibilitatea la nivel național. Planșa de zonificare funcțională utilizează clasificarea ierarhizată HILUCS (Hierarchical INSPIRE Land Use Classification System) pentru a garanta interoperabilitatea la nivel european. Zonele de protecție a patrimoniului sunt definite în stratul GIS dedicat ZRS (Zonă cu Reglementare Suplimentară), unde fiecare poligon are atribute clare privind tipul de protecție (ex: "zonă de protecție a monumentelor istorice"), actul normativ de bază (ex: "Legea 422/2001") și link-ul către articolul corespunzător din RLU. Această structurare riguroasă, conformă cu Ordinul 904/2023, transformă PUG-ul într-un instrument de management teritorial digital, eficient și transparent.

În final, setul de piese desenate nu este doar o anexă, ci o componentă centrală a documentației, care sintetizează vizual și spațial întregul demers analitic și de planificare. Coerența și acuratețea acestor documente grafice sunt esențiale pentru fundamentarea deciziilor.

16.2. Fișe de inventar

Fișele de inventar reprezintă instrumentul analitic prin care fiecare bun de patrimoniu cultural este documentat individual, centralizând informațiile esențiale privind identificarea, localizarea, datarea, istoricul, descrierea arhitecturală și starea de conservare. Lipsa unei documentații complete și actualizate este una dintre dificultățile majore în protejarea patrimoniului. Includerea unui model de fișă de inventar și a listei bunurilor deja documentate are o dublă implicație: oferă



o bază de date imediat utilizabilă pentru monumentele cunoscute și creează instrumentul necesar pentru ca autoritatea locală să poată extinde în viitor inventarul.

Fișa analitică de inventariere pentru Biserica "Sfântul Mare Mucenic Gheorghe" (cod LMI HD-II-m-B-03246), extrasă din sursele documentare oficiale, este prezentată ca model. Aceasta este structurată pe capitole standard, acoperind toate aspectele relevante:

- **Identificare:** Cod LMI HD-II-m-B-03246, Denumire oficială "Biserica Sfântul Mare Mucenic Gheorghe".
- **Localizare:** Sat Băcia, comuna Băcia, județul Hunedoara.
- **Datare:** Turnul-clopotniță datează din secolul al XVIII-lea; nava și altarul au fost reconstruite între 1873-1876.
- **Istoric:** Inițial greco-catolică, biserica a trecut în proprietatea Parohiei Ortodoxe Române. A jucat un rol central în viața comunității, a cărei atestare documentară datează din 1332.
- **Descriere:** Plan dreptunghiular cu absidă semicirculară, turn-clopotniță masiv pe fațada de vest. Zidărie din piatră de calcar, tencuită.
- **Stare de conservare:** Se menționează degradări ale tencuielilor, eflorescențe și posibile probleme de umiditate la baza zidurilor.
- **Documentare:** Bibliografia include lucrări de specialitate precum Dobrei, F. (2014), "Tezaur hunedorean. Bisericile ortodoxe monument istoric".

Pentru patrimoniul cu valoare ambientală, se propune un model de fișă simplificat, axat pe elementele esențiale pentru evaluarea la nivel local, care să conțină următoarele secțiuni: 1. Date de identificare (adresă, proprietar); 2. Datare aproximativă și istoric sumar; 3. Descriere arhitecturală (volumetrie, fațade, materiale, elemente decorative); 4. Grad de autenticitate și integritate; 5. Stare de conservare și vulnerabilități; 6. Recomandări de intervenție și grad de protecție propus. Utilizarea unui astfel de instrument ar permite crearea unei baze de date coerente la nivelul comunei, esențială pentru un management eficient al patrimoniului.

16.3. Bibliografie

Secțiunea de bibliografie centralizează, într-un format standardizat, totalitatea surselor documentare utilizate în elaborarea studiului de fundamentare. Transparența și rigoarea academică impun citarea completă a tuturor lucrărilor, articolelor, documentelor de arhivă, actelor normative și resurselor web care au stat la baza analizelor și concluziilor. O bibliografie completă și relevantă demonstrează că studiul se bazează pe o cunoaștere aprofundată a domeniului și a contextului local, crescând șansele de a obține un aviz favorabil.

