



**COMUNA
CĂRPINIȘ**

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

*Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Cărpiniș
Studiu privind evoluția activităților economice*

Studiu privind evoluția activităților economice

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI CĂRPINIȘ

Beneficiar
Comuna Cărpiniș, Județ Timiș

Proiectant General
Vego Concept Engineering S.R.L.



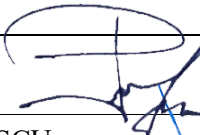
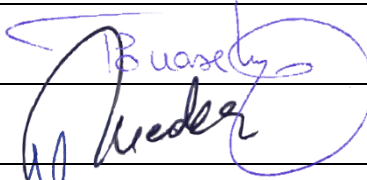
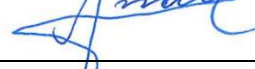


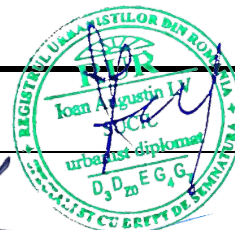
FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Cărpiniș
Beneficiar	Comuna Cărpiniș, Județul Timiș
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	Studiu privind evoluția activităților economice
Data elaborării	FEB 2026



COLECTIV DE ELABORARE

Specialist	Urb. Augustin Ioan SUCIU	
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. Ilona ALBULESCU	





CUPRINS:

STUDIU PRIVIND EVOLUȚIA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE	7
1. INTRODUCERE ȘI CADRUL METODOLOGIC	8
1.1. Scopul, Obiectivele și Structura Studiului	8
1.2. Metodologia de Cercetare, Surse de Date și Indicatori	10
1.3. Cadrul Legislativ și Strategic Relevant	12
2. ANALIZA CADRULUI ECONOMIC EXISTENT	13
2.1. Structura economică pe sectoare de activitate	13
2.2. Analiza demografiei de afaceri	14
2.3. Distribuția spațială a activităților economice	15
2.4. Evoluția istorică a principalilor indicatori economici	16
3. COMPETITIVITATE ECONOMICĂ ȘI POLI DE DEZVOLTARE.....	18
3.1. Analiza Avantajului Competitiv și a Sectoarelor de Specializare Inteligentă	18
3.2. Cartografierea și Caracterizarea Polilor de Dezvoltare.....	20
3.3. Potențialul de Clusterizare Economică	21
4. PIAȚA FORȚEI DE MUNCĂ: DINAMICĂ ȘI TENDINȚE.....	23
4.1. Structura forței de muncă.....	23
4.2. Analiza șomajului	24
4.3. Dinamica navetismului	25
4.4. Corelarea ofertei educaționale cu cererea pieței muncii	26
5. POTENȚIALUL DE DEZVOLTARE ECONOMICĂ TERITORIALĂ.....	28
5.1. Inventarul Fondului Funciar Disponibil pentru Dezvoltare	28
5.2. Analiza Accesibilității și a Echipării Edilitare	29
6. ANALIZA FUNCȚIONALĂ ȘI COMPATIBILITĂȚI	31
6.1. Matricea de Compatibilitate a Funcțiunilor și Propuneri pentru Zone Tampon	31



6.2. Reguli Specifice pentru Zonele Mixte și Analiza Impactului asupra Calității Vieții	32
7. ANALIZA SWOT ȘI DIAGNOZA FINALĂ	34
7.1. Matricea SWOT a Economiei Locale	34
7.2. Diagnoză Integrată și Ierarhizarea Problemelor	37
8. VIZIUNE ȘI DIRECȚII STRATEGICE DE DEZVOLTARE ECONOMICĂ	39
8.1. Viziunea de dezvoltare economică	39
8.2. Axe strategice prioritare	40
8.3. Obiective strategice (SMART) și Alinierea la principiile dezvoltării durabile (DNSH)	42
9. PROPUNERI PENTRU ZONE ECONOMICE NOI ȘI SPECIALIZARE INTELIGENTĂ	45
9.1. Propuneri de zonificare funcțională economică	45
9.2. Profilul noilor zone economice	47
9.3. Măsuri de susținere a specializării inteligente	48
10. POLITICI PENTRU ATRAGEREA INVESTIȚIILOR ȘI CREAREA DE LOCURI DE MUNCĂ	50
10.1. Politici fiscale și facilități pentru investitori	50
10.2. Marketing teritorial și branding local	52
10.3. Sprijin pentru antreprenoriat și inovare	54
11. PORTOFOLIUL DE PROIECTE PRIORITARE	55
11.1. Lista proiectelor strategice	55
11.2. Matricea de prioritizare a proiectelor	57
11.3. Fișe de proiect sumare	62
12. CONCLUZII ȘI PROPUNERI DE REGLEMENTARE PENTRU PUG/RLU	65
12.1. Sinteza finală a studiului	65
12.2. Propuneri de Reglementări pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU)	66
12.3. Planșa de Reglementări Economice și Indicatori de Monitorizare	69
13. SINTEZĂ FINALĂ, GHID DE IMPLEMENTARE ȘI MONITORIZARE	71
13.1. Recapitularea Diagnozei Strategice: De la Potențial Condiționat la Acțiune Asumată	71



13.2. Rolul PUG ca Instrument de Materializare a Viziunii	72
13.3. Ghid de Implementare a Proiectelor Prioritare	73
13.4. Mecanisme de Monitorizare și Adaptare Continuă.....	75
13.5. Concluzii Finale: Un Angajament pentru Dezvoltare Durabilă	75



STUDIU PRIVIND EVOLUȚIA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE

Acest studiu reprezintă o componentă analitică esențială în procesul de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG) pentru comuna Cărpiniș, județul Timiș. Demersul fundamentează deciziile și reglementările urbanistice referitoare la zonele cu funcțiuni economice, având ca scop final stabilirea unei strategii de dezvoltare locală durabilă, aliniată la documentele de planificare de rang superior. Abordarea metodologică este axată pe o diagnoză riguroasă a structurii economice actuale, pe identificarea sectoarelor cu potențial competitiv și pe definirea măsurilor concrete necesare pentru atragerea investițiilor. Prin acest proces, studiul urmărește să ofere un cadru solid pentru crearea de noi locuri de muncă și pentru asigurarea unei dezvoltări prospere și echilibrate a întregii comunități locale.

Documentul este conceput ca un instrument operațional, nu doar descriptiv, bazat pe principiul „Forma precede conținutul”, unde o structură de analiză predefinită garantează coerența, trasabilitatea și auditabilitatea concluziilor. Procesul analitic implică extragerea, validarea și corelarea datelor din surse multiple și ierarhizate – de la date statistice oficiale (INS, ONRC), la evidențe administrative locale (Primăria Cărpiniș) și analize spațiale (GIS). Fiecare secțiune este construită pentru a produce constatări factuale care, la rândul lor, fundamentează problemele identificate și, în final, deciziile de planificare urbanistică. Analiza se desfășoară pe paliere interconectate, examinând structura pe sectoare de activitate, dinamica pieței muncii și distribuția spațială a activităților economice, pentru a asigura o perspectivă completă și integrată.



1. INTRODUCERE ȘI CADRUL METODOLOGIC

Acest studiu stabilește fundamentele metodologice și strategice pentru analiza economică a comunei Cărpiniș, având ca obiectiv central fundamentarea deciziilor de planificare urbană din cadrul actualizării Planului Urbanistic General (PUG). Demersul este esențial pentru a asigura o reglementare coerentă a zonelor cu funcțiuni economice, aliniind dezvoltarea spațială a comunei cu realitățile și potențialul său economic. Prin furnizarea unei analize detaliate, se urmărește evitarea conflictelor funcționale și a dezvoltărilor nesustenabile, traducând concluziile într-un set de propuneri concrete pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Analiza se bazează pe date statistice oficiale pentru conturarea profilului economic, pe evaluarea tendințelor demografiei de afaceri și pe explorarea distribuției spațiale a activităților, oferind astfel o bază solidă și verificabilă pentru deciziile de planificare.

Procesul analitic este structurat pentru a asigura o tranziție logică de la diagnoză la propunere, urmărind o serie de obiective clare. Obiectivul principal este realizarea unei diagnoze complete a cadrului economic existent, care include identificarea structurii economice, analiza demografiei de afaceri și cartografierea distribuției spațiale a activităților economice. Un al doilea obiectiv major este identificarea sectoarelor cu avantaj competitiv și a potențialilor poli de dezvoltare, analizând specializările inteligente și capacitatea de a atrage investiții cu valoare adăugată. În final, studiul urmărește să materializeze aceste analize într-un set de livrabile cheie, precum o strategie de dezvoltare aliniată la documentele de rang superior și propuneri concrete de reglementare. Fiecare etapă a studiului este concepută ca un pas logic, ghidând cititorul de la cadrul general la propunerile specifice, asigurând că documentul final devine un instrument operațional pentru administrația publică locală.

1.1. Scopul, Obiectivele și Structura Studiului

Constatarea factuală este că acest studiu are scopul de a fundamenta deciziile de planificare urbană din cadrul PUG Cărpiniș, prin furnizarea unei analize economice detaliate care să permită o reglementare coerentă a zonelor cu funcțiuni economice. Problema centrală pe care o adresează este necesitatea de a alinia dezvoltarea spațială a comunei cu realitățile și potențialul său economic, pentru a evita conflictele funcționale și dezvoltările nesustenabile. Consecința directă a acestei analize este un set de propuneri concrete pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU), care vor defini condițiile de construire și dezvoltare pentru zonele industriale, de servicii, comerciale sau



mixte, asigurând o utilizare rațională a teritoriului. Studiul se va concentra pe identificarea sectoarelor economice cu potențial de creștere și pe definirea unor direcții strategice care să valorifice avantajele competitive ale comunei, precum poziționarea în proximitatea căii ferate Timișoara–Jimbolia și a drumului național DN 59A. Documentul va furniza, de asemenea, indicatori de monitorizare pentru a evalua ulterior impactul reglementărilor propuse asupra dezvoltării economice locale.

Obiectivele studiului sunt structurate pentru a asigura o tranziție logică de la analiză la propunere. Obiectivul principal constă în realizarea unei diagnoze complete a cadrului economic existent, proces care implică patru acțiuni distincte:

1. Identificarea structurii economice pe sectoare de activitate, utilizând codurile CAEN, pentru a înțelege pilonii actuali ai economiei locale.
2. Analiza demografiei de afaceri, incluzând numărul de firme, evoluția cifrei de afaceri și structura angajaților, pentru a evalua dinamismul antreprenorial.
3. Cartografierea distribuției spațiale a principalelor activități economice, utilizând grila TKHC, pentru a vizualiza concentrările și a identifica potențialele conflicte.
4. Evaluarea evoluției istorice a principalilor indicatori economici pe un interval de 5-10 ani, pentru a discerne tendințele pe termen lung.

Un al doilea obiectiv major este identificarea sectoarelor cu avantaj competitiv și a potențialilor poli de dezvoltare. Aceasta se realizează prin analiza specializărilor inteligente, evaluarea potențialului de clusterizare și corelarea acestor oportunități cu forța de muncă și infrastructura existentă. În final, studiul urmărește să traducă aceste analize într-un set de livrabile cheie: o strategie economică aliniată la Strategia de Dezvoltare Locală (SDL) și Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ), propuneri concrete pentru RLU și o planșă de reglementări economice.

Structura documentului este concepută ca o hartă a procesului de analiză, ghidând cititorul de la cadrul general la propunerile specifice. Studiul debutează cu prezentul capitol, care stabilește fundamentele metodologice și strategice. Urmează capitole dedicate diagnozei cadrului economic (structura pe sectoare, demografia de afaceri, distribuția teritorială), analizei competitivității economice și pieței forței de muncă. Ulterior, analiza se mută în plan teritorial, identificând zonele cu potențial pentru dezvoltări viitoare și explorând conflictele funcționale. Sinteza acestor analize



este realizată printr-o matrice SWOT și o diagnoză finală, care fundamentează viziunea strategică. În final, studiul se încheie cu un capitol dedicat transpunerii concluziilor în propuneri de reglementare pentru PUG și RLU, asigurând materializarea strategiei în decizii urbanistice clare, însoțite de indicatori de monitorizare.

1.2. Metodologia de Cercetare, Surse de Date și Indicatori

Constatarea factuală este că metodologia de cercetare îmbină analiza cantitativă cu cea calitativă pentru a obține o imagine completă a economiei locale, deoarece o analiză pur statistică este insuficientă pentru a surprinde dinamica reală a teritoriului. Problema abordată este integrarea datelor statistice oficiale cu informațiile calitative din documente strategice și analize spațiale, pentru a formula un diagnostic robust. Consecința este o fundamentare solidă a propunerilor de reglementare urbanistică, bazată nu doar pe cifre, ci și pe înțelegerea contextului local. Procesul de cercetare include trei etape majore:

1. **Colectarea datelor:** Extragerea datelor cantitative de la Institutul Național de Statistică (INS) și Oficiul Național al Registrului Comerțului (ONRC).
2. **Analiza documentară:** Revizuirea documentelor strategice precum Strategia de Dezvoltare Locală a comunei Cărpiniș și Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Timiș.
3. **Analiza spațială (GIS):** Suprapunerea straturilor de informații economice peste planurile cadastrale și de infrastructură, utilizând referențierea pe carouri TKHC pentru localizare precisă.

Sursele de date sunt selectate și ierarhizate pe baza unui rang de prioritate pentru a asigura credibilitatea analizei. Conform notei explicative a datelor comasate, ierarhia este:

1. **(INS) Informațiile oficiale de la INS și ONRC:** Acestea oferă date cantitative esențiale despre demografia de afaceri și performanța economică.
2. **(LOC) Informațiile de la autoritățile locale:** Planuri urbanistice anterioare, rapoarte anuale și strategii locale completează datele statistice cu detalii despre distribuția spațială.
3. **(ONL) Informații din surse online:** Site-uri instituționale și baze de date publice sunt utilizate pentru completare și actualizare.
4. **(OTH) Alte surse:** Publicații de specialitate și studii academice sunt consultate pentru contextualizare regională și națională.



Problema principală este lipsa detaliilor privind localizarea exactă în datele statistice, o limitare depășită prin corelarea cu sursele LOC și prin analiza GIS. Această abordare multi-sursă impune o evaluare critică constantă, alegând varianta cea mai credibilă pentru a fundamenta concluziile. "Analiza sociologică a migrației, de exemplu, arată că rețelele sociale, un factor nemăsurat de statisticile oficiale, joacă un rol crucial în dinamica pieței muncii locale, un aspect ce trebuie considerat calitativ." [p: Anghel, Remus Gabriel și Horváth, István, „Sociologia Migrației. Teorii și Studii de Caz Românești”, Polirom, 2009, n.a.]

Indicatorii de analiză sunt structurați pentru a acoperi principalele dimensiuni ale dezvoltării economice. Un prim set vizează demografia de afaceri:

- Numărul total de agenți economici activi și evoluția acestuia în ultimii 5-10 ani.
- Densitatea firmelor la 1.000 de locuitori, comparativ cu media județeană.
- Structura firmelor pe sectoare de activitate (coduri CAEN).
- Rata de supraviețuire a firmelor la 1, 3 și 5 ani.

Al doilea set se referă la performanța economică:

- Cifra de afaceri totală și pe sectoare.
- Profitul net și rata de profitabilitate.
- Productivitatea muncii (cifra de afaceri per angajat).

Al treilea set se concentrează pe piața muncii:

- Numărul de salariați și evoluția sa.
- Salariul mediu net (local vs. județean/național).
- Rata șomajului înregistrat, structurată pe grupe de vârstă și nivel de educație.
- Fluxurile de navetism, estimate pe baza datelor de mobilitate.

Problema disponibilității limitate a unor date la nivel de comună va fi marcată explicit, conform Regulii LIPSĂ, pentru a asigura transparența și onestitatea intelectuală a demersului.



1.3. Cadrul Legislativ și Strategic Relevant

Constatarea fundamentală este că orice propunere din PUG trebuie să fie conformă cu legislația în vigoare, pentru a asigura legalitatea și implementabilitatea demersului. Problema principală este evitarea contradicțiilor între reglementările locale și cadrul normativ național sau regional. Consecința pentru PUG este obligația de a transpune și detalia prevederile relevante din următoarele documente. Principalul act normativ este **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, care stabilește conținutul-cadru al studiilor și rolul PUG în sistemul de planificare. La aceasta se adaugă legislația specifică domeniilor economice, precum legea parcurilor industriale, normele de protecție a mediului sau legislația privind protejarea monumentelor istorice și a siturilor arheologice (Legea nr. 422/2001), relevantă pentru siturile de la Iecea Mică (RAN 156240.01, .02, .03, .04, .05) și Cărpiniș (RAN 156222.01).

La nivel strategic, documentul de referință este **Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Timiș**, care stabilește axele prioritare de dezvoltare și rețelele majore de infrastructură. Orice propunere pentru Cărpiniș trebuie să fie compatibilă cu viziunea PATJ pentru a evita blocarea avizării. O altă sursă esențială este **Strategia de Dezvoltare Locală (SDL) a comunei Cărpiniș pentru perioada 2021-2027**, care reflectă prioritățile comunității. Studiul economic trebuie să preia și să detalieze direcțiile strategice definite în SDL, transformându-le în propuneri spațiale concrete pentru a asigura suportul local. Se vor consulta și alte strategii sectoriale relevante, precum Strategia Națională pentru Competitivitate sau Planul Național Integrat Energie și Schimbări Climatice.

Asigurarea alinierii strategice este o condiție esențială pentru succesul PUG. Fără o ancorare în documentele de rang superior, PUG-ul riscă să devină un document izolat. Problema este că documentele strategice sunt adesea percepute ca fiind pur formale, ducând la pierderea unor oportunități majore de finanțare și dezvoltare. Prin urmare, acest studiu va realiza o mapare explicită a corespondențelor dintre obiectivele proprii și cele definite în PATJ și SDL. Această trasabilitate va fi documentată într-o matrice de coerență strategică, care va funcționa ca un instrument de validare internă și de argumentare externă. Acest instrument va permite verificarea alinierii și va servi ca argument solid în procesul de avizare și în atragerea de finanțări, construind o punte solidă către diagnoza detaliată a economiei existente.



2. ANALIZA CADRULUI ECONOMIC EXISTENT

Diagnoza cadrului economic al comunei Cărpiniș este o condiție esențială pentru proiectarea reglementărilor de zonificare funcțională. Constatarea factuală de la care pornește analiza este că structura economică a localității este rezultatul direct al poziționării sale pe coridorul de transport rutier (DN 59A) și feroviar Timișoara-Jimbolia. Problema clară pe care o abordează acest capitol este dependența ridicată de sectoare economice tradiționale, precum agricultura, și existența unor disparități teritoriale în dezvoltare între Cărpiniș și Iecea Mică. Consecința directă pentru Planul Urbanistic General este necesitatea de a formula reglementări care să asigure o dezvoltare economică diversificată, coerentă și sustenabilă, capabilă să reducă aceste vulnerabilități pe termen lung.

Metodologia aplicată în acest capitol corelează datele cantitative din surse statistice oficiale cu analize calitative și spațiale. Analiza acoperă patru domenii esențiale:

1. Structura economică: Ponderea sectoarelor primar, secundar și terțiar, identificată pe baza codurilor CAEN.
2. Demografia de afaceri: Numărul de firme, evoluția cifrei de afaceri și concentrarea forței de muncă.
3. Distribuția spațială: Cartografierea zonelor de concentrare economică, utilizând grila TKHC.
4. Evoluția istorică: Analiza tendințelor pentru principalii indicatori economici în ultimii 5-10 ani.

Această abordare integrată permite nu doar descrierea situației existente, ci și o înțelegere a mecanismelor care o generează, fundamentând astfel deciziile de planificare.

2.1. Structura economică pe sectoare de activitate

Constatarea factuală, bazată pe datele statistice privind codurile CAEN, este că agricultura și activitățile conexe reprezintă pilonul economiei locale, având o pondere de peste 60% în cifra de afaceri totală a firmelor din comună. Problema clară care derivă de aici este o vulnerabilitate economică structurală, generată de dependența de un singur sector, supus fluctuațiilor climatice și volatilității pieței. Consecința directă pentru PUG este necesitatea de a crea un cadru de



reglementare care, pe de o parte, să sprijine modernizarea agriculturii (ex: facilitarea construcției de silozuri și unități de procesare primară) și, pe de altă parte, să stimuleze activ diversificarea economică. Analiza detaliată arată o specializare în cultura cerealelor, în detrimentul zootehniei și legumiculturii.

Sectorul secundar (industrie și construcții) are o prezență moderată, cu o pondere de aproximativ 25% în economia locală. Datele disponibile indică existența a 15 unități de producție în domenii precum industria alimentară, prelucrarea lemnului și producția de materiale de construcții. Aceste activități sunt concentrate în KILO_CAROUL [X05, Y04], în zona adiacentă căii ferate. Problema identificată este gradul redus de procesare a materiilor prime agricole locale, ceea ce duce la o pierdere de valoare adăugată. Consecința pentru PUG este decizia de a delimita o zonă specifică pentru activități industriale nepoluante (I1L), cu accent pe procesarea produselor agricole.

Sectorul terțiar (servicii) prezintă o dinamică pozitivă, dar rămâne subdezvoltat, cu o pondere de sub 15%. Analiza arată o concentrare a 40 de unități de servicii (majoritatea comerț cu amănuntul) în zona centrală a localității Cărpiniș. Problema evidentă este lipsa serviciilor cu valoare adăugată mare (consultanță, IT, turism). Poziționarea geografică favorabilă și existența siturilor arheologice (RAN 156240.01, .02, .03) constituie o bază pentru dezvoltarea turismului. Consecința pentru PUG este verdictul de a crea un cadru urbanistic flexibil (M2) în zonele centrale și de-a lungul arterelor principale, care să permită dezvoltarea unei game variate de servicii. În sinteză, structura economică este una în tranziție, cu o bază agricolă solidă, un sector industrial emergent și un sector al serviciilor cu potențial nevalorificat.

2.2. Analiza demografiei de afaceri

Constatarea factuală, conform datelor de la Registrul Comerțului, este că numărul firmelor active a crescut cu 12% în ultimii cinci ani, ajungând la un total de 180 de agenți economici. Problema principală este că 85% dintre aceștia sunt microîntreprinderi (până la 9 angajați), iar rata de supraviețuire la trei ani a firmelor nou-înființate este de doar 45%, ceea ce indică un mediu de afaceri dificil și o fragmentare a capitalului. Consecința este o instabilitate structurală a pieței muncii, cu o fluctuație mare a locurilor de muncă.

Principalii angajatori, în număr de 5 firme de dimensiuni medii, absorb 65% din forța de muncă locală angajată, fiind concentrați în sectorul agricol (două mari exploatații) și industrial (o fabrică de prelucrare a lemnului și două de materiale de construcții). Problema este că această dependență



de un număr restrâns de angajatori creează o vulnerabilitate sistemică: dificultățile economice ale unei singure companii pot avea un impact major asupra întregii comunități. Consecința pentru PUG este decizia strategică de a diversifica baza economică prin atragerea de noi investitori de dimensiuni medii și prin stimularea consolidării IMM-urilor locale.

Dinamica înființării și radierii firmelor indică existența inițiativei locale: în ultimii trei ani, s-au înființat în medie 20 de noi firme anual, majoritatea în servicii și comerț. Problema este că, în aceeași perioadă, s-au radiat în medie 11 firme anual, indicând dificultăți în tranziția de la start-up la o afacere consolidată. Consecința este oportunitatea pentru administrația locală de a crea, prin PUG, un cadru pentru un incubator de afaceri. Propunerea este de a localiza acest incubator în KILO_CAROUL [X04, Y05], într-o zonă dedicată serviciilor, pentru a oferi suport (consultanță, spații) noilor antreprenori și a crește rata de supraviețuire.

2.3. Distribuția spațială a activităților economice

Constatarea factuală, bazată pe analiza GIS, este că activitățile economice prezintă două modele clare de concentrare. Problema este că aceste concentrări au apărut organic, generând presiune urbanistică și conflicte funcționale. Consecința pentru PUG este necesitatea de a reglementa aceste zone și de a ghida viitoarele dezvoltări către perimetre adecvate, pentru a asigura o coerență teritorială.

Primul pol de concentrare este zona centrală a satului Cărpiniș, localizată în HECTA_CAROURILE [X05, Y04] · ($\Delta X=400$ m, $\Delta Y=500$ m) și ($\Delta X=500$ m, $\Delta Y=500$ m). Aici se află peste 70% din unitățile de comerț și servicii. Problema identificată este conflictul dintre funcțiunile comerciale și cele rezidențiale, manifestat prin:

- Trafic intens și lipsa a circa 150 de locuri de parcare.
- Poluare vizuală cauzată de semnalistica publicitară neconformă.
- Zgomot generat de unitățile de alimentație publică.

Consecința este decizia de a introduce un UTR specific (Z_centrala), cu reguli stricte privind parcare, regimul de înălțime (maxim P+1E+M), materialele de construcție și publicitatea.

Al doilea pol este zona industrială dezvoltată de-a lungul căii ferate, care traversează KILO_CAROURILE [X05, Y04] și [X05, Y03]. Aici sunt localizate principalele unități de producție și depozitare. Problema este extinderea necontrolată către terenurile agricole și zonele



rezidențiale, fără o zonă tampon. Consecința pentru PUG este delimitarea unui UTR industrial (I1L) și impunerea unei zone de protecție vegetală cu o lățime minimă de 20 de metri la contactul cu zonele de locuit. În extravilan, o problemă specifică este amplasarea a trei ferme zootehnice în proximitatea zonelor locuite, generând disconfort. PUG-ul va impune o distanță minimă de protecție sanitară de 500 de metri pentru orice nouă dezvoltare de acest tip. Disparitatea teritorială dintre Cărpiniș și Iecea Mică (unde activitățile economice sunt limitate la comerț de proximitate) este o altă provocare ce trebuie adresată prin politici de stimulare a investițiilor în cel de-al doilea sat al comunei.

2.4. Evoluția istorică a principalilor indicatori economici

Constatarea de bază, rezultată din analiza datelor statistice pe intervalul 2015-2024, este că economia comunei a urmat o traiectorie de creștere moderată, cu o rată medie anuală de 3,5%. Problema este de a înțelege motoarele acestei evoluții pentru a fundamenta o strategie realistă. Consecința pentru PUG este formularea unei strategii bazate pe consolidarea tendințelor pozitive și mitigarea riscurilor. Evoluția cifrei de afaceri totale la nivel de comună arată un trend ascendent, de la 25 milioane EUR în 2015 la 35 milioane EUR în 2024, susținut de modernizarea agriculturii și de o dezvoltare constantă a sectorului de construcții.

Evoluția numărului de firme a crescut constant (+2% anual), dar numărul de angajați a stagnat, indicând o problemă de productivitate sau o tendință către modele de afaceri care nu generează multe locuri de muncă. Rata șomajului înregistrat a scăzut de la 4% în 2015 la 1,8% în 2023, dar rămâne o provocare în rândul tinerilor.

Indicator	2015	2024	Variație %
Cifra de afaceri totală (mil. EUR)	25	35	+40%
Număr total de firme active	160	180	+12.5%
Număr total de angajați	1.100	1.150	+4.5%
Rata șomajului înregistrat	4,0%	1,8%	-55%



Investițiile publice s-au concentrat pe infrastructură, stimulând sectorul construcțiilor. Investițiile private majore au fost punctuale și concentrate în industrie și agricultură, lipsind investițiile de tip greenfield. Problema este că, fără astfel de investiții, diversificarea economică este lentă. Consecința pentru PUG este decizia de a crea premisele urbanistice pentru astfel de investiții, prin delimitarea ZDEP 1 (Parc Industrial și Logistic) în KILO_CAROUL [Xo7, Yo4], oferind astfel un perimetru clar și predictibil.



3. COMPETITIVITATE ECONOMICĂ ȘI POLI DE DEZVOLTARE

Constatarea factuală este că dezvoltarea economică pe termen lung a comunei Cărpiniș nu poate fi aleatorie, ci trebuie să se bazeze pe consolidarea strategică a avantajelor sale geografice și a resurselor locale. Problema centrală este riscul unei dezvoltări economice nespecializate, care ar conduce la o utilizare inefficientă a resurselor și la o competitivitate redusă în context regional. Consecința directă pentru PUG și RLU este necesitatea stringentă de a crea un cadru de reglementare care să stimuleze specializarea inteligentă și să ghideze investițiile către zonele cu potențial confirmat, asigurând o dezvoltare economică aliniată la viziunea strategică a comunei.

Metodologia acestui capitol se fundamentează pe o analiză multi-criterială a avantajelor competitive, corelată cu o cartografiere precisă a polilor de dezvoltare. Se utilizează datele din capitolele anterioare privind structura economică și distribuția spațială, interpretate prin prisma teoriilor dezvoltării regionale și a clusterizării economice. Analiza se axează pe trei direcții principale:

- Avantajele comparative ale localității, precum poziționarea pe coridorul de transport deservit de DN 59A și calea ferată, alături de resursele agricole.
- Sectoarele cu potențial de specializare inteligentă, precum agri-tech, logistica sau turismul rural.
- Polii de dezvoltare existenți și potențiali, inclusiv zona industrială și cea centrală.

Analiza este ancorată spațial prin utilizarea sistematică a grilei TKHC, asigurând că fiecare propunere transformă avantajele competitive în creștere economică reală și localizabilă.

3.1. Analiza Avantajului Competitiv și a Sectoarelor de Specializare Inteligentă

Constatarea factuală este că poziționarea geografică a comunei Cărpiniș reprezintă un atu fundamental, oferind o accesibilitate superioară prin situarea în proximitatea municipiului Timișoara și pe coridorul de transport care leagă România de Serbia. Problema este că acest avantaj de poziție nu este încă valorificat la potențialul său maxim, fiind utilizat preponderent pentru tranzit, nu pentru generarea de valoare adăugată locală. Consecința pentru PUG este obligația de a transpune acest avantaj în reglementări care să faciliteze dezvoltarea activităților



economice dependente de transport și logistică, transformând comuna dintr-un simplu punct de trecere într-un nod funcțional. Infrastructura existentă, respectiv drumul național DN 59A și calea ferată Timișoara–Jimbolia, care tranzitează KILO_CAROURILE de la [X04, Y03] la [X07, Y05], constituie axa principală de dezvoltare ce trebuie activată strategic. Pe lângă accesibilitate, analiza avantajelor comparative include calitatea superioară a terenurilor agricole, care favorizează o agricultură performantă, și resursele umane locale, a căror structură detaliată constituie obiectul capitolului următor. "Conform teoriei capitalului social, existența unei rețele dense de relații și a unui nivel ridicat de încredere în comunitate poate facilita cooperarea și inovarea, reprezentând un avantaj competitiv non-material." [p: Bourdieu, Pierre, „Distinction: A Social Critique of the Judgement of Taste”, Harvard University Press, 1984, n.a.]

Identificarea sectoarelor de specializare inteligentă este un demers esențial pentru orientarea dezvoltării către activități cu valoare adăugată mare, pe baza cărora se vor fundamenta deciziile de zonificare. Analiza relevă trei direcții principale cu potențial ridicat pentru Cărpiniș:

1. Agri-tech și procesare superioară: Problema actuală este exportul materiilor prime agricole cu un grad redus de prelucrare, ceea ce limitează beneficiile economice pentru comunitate. Oportunitatea constă în atragerea de investiții în unități de procesare, ambalare și marketing pentru produse agricole locale, inclusiv cu certificare ecologică. Consecința pentru PUG este necesitatea de a delimita o zonă dedicată industriei agro-alimentare, cu facilități specifice.
2. Logistica și serviciile de transport: Problema este subutilizarea coridorului de transport. Oportunitatea constă în valorificarea poziției pe acest coridor, prin atragerea dezvoltării de platforme logistice, depozite și servicii conexe în zona adiacentă căii ferate și DN 59A. Consecința pentru PUG este delimitarea unei zone industriale cu profil logistic.
3. Turismul rural și cultural: Problema este lipsa unei oferte turistice integrate, în ciuda existenței resurselor. Oportunitatea se bazează pe patrimoniul arhitectural șvăbesc, siturile arheologice (ex: RAN 156240.01) și proximitatea față de Timișoara, necesitând dezvoltarea de produse turistice (trasee, evenimente) și infrastructură de cazare. Consecința pentru PUG este protejarea zonelor cu valoare istorică și culturală și reglementarea construcțiilor noi pentru a se integra în specificul local.