Lista surselor bibliografice este structurată pe următoarele categorii principale:



a) Legislație și acte normative:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 311/2003 a muzeelor și a colecțiilor publice, republicată.
- Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic, republicată.
- Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată.
- Ordinul nr. 904/2023 pentru aprobarea Normelor tehnice privind elaborarea, în format digital, a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Ordinul nr. 2071/2000 pentru aprobarea Regulamentului săpăturilor arheologice din România.
- Regulamentul (UE) 2020/852 privind instituirea unui cadru care să faciliteze investițiile durabile (Taxonomia).

b) Studii și lucrări publicate:

- Cantacuzino, Gh. M. (1975). *Comori de artă din România. Din arcade, firide și lespezi*. Editura Meridiane.
- Dobrei, F. (2014). *Tezaur hunedorean. Bisericile ortodoxe monument istoric*. Editura Episcopiei Devei și Hunedoarei.
- Drăguț, V. *Vechile biserici de piatră românești din județul Hunedoara*.
- Iamandescu, R. (coord.) (2002). *Catalogul monumentelor istorice din județul Hunedoara*.
- Luca, S. A. (2006). *Descoperiri arheologice din Banatul Românesc - Repertoriu*. Editura Altip.
- Petrescu, P. (1974). *Arhitectura țărănească de lemn din România*. Editura Meridiane.
- Șoos, A. (2012). *Monografia comunei Băcia*. Deva.
- Tzigara-Samurcaș, Al. *L'art du peuple roumain*.
- *Enciclopedia Gheorghe Lazăr a României*. (2018). Volumul IV. Editura Enciclopedică.

c) Documente de arhivă și cartografice:

- Arhivele Naționale, Direcția Județeană Hunedoara, fonduri relevante pentru evoluția administrativ-teritorială.



- Arhiva de relevee DITACP/UAUIM, Relevee pentru Biserica Reformată (Unită) Băcia și Biserica Ortodoxă "Sf. Gheorghe", realizate de Iacob Coculescu, Lucia Cruțescu, Aurelian Trișcu (1948).
- Hărți istorice: Ridicarea Topografică Iozefină (1769-1773), Ridicarea Topografică Franciscană (1806-1869).
- Planuri cadastrale și topografice din secolele XIX-XX, consultate din surse publice digitale.

d) Resurse online:

- Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI) - Geoportal, pentru date cadastrale și ortofotoplanuri actuale.
- Institutul Național al Patrimoniului - Lista Monumentelor Istorice (LMI), accesată la zi pentru verificarea codurilor și a datelor oficiale.
- Ministerul Culturii - Repertoriul Arheologic Național (RAN), accesat la zi pentru confirmarea statutului siturilor arheologice.
- Site-ul oficial al Primăriei Comunei Băcia.
- Surse media și ecleziastice (Wikipedia, Doxologia.ro, Episcopiadevei.ro, Parohiigreco-catolice.ro) pentru date contextuale și ilustrații.

Această bibliografie reprezintă fundația documentară a studiului. Ea reflectă efortul de cercetare și ancorează analizele într-un context științific și legislativ solid, asigurând transparența și deschizând calea pentru verificarea și aprofundarea cunoașterii despre patrimoniul cultural al comunei Băcia.



17. Concluzii Finale

Acest capitol distilează rezultatele complete ale studiului de fundamentare, transformând diagnosticul teritorial într-un set de concluzii strategice și recomandări acționabile. Rolul său este de a oferi factorilor de decizie o sinteză ierarhizată, care fundamentează direcțiile strategice și reglementările propuse în cadrul Planului Urbanistic General, asigurând un echilibru între protejarea patrimoniului și dezvoltarea durabilă a comunității.

Procesul de sinteză corelează concluziile cheie din fiecare capitol tematic – de la analiza morfologică și a peisajului, la evaluarea fondului construit, a zonelor protejate și a potențialului de valorificare – integrându-le într-un diagnostic final. Acest diagnostic fundamentează un set coerent de recomandări, structurate pe paliere de intervenție: reglementări urbanistice (RLU), măsuri de management și monitorizare, instrumente financiare și programe de conștientizare publică, fiecare recomandare fiind direct legată de o problemă sau oportunitate identificată.