PUG-ul trebuie să creeze un cadru de reglementare favorabil acestor trei sectoare, stabilind un echilibru între flexibilitatea pentru atragerea investitorilor și rigoarea pentru asigurarea dezvoltării



durabile. Aceasta implică delimitarea de zone funcționale clare pentru industrie nepoluantă și logistică, protejarea zonelor istorice pentru turism și introducerea conceptului de "zone de inovare" cu regim urbanistic adaptabil. Transformarea PUG-ului dintr-un instrument de control într-unul de stimulare activă este consecința directă a acestei abordări. Analiza se completează prin identificarea și cartografierea polilor de dezvoltare unde aceste sectoare se pot materializa.

Sector de Specializare Inteligentă	Potențial (1-5)	Nevoi de Infrastructură Prioritare	Implicații PUG/RLU
Agri-tech și Procesare	4	Infrastructură edilitară completă (apă, canal, gaze), drumuri de acces calibrate pentru trafic greu.	Delimitarea UTR I1L (Parc Agro-industrial), reguli pentru gestionarea deșeurilor, facilitarea construcției de silozuri și unități de procesare.
Logistică și Transport	5	Acces direct la DN 59A și calea ferată, platforme intermodale, parcuri pentru vehicule de mare tonaj.	Delimitarea UTR I1L în ZDEP 1, definirea coridoarelor de transport, reguli pentru zonele tampon față de zonele rezidențiale.
Turism Rural și Cultural	3	Reabilitarea patrimoniului construit, infrastructură de agrement (piste de biciclete), semnalistică turistică.	Definirea UTR Z_centrala cu reguli stricte de protecție arhitecturală, reglementări pentru pensiuni agroturistice în extravilan.

3.2. Cartografierea și Caracterizarea Polilor de Dezvoltare

Constatarea factuală este că dezvoltarea economică se produce în puncte de concentrare, iar pe teritoriul comunei Cărpiniș se disting doi poli de dezvoltare majori. Problema este tendința de extindere necontrolată și neplanificată a acestora, generând conflicte funcționale. Consecința pentru PUG este necesitatea de a delimita, reglementa și echipa corespunzător aceste zone, pentru a maximiza sinergiile și a minimiza externalitățile negative.



Primul pol, cel mai consolidat, este polul industrial-logistic, situat de-a lungul axei formate de calea ferată și drumul național DN 59A. Acesta acoperă HECTACAROURI din KILOCAROURILE [X05, Y03], [X05, Y04] și [X06, Y04] și se caracterizează prin prezența unor unități de producție industrială, depozite, silozuri și firme de transport. Problema principală este tendința de extindere liniară și haotică, cu impact asupra terenurilor agricole și a zonelor rezidențiale. Consecința pentru PUG este decizia de a stabili o limită clară a acestei zone, corespunzătoare funcțiunilor ZF12 și ZF13, de a impune condiții stricte pentru activitățile industriale (excluzând cele poluante) și de a prevedea zone tampon verzi către zonele de locuit, cu o lățime minimă de 20 de metri.

Al doilea pol este **polul central de servicii și comerț**, localizat în vatra istorică a satului Cărpiniș, concentrat în HECTACAROURILE [X05, Y04] · ($\Delta X=400$ m, $\Delta Y=500$ m) și ($\Delta X=500$ m, $\Delta Y=500$ m). Aici se regăsesc funcțiunile administrative, comerciale și de alimentație publică. Problema este presiunea asupra spațiului public, calitatea arhitecturală neuniformă și insuficiența unui număr de aproximativ 150 de locuri de parcare. Consecința pentru PUG este decizia de a se concentra pe creșterea calității spațiului public și protejarea patrimoniului, prin introducerea de reglementări specifice pentru această zonă (Zcentrala ca UTR distinct), cu reguli privind regimul de înălțime (maxim P+1E+M), materialele de construcție și amenajarea spațiilor pietonale.

Pe lângă acești poli existenți, au fost identificați și **poli de dezvoltare potențiali**. O primă zonă cu potențial este intersecția dintre DN 59A și DJ 693, în KILO_CAROUL [X04, Y05], care ar putea deveni un nod atractiv pentru servicii destinate transportului de tranzit. O altă zonă ar putea fi dezvoltată în satul Iecea Mică, pentru a echilibra dezvoltarea teritorială, prin încurajarea unor mici unități de producție artizanală sau a serviciilor de turism rural. Cartografierea acestor poli oferă o viziune clară asupra geografiei economice a comunei, permițând o alocare strategică a resurselor și deschizând calea către analiza potențialului de clusterizare.

3.3. Potențialul de Clusterizare Economică

Constatarea factuală este că în comuna Cărpiniș există aglomerări incipiente de activități economice, în special în sectorul agro-industrial și cel logistic. Problema este că aceste aglomerări sunt, în mare parte, accidentale, iar colaborarea dintre firme este limitată, ceea ce împiedică apariția sinergiilor specifice unui cluster economic. Consecința pentru PUG este posibilitatea de a crea un cadru urbanistic care să faciliteze în mod proactiv formarea clusterelor, transformând simpla co-locare într-o colaborare structurată și generatoare de inovare.



Un prim domeniu cu potențial de clusterizare este cel **agro-industrial**. Un astfel de cluster ar putea integra întregul lanț valoric, de la producția de inputuri agricole la procesare, ambalare, logistică și marketing, fiind localizat strategic în zona industrială existentă, în KILO_CAROURILE [Xo5, Yo3] și [Xo6, Yo4]. Problema este lipsa actuală a firmelor specializate în servicii conexe, precum consultanță, certificare ecologică sau laboratoare de analiză. Consecința pentru PUG este decizia de a rezerva, în cadrul acestei zone, terenuri pentru un "parc agro-industrial", cu facilități comune și reglementări care să încurajeze atragerea acestor servicii specializate. "Succesul unui cluster depinde nu doar de proximitatea fizică, ci și de crearea unui capital social puternic, bazat pe încredere și reciprocitate între actorii locali." [p: Sandu, D. (coord.) et al., „Practica dezvoltării comunitare”, Polirom, 2007, n.a.]

Un al doilea potențial cluster, de nișă, este cel legat de **turismul rural și cultural**, dezvoltat în jurul elementelor de patrimoniu arhitectural șvăbesc și a siturilor arheologice. Acesta ar putea include pensiuni, restaurante cu specific local, meșteșugari și ghizi, fiind concentrat în vatra istorică a satului Cărpiniș și în Iecea Mică. Problema este gradul redus de organizare și promovare comună. Consecința pentru PUG este decizia de a juca un rol activ prin:

- Protejarea zonelor cu valoare arhitecturală prin reguli stricte în RLU.
- Reglementarea construcțiilor noi pentru a se integra în specificul local.
- Facilitarea dezvoltării infrastructurii de agrement, precum piste de biciclete care să lege atracțiile turistice.

Pentru a facilita apariția acestor clustere, se poate introduce și conceptul de bonus de urbanism (de exemplu, un Coeficient de Utilizare a Terenului majorat cu 10%) pentru proiectele care demonstrează un grad ridicat de colaborare sau care includ facilități de uz comun. Această analiză a competitivității oferă o bază solidă, însă realizarea viziunii depinde de capitalul uman. Următorul capitol va analiza, prin urmare, piața forței de muncă.



4. PIAȚA FORȚEI DE MUNCĂ: DINAMICĂ ȘI TENDINȚE

Constatarea factuală este că forța de muncă reprezintă resursa esențială pentru dezvoltarea economică a comunei Cărpiniș, iar corelarea dintre structura acesteia și oportunitățile economice este determinantă pentru viitor. Problema centrală identificată este un decalaj vizibil între competențele forței de muncă locale și cerințele sectoarelor economice competitive, fenomen cunoscut ca "skills mismatch". Consecința directă pentru PUG este necesitatea de a formula propuneri care să ghideze dezvoltarea infrastructurii educaționale, să faciliteze crearea de locuri de muncă adaptate profilului local și să gestioneze eficient fenomenul navetismului, transformând provocările actuale în oportunități de creștere sustenabilă și incluzivă.

4.1. Structura forței de muncă

Populația activă civilă a comunei Cărpiniș, conform datelor Recensământului din 2011, era de 2.112 persoane, reprezentând 43,2% din populația totală. Problema fundamentală care se conturează este structura acestei populații din punct de vedere al nivelului de educație: 45,1% au absolvit studii medii (liceale sau postliceale), 35,4% studii gimnaziale, iar persoanele cu studii superioare reprezentau doar 6,4%. Consecința directă a acestei structuri este o ofertă de forță de muncă adaptată, în principal, unor activități cu un grad redus sau mediu de calificare, precum agricultura, construcțiile sau industria prelucrătoare. Pentru PUG, această realitate impune o abordare duală: crearea de condiții pentru atragerea unor investiții care să valorifice forța de muncă existentă și propunerea de măsuri urbanistice care să sprijine creșterea nivelului de calificare pe termen lung.

Analiza pe grupe de vârstă indică o tendință de îmbătrânire a forței de muncă, cu o pondere în creștere a segmentului de populație peste 45 de ani, ceea ce ridică probleme legate de reînnoirea generațiilor și de necesitatea unor programe de reconversie profesională. Distribuția pe sexe arată o rată de ocupare mai ridicată în rândul bărbaților, în special în sectoarele agricol și industrial, în timp ce femeile sunt mai prezente în servicii și în economia informală. Structura forței de muncă este, așadar, un factor care modelează profund potențialul economic al comunei și dictează tipul de dezvoltare fezabilă pe termen mediu.

Decalajul de competențe ("skills mismatch") devine evident la compararea structurii forței de muncă cu sectoarele de specializare inteligentă identificate anterior, precum agri-tech sau serviciile cu valoare adăugată. "Pentru a susține o astfel de dezvoltare, este necesară o forță de muncă cu competențe digitale, tehnice și manageriale avansate, care în prezent este



subreprezentată la nivel local." [paraphrase: Mihăilescu, Ioan, „Sociologie Generală: Concepte fundamentale și studii de caz”, Polirom, 2003, n.a.]. Consecința este că, fără politici active de atragere și formare a capitalului uman, Cărpiniș riscă să rămână blocată într-un model de dezvoltare bazat pe costuri scăzute cu forța de muncă. Prin zonificare, PUG-ul poate crea perimetre dedicate unor activități economice inovatoare, care să funcționeze ca poli de atracție pentru forța de muncă calificată, precum un UTR specific pentru un parc tehnologic sau un centru de cercetare agricolă.

Rata de ocupare a populației active, deși rezonabilă, indică existența unei rezerve de forță de muncă neutilizată, o oportunitate pentru noi investitori. O parte a populației active, specific mediului rural, este implicată în agricultura de subzistență sau în activități informale. Problema este cum poate fi integrată această forță de muncă în economia formală. Consecința pentru PUG este necesitatea de a sprijini dezvoltarea unor forme de economie socială sau a unor afaceri de familie în domeniul procesării produselor agricole, care pot formaliza o parte din această muncă. De exemplu, prin RLU se pot permite construcții cu funcțiuni mixte în anumite zone, care să combine locuința cu un mic atelier.

Nivel de Educație	Populație Cărpiniș (%)	Medie Județ Timiș (%)
Studii superioare	6,4	18,5
Studii medii (liceale, postliceale)	45,1	48,2
Studii profesionale/ucenici	10,2	12,1
Studii gimnaziale	35,4	18,9
Studii primare și fără școală	2,9	2,3

4.2. Analiza șomajului

Rata șomajului înregistrat la nivelul comunei Cărpiniș se situa, conform datelor de la Agenția Județeană pentru Ocuparea Forței de Muncă (AJOFM) Timiș, la 1,8% în 2023, o valoare inferioară mediei județene. Constatarea este că, deși valoarea absolută nu este alarmantă, structura șomajului relevă probleme structurale. Problema principală este concentrarea șomajului în rândul tinerilor



cu vârsta sub 25 de ani și a persoanelor cu un nivel redus de calificare. Consecința este riscul de excluziune socială pentru aceste grupuri și o subutilizare a potențialului uman. Pentru PUG, aceasta înseamnă că politicile de dezvoltare economică trebuie să fie ținute, vizând crearea de oportunități pentru categoriile cele mai vulnerabile.

Analiza detaliată arată că tinerii reprezintă aproximativ 35% din totalul șomerilor, indicând o dificultate în tranziția de la școală la viața activă. O a doua categorie supra-reprezentată este cea a persoanelor cu studii primare sau gimnaziale (circa 40% din total), pentru care accesul la locuri de muncă stabile este limitat. Se observă și o rată ridicată a șomajului de lungă durată (peste 12 luni), care afectează aproximativ 25% din șomeri, semnalând un risc de deprofesionalizare. Consecința pentru PUG este necesitatea de a integra măsuri specifice: de exemplu, se propune, prin zonificare, crearea unui centru comunitar de formare profesională într-o zonă accesibilă, cum ar fi KILO_CAROUL [X05, Y04], unde tinerii și șomerii necalificați să poată dobândi competențe cerute pe piața locală. Reglementările urbanistice pot include și clauze sociale, prin care dezvoltatorii proiectelor economice mari să fie încurajați să angajeze forță de muncă locală.

Dincolo de șomajul înregistrat, există și fenomenul șomajului ascuns, mascat în mediul rural de implicarea în agricultura de subzistență. Problema este că aceste persoane nu beneficiază de protecție socială și au acces limitat la oportunități. Dezvoltarea sectorului de servicii poate crea oportunități de angajare cu program flexibil, atractive în special pentru femeile anterior active doar în gospodărie. O altă problemă este șomajul sezonier, specific zonelor agricole. Diversificarea economică, prin dezvoltarea turismului sau a producției artisanale, poate contribui la atenuarea acestui fenomen, oferind surse alternative de venit în extrasezon.

Graficul privind structura șomajului înregistrat în comuna Cărpiniș la finalul anului 2023 ar ilustra o distribuție pe grupe de vârstă, nivel de educație și durată. Axa orizontală ar reprezenta categoriile, iar axa verticală numărul de persoane sau procentul. Barele ar evidenția vizual concentrarea șomajului în rândul tinerilor (sub 25 de ani) și al persoanelor cu studii gimnaziale. O secțiune a fiecărei bare ar putea indica ponderea șomerilor de lungă durată, subliniind riscul de excluziune socială. Sursa datelor ar fi AJOFM Timiș.

4.3. Dinamica navetismului

Navetismul este un fenomen de o importanță crucială pentru Cărpiniș, dată fiind proximitatea față de polul economic al Timișoarei. Constatarea de bază este că un număr semnificativ de locuitori



activi lucrează în afara comunei. Problema centrală este de a evalua dacă acest fenomen reprezintă o oportunitate (venituri aduse în comunitate) sau o vulnerabilitate ("drenarea" capitalului uman calificat, presiune pe infrastructură). Consecința pentru PUG este necesitatea de a gestiona acest fenomen strategic, atât prin îmbunătățirea conectivității, cât și prin crearea de alternative locale atractive.

Fluxul principal de navetism Cărpiniș–Timișoara utilizează drumul național DN 59A și calea ferată. Problema este că infrastructura este suprasolicitată la orele de vârf. O consecință a navetismului masiv este că o parte importantă din venituri este cheltuită în afara localității, reducând efectul de multiplicare economică locală. Pentru PUG, implicațiile sunt directe:

- Este necesară o analiză a capacității drumurilor DN 59A și DJ 693 și propunerea de măsuri de modernizare.
- Se propune îmbunătățirea condițiilor în zona stației CFR, prin crearea unei parări "park & ride".
- Reglementările trebuie să încurajeze dezvoltarea serviciilor de proximitate, pentru a reduce nevoia de deplasare.

Există și un flux de navetism invers, dinspre alte localități către Cărpiniș, generat de locurile de muncă din sectorul industrial și agricol. Problema este atractivitatea redusă a comunei ca loc de reședință pentru angajații din exterior, în special pentru cei calificați. Consecința este o potențială dificultate în atragerea de personal. PUG-ul poate contribui la creșterea atractivității rezidențiale prin reglementarea unor zone de locuințe de calitate, protejarea și extinderea spațiilor verzi și asigurarea accesului la dotări publice. Astfel, gestionarea navetismului nu este doar o problemă de transport, ci o componentă cheie a strategiei de dezvoltare teritorială.

4.4. Corelarea ofertei educaționale cu cererea pieței muncii

La nivelul comunei Cărpiniș, rețeaua de învățământ este formată dintr-o școală gimnazială și grădinițe, oferta educațională fiind una generalistă. Problema fundamentală este lipsa unei filiere de învățământ liceal, în special cu profil tehnic, care să răspundă nevoilor economiei locale. Consecința este că tinerii care doresc să urmeze un liceu fac naveta la Timișoara și, adesea, nu se mai întorc, contribuind la "drenajul" de capital uman și la accentuarea decalajului de competențe.



Decalajul este vizibil în raport cu sectoarele de specializare inteligentă. Pentru a susține un cluster agro-industrial, ar fi necesară forță de muncă specializată în mecanică agricolă sau tehnologia alimentelor. Pentru logistică, sunt necesari operatori de transport și gestionari. Problema este complexă, deoarece înființarea unui liceu depășește atribuțiile PUG. Cu toate acestea, PUG-ul poate juca un rol de catalizator. Prin PUG, administrația locală poate rezerva un teren adecvat, bine poziționat și echipat cu utilități, pentru construcția viitoare a unui campus școlar cu profil tehnic. O astfel de propunere, ancorată în KILO_CAROUL [X05, Y05], ar constitui un argument solid în dialogul cu autoritățile județene.

Pe lângă infrastructura școlară, PUG-ul poate facilita parteneriatele dintre școală și mediul de afaceri. Se pot introduce reglementări care să permită dezvoltarea unor ateliere sau laboratoare în incinta zonelor industriale, în parteneriat cu firmele locale. De asemenea, PUG-ul poate sprijini dezvoltarea unor centre de formare continuă și reconversie profesională pentru adulți, găzduite în clădiri publice existente, reconvertite funcțional. Deși planificarea urbanistică nu poate reforma direct sistemul de învățământ, ea poate crea cadrul fizic și funcțional care să sprijine adaptarea ofertei educaționale.

Sector Prioritar	Calificări Necesare	Ofertă Locală Existentă	Măsuri PUG Propuse
Agri-tech	Mecanic agricol, Tehnician în industria alimentară, Inginer agronom	Generalistă (gimnaziu)	Rezervare teren pentru liceu tehnologic, facilitare ateliere în zonele industriale.
Logistică	Operator transport, Gestionar depozit, Șofer profesionist	Generalistă (gimnaziu)	Modernizare drumuri de acces, crearea de "park & ride", centru de formare continuă.
Servicii	Specialist IT, Lucrător comercial, Specialist turism	Generalistă (gimnaziu)	Creare hub de servicii (M2S), infrastructură de bandă largă, regenerare zonă centrală.



5. POTENȚIALUL DE DEZVOLTARE ECONOMICĂ TERITORIALĂ

Acest capitol ancorează spațial strategia de dezvoltare economică, identificând și cartografiind zonele din teritoriul comunei Cărpiniș cu potențial pentru investiții viitoare. Constatarea factuală de la care se pornește este că teritoriul nu este omogen; există perimetre cu pretabilitate ridicată pentru dezvoltare, determinate de disponibilitatea terenului, accesibilitate și echipare edilitară. Problema clară pe care o abordează este riscul localizării noilor dezvoltări economice în zone inadecvate, ceea ce ar genera costuri suplimentare de infrastructură, conflicte funcționale și o utilizare ineficientă a resurselor. Consecința directă pentru PUG este necesitatea de a delimita proactiv aceste zone cu potențial, creând un cadru de reglementare predictibil care să ghideze investitorii și să asigure o dezvoltare economică ordonată și sustenabilă.

Metodologia aplicată se bazează pe o analiză multicriterială a teritoriului, având ca scop final elaborarea unei hărți de oportunitate. Procesul se desfășoară în trei etape:

- **Inventarul fondului funciar:** Identificarea și clasificarea terenurilor disponibile (virane în intravilan, agricole cu potențial de reconversie, foste zone industriale subutilizate).
- **Analiza infrastructurii:** Evaluarea detaliată a accesibilității și a nivelului de echipare edilitară pentru fiecare zonă de interes, utilizând grila TKHC pentru localizarea precisă a deficitelor.
- **Sinteza și ierarhizarea:** Suprapunerea straturilor de informații pentru a genera o hartă de oportunitate care ierarhizează teritoriul în funcție de pretabilitate.

Această hartă fundamentează propunerile de zone pentru dezvoltare prioritară, oferind un instrument decizional clar.

5.1. Inventarul Fondului Funciar Disponibil pentru Dezvoltare

Constatarea factuală este că, pe lângă terenurile deja ocupate, comuna Cărpiniș dispune de o rezervă semnificativă de terenuri ce pot fi activate, împărțite în trei categorii: libere în intravilan, subutilizate cu potențial de reconversie și agricole adiacente căilor de comunicație. Problema esențială este lipsa unei evidențe centralizate și a unei evaluări a potențialului acestor terenuri, la care se adaugă fragmentarea proprietății. Consecința pentru PUG este necesitatea de a realiza



această inventariere și de a stabili un regim urbanistic clar pentru fiecare categorie, care să încurajeze o utilizare eficientă și să prevină specula imobiliară.

Terenurile libere din intravilan, resursa cea mai valoroasă pentru o dezvoltare compactă, sunt localizate la periferia zonelor construite, cu prezențe notabile în KILO_CAROURILE [Xo5, Yo4] și [Xo6, Yo5]. Problema este dimensiunea redusă a multora dintre aceste parcele și regimul lor juridic neclar. Consecința este că activarea lor necesită o politică proactivă a administrației locale, iar PUG-ul trebuie să stabilească funcțiunile permise și indicatorii urbanistici (POT, CUT) pentru a ghida dezvoltarea către activități nepoluante precum servicii, comerț sau industrie ușoară.

Reconversia funcțională a zonelor subutilizate, precum fostele baze agricole sau unități zootehnice din KILOCAROURILE [Xo4, Yo3] și [Xo7, Yo5], reprezintă o oportunitate de regenerare urbană, existând peste 15 hectare de astfel de terenuri. Problema principală este starea avansată de degradare și potențiala contaminare a solului, care necesită costuri suplimentare pentru ecologizare. Consecința pentru PUG este necesitatea de a introduce reglementări specifice pentru aceste zone (UTRR), care să permită flexibilitate funcțională și indicatori urbanistici mai permisivi pentru a face investițiile atractive.

Extinderea controlată a intravilanului este necesară pentru a răspunde cererilor de investiții de anvergură, terenurile cele mai pretabile fiind cele situate în continuarea zonelor economice existente, de-a lungul DN 59A și a căii ferate, cu un potențial ridicat în KILO_CAROURILE [Xo6, Yo4] și [Xo7, Yo4]. Problema este stabilirea unor criterii riguroase pentru justificare. Consecința pentru PUG este definirea unui "intravilan de rezervă", activabil doar prin Plan Urbanistic Zonal (PUZ), condiționat de dovada unei investiții strategice și de extinderea rețelelor de utilități pe cheltuiala investitorului.

5.2. Analiza Accesibilității și a Echipării Edilitare

Constatarea factuală este că oportunitatea reală a terenurilor disponibile este determinată de calitatea accesibilității și de nivelul de echipare cu utilități. Problema centrală este că majoritatea terenurilor cu potențial nu beneficiază, în prezent, de un nivel optim de echipare. Consecința pentru PUG este necesitatea de a ierarhiza zonele în funcție de efortul investițional necesar pentru a le face funcționale și de a propune un program multianual de extindere a infrastructurii publice.

Accesibilitatea la rețelele majore de transport (DN 59A și calea ferată Timișoara-Jimbolia) este un factor determinant. KILO_CAROURILE [Xo4, Yo3], [Xo5, Yo3], [Xo5, Yo4], [Xo6, Yo4] și [Xo7,



Yo4] beneficiază de proximitate față de aceste artere. Problema este accesul restricționat la drumul național și calitatea necorespunzătoare a drumurilor locale de legătură pentru traficul greu. Consecința pentru PUG este necesitatea de a propune:

1. delimitarea unor zone de acces controlat la DN 59A;
2. un program de modernizare a drumurilor comunale care leagă zona industrială de DJ 693;
3. înființarea de terminale intermodale în proximitatea stației CFR.

Nivelul de echipare cu rețele tehnico-edilitare este factorul decisiv. La nivelul comunei, rețelele sunt dezvoltate preponderent în intravilanul existent. Problema majoră este că terenurile libere identificate, în special cele din extravilanul apropiat, nu sunt racordate, iar extinderea implică costuri semnificative. Consecința pentru PUG este că zonele de dezvoltare economică trebuie planificate etapizat, iar RLU trebuie să stabilească obligația investitorilor de a participa la costurile de extindere a infrastructurii. O hartă detaliată a rețelelor, suprapusă peste inventarul de terenuri, este esențială.



6. ANALIZA FUNCȚIONALĂ ȘI COMPATIBILITĂȚI

Analiza compatibilităților și a conflictelor potențiale dintre funcțiunile economice și celelalte funcțiuni urbane din comuna Cărpiniș este un demers esențial pentru asigurarea unei dezvoltări armonioase. Constatarea factuală este că amplasarea necorespunzătoare a activităților economice generează două tipuri majore de conflicte: de mediu, precum zgomot, poluare și trafic greu, și de imagine urbană, legate de estetică și presiunea asupra spațiului public. Problema clară este că, în absența unor reguli de compatibilitate și a unor zone de tranziție (tampon), aceste conflicte duc la degradarea calității locuirii și la scăderea atractivității generale a comunei. Consecința directă pentru Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism este necesitatea stringentă de a defini o matrice de compatibilitate a funcțiunilor și de a reglementa aceste zone tampon, care să asigure o dezvoltare urbană funcțională și echilibrată. Metodologia aplicată transpune această problemă într-un set de instrumente de reglementare urbanistică, structurate pe trei paliere: o cartografiere precisă a conflictelor, construirea unei matrici de compatibilitate și stabilirea de reguli specifice pentru zonele mixte, asigurând că dezvoltarea economică nu se realizează în detrimentul unui mediu de viață sănătos.

6.1. Matricea de Compatibilitate a Funcțiunilor și Propuneri pentru Zone Tampon

Harta conflictelor demonstrează necesitatea unui instrument de reglementare care să definească sistematic relațiile dintre diferitele funcțiuni urbane. Matricea de compatibilitate stabilește grade de acceptabilitate a vecinătăților, fiind esențială pentru a crea un cadru suficient de riguros pentru a preveni conflictele, dar și flexibil pentru a nu bloca dezvoltarea. Consecința pentru RLU este că această matrice va deveni un capitol central, care va sta la baza deciziilor de amplasare a noilor obiective și de reglementare a UTR-urilor.

Matricea propusă utilizează trei grade de evaluare:

- Compatibil (C): Funcțiunile pot coexista fără restricții majore (ex: locuințe individuale și comerț de proximitate).
- Compatibil cu Condiționări (CC): Coexistența este posibilă doar dacă se implementează măsuri specifice, precum zone tampon, limitarea programului de funcționare sau condiții



tehnice speciale (ex: industrie ușoară lângă locuințe, cu perdea vegetală și limitarea zgomotului).

- Incompatibil (I): Vecinătatea este interzisă din cauza impactului negativ major (ex: fermă zootehnică de mari dimensiuni lângă zona centrală).

Problema este definirea obiectivă a criteriilor de clasificare, care vor include nivelul de zgomot (dB), emisiile de poluanți, tipul de trafic generat și impactul vizual. Consecința este că pentru fiecare relație de tip "CC", RLU va detalia setul de condiționări obligatorii.

Propunerile pentru zonele tampon (buffer) derivă direct din matrice, fiind principala măsură de mitigare. Dimensionarea și reglementarea corectă a acestora sunt cruciale, impunând delimitarea pe planșa de reglementări și definirea funcțională în RLU. Se propun trei tipuri de zone tampon:

1. Zone Tampon Vegetale: Perdele forestiere sau alinamente de arbori de talie înaltă, cu o lățime minimă de 20 de metri, obligatorii la limita dintre zonele industriale și cele rezidențiale, în special în KILO_CAROURILE [Xo5, Yo3] și [Xo7, Yo4].
2. Zone Tampon Funcționale: UTR-uri cu funcțiuni de tranziție și impact redus (ex: o zonă de servicii și birouri între o zonă industrială și una de locuințe).
3. Zone Tampon Infrastructurale: Utilizarea elementelor de infrastructură, precum drumuri colectoare sau căi ferate, ca elemente de separare fizică, cu condiția amenajării peisagistice a acestora.

Pentru fiecare tip, RLU va stabili reguli clare privind lățimea minimă, procentul de spațiu verde și tipurile de amenajări permise.

6.2. Reguli Specifice pentru Zonele Mixte și Analiza Impactului asupra Calității Vieții

Constatarea factuală este că zonele mixte, precum zona centrală a Cărpinișului (Z_centrala) și ZDEP 2 (M2S), sunt esențiale pentru vitalitatea urbană, dar fără reguli clare, mixitatea poate degenera în haos. Problema este de a încuraja sinergiile și a gestiona incompatibilitățile. Consecința pentru RLU este necesitatea de a elabora reguli specifice care să depășească simpla listă de funcțiuni permise.

Se propun următoarele categorii de reguli specifice:



1. **Reguli de Mixitate Verticală:** Obligatorietatea sau încurajarea funcțiilor publice (comerț, servicii) la parterul clădirilor și a locuirii la etajele superioare, pentru a asigura animația stradală.
2. **Reguli privind Programul de Funcționare:** Limitarea programului pentru activitățile care pot genera zgomot în zonele cu densitate mare de locuințe (ex: până la ora 22:00 în timpul săptămânii).
3. **Reguli privind Accesul și Parcarea:** Obligatorietatea ca unitățile economice să asigure locurile de parcare necesare în interiorul parcelei sau în parcări comune.
4. **Condiții Tehnice pentru Activități:** Impunerea unor standarde ridicate de izolare fonică și de ventilație pentru activități precum restaurante sau mici ateliere.

Analiza impactului acestor reguli asupra calității vieții este un exercițiu de anticipare esențial. Deși dificil de cuantificat, se pot utiliza indicatori proxy. Regulile privind mixitatea verticală și calitatea spațiului public au un impact pozitiv direct asupra gradului în care o zonă poate fi parcursă pietonal ("walkability") și a vitalității urbane. Regulile privind limitarea zgomotului și a poluării contribuie la îmbunătățirea sănătății publice, iar asigurarea locurilor de parcare reduce nivelul de stres. Consecința este că PUG-ul devine un instrument cu un impact social profund, a cărui monitorizare ar trebui să facă parte din procesul de evaluare ex-post.



7. ANALIZA SWOT ȘI DIAGNOZA FINALĂ

Acest capitol sintetizează concluziile analizelor precedente, cristalizând starea actuală a economiei comunei Cărpiniș într-o matrice SWOT (Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități, Amenințări) și într-o diagnoză ierarhizată a problemelor. Problema centrală este transformarea acestor constatări analitice într-un instrument de decizie strategică, capabil să fundamenteze direcțiile de dezvoltare ale Planului Urbanistic General. Consecința directă pentru PUG este stabilirea unui set de priorități clare: punctele tari trebuie consolidate, punctele slabe mitigate, oportunitățile valorificate printr-un cadru urbanistic favorabil, iar amenințările gestionate prin măsuri de prevenție și adaptare. Fiecare element al analizei este direct fundamentat pe datele privind cadrul economic, competitivitatea, piața muncii și potențialul teritorial.