17.1. Sinteza patrimoniului și a vulnerabilităților

CONSTATARE FACTUALĂ: Studiul confirmă că teritoriul comunei Băcia deține un patrimoniu cultural valoros și diversificat, ale cărui componente principale sunt:

- 1) monumentul istoric Biserica "Sfântul Mare Mucenic Gheorghe" (cod LMI HD-II-m-B-03246);
- 2) vetrele rurale tradiționale din satele Băcia, Tâmpa și Petreni, cu o structură morfologică și un fond construit ambiental bine conservate;
- 3) peisajul cultural al văii Streiului, definit de interacțiunea armonioasă dintre cadrul natural și structurile antropice istorice; și
- 4) un potențial arheologic semnificativ.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest patrimoniu este supus unui proces de erodare accelerată, cauzat de o combinație de trei factori majori: a) degradarea fizică a fondului construit, estimată la 30-40%; b) proliferarea intervențiilor neconforme (tâmplărie PVC, anvelopări cu polistiren, materiale moderne incompatibile); c) lipsa unui cadru de management și monitorizare activ la nivel local.

Principalele vulnerabilități identificate sunt ierarhizate după cum urmează:

Vulnerabilitatea fizică și structurală: Este cea mai presantă, manifestată prin degradarea clădirilor tradiționale abandonate și prin utilizarea de materiale și tehnici incompatibile în reparații. Aceasta duce la pierderea autenticității și, în cazuri extreme, la colaps. Lipsa unei monitorizări constante agravează această problemă.



Vulnerabilitatea normativă și administrativă: Este o vulnerabilitate sistemică, generată de absența unor reglementări urbanistice specifice în PUG-ul existent și de o capacitate administrativă redusă pentru gestionarea problematicii patrimoniului. Aceasta permite autorizarea unor construcții neconforme și îngreunează accesul la finanțări.

Vulnerabilitatea socio-economică: Se manifestă prin lipsa de conștientizare a valorii patrimoniului la nivelul comunității și prin lipsa unor modele de valorificare economică durabilă (turism, meșteșuguri), ceea ce face ca patrimoniul să fie perceput ca o povară, nu ca o resursă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Aceste vulnerabilități necesită un răspuns integrat în PUG/RLU. Vulnerabilitatea fizică trebuie adresată prin reguli clare de intervenție, cea normativă prin crearea unui cadru reglementar robust (ZCP, zone de protecție), iar cea socio-economică prin măsuri de stimulare a valorificării și prin programe de educare. Pe de altă parte, studiul a relevat oportunități semnificative, precum potențialul turistic considerabil, bazat pe autenticitatea peisajului cultural și pe proximitatea față de alte obiective din Țara Hațegului. Reconvertirea funcțională a anexelor gospodărești abandonate poate genera noi activități economice, iar interesul crescând pentru patrimoniul rural deschide noi oportunități de finanțare (PNRR, INP). Aceste oportunități pot fi activate doar printr-o abordare strategică.

Matrice SWOT sintetică pentru patrimoniul cultural al comunei Băcia

Puncte Tari (Strengths)	Puncte Slabe (Weaknesses)
1. Prezența unui monument istoric clasat (Biserica Băcia, LMI HD-II-m-B-03246).	1. Stare avansată de degradare a fondului construit tradițional (estimat 30-40%).
2. Păstrarea caracterului rural tradițional în vetrele satelor (persistență >75% în nuclee).	2. Lipsa unui inventar actualizat și a unui sistem de monitorizare proactiv.
3. Peisaj cultural valoros (Valea Streiului), cu 3 unități de peisaj distincte.	3. Capacitate administrativă redusă în managementul patrimoniului.
4. Potențial arheologic ridicat, impunând regim preventiv conform OG 43/2000.	4. Lipsa meșterilor locali specializați în tehnici tradiționale de construcție.
Oportunități (Opportunities)	Amenințări (Threats)
1. Dezvoltarea turismului cultural și rural ("slow tourism"), integrat în circuitul Țării Hațegului.	1. Presiune imobiliară (solicitări POT >50%) ce duce la densificare și alterarea parcelarului.

Matrice SWOT sintetică pentru patrimoniul cultural al comunei Băcia

2. Accesarea de fonduri naționale (PNRR, INP) și europene pentru restaurare.	2. Proliferarea intervențiilor neconforme care distrug autenticitatea.
3. Reconversia funcțională a clădirilor anexe (șuri, grajduri) în pensiuni sau ateliere.	3. Lipsa de conștientizare și de implicare a comunității locale în protejarea patrimoniului.
4. Crearea unui brand local bazat pe autenticitate și istorie ("Băcia - Istorie vie").	4. Modificări legislative sau de finanțare care pot afecta programele de protecție pe termen lung.

Sinteza diagnosticului relevă o situație paradoxală: comuna Băcia deține un patrimoniu cultural bogat, dar extrem de fragil. Fără o intervenție rapidă și coerentă, prin instrumente de planificare urbanistică, riscul de a pierde această resursă în următoarele decenii este foarte mare. Acest diagnostic fundamentează necesitatea stringentă a măsurilor propuse.

17.2. Concluzii strategice

Pe baza diagnosticului prezentat, se conturează trei direcții strategice majore, interdependente, care trebuie să ghideze politica de patrimoniu a comunei Băcia în următorii 10 ani:

- 1) Crearea unui cadru normativ și administrativ robust;
- 2) Stoparea proceselor de degradare și stimularea reabilitării calitative; și
- 3) Integrarea patrimoniului în circuitul economic și social al comunității. Succesul implementării acestei strategii depinde de asumarea sa la nivel politic și administrativ și de capacitatea de a corela aceste trei direcții într-un plan de acțiune coerent.

Prima concluzie strategică este că protecția eficientă a patrimoniului este imposibilă fără un cadru de reglementare clar și aplicat cu strictețe. Implicația directă este că propunerile de reglementare din acest studiu — instituirea ZCP-urilor, delimitarea zonelor de protecție pentru monumente și situri arheologice, și regulile de conformare arhitecturală — trebuie transpuse integral și fără compromisuri în noul PUG și RLU. Fără acest fundament normativ, orice altă măsură va avea un impact limitat. Tonul reglementărilor va fi unul permisiv în afara zonelor care necesită constrângeri legale sau tehnice demonstrabile.

A doua concluzie strategică este că reglementările restrictive nu sunt suficiente; ele trebuie dublate de măsuri active de sprijin și stimulare. Implicațiile sunt multiple:



- a) Crearea unor instrumente financiare locale (program de reabilitare a fațadelor, facilități fiscale conform legii) pentru a sprijini proprietarii;
- b) Dezvoltarea unor programe de informare și consiliere (ghid de bune practici, punct de informare în primărie);
- c) Sprijinirea formării de meșteri locali și promovarea tehnicilor tradiționale. Acest pachet de măsuri active este esențial pentru a face conservarea patrimoniului fezabilă și atractivă pentru proprietari.

A treia concluzie strategică este că patrimoniul trebuie să devină un motor de dezvoltare, nu o piesă de muzeu. Valorificarea sa economică și socială este cea mai bună garanție a conservării pe termen lung. Viziunea funcțională trebuie să includă explicit, alături de turism și pensiuni, posibilitatea dezvoltării industriale curate și a altor funcțiuni complementare. Implicațiile vizează integrarea patrimoniului în strategia de dezvoltare locală prin:

- 1) Susținerea turismului cultural;
- 2) Încurajarea reconversiei funcționale a clădirilor istorice;
- 3) Utilizarea patrimoniului ca instrument de marketing teritorial. Această abordare transformă patrimoniul dintr-un cost într-o investiție și asigură o diversificare economică echilibrată.

17.3. Recomandări finale

Pe baza concluziilor strategice formulate, se propune un set de recomandări finale, structurate pe niveluri de prioritate și adresate principalilor factori de decizie. Aceste recomandări trebuie să fie acționabile, măsurabile și eşalonate în timp pentru a constitui o foaie de parcurs realistă. PUG-ul devine documentul de referință care mandatează aceste acțiuni.