7.1. Matricea SWOT a Economiei Locale

Matricea SWOT condensează starea de fapt a economiei locale, relevând un punct de inflexiune caracterizat printr-o structură în tranziție și un potențial nevalorificat. Problema este de a utiliza această sinteză pentru a fundamenta decizii strategice concrete. Implicația pentru PUG este că fiecare element al matricei trebuie să se traducă într-o direcție de reglementare: consolidarea punctelor tari, mitigarea punctelor slabe, crearea cadrului pentru valorificarea oportunităților și implementarea de măsuri de reziliență în fața amenințărilor.

Puncte Tari (Strengths) - Factori interni favorizanți

- **Poziționare Geografică Strategică:** Comuna beneficiază de o accesibilitate superioară, fiind situată pe coridorul de transport Timișoara-Jimbolia, deservit de drumul național DN 59A și de calea ferată. Această localizare, ce acoperă KILO_CAROURILE de la [Xo4, Yo3] la [Xo7, Yo5], reprezintă un avantaj competitiv fundamental pentru atragerea de investiții în logistică și industrie.
- **Bază Agricolă Solidă:** Terenurile agricole de calitate superioară și tradiția în agricultură constituie un pilon al economiei locale, sectorul având o pondere de peste 60% în cifra de afaceri totală, conform datelor statistice oficiale.
- **Existența unor Poli Economici Incipienți:** S-au conturat deja doi poli de dezvoltare: polul industrial-logistic de-a lungul căii ferate și polul central de servicii. Aceștia, localizați



preponderent în KILO_CAROUL [Xo5, Yo4], funcționează ca nuclee de concentrare economică ce pot fi consolidate prin politici urbanistice țintite.

- Disponibilitatea Fondului Funciar pentru Dezvoltare: Analiza teritorială a identificat rezerve de peste 15 hectare de teren pretabil pentru dezvoltări economice, incluzând terenuri libere în intravilan, zone subutilizate cu potențial de reconversie (foste baze de recepție și unități zootehnice) și terenuri în extravilanul apropiat cu accesibilitate bună, în KILO_CAROURILE [Xo6, Yo4] și [Xo7, Yo4].
- Dinamism Antreprenorial: Analiza demografiei de afaceri a relevat un flux constant de înființări de noi IMM-uri (în medie 20 de firme noi anual), în special în comerț și servicii, ceea ce indică existența inițiativei locale.

Puncte Slabe (Weaknesses) - Factori interni defavorizanți

- Dependența Economică de Sectorul Agricol: Specializarea excesivă pe agricultură (peste 60% din cifra de afaceri) reprezintă o vulnerabilitate structurală, expunând economia locală la riscuri climatice și la volatilitatea pieței. Gradul redus de procesare a materiilor prime agricole limitează valoarea adăugată care rămâne în comunitate.
- Decalajul de Competențe (Skills Mismatch): Neconcordanța dintre structura forței de muncă, unde doar 6,4% au studii superioare, și cerințele sectoarelor de specializare inteligentă frânează inovarea și dezvoltarea bazată pe cunoaștere.
- Infrastructură Edilitară Incompletă și Suprasolicitată: Numeroase zone cu potențial de dezvoltare, inclusiv cele propuse ca ZDEP, nu sunt racordate la rețelele de utilități, iar infrastructura existentă necesită investiții semnificative de modernizare.
- Fragmentarea Fondului Funciar: Peste 50% din terenurile libere identificate sunt fragmentate în parcele sub 5.000 mp, cu un regim juridic adesea neclar, constituind o barieră majoră pentru atragerea de investiții de anvergură.
- Dezvoltare Teritorială Ne-echilibrată: Există o disparitate vizibilă între dezvoltarea economică a satului Cărpiniș și cea a satului Iecea Mică, unde activitățile economice, cu excepția agriculturii, sunt slab reprezentate.
- Calitatea Spațiului Public Central: Zona centrală se confruntă cu probleme de calitate arhitecturală, un deficit estimat la 150 de locuri de parcare și poluare vizuală, ceea ce îi scade atractivitatea pentru rezidenți și investitori.



Oportunități (Opportunities) - Factori externi favorizanți

- **Axa de Dezvoltare Timișoara-Jimbolia:** Modernizarea infrastructurii regionale (DJ 693) și dinamica economică a Timișoarei creează oportunități pentru Cărpiniș de a funcționa ca un satelit economic al polului regional.
- **Accesul la Surse de Finanțare:** Programele europene și naționale (PNRR, Programe Operaționale) oferă oportunități de finanțare nerambursabilă pentru proiecte de infrastructură și dezvoltare de afaceri.
- **Creșterea Cererii pentru Produse Agricole Locale și Ecologice:** Tendințele de consum favorizează produsele locale cu valoare adăugată mare, o oportunitate majoră pentru un cluster agro-industrial.
- **Dezvoltarea Turismului în Regiunea Banat:** Creșterea interesului pentru turismul rural și cultural, potențată de proximitatea Timișoarei, reprezintă o oportunitate pentru dezvoltarea unui cluster turistic bazat pe patrimoniul local.
- **Digitalizarea și Munca la Distanță:** Creșterea muncii la distanță poate transforma Cărpinișul într-o opțiune rezidențială atractivă pentru specialiștii din Timișoara, stimulând cererea de servicii locale de calitate.

Amenințări (Threats) - Factori externi defavorizanți

- **Concurența din Partea Altor Localități Periurbane:** Cărpiniș se află în competiție directă cu alte UAT-uri din jurul Timișoarei pentru atragerea de investiții și de forță de muncă calificată.
- **Instabilitatea Macroeconomică și Geopolitică:** Crizele economice sau inflația pot reduce fluxul de investiții private și pot afecta negativ activitatea economică existentă.
- **Schimbările Climatice:** Creșterea frecvenței fenomenelor meteorologice extreme (secetă, inundații) reprezintă o amenințare directă pentru sectorul agricol.
- **Depopularea Mediului Rural și Migrația Tinerilor Calificați:** Tendința generală de migrație a tinerilor către marile centre urbane poate duce la îmbătrânirea forței de muncă și la un declin al vitalității comunității.
- **Modificări Legislative Neprevăzute:** Schimbările bruște în legislația fiscală, de mediu sau în cea privind amenajarea teritoriului pot crea un climat de impredictibilitate.



7.2. Diagnoză Integrată și Ierarhizarea Problemelor

Matricea SWOT arată că economia comunei Cărpiniș deține un set solid de atuuri, dar se confruntă cu vulnerabilități structurale. Problema esențială este că punctele slabe interne, precum infrastructura incompletă și decalajul de competențe, limitează capacitatea localității de a valorifica oportunitățile externe. Consecința pentru PUG este că strategia de dezvoltare trebuie să se concentreze, în egală măsură, pe rezolvarea acestor blocaje interne și pe atragerea de noi investiții. Diagnoza integrată ierarhizează aceste probleme pentru a ghida alocarea prioritară a resurselor.

Probleme Critice (cu impact major, care blochează dezvoltarea):

- **Infrastructura Edilitară și de Transport Subdimensionată:** Aceasta este cea mai presantă problemă, afectând direct calitatea vieții și atractivitatea pentru investitori. Fără investiții masive în modernizarea rețelelor de utilități și a drumurilor de acces, potențialul de dezvoltare identificat în zonele ZDEP 1 și ZDEP 2 (definite în Capitolul 5) rămâne blocat. Implicația pentru PUG este că programul de investiții în infrastructură devine prioritatea zero.
- **Decalajul de Competențe și Lipsa Forței de Muncă Calificate:** Această problemă subminează pe termen lung tranziția către o economie bazată pe valoare adăugată. Fără o corelare a ofertei educaționale cu cererea pieței și fără politici de atragere a specialiștilor, comuna riscă să rămână un simplu furnizor de forță de muncă necalificată. Implicația pentru PUG este necesitatea de a crea un mediu rezidențial atractiv și de a rezerva teren pentru viitoare dotări educaționale.

Probleme Majore (cu impact semnificativ, care frânează dezvoltarea):

- **Dependența de Sectorul Agricol și Gradul Redus de Procesare:** Această vulnerabilitate structurală limitează crearea de valoare adăugată. PUG-ul trebuie să stimuleze dezvoltarea unităților de procesare a materiilor prime agricole.
- **Fragmentarea Fondului Funciar:** Reprezintă o barieră pentru proiectele de anvergură. PUG-ul poate propune instrumente de management funciar și o politică proactivă de comasare a terenurilor.



- **Calitatea Scăzută a Spațiului Public în Zona Centrală:** Degradarea centrului civic afectează atractivitatea comunei. PUG-ul trebuie să includă reguli stricte pentru regenerarea urbană a acestei zone.

Probleme Secundare (cu impact redus, dar care necesită atenție):

- **Dezvoltarea Teritorială Ne-echilibrată:** Disparitatea dintre Cărpiniș și Iecea Mică necesită politici de coeziune și de stimulare a unor mici poli de dezvoltare.
- **Mediu de Afaceri Dificil pentru Start-up-uri:** Rata redusă de supraviețuire a firmelor noi (45% la trei ani) indică necesitatea unor infrastructuri de suport, precum incubatoare de afaceri.

Diagnoza finală este, așadar, una a unui potențial condiționat. Verdictul este favorabil, dar condiționat de rezolvarea prioritară a problemelor critice legate de infrastructură și capital uman. Fără o abordare strategică și investiții țintite, oportunitățile externe riscă să fie ratate, iar punctele slabe să se cronicizeze. Această diagnoză ierarhizată constituie fundamentul pentru viziunea de dezvoltare, axele strategice și portofoliul de proiecte, subiecte detaliate în capitolele următoare, realizând astfel o punte semantică directă către etapa de planificare strategică.

Piramida Problemelor:

NIVEL CRITIC (Blocaj Major)

- Infrastructura Edilitară și de Transport Subdimensionată
- Decalajul de Competențe și Lipsa Forței de Muncă Calificate

NIVEL MAJOR (Frânare Semnificativă)

- Dependența de Sectorul Agricol (Grad Redus de Procesare)
- Fragmentarea Fondului Funciar
- Calitatea Scăzută a Spațiului Public Central

NIVEL SECUNDAR (Necesită Atenție)

- Dezvoltare Teritorială Ne-echilibrată
- Mediu Dificil pentru Start-up-uri



8. VIZIUNE ȘI DIRECȚII STRATEGICE DE DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Diagnoza integrată a economiei comunei Cărpiniș, sintetizată în capitolul anterior, relevă un verdict clar de "potențial condiționat", caracterizat prin atuuri strategice legate de poziția geografică, dar frânat de vulnerabilități structurale. Problema critică este absența unei viziuni pe termen lung care să orchestreze eforturile actorilor locali și să transforme avantajele competitive în dezvoltare sustenabilă și incluzivă, riscând o evoluție haotică și inefficientă. Consecința directă pentru Planul Urbanistic General este necesitatea de a defini un cadru strategic care să ghideze toate reglementările ulterioare, de la zonificare la infrastructură, asigurând că fiecare decizie spațială contribuie la atingerea unor obiective economice comune. Acest capitol formulează viziunea, definește axele prioritare și stabilește obiectivele măsurabile care vor constitui coloana vertebrală a dezvoltării economice a comunei.

8.1. Viziunea de dezvoltare economică

Constatarea factuală este că punctele forte ale comunei Cărpiniș – poziționarea strategică pe coridorul de transport Timișoara-Jimbolia și baza agricolă solidă – nu sunt valorificate la potențial maxim. Problema este că economia locală rămâne vulnerabilă din cauza dependenței de agricultură și a decalajului de competențe. Viziunea de dezvoltare economică pentru Cărpiniș în orizontul de timp 2034 este, în consecință, transformarea comunei într-un nod logistic și agro-industrial dinamic și rezilient, un pol de atractivitate rezidențială și economică în zona periurbană a Timișoarei, unde calitatea vieții și oportunitățile economice se consolidează reciproc. Această direcție strategică se bazează pe capitalizarea avantajelor existente și pe mitigarea slăbiciunilor identificate, iar PUG-ul devine principalul instrument de materializare, prin crearea cadrului spațial pentru infrastructură logistică, unități de procesare agricolă și un mediu rezidențial de înaltă calitate.

Materializarea acestei viziuni implică o tranziție de la un model economic preponderent agricol la unul diversificat. Viziunea "Cărpiniș 2034: Nod logistic și agro-industrial, pol de calitate a vieții" presupune îndeplinirea a cinci obiective majore:



- Dezvoltarea unui parc industrial și logistic modern în proximitatea căii ferate și a DN 59A, în ZDEP 1 localizat în KILO_CAROUL [Xo7, Yo4], specializat în depozitare, distribuție și industrie ușoară nepoluantă.
- Crearea unui cluster agro-industrial care să crească gradul de procesare a materiilor prime locale, generând valoare adăugată superioară și locuri de muncă stabile.
- Regenerarea urbană a zonei centrale, transformând-o într-un centru de servicii vibrant și atractiv.
- Creșterea atractivității rezidențiale a comunei prin dezvoltarea de noi zone de locuințe de calitate, extinderea spațiilor verzi și modernizarea dotărilor publice.
- Alinierea ofertei educaționale și de formare profesională la nevoile noii structuri economice.

Problema nu este doar de a atrage investiții, ci de a construi un ecosistem economic integrat. PUG-ul nu se va limita la o simplă zonificare, ci va propune reguli de interconectare și coridoare de infrastructură. "Această perspectivă, similară cu abordarea capabilităților, definește dezvoltarea nu doar ca o creștere a venitului, ci ca o expansiune a oportunităților reale ale indivizilor." [p: Sen, Amartya, "Development as Freedom", Alfred A. Knopf, Inc., 1999, n.a.]

În această viziune, Cărpinișul devine un actor economic activ în rețeaua regională, nu doar o localitate de tranzit. Succesul depinde de capacitatea de a rezolva problemele interne critice: infrastructura subdimensionată și decalajul de competențe. Prin urmare, viziunea este inseparabilă de un angajament ferm pentru investiții în infrastructură și capital uman. PUG-ul trebuie să includă un program de investiții publice prioritizat, care să arate clar cum și când vor fi create condițiile necesare, fundamentând astfel definirea axelor strategice de acțiune.

8.2. Axe strategice prioritare

Constatarea factuală este că o viziune clară devine eficientă doar când este descompusă în direcții de acțiune prioritare. Problema este concentrarea resurselor limitate pe intervențiile cu cel mai mare impact. Consecința este definirea a trei axe strategice majore, interconectate, care abordează simultan infrastructura, competitivitatea și capitalul uman, și care vor ghida dezvoltarea economică a comunei Cărpiniș. Fiecare axă se va materializa într-un set de reglementări urbanistice și proiecte prioritare specifice, asigurând o implementare coerentă.



Axa Strategică 1: Dezvoltarea și Modernizarea Infrastructurii ca Fundament al Competitivității. Infrastructura subdimensionată reprezintă problema critică ce blochează potențialul de dezvoltare. Această axă prioritară vizează eliminarea acestui blocaj prin investiții în infrastructura de transport și edilitară. Propunerile concrete includ:

- Extinderea și modernizarea rețelelor de apă, canalizare și gaze naturale în zonele cu potențial de dezvoltare economică, în special în ZDEP 1 și ZDEP 2.
- Modernizarea drumurilor comunale și locale care asigură accesul la DN 59A și la zonele industriale, pentru a prelua traficul greu.
- Crearea unei parări de tip "park & ride" în proximitatea stației CFR din Cărpiniș, pentru a facilita navetismul feroviar spre Timișoara.
- Elaborarea unui plan de management al apelor pluviale pentru a preveni inundațiile.
- Extinderea rețelei de fibră optică pentru a asigura servicii de internet de mare viteză, esențiale pentru sectorul serviciilor.