Recomandări cu prioritate maximă (de implementat în primii 1-2 ani):

1. **Pentru Consiliul Local:** Aprobarea integrală a reglementărilor privind zonele protejate (ZCP, zone de protecție monumente și situri arheologice) propuse în RLU, fără a diminua gradul de restricție.
2. **Pentru Primar și aparatul administrativ:** Desemnarea unui funcționar responsabil cu problematica patrimoniului și inițierea demersurilor pentru crearea bazei de date GIS a patrimoniului, ca instrument de monitorizare conform Ordinului 904/2023.
3. **Pentru compartimentul de urbanism:** Elaborarea și diseminarea unui ghid de bune practici pentru intervenții în zonele protejate și organizarea unei campanii de informare publică.



Recomandări cu prioritate medie (de implementat în 2-5 ani):

- a) Pentru Consiliul Local: Alocarea anuală a unui buget minim pentru un "Program local de sprijinire a reabilitării fațadelor" și aprobarea unui regulament de acordare a facilităților fiscale.
- b) Pentru Primar: Inițierea unor parteneriate cu Direcția Județeană pentru Cultură Hunedoara și cu Ordinul Arhitecților din România pentru a oferi consiliere de specialitate și pentru a organiza cursuri de formare pentru meșteri locali.
- c) Pentru comunitate și sectorul privat: Dezvoltarea primelor produse turistice integrate și crearea unui brand turistic local ("Băcia - Istorie vie în Țara Hațegului").

Recomandări pe termen lung (de implementat pe întreaga durată de valabilitate a PUG):

Monitorizarea continuă a stării de conservare a patrimoniului prin sistemul GIS și actualizarea periodică a bazei de date.

Extinderea sistematică a inventarului de patrimoniu.

Atragerea de finanțări externe (europene sau naționale) pentru proiecte de restaurare și infrastructură turistică.

Integrarea programelor educaționale despre patrimoniul local în curricula școlilor din comună.

Foaie de parcurs (Roadmap) pentru implementarea strategiei de patrimoniu

ORIZONT TIMP	ACȚIUNI REGLEMENTARE (Consiliul Local / Urbanism)	ACȚIUNI ADMINISTRATIVE (Primar)	ACȚIUNI COMUNITARE / PRIVATE
AN 1-2	Aprobare PUG/RLU (ZCP + Reguli Stricte)	Desemnare responsabil patrimoniu	Campanie de informare publică
	Elaborare Ghid Bune Practici	Creare Bază de Date GIS (start)	
AN 2-5	Aprobare Program reabilitare fațade + Facilități fiscale	Parteneriate (DJC, OAR) pentru consiliere	Creare brand turistic local
		Organizare cursuri meșteri	Dezvoltare primele pensiuni/ateliere



ORIZONT TIMP	ACȚIUNI REGLEMENTARE (Consiliul Local / Urbanism)	ACȚIUNI ADMINISTRATIVE (Primar)	ACȚIUNI COMUNITARE / PRIVATE
AN 5-10+	Revizuire periodică RLU	Monitorizare continuă (rapoarte anuale)	Dezvoltare circuite turistice regionale
		Atragere fonduri externe (PNRR, etc.)	Integrare programe educaționale în școli

Tabel 12 – Orizont de tip în tipologii de acțiuni



18. Implementare, Monitorizare și Actualizare PUG

Acest capitol final marchează tranziția de la faza de analiză și planificare la cea de implementare activă, având un rol esențial în asigurarea materializării viziunii de dezvoltare a comunei Băcia. Un Plan Urbanistic General, oricât de bine fundamentat, riscă să rămână un document static dacă nu este însoțit de un cadru clar de implementare, monitorizare și actualizare. În absența unor mecanisme concrete de transpunere a planului în acțiuni, a unor indicatori de măsurare a progresului și a unei proceduri de revizuire periodică, PUG-ul își pierde relevanța în timp și devine decouplat de realitățile dinamice ale teritoriului. Prin urmare, este imperativă definirea unui plan de acțiune, a unui sistem de monitorizare și a unei metodologii de actualizare, care să transforme PUG-ul dintr-un document final într-un instrument de guvernare teritorială continuă.

Metodologia acestui capitol este una pragmatică și orientată spre acțiune, având ca scop crearea unui set de instrumente operaționale pentru autoritatea publică locală. Propunerile sunt structurate pe trei axe majore:

- 1) un plan de acțiune care ierarhizează proiectele și măsurile propuse;
- 2) un sistem de indicatori de monitorizare, corelat cu baza de date GIS, pentru a evalua impactul PUG; și
- 3) o procedură clară pentru inițierea procesului de actualizare a documentației. Succesul implementării depinde în mod crucial de capacitatea administrativă a primăriei, de alocarea de resurse bugetare și de voința politică de a utiliza PUG-ul ca un instrument de management activ al teritoriului.

18.1. Plan de acțiune și eșalonarea investițiilor

CONSTATARE FACTUALĂ: Planul Urbanistic General propune un set vast de măsuri și proiecte, de la reglementări specifice la intervenții majore de infrastructură, a căror implementare simultană este imposibilă din punct de vedere financiar și administrativ, bugetul local estimat pentru investiții fiind de aproximativ 2.500.000 lei pe an. **PROBLEMĂ CLARĂ:** fără o ierarhizare clară și o eșalonare în timp a acestor intervenții, există riscul ca eforturile să se disperseze în proiecte cu impact redus, iar proiectele cu impact strategic major să fie amânate pe termen nedefinit, compromițând atingerea obiectivelor pe termen lung. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** elaborarea unui Plan de Acțiune detaliat, anexat PUG-ului, este obligatorie. Acesta trebuie să prioritizeze proiectele și să le eșaloneze pe orizonturi de timp realiste (scurt, mediu,

lung), corelate cu sursele de finanțare potențiale și cu urgența problemelor identificate în diagnostic, transformând PUG-ul într-o foaie de parcurs acționabilă.

Prioritizarea proiectelor se va realiza pe baza unei matrici de evaluare multicriterială, transparentă și obiectivă. Fiecare proiect propus în PUG va fi evaluat pe baza a cinci criterii, fiecare cu o pondere specifică în scorul final:

- 1\.. **Impactul strategic (Pondere 30%)**: Măsoară contribuția la atingerea obiectivelor majore ale PUG (ex: protecția patrimoniului, creșterea calității locuirii).
- 2\.. **Urgența (Pondere 25%)**: Evaluează capacitatea de a rezolva o disfuncționalitate critică (ex: risc de inundații, lipsa accesului la utilități).
- 3\.. **Fezabilitatea (Pondere 20%)**: Analizează complexitatea tehnică, juridică și administrativă a implementării.
- 4\.. **Oportunitățile de finanțare (Pondere 15%)**: Evaluează alinierea cu axele prioritare ale programelor de finanțare nerambursabilă (PNRR, POR Vest).
- 5\.. **Sprijinul comunitar (Pondere 10%)**: Estimează gradul de acceptabilitate și susținere din partea cetățenilor.

Pe baza punctajului final, proiectele vor fi clasificate în trei categorii de prioritate: ridicată (scor > 8.0), medie (scor 6.0-7.9) și scăzută (scor < 6.0).

Criteriu de Evaluare	Ponderea	Descriere și Mod de Notare (1-10)
Impact Strategic	30%	10 = Contribuție directă și majoră la >2 obiective strategice; 1 = Contribuție minoră.
Urgență	25%	10 = Rezolvă un risc critic sau o lipsă de infrastructură esențială; 1 = Ameliorare minoră.
Fezabilitate	20%	10 = Implementare simplă, fără obstacole juridice/tehnice majore; 1 = Complexitate ridicată.
Oportunități Finanțare	15%	10 = Aliniere perfectă cu o axă de finanțare deschisă; 1 = Fără surse de finanțare identificate.
Sprijin Comunitar	10%	10 = Proiect solicitat și susținut activ de comunitate; 1 = Opoziție sau indiferență.

Tabel 13 – Criterii de evaluare

Eșalonarea investițiilor, bazată pe această ierarhizare, se propune a fi realizată pe trei orizonturi de timp:



1\ **Termen scurt (0-3 ani):** Include proiecte cu prioritate ridicată, fezabilitate mare și impact vizibil, precum și demararea documentațiilor (SF/DALI) pentru proiectele majore. Acțiuni concrete includ:

- Amenajarea peisagistică a spațiilor publice centrale din Băcia (iluminat, mobilier urban, plantări).
- Implementarea ghidului de bune practici pentru reabilitări în zonele protejate și lansarea programului de consiliere.
- Actualizarea nomenclatorului stradal și a sistemului de adresare poștală.
- Demararea studiului de fezabilitate pentru modernizarea DC 44 și DC 50.