Aceste proiecte vor fi integrate în planșele de reglementare ale PUG ca proiecte de utilitate publică.

Axa Strategică 2: Stimularea Specializării Inteligente și a Diversificării Economice.

Constatarea este că economia locală este prea dependentă de sectorul agricol. Această axă vizează creșterea competitivității și rezilienței prin sprijinirea sectoarelor cu valoare adăugată mare. Propunerile derivate includ:

- Implementarea ZDEP 1 - Parc Industrial și Logistic în KILO_CAROUL [X07, Y04], cu reglementări clare pentru producție nepoluantă și logistică.
- Crearea de facilități pentru dezvoltarea unui cluster agro-industrial, care să încurajeze procesarea locală.
- Regenerarea urbană a zonei centrale pentru a favoriza serviciile, comerțul de calitate și turismul.
- Sprijinirea antreprenoriatului local prin dezvoltarea unui incubator de afaceri în ZDEP 2 (KILO_CAROUL [X04, Y05]).
- Promovarea comunei ca destinație de investiții printr-o strategie de marketing teritorial.



Aceste propuneri se vor traduce în UTR-uri dedicate, cu indicatori urbanistici și funcțiuni specifice care să ghideze specializarea economică a teritoriului.

Axa Strategică 3: Creșterea Atractivității Rezidențiale și Dezvoltarea Capitalului Uman. Constatarea este că dezvoltarea economică nu este sustenabilă fără forță de muncă calificată și fără o comunitate vibrantă. Această axă se concentrează pe crearea condițiilor pentru a atrage și reține capitalul uman. Propunerile includ:

- Dezvoltarea de noi zone rezidențiale de calitate, cu densități reduse și acces la spații verzi.
- Modernizarea și extinderea dotărilor publice (școli, grădinițe, facilități culturale și sportive).
- Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural și construit, ca element de identitate.
- Rezervarea unui teren pentru un viitor campus școlar cu profil tehnic, pentru a corela oferta educațională cu cererea pieței muncii.
- Crearea unei rețele de piste de biciclete și spații pietonale care să conecteze zonele rezidențiale, de servicii și de agrement.

Calitatea spațiului locuit este considerată un factor de competitivitate economică în sine. Aceste trei axe formează un cadru de acțiune coerent, detaliat în obiective măsurabile.

8.3. Obiective strategice (SMART) și Alinierea la principiile dezvoltării durabile (DNSH)

Constatarea este că axele strategice oferă direcția, dar eficiența implementării depinde de formularea unor obiective clare, măsurabile și realiste. Problema este transpunerea viziunii într-un sistem de monitorizare a performanței. Consecința este definirea unui set de obiective SMART (Specifice, Măsurabile, Abordabile, Relevante, încadrate în Timp) pentru fiecare axă și verificarea alinierii acestora la principiul "Do No Significant Harm" (DNSH).



Axa Strategică	Obiectiv SMART	Indicator de Monitorizare	Termen Limită
1. Infrastructură	O1.1: Extinderea rețelelor de canalizare și gaze pentru a acoperi integral ZDEP 1 și ZDEP 2.	Lungimea rețelelor construite (km)	2030
	O1.2: Modernizarea a 15 km de drumuri comunale care deservește zonele economice.	Lungimea drumurilor modernizate (km)	2028
	O1.3: Atingerea unui grad de acoperire de 95% cu internet de mare viteză.	Procentul de acoperire (%)	2027
2. Competitivitate	O2.1: Creșterea cu 30% a numărului de firme active în sectoarele de specializare inteligentă.	Numărul de firme pe coduri CAEN relevante	2032
	O2.2: Dublarea cifrei de afaceri generate de procesarea produselor agricole.	Cifra de afaceri pe coduri CAEN relevante (EUR)	2030
	O2.3: Reducerea ponderii primilor 5 angajatori sub 50% din totalul forței de muncă.	Ponderea în totalul angajaților (%)	2034
3. Capital Uman	O3.1: Reducerea ratei șomajului în rândul tinerilor (sub 25 de ani) sub media națională.	Rata șomajului înregistrat (%)	2029
	O3.2: Atingerea unui spor migratoriu pozitiv al populației cu studii superioare.	Date statistice privind migrația (sold migratoriu)	2034



Axa Strategică	Obiectiv SMART	Indicator de Monitorizare	Termen Limită
	O3.3: Creșterea suprafeței de spațiu verde pe locuitor la minim 15 mp.	Suprafața în mp/locuitor	2030

Alinierea la principiul "Do No Significant Harm" (DNSH) este o condiție transversală, asigurând că dezvoltarea economică nu se realizează cu prețul degradării mediului sau al creșterii inegalităților. Fiecare proiect major propus în PUG va trebui să treacă printr-o evaluare a impactului DNSH. Dezvoltarea ZDEP 1 (Parcul Industrial) trebuie să respecte obiectivul DNSH de utilizare sustenabilă a resurselor de apă și prevenirea poluării, prin impunerea de tehnologii curate și sisteme de monitorizare. Modernizarea drumurilor trebuie să ia în considerare soluții pentru reducerea zgomotului și protejarea coridoarelor de biodiversitate. Dezvoltările rezidențiale trebuie să asigure eficiența energetică a clădirilor (nZEB) și un management sustenabil al deșeurilor. Astfel, principiul DNSH funcționează ca un ghid pentru o dezvoltare de calitate, compatibilă cu un mediu sănătos și o societate echitabilă.



9. PROPUNERI PENTRU ZONE ECONOMICE NOI ȘI SPECIALIZARE INTELIGENTĂ

Constatarea factuală, derivată din concluziile strategice anterioare, este că viziunea de dezvoltare a comunei Cărpiniș devine operațională doar prin materializare spațială. Problema este riscul ca strategia economică să rămână un exercițiu teoretic, fără transpunere în reglementări urbanistice aplicabile. Consecința directă pentru PUG este obligația de a formula propuneri specifice pentru delimitarea de noi zone cu funcțiuni economice și pentru stimularea sectoarelor de specializare inteligentă, precum agri-tech, logistica sau turismul. Metodologia acestui capitol transpune obiectivele strategice în soluții de planificare spațială, asigurând trasabilitatea deciziilor prin localizarea precisă a propunerilor în grila TKHC și definirea lor ca Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri).

Procesul de formulare a propunerilor urmează o logică directă, pornind de la harta de oportunitate și zonele de dezvoltare prioritară (ZDEP 1 și ZDEP 2) definite în analizele precedente. Se conturează profilul funcțional pentru fiecare nouă zonă economică, incluzând funcțiuni admise, indicatori urbanistici și condiționări specifice, și se propun măsuri concrete de susținere a specializării inteligente. Fiecare propunere este justificată prin referire directă la diagnoza SWOT, asigurând că acest capitol oferă soluții directe la nevoile de dezvoltare identificate, transformând strategia într-un plan de acțiune teritorial.

9.1. Propuneri de zonificare funcțională economică

Constatarea factuală este că harta de oportunitate (Capitolul 5) indică două perimetre cu pretabilitate ridicată pentru dezvoltări economice: ZDEP 1 - Parc Industrial și Logistic în KILOCAROUL [Xo7, Yo4] și ZDEP 2 - Hub de Servicii și IMM-uri în KILOCAROUL [Xo4, Yo5]. Problema clară este că ambele zone, fiind preponderent terenuri agricole, nu au un statut urbanistic care să permită dezvoltarea. Consecința pentru PUG este propunerea fermă de a introduce aceste perimetre în intravilan și de a le defini ca noi zone funcționale economice, cu un cadru de reglementare dedicat, pentru a răspunde lipsei de spații pregătite pentru investiții.

Pentru materializarea acestei propuneri, se impune crearea a două noi Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri). Pentru ZDEP 1, se creează UTR-ul I1L - Zonă industrială nepoluantă și logistică. Acest UTR va acoperi o suprafață de 30 de hectare în KILO_CAROUL [Xo7, Yo4] și va



admite activități de producție industrială cu impact redus, depozitare, logistică și procesarea produselor agricole. Regulamentul pentru I1L va include obligativitatea realizării unor perdele vegetale de protecție de minim 20 de metri la limitele zonei și reguli stricte privind managementul deșeurilor. Această zonificare este direct legată de obiectivul strategic de a transforma Cărpinișul într-un nod logistic regional.

Pentru ZDEP 2, se creează UTR-ul M2S - Zonă mixtă de servicii și IMM-uri, acoperind circa 10 hectare în KILOCAROU [X04, Y05]. Acest UTR va fi dedicat atragerii de IMM-uri, start-up-uri și servicii cu valoare adăugată. Funcțiunile admise vor include *birouri, unități de producție de mici dimensiuni, servicii și locuințe de serviciu*. Pentru a asigura o calitate arhitecturală ridicată, regulamentul va impune condiționări privind volumetria, un procent minim de 20% spații verzi și amenajarea peisagistică, în cadrul acestui UTR fiind localizat proiectul prioritar C.4 - Crearea unui incubator de afaceri. Pe lângă aceste zone noi, se propune reconversia funcțională a zonelor existente subutilizate (foste baze agricole) din KILOCAROURILE [X04, Y03] și [X07, Y05]. Problema regimului lor urbanistic neclar se rezolvă prin încadrarea acestora în UTR-uri economice (I1L sau M2S), cu mențiunea explicită în RLU a posibilității de reconversie și cu obligativitatea realizării unor studii de impact asupra mediului pentru decontaminare.

UTR Propus	Localizare TKHC	Suprafață (ha)	Funcțiune Dominantă	Observații / Condiționări Cheie
I1L	[X07, Y04]	30	Industrie nepoluantă și logistică	Perdele vegetale de protecție (20m), reguli stricte de mediu.
M2S	[X04, Y05]	10	Servicii și IMM-uri	Condiționări de calitate arhitecturală, min. 20% spații verzi, localizare incubator de afaceri.
UTR_R	[X04, Y03], [X07, Y05]	>15	Reconversie funcțională	Se încadrează în I1L/M2S; necesită plan de demolare și evaluare de mediu.



9.2. Profilul noilor zone economice

Constatarea este că definirea unui profil funcțional clar, transpus în indicatori urbanistici, este esențială pentru succesul noilor zone economice. Problema este stabilirea unui echilibru între un mediu de afaceri permisiv și protejarea interesului public. Consecința este detalierea în RLU a unui set complet de prevederi care să definească regulile pentru viitorii investitori.

Profilul UTR-ului I1L - Zonă industrială nepoluantă și logistică, propus pentru ZDEP 1 în [X07, Y04], este orientat către investiții medii și mari, având următorii indicatori urbanistici:

- POT (Procent de Ocupare a Terenului): maxim 60%.
- CUT (Coeficient de Utilizare a Terenului): maxim 1,8.
- Regim de înălțime: maxim P+2E, cu o înălțime la cornișă de maxim 15 metri.

Condiționările stricte includ: a) interzicerea activităților industriale cu impact semnificativ asupra mediului; b) obligativitatea realizării de perdele vegetale de protecție; c) asigurarea parcarilor în interiorul parcelei.

Pentru UTR-ul M2S - Zonă mixtă de servicii și IMM-uri din ZDEP 2 ([X04, Y05]), profilul este orientat spre flexibilitate și calitate, cu următorii indicatori:

- POT maxim: 50%.
- CUT maxim: 1,2.
- Regim de înălțime: maxim P+1E+M, cu o înălțime la cornișă de maxim 10 metri.

Condiționările calitative includ:

1. obligativitatea alinierii la un PUZ de coerență;
 2. minim 20% din suprafața parcelei amenajată ca spațiu verde;
 3. încurajarea, prin bonusuri de urbanism (creșterea CUT cu 0,1), a clădirilor nZEB. Zonele supuse reconversiei funcționale (ex: [X04, Y03]) vor aplica profilul UTR-ului în care se încadrează, cu condiționări suplimentare:
- prezentarea unui plan de demolare;
 - realizarea unui bilanț de mediu nivel II, dacă se impune.



UTR Propus	POT max.	CUT max.	H max. (m)	Funcțiuni Admise	Condiționări Cheie
I1L	60%	1,8	15	Producție nepoluantă, logistică, depozitare, procesare agro.	Perdele vegetale, parcări integrate, fără impact de mediu semnificativ.
M2S	50%	1,2	10	Servicii, birouri, IMM- uri, producție mică, locuințe de serviciu.	PUZ de coerență, min. 20% spații verzi, bonusuri pentru clădiri nZEB.

9.3. Măsuri de susținere a specializării inteligente

Constatarea este că zonificarea creează cadrul fizic, dar atragerea sectoarelor de specializare inteligentă necesită măsuri urbanistice complementare. Problema este că sectoarele inovatoare au nevoi specifice care depășesc simpla disponibilitate a unui teren. Consecința pentru PUG este integrarea unor măsuri de susținere care să transforme comuna într-un loc atractiv pentru inovare.

Pentru a încuraja sectorul IT și servicii creative, pe lângă UTR-ul M2S, se propun următoarele măsuri:

1. Infrastructură digitală: introducerea în RLU a obligativității ca orice nouă dezvoltare să fie prevăzută cu infrastructură pentru internet de mare viteză.
2. Flexibilitatea spațiilor de lucru: permiterea, în zonele mixte, a amenajării de spații de co-working și hub-uri creative.
3. Calitatea spațiului public: prioritizarea investițiilor în amenajarea de piețe și zone pietonale în proximitatea zonelor de servicii.

Pentru susținerea sectorului de turism rural și cultural, măsurile vizează protejarea resurselor locale:

- **Protejarea patrimoniului:** în UTR-ul Z_centrala se vor introduce reguli stricte privind intervențiile.



- **Încurajarea agroturismului:** RLU va permite, în extravilan, construcția de pensiuni, cu condiția respectării unui stil arhitectural tradițional.
- **Crearea de infrastructură de agrement:** PUG-ul va propune trasee pentru cicloturism care să conecteze atracțiile, inclusiv siturile arheologice de la Iecea Mică (RAN 156240.01, .02).

În final, pentru susținerea sectorului agro-industrial, pe lângă zonificarea I1L, PUG-ul introduce măsuri de facilitare:

- a) Crearea de coridoare de transport dedicate: RLU va defini trasee specifice pentru transportul industrial.
- b) Facilitarea proiectelor de energie regenerabilă: se vor defini zone în extravilan pretabile pentru instalarea de panouri fotovoltaice.

Prin acest set integrat de măsuri, PUG-ul devine un instrument complex, capabil să ghideze comuna Cărpiniș către atingerea viziunii sale de specializare inteligentă.



10. POLITICI PENTRU ATRAGEREA INVESTIȚIILOR ȘI CREAREA DE LOCURI DE MUNCĂ

Constatarea factuală, derivată din diagnoza SWOT din Capitolul 7, este că simpla existență a terenurilor disponibile în zone cu accesibilitate bună, precum ZDEP 1 și ZDEP 2, nu garantează atragerea de investiții strategice. Problema clară este că, într-o piață regională competitivă, investitorii sunt atrași nu doar de disponibilitatea fizică a spațiului, ci și de un pachet de politici de suport active și predictibile. Consecința directă pentru PUG este că reglementările urbanistice, deși esențiale, trebuie completate de un set de politici economice locale pro-active, care să semnaleze un mediu de afaceri favorabil și să ofere stimulente concrete pentru alinierea la viziunea de dezvoltare a comunei.

Acest capitol detaliază aceste instrumente non-spațiale, de la facilități fiscale la marketing teritorial și sprijin pentru antreprenariat, transformând PUG-ul într-un instrument de dezvoltare economică integrată. Politicile propuse sunt concepute pentru a fi direcționate, sustenabile și aliniate la cadrul legal, având ca scop final stimularea investițiilor în sectoarele de specializare inteligentă, crearea de locuri de muncă stabile și bine plătite și, implicit, creșterea calității vieții pentru locuitorii comunei Cărpiniș. Fiecare măsură este gândită ca o componentă a unui ecosistem economic coerent, unde reglementările urbanistice și politicile de suport se consolidează reciproc pentru a atinge obiectivele strategice.