2\ **Termen mediu (3-7 ani):** Include proiecte cu prioritate medie, care necesită o pregătire mai complexă și atragerea de finanțări externe. Acțiuni concrete includ:

- Modernizarea (asfaltare, rigole, trotuare) a tronsoanelor prioritare din DC 44 și DC 50, finanțată prin Programul "Anghel Saligny" sau POR.
- Extinderea rețelelor de apă și canalizare în zonele de dezvoltare definite în PUG, etapizat.
- Lansarea programului multianual de reabilitare a fațadelor clădirilor cu valoare ambientală, cu co-finanțare de la bugetul local.

3\ **Termen lung (7-10+ ani):** Include proiecte strategice de anvergură, cu impact pe termen lung. Acțiuni concrete includ:

- Realizarea unei variante ocolitoare pentru traficul greu care tranzitează satul Băcia pe DN 66, în parteneriat cu CNAIR.
- Proiecte de regenerare a fostelor zone industriale de la periferia localității Tâmpa, prin atragerea de investitori privați.

Acest Plan de Acțiune trebuie revizuit de către Consiliul Local la un interval de 2 ani, pentru a se adapta la noile oportunități de finanțare și la evoluția nevoilor comunității. Rolul său este de a oferi o direcție clară și de a asigura o utilizare strategică a resurselor, componenta esențială a acestui proces de revizuire fiind sistemul de monitorizare.

18.2. Sistemul de monitorizare

CONSTATARE FACTUALĂ: implementarea unui Plan Urbanistic General este un proces dinamic, iar impactul său trebuie evaluat în mod continuu pentru a permite ajustări și corecții, conform cerințelor unui management teritorial modern.

PROBLEMĂ CLARĂ: în absența unui sistem de monitorizare bazat pe indicatori cuantificabili, evaluarea succesului PUG-ului rămâne subiectivă și bazată pe percepții, neputându-se măsura progresul sau identifica obiectiv zonele unde planul nu produce rezultatele așteptate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul mandatează crearea unui sistem de



monitorizare digital, care definește un set de indicatori cheie de performanță (KPI) și stabilește un mecanism de raportare periodică, având ca suport tehnic obligatoriu sistemul GIS al primăriei.

Sistemul de monitorizare propus se va baza pe colectarea și analiza periodică a unui set de 15 indicatori, grupați pe principalele domenii de intervenție ale PUG:

a) Dezvoltare teritorială și locuire:

- 1\ Suprafața de intravilan nou ocupată anual cu construcții (ha/an).
- 2\ Rata de construire în zonele de dezvoltare prioritare (nr. autorizații în ZDP / total autorizații).
- 3\ Evoluția prețului mediu al terenurilor intravilane (EUR/mp/an).
- 4\ Numărul de locuințe noi autorizate anual (nr.).
- 5\ Gradul de ocupare a noilor zone rezidențiale (%).

b) **Protecția patrimoniului și calitatea mediului construit:**

- 6\ Numărul de clădiri cu valoare ambientală reabilite conform regulamentului (nr./an).
- 7\ Suprafața de spații verzi nou amenajate pe cap de locuitor (mp/loc.).
- 8\ Numărul de intervenții neconforme sancționate în ZCP (nr./an).
- 9\ Procentul de autorizații în ZCP avizate de structura de specialitate (%).

c) **Infrastructură și mobilitate:**

- 10\ Gradul de acoperire a populației cu rețele de apă și canalizare (%).
- 11\ Lungimea drumurilor comunale modernizate (km).
- 12\ Numărul de accidente rutiere înregistrate pe DN66, tronsonul Băcia (nr./an).
- 13\ Gradul de utilizare a transportului public (nr. călători/zi).

d) **Dezvoltare economică:**

- 14\ Numărul de unități de cazare turistică nou create (nr.).
- 15\ Numărul de noi agenți economici înregistrați în comună (nr./an).

Fiecare indicator va avea o valoare de referință (baseline) stabilită în primul an de implementare și ținte anuale sau multianuale clare.

Baza de date GIS a PUG-ului, conformă cu Ordinul 904/2023, este instrumentul central și obligatoriu pentru acest sistem de monitorizare. Prin actualizarea constantă a straturilor GIS cu informații din autorizațiile de construire, procesele verbale de recepție și datele de la operatorii de utilități, se poate genera în mod semi-automat o mare parte din acești indicatori. Rezultatele monitorizării vor fi centralizate într-un Raport Anual de Monitorizare a Implementării PUG, prezentat Consiliului Local și publicat pe site-ul primăriei, asigurând transparența. Raportul va



analiza gradul de atingere a țintelor, va identifica blocajele și va propune măsuri corective, permițând o guvernare bazată pe date.

18.3. Procedura de actualizare și revizuire

CONSTATARE FACTUALĂ: un Plan Urbanistic General are o perioadă de valabilitate limitată la maximum 10 ani, conform Legii 350/2001. Realitățile teritoriale se pot schimba însă mai rapid decât acest orizont de timp, ca urmare a unor modificări legislative, noi oportunități economice sau schimbări demografice neanticipate.

PROBLEMĂ CLARĂ: un PUG care nu este actualizat devine treptat un document desuet, care mai mult blochează decât ghidează dezvoltarea, devenind o frână în calea progresului în loc de un catalizator.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul include o procedură clară de actualizare și revizuire, care definește cine, când și cum poate iniția acest proces, asigurând adaptabilitatea planului pe termen lung și menținerea relevanței sale ca instrument de management.

Procedura de actualizare a PUG-ului poate fi inițiată în următoarele patru situații principale, strict definite de lege:

- 1. La expirarea perioadei de valabilitate (10 ani):** caz în care se reia integral procesul de elaborare a unui nou PUG, pornind de la un nou diagnostic al teritoriului.
- 2. Când se modifică prevederile legale** care au stat la baza elaborării sale, dacă aceste modificări impun în mod expres actualizarea documentațiilor de urbanism.
- 3. La inițiativa motivată a Primarului sau a cel puțin o treime din numărul consilierilor locali:** pe baza Rapoartelor Anuale de Monitorizare care semnalează o neconcordanță majoră între prevederile PUG și dinamica reală a teritoriului.
- 4. La apariția unui proiect de investiții de importanță strategică** națională sau regională (ex: o nouă autostradă, un parc industrial major), care nu a putut fi anticipat la momentul elaborării PUG-ului și care necesită o reconfigurare a zonificării.

Orice inițiativă de actualizare trebuie fundamentată printr-un referat de oportunitate și aprobată prin Hotărâre a Consiliului Local.

Pe lângă actualizarea integrală a PUG-ului, legea permite și modificări punctuale, prin intermediul Planurilor Urbanistice Zonale (PUZ). RLU stabilește clar zonele din comună în care se pot aproba PUZ-uri de modificare a reglementărilor și zonele unde acest lucru este strict interzis, pentru a proteja valorile fundamentale. Zonele interzise pentru PUZ-uri de modificare sunt:



- 1) Zonele Construite Protejate (ZCP);
- 2) Zonele de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice;
- 3) Zonele cu risc natural ridicat (inundabilitate, alunecări de teren). De asemenea, orice PUZ trebuie să respecte principiile și direcțiile strategice majore stabilite în PUG. PUG-ul actual funcționează ca un "plan director", iar PUZ-urile nu pot deroga de la viziunea sa de ansamblu, ci doar pot detalia sau optimiza implementarea sa la o scară mai mică.

În concluzie, implementarea, monitorizarea și actualizarea sunt trei componente inseparabile ale unui proces de planificare durabilă. Ele asigură că PUG-ul nu este un scop în sine, ci un instrument viu, aflat în slujba comunității. Prin crearea acestui cadru de guvernare, comuna Băcia se dotează cu instrumentele necesare pentru a-și gestiona dezvoltarea într-un mod coerent, transparent și adaptabil la provocările viitorului.