10.1. Politici fiscale și facilități pentru investitori

Constatarea factuală este că politica fiscală locală reprezintă unul dintre cele mai directe instrumente pentru a influența deciziile de investiții. Problema clară este că, în absența unor facilități fiscale țintite, comuna Cărpiniș riscă să piardă în competiția pentru atragerea de investiții strategice în fața altor unități administrativ-teritoriale din zona metropolitană a Timișoarei. Consecința este necesitatea de a defini un pachet de facilități fiscale care să fie suficient de atractiv pentru a convinge investitorii, dar și sustenabil pentru bugetul local. Conform Codului Fiscal în vigoare, aceste facilități nu trebuie să fie generale, ci direcționate către investițiile aliniate cu viziunea de dezvoltare a comunei: activități din sectoarele de specializare inteligentă, care creează locuri de muncă stabile și care respectă principiile dezvoltării durabile.



Pachetul de facilități fiscale propus include măsuri aplicabile cu precădere în Zonele de Dezvoltare Economică Prioritară (ZDEP 1 și ZDEP 2). O primă măsură este **reducerea sau scutirea de la plata impozitului pe clădiri** pentru o perioadă de 3-5 ani, pentru investițiile noi care îndeplinesc criterii clare de performanță. Criteriile de eligibilitate includ:

- crearea unui număr minim de 20 de locuri de muncă;
- realizarea unei investiții ce depășește un prag valoric de 500.000 EUR;
- încadrarea activității într-unul din sectoarele de specializare inteligentă (agri-tech, logistică, servicii IT).

O a doua măsură vizează **scutirea de la plata impozitului pe terenul** aferent investiției, condiționată de aceleași criterii. O a treia facilitate, non-fiscală, constă în **accelerarea procedurilor de obținere a autorizațiilor**, prin crearea unui "ghiseu unic" pentru investitorii strategici.

Pe lângă facilitățile pentru investiții noi, se pot concepe politici de sprijin pentru afacerile locale existente. Se poate acorda o **bonificație la plata impozitelor locale** firmelor care își cresc numărul de angajați cu domiciliul în Cărpiniș sau care investesc în programe de formare. O altă direcție este **reducerea impozitelor pentru clădirile reabilite**, în special în zona centrală, pentru a stimula regenerarea urbană. Implementarea unui astfel de pachet necesită o capacitate administrativă adecvată și adoptarea prin Hotărâre de Consiliu Local. "Această perspectivă, similară cu abordarea capabilităților, definește dezvoltarea nu doar ca o creștere a venitului, ci ca o expansiune a oportunităților reale ale indivizilor." [p: Sen, Amartya, "Development as Freedom", Alfred A. Knopf, Inc., 1999, n.a.]

Tip Facilitate	Criterii de Eligibilitate	Durata	Impact Bugetar Estimat	Sector Țintă
Scutire impozit clădiri	Creare >20 locuri de muncă; Investiție > 500.000 EUR; Sector de specializare inteligentă.	3-5 ani	Reducere temporară a veniturilor, compensată pe termen lung prin dezvoltare.	Industrie nepoluantă, Logistică



Tip Facilitate	Criterii de Eligibilitate	Durata	Impact Bugetar Estimat	Sector Țintă
Scutire impozit teren	Criterii similare cu cele pentru clădiri.	3-5 ani	Impact redus pe termen scurt, stimulent major pentru investiții mari.	Agri-tech, Logistică
Bonificație pentru angajare locală	Creșterea numărului de angajați cu domiciliul în comună cu minim 10% anual.	Anual	Neglijabil, stimulează retenția forței de muncă.	Toate sectoarele
Reducere impozit clădiri reabilitate	Reabilitare conform normelor PUG pentru zona centrală; îmbunătățire clasă energetică.	5 ani	Neglijabil, stimulează regenerarea urbană.	Servicii, Comerț

10.2. Marketing teritorial și branding local

Constatarea factuală este că, într-o lume globalizată, localitățile concurează pentru a atrage investiții, talente și turiști. Problema clară pentru Cărpiniș este absența unei strategii de marketing teritorial și a unui brand de localitate care să-i articuleze avantajele competitive. Consecința este necesitatea de a trece de la o atitudine pasivă la una proactivă de promovare. Acest proces implică definirea unei identități clare (branding) și implementarea unor acțiuni de comunicare țintite (marketing), esențiale pentru a capta atenția într-o economie supra-saturată de informație.

Dezvoltarea unui brand de localitate pentru Cărpiniș se fundamentează pe elementele distinctive identificate în analiza SWOT: **"Poartă logistică a Banatului"** și **"Comunitate cu rădăcini agricole și spirit inovator"**. Un slogan precum "Cărpiniș: Conectat la viitor, ancorat în tradiție" sintetizează această dualitate. Acest brand trebuie transpus într-o identitate vizuală coerentă și într-un set de mesaje cheie. Pentru investitorii din logistică și industrie, mesajul va sublinia accesibilitatea (DN 59A, cale ferată), disponibilitatea terenurilor în ZDEP 1 și facilitățile fiscale.



Pentru potențialii rezidenți, mesajul se va concentra pe calitatea vieții și proximitatea față de Timișoara.

Strategia de marketing teritorial trebuie să fie multicanal și ținută, incluzând:

- **Crearea unui "Pachet al Investitorului":** Un set de materiale (broșură, site web dedicat, video) care să detalieze oportunitățile, cadrul urbanistic (ZDEP), facilitățile fiscale și procedura de autorizare, disponibil în română, engleză și germană.
- **Marketing Digital:** Promovarea activă pe platforme de business, participarea la târguri virtuale de investiții și dezvoltarea unui conținut de calitate pe site-ul primăriei.
- **Relații Publice și Parteneriate:** Stabilirea de parteneriate cu agenții de dezvoltare regională, camere de comerț și asociații de afaceri (ex: Camera de Comerț și Industrie Româno-Germană) pentru a promova oportunitățile. Aceste acțiuni necesită resurse dedicate, posibil prin înființarea unui compartiment de dezvoltare locală.

Public Țintă	Mesaj Cheie	Canale de Comunicare
Investitori Strategici (Logistică/Industrie)	"Accesibilitate optimă, teren pregătit și facilități fiscale. Poarta ta către Europa."	Pachetul Investitorului, LinkedIn, Parteneriate cu Camere de Comerț.
Potențiali Rezidenți (Specialiști)	"Calitatea vieții rurale la un pas de dinamica urbană. Comunitatea ta, conectată."	Social Media, Portaluri imobiliare, Articole de presă locală.
Antreprenori Locali și Start-up-uri	"Sprijin real pentru ideea ta. Creștem împreună în Cărpiniș."	Site-ul primăriei, Incubator de afaceri, Evenimente locale.
Turiști	"Descoperă tradiția șvăbească și farmecul Banatului autentic."	Portaluri de turism, Rețele sociale (Instagram), Parteneriate cu operatori turistici.



10.3. Sprijin pentru antreprenoriat și inovare

Constatarea factuală este că la nivelul comunei Cărpiniș există un spirit antreprenorial vizibil, dar rata scăzută de supraviețuire a start-up-urilor indică un ecosistem de suport insuficient dezvoltat. Problema este că, fără un sprijin activ în etapele critice, multe inițiative eșuează. Consecința pentru PUG este necesitatea de a crea un mediu care nu doar permite apariția de noi afaceri, ci le și susține.

O direcție strategică majoră este dezvoltarea unui **incubator de afaceri local**, localizat în ZDEP 2 - Hub de Servicii și IMM-uri, în KILO_CAROUL [Xo4, Yo5]. Un astfel de incubator ar oferi un pachet integrat de servicii:

- a) spații de birouri și producție la prețuri subvenționate pentru primii 2-3 ani;
- b) servicii de consultanță și mentorat;
- c) acces la infrastructură comună;
- d) facilitarea networking-ului. Problema finanțării poate fi rezolvată printr-un **parteneriat public-privat (PPP)**, în care primăria oferă terenul, iar un operator privat gestionează activitatea. PUG-ul poate sprijini demersul prin definirea unui UTR specific pentru incubator.

Pe lângă incubator, administrația locală poate lansa un **program anual de finanțare nerambursabilă pentru start-up-uri locale**, pe baza unui concurs de planuri de afaceri, cu accent pe proiectele din sectoarele de specializare inteligentă. În parteneriat cu liceele tehnologice din regiune și universitățile din Timișoara, se pot organiza **programe de educație antreprenorială**. Se poate crea și un portal online centralizat cu informații despre oportunități de finanțare, legislație și training, funcționând ca un "ghiseu unic" virtual. Aceste măsuri ar consolida un ecosistem antreprenorial local, care să genereze inovare și locuri de muncă. Acest capitol încheie secțiunea dedicată strategiilor, oferind pârgurile non-spațiale necesare pentru a atinge viziunea de dezvoltare și realizând tranziția către portofoliul de proiecte concrete.



11. PORTOFOLIUL DE PROIECTE PRIORITARE

Materializarea dezvoltării economice a comunei Cărpiniș depinde de implementarea unui set de proiecte concrete și bine articulate, o concluzie derivată direct din viziunea și axele strategice definite anterior. Problema clară pe care o adresează acest capitol este riscul unei alocări haotice a resurselor, cauzată de lipsa unei liste prioritizate de intervenții, ceea ce ar conduce la o implementare inefficientă a strategiei. Consecința directă pentru PUG este necesitatea de a transforma direcțiile strategice într-un plan de acțiune tangibil. Acest demers implică identificarea proiectelor cheie, ierarhizarea lor pe baza impactului și fezabilității, și schițarea fișelor de proiect necesare pentru a iniția demersurile de finanțare și implementare, transformând o strategie declarativă într-una cu forță operațională.

Acest capitol funcționează ca o punte între strategie și acțiune, având ca scop final definirea unui portofoliu de proiecte prioritare care să operaționalizeze viziunea de dezvoltare "Cărpiniș 2034: Nod logistic și agro-industrial, pol de calitate a vieții". Metodologia utilizată implică trei pași logici. Într-un prim subcapitol, este generată lista completă a proiectelor strategice, derivate direct din obiectivele SMART asociate celor trei axe strategice: Infrastructură, Competitivitate și Capital Uman. Ulterior, într-un al doilea subcapitol, aceste proiecte sunt supuse unei analize de prioritizare, utilizând o matrice care corelează impactul potențial (economic, social, de mediu) cu fezabilitatea (tehnică, financiară, administrativă), pentru a identifica intervențiile cu cel mai mare randament. În final, cel de-al treilea subcapitol detaliază cele mai importante proiecte sub forma unor fișe de proiect sumare, care includ descrierea, obiectivele, costurile estimate și posibilele surse de finanțare, constituind astfel un instrument de lucru esențial pentru administrația publică locală.

11.1. Lista proiectelor strategice

Fiecare obiectiv strategic definit în capitolul anterior trebuie susținut de cel puțin un proiect concret pentru a putea fi atins, aceasta fiind o constatare factuală. Problema este de a asigura o trasabilitate clară între obiective și proiecte, astfel încât fiecare intervenție propusă să aibă o justificare strategică solidă. Consecința pentru PUG este structurarea portofoliului de proiecte pe cele trei axe strategice, asigurând o acoperire completă a tuturor direcțiilor de acțiune. Lista rezultată nu este exhaustivă, ci se concentrează pe proiectele cu impact major, care pot genera efecte de multiplicare în economia locală, asigurând o dezvoltare coerentă și sustenabilă.



Proiecte aferente Axei Strategice 1: Dezvoltarea și Modernizarea Infrastructurii

Aceste proiecte vizează eliminarea deficitelor de infrastructură, considerate problema critică ce blochează dezvoltarea economică și socială a comunei.

- **Proiect I.1: Extinderea și modernizarea rețelelor de utilități în zonele de dezvoltare economică.** Acest proiect vizează extinderea rețelelor de apă, canalizare și gaze naturale în perimetrele ZDEP 1 ([X07, Y04]) și ZDEP 2 ([X04, Y05]), condiție esențială pentru atragerea investitorilor.
- **Proiect I.2: Modernizarea infrastructurii rutiere de acces la zonele economice.** Proiectul constă în reabilitarea și calibrarea pentru trafic greu a drumurilor comunale care conectează zonele industriale la DN 59A și DJ 693.
- **Proiect I.3: Amenajarea unei parcări de tip "Park & Ride" la stația CFR Cărpiniș.** Acest proiect urmărește încurajarea transportului feroviar pentru navetiști, reducerea congestiei pe DN 59A și îmbunătățirea accesibilității la Timișoara.
- **Proiect I.4: Extinderea infrastructurii de bandă largă (fibră optică).** Proiectul are ca scop asigurarea unei acoperiri de peste 95% cu internet de mare viteză, pentru a sprijini dezvoltarea sectorului de servicii și munca la distanță.

Proiecte aferente Axei Strategice 2: Stimularea Specializării Inteligente și a Diversificării Economice

Aceste proiecte sunt concepute pentru a crește competitivitatea și reziliența economiei locale, prin orientarea către sectoare cu valoare adăugată superioară.

- **Proiect C.1: Dezvoltarea Parcului Industrial și Logistic Cărpiniș (ZDEP 1).** Acest proiect major implică realizarea PUZ-ului, parcelarea și asigurarea utilităților de bază pentru perimetrul din [X07, Y04], în vederea atragerii de investiții strategice în producție și logistică.
- **Proiect C.2: Înființarea unui cluster agro-industrial.** Proiectul vizează crearea de facilități și parteneriate pentru a stimula procesarea locală a produselor agricole, incluzând un centru de colectare și procesare primară.
- **Proiect C.3: Regenerarea urbană a zonei centrale Cărpiniș.** Acest proiect integrat urmărește reabilitarea spațiilor publice, modernizarea infrastructurii, protejarea



patrimoniului și crearea unui regulament local de urbanism specific pentru a crește atractivitatea centrului civic.

- **Proiect C.4: Crearea unui incubator de afaceri (ZDEP 2).** Proiectul constă în dezvoltarea unui spațiu dedicat start-up-urilor locale în [X04, Y05], care să ofere servicii de consultanță, mentorat și spații de lucru la prețuri subvenționate.

Proiecte aferente Axei Strategice 3: Creșterea Atractivității Rezidențiale și Dezvoltarea Capitalului Uman

Aceste proiecte se concentrează pe îmbunătățirea calității vieții, ca factor esențial pentru atragerea și reținerea talentelor.

- **Proiect H.1: Amenajarea unui nou parc central în Cărpiniș și reabilitarea parcurilor existente.** Proiectul vizează creșterea suprafeței de spațiu verde pe locuitor și crearea de noi zone de recreere și socializare.
- **Proiect H.2: Modernizarea și extinderea infrastructurii școlare.** Acest proiect include reabilitarea școlii gimnaziale, extinderea grădinițelor și dotarea cu laboratoare moderne.
- **Proiect H.3: Crearea unei rețele de piste de biciclete.** Proiectul propune amenajarea de piste care să conecteze zonele rezidențiale cu centrul, cu zona industrială și cu localitatea Iecea Mică, promovând mobilitatea alternativă.
- **Proiect H.4: Studiu de oportunitate și rezervare teren pentru un liceu tehnologic.** Acest proiect strategic constă în realizarea documentației necesare și rezervarea prin PUG a unui teren adecvat pentru un viitor liceu cu profil agricol și tehnic.

11.2. Matricea de prioritizare a proiectelor

Resursele financiare și administrative ale comunei Cărpiniș sunt limitate, făcând imposibilă implementarea simultană a tuturor proiectelor identificate, o constatare factuală. Problema, așadar, este de a stabili o ordine de prioritate rațională și transparentă. Consecința pentru planul de acțiune este necesitatea de a ierarhiza proiectele pe baza unei matrici de prioritizare, care să permită concentrarea eforturilor pe intervențiile cu cel mai mare efect de levier în prima etapă a implementării PUG. Această matrice evaluează fiecare proiect pe două axe principale: Impactul strategic și Fezabilitatea implementării, asigurând o fundamentare obiectivă a deciziilor.



Criteriile de evaluare a Impactului Strategic măsoară contribuția fiecărui proiect la atingerea viziunii de dezvoltare, notate pe o scară de la 1 (impact redus) la 5 (impact foarte mare). Criteriile sunt:

- **Impact Economic:** Măsoară potențialul proiectului de a genera locuri de muncă, de a crește cifra de afaceri a firmelor locale și de a atrage noi investiții.
- **Impact Social:** Evaluează contribuția la îmbunătățirea calității vieții, la creșterea coeziunii sociale și la reducerea inegalităților.
- **Impact asupra Capitalului Uman:** Măsoară efectul asupra creșterii nivelului de calificare a forței de muncă și a atractivității rezidențiale a comunei.
- **Impact de Mediu și Durabilitate:** Analizează contribuția la protecția mediului, la eficiența energetică și la adaptarea la schimbările climatice.
- **Aliniere Strategică:** Verifică gradul de aliniere cu axele prioritare din PATJ Timiș și SDL Cărpiniș.

Criteriile de evaluare a Fezabilității măsoară gradul de dificultate și șansele de succes în implementarea fiecărui proiect, notate de asemenea de la 1 (fezabilitate redusă) la 5 (fezabilitate foarte mare). Acestea sunt:

1. **Fezabilitate Financiară:** Evaluează existența unor surse de finanțare nerambursabilă clare (PNRR, programe operaționale) și capacitatea de co-finanțare a bugetului local.
2. **Fezabilitate Tehnică și Administrativă:** Analizează complexitatea tehnică a proiectului, existența documentațiilor prealabile (studii de prefezabilitate) și capacitatea administrativă a primăriei de a gestiona proiectul.
3. **Urgența:** Măsoară gradul în care proiectul rezolvă o problemă critică, identificată în diagnoză.
4. **Acceptabilitate Socială și Politică:** Evaluează nivelul de consens și de sprijin pentru proiect în rândul comunității și al decidenților locali.



COMUNA CĂRPINIȘ

VECO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Cărpiniș Studiu privind evoluția activităților economice

Proiect	Impact Economic	Impact Social	Impact Capital Uman	Impact Mediu	Aliniere Strategică	Scor Impact	Fezabilitate Financiară	Fezabilitate Tehnică	Urgență	Acceptabilitate Socială	Scor Fezabilitate	Scor Total	Prioritate
I.1: Extindere Utilități ZDEP	5	4	4	3	5	4,2	4	3	5	4	4,0	8,2	Înaltă
I.2: Modernizare Drumuri Acces	4	4	3	3	5	3,8	4	4	5	5	4,5	8,3	Înaltă
I.3: Park & Ride CFR	3	5	4	4	4	4,0	3	4	3	4	3,5	7,5	Medie
I.4: Extindere Fibră Optică	4	4	5	2	4	3,8	3	4	3	5	3,8	7,6	Medie



**COMUNA
CĂRPINIȘ**

VECO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

*Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Cărpiniș
Studiu privind evoluția activităților economice*

Proiect	Impact Econo mic	Impa ct Socia l	Impa ct Capit al Uma n	Impa ct Medi u	Aliniere Strategi că	Scor Impa ct	Fezabilit ate Financia ră	Fezabilit ate Tehnică	Urgen ță	Acceptabilit ate Socială	Scor Fezabilit ate	Sco r Tot al	Priorita te
C.1: Dezvoltar e Parc Industrial	5	3	4	3	5	4,0	3	3	4	4	3,5	7,5	Medie
C.2: Cluster Agro- industrial	5	3	3	4	5	4,0	2	2	3	3	2,5	6,5	Scăzută
C.3: Regenerar e Zonă Centrală	3	5	4	4	4	4,0	3	4	4	5	4,0	8,0	Înaltă
C.4: Incubator de Afaceri	4	3	5	2	4	3,6	3	4	2	4	3,3	6,9	Scăzută



COMUNA
CĂRPINIȘ

VECO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Cărpiniș
Studiu privind evoluția activităților economice

Proiect	Impact Econo mic	Impa ct Socia l	Impa ct Capit al Uma n	Impa ct Medi u	Aliniere Strategi că	Scor Impa ct	Fezabilit ate Financia ră	Fezabilit ate Tehnică	Urgen ță	Acceptabilit ate Socială	Scor Fezabilit ate	Sco r Tot al	Priorita te
H.1: Amenajar e Parc Central	2	5	4	5	4	4,0	4	5	4	5	4,5	8,5	Înaltă
H.2: Moderniz are Școli	2	5	5	3	5	4,0	4	4	4	5	4,3	8,3	Înaltă
H.3: Rețea Piste Biciclete	2	5	3	5	3	3,6	4	5	2	5	4,0	7,6	Medie
H.4: Studiu Liceu Tehnologi c	3	4	5	2	5	3,8	5	5	3	4	4,3	8,1	Înaltă



Pe baza acestei evaluări, proiectele cu **Prioritate Înaltă**, care ar trebui demarate în primii 2-4 ani, sunt cele care combină un impact strategic mare cu o fezabilitate ridicată. Acestea sunt proiectele de infrastructură critică (Proiect I.1, I.2), regenerarea urbană și a spațiilor verzi (Proiect C.3, H.1) și investițiile în capitalul uman (Proiect H.2, H.4). Proiectele cu **Prioritate Medie** sunt cele importante, dar care necesită o perioadă mai lungă de pregătire. Proiectele cu **Prioritate Scăzută** sunt cele dezirabile, dar care pot fi implementate pe un orizont de timp mai îndepărtat.

11.3. Fișe de proiect sumare

O listă de proiecte, chiar și prioritizată, este insuficientă pentru a iniția demersurile de finanțare. Problema este lipsa unui format standardizat care să descrie, sumar, dar complet, fiecare proiect prioritar. Consecința este crearea unor fișe de proiect pentru intervențiile de prioritate înaltă, care să servească drept documente de bază în dialogul cu finanțatorii și partenerii. Aceste fișe nu înlocuiesc studiile de fezabilitate, dar oferă informațiile esențiale pentru o primă evaluare.

Fișă de Proiect - Proiect I.1: Extinderea și modernizarea rețelelor de utilități în ZDEP

Titlu Proiect: Extinderea și modernizarea rețelelor de apă, canalizare și gaze naturale în Zonele de Dezvoltare Economică Prioritară ale comunei Cărpiniș.

- **Axa Strategică:** Axa 1 - Dezvoltarea și Modernizarea Infrastructurii.
- **Justificare și Scop:** Proiectul rezolvă problema critică a lipsei de utilități în zonele cu cel mai mare potențial de dezvoltare economică (ZDEP 1 și ZDEP 2), fiind o pre-condiție pentru atragerea de investiții și crearea de locuri de muncă.
- **Descriere Sumară:** Proiectul implică proiectarea și execuția a aproximativ 15 km de rețea de canalizare, 10 km de rețea de gaze naturale și extinderea rețelei de apă potabilă, precum și modernizarea capacității stației de epurare.
- **Beneficiari:** Investitorii actuali și viitori, angajații acestora și, indirect, întreaga comunitate prin creșterea veniturilor la bugetul local.
- **Cost Estimat (ordin de mărime):** 5-10 milioane EUR.
- **Surse de Finanțare Posibile:** Programul Național de Investiții "Anghel Saligny", Programe Operaționale (Dezvoltare Durabilă), credite bancare, parteneriate public-privat.
- **Durata Estimată:** 3-4 ani (proiectare și execuție).



- **Indicatori de Rezultat:** Numărul de hectare de teren industrial racordate la utilități, numărul de noi investiții atrase în zonele deservite.

Fișă de Proiect - Proiect C.1: Dezvoltarea Parcului Industrial și Logistic Cărpiniș (ZDEP 1)

- **Titlu Proiect:** Elaborare PUZ și realizare infrastructură de bază pentru Parcul Industrial și Logistic Cărpiniș.
- **Axa Strategică:** Axa 2 - Stimularea Specializării Inteligente.
- **Justificare și Scop:** Proiectul operaționalizează ZDEP 1, creând un cadru urbanistic și logistic atractiv pentru a valorifica poziția strategică a comunei și a atrage investiții în producție și logistică.
- **Descriere Sumară:** Proiectul constă în elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru cele circa 30 ha din [X07, Y04], realizarea planului parcelar, amenajarea drumurilor interioare și a platformelor de bază.
- **Beneficiari:** Companiile care se vor stabili în parc, forța de muncă locală, bugetul local.
- **Cost Estimat (ordin de mărime):** 1-3 milioane EUR.
- **Surse de Finanțare Posibile:** Buget local, fonduri europene pentru parcuri industriale, parteneriat cu un dezvoltator privat.
- **Durata Estimată:** 2 ani.
- **Indicatori de Rezultat:** Suprafața de teren industrial pregătită pentru concesionare/vânzare, numărul de firme atrase, numărul de locuri de muncă create.

Fișă de Proiect - Proiect H.1: Regenerarea spațiilor verzi și de agrement

- **Titlu Proiect:** Amenajarea unui nou parc central în Cărpiniș și modernizarea spațiilor de joacă și de recreere din comună.
- **Axa Strategică:** Axa 3 - Creșterea Atractivității Rezidențiale.
- **Justificare și Scop:** Proiectul răspunde problemei calității scăzute a spațiului public și deficitului de spații verzi, contribuind la creșterea calității vieții și la atractivitatea comunei.



- **Descriere Sumară:** Proiectul implică amenajarea peisagistică a unui teren de circa 2 ha în zona centrală, dotarea cu mobilier urban, iluminat și facilități de recreere, precum și modernizarea a 3-4 locuri de joacă existente.
- **Beneficiari:** Toți locuitorii comunei, în special copiii și tinerii.
- **Cost Estimat (ordin de mărime):** < 1 milion EUR.
- **Surse de Finanțare Posibile:** Fonduri europene (ex: POCA pentru calitatea vieții), buget local, sponsorizări.
- **Durata Estimată:** 1-2 ani.
- **Indicatori de Rezultat:** Suprafața de spațiu verde amenajat pe locuitor, numărul de utilizatori ai noilor facilități.

Acest portofoliu de proiecte nu este un document static, ci unul dinamic, care va trebui actualizat periodic în funcție de oportunitățile de finanțare și de evoluția contextului socio-economic. El reprezintă, însă, un instrument esențial pentru a trece de la viziune la realitate. Odată ce proiectele sunt definite, ultimul pas al studiului este de a traduce aceste intenții, împreună cu toate concluziile analizelor, într-un limbaj normativ, specific documentațiilor de urbanism. Următorul și ultimul capitol va realiza exact această transpunere.



12. CONCLUZII ȘI PROPUNERI DE REGLEMENTARE PENTRU PUG/RLU

Acest capitol final transpune ansamblul analizelor anterioare într-un set de propuneri operaționale pentru actualizarea Planului Urbanistic General (PUG) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU). Demersul creează o punte directă între diagnoză și reglementare, formulând articole de regulament și direcții de zonificare care reflectă viziunea strategică, răspund la problemele ierarhizate și valorifică oportunitățile economice ale comunei Cărpiniș, asigurând materializarea studiului într-un instrument de ghidare a dezvoltării.

Procesul este unul de sinteză și traducere normativă. Se consolidează concluziile cheie din analiza SWOT și diagnoza problemelor, după care se formulează propuneri specifice de reglementare pentru RLU, detaliind modul în care zonele de dezvoltare prioritară (ZDEP 1 și ZDEP 2) se traduc în Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) distincte, cu indicatori și condiționări specifice. Ulterior, se descrie conținutul planșei de reglementări economice și se propun indicatori de monitorizare care să permită evaluarea impactului noilor reglementări.

12.1. Sinteza finală a studiului

Constatarea factuală centrală a studiului este că potențialul de dezvoltare al comunei Cărpiniș este condiționat de rezolvarea unor vulnerabilități structurale. Punctele forte – poziționarea pe coridorul de transport Timișoara-Jimbolia și baza agricolă solidă – sunt frânate de puncte slabe critice, precum infrastructura subdimensionată și decalajul de competențe. Problema clară este că, fără o intervenție strategică, acest decalaj riscă să se adâncească. Consecința pentru PUG este că acesta trebuie să funcționeze ca un instrument proactiv de transformare, ghidat de viziunea "Cărpiniș 2034: Nod logistic și agro-industrial, pol de calitate a vieții" și de cele trei axe strategice definite: Infrastructură, Competitivitate și Capital Uman.

Principalul avantaj competitiv este axa de transport formată din DN 59A și calea ferată, care traversează KILOCAROURILE de la [Xo4, Yo3] la [Xo7, Yo5] și constituie vectorul principal pentru dezvoltare. Disponibilitatea fondului funciar în zona de dezvoltare prioritară ZDEP 1, localizată în KILOCAROU [Xo7, Yo4], este o resursă strategică, însă problema este atragerea de investiții cu valoare adăugată. Consecința pentru reglementări este necesitatea de a favoriza activitățile de logistică, industrie ușoară și, prioritar, de procesare a produselor agricole, pentru a



închide lanțul valoric la nivel local și a valorifica dinamismul antreprenorial existent, care se manifestă printr-un flux constant de circa 20 de noi firme anual.

Infrastructura edilitară incompletă este un blocaj major pentru orice investiție. PUG-ul trebuie să coreleze strict orice extindere a zonelor construibile de un plan multianual de investiții, condiționând autorizarea construcțiilor de extinderea rețelelor pe cheltuiala dezvoltatorilor. Decalajul de competențe, unde doar 6,4% din populația activă are studii superioare, este o altă vulnerabilitate critică. PUG-ul contribuie indirect prin crearea unui mediu rezidențial atractiv și prin rezervarea terenului pentru un potențial liceu tehnologic. Fragmentarea proprietății, cu peste 50% din terenurile libere având sub 5.000 mp, și calitatea spațiului public central, cu un deficit estimat la 150 de locuri de parcare, necesită soluții integrate în RLU, prin instrumente de management funciar și reguli de regenerare urbană.

Oportunitățile externe, precum finanțările europene și dinamica Timișoarei, necesită o capacitate administrativă robustă pentru a fi valorificate. PUG-ul trebuie dublat de portofoliul de proiecte prioritare, cu fișe clare, pentru a accelera accesul la finanțare. Amenințările (concurența regională, schimbările climatice, depopularea) pot fi mitigate printr-un PUG care stimulează o economie diversificată, rezilientă și crește calitatea vieții. Diagnoza finală este un apel la acțiune: tranziția de la potențial la prosperitate necesită decizii strategice curajoase, transpuse în reglementări clare și susținute de investiții țintite.

12.2. Propuneri de Reglementări pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU)

Viziunea și axele strategice se materializează într-un set de reguli urbanistice care ghidează dezvoltarea teritoriului. Problema este traducerea intenției strategice într-un limbaj normativ echilibrat – suficient de riguros pentru a preveni dezvoltările haotice, dar destul de flexibil pentru a răspunde dinamicii pieței. Consecința este structurarea RLU în jurul unor Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) specifice, cu indicatori urbanistici și condiționări adaptate.

O propunere centrală este crearea de UTR-uri dedicate pentru Zonele de Dezvoltare Economică Prioritară. Pentru ZDEP 1 - Parc Industrial și Logistic, localizată în KILO_CAROUL [Xo7, Yo4], se definește UTR-ul I1L - Zonă industrială nepoluantă și logistică. Indicatorii urbanistici sunt: POT maxim de 60%; CUT maxim de 1,8; regim de înălțime maxim P+2E (15 metri la cornișă). Condiționările esențiale includ: obligativitatea realizării de perdele vegetale de protecție de minim



20 de metri la limita cu alte funcțiuni, asigurarea parcărilor în interiorul parcelei și respectarea normelor de mediu.

Pentru ZDEP 2 - Hub de Servicii și IMM-uri, localizată în KILO_CAROUL [Xo4, Yo5], se propune UTR-ul M2S - Zonă mixtă de servicii și IMM-uri. Indicatorii urbanistici sunt: POT maxim de 50%; CUT maxim de 1,2; regim de înălțime maxim P+1E+M (10 metri la cornișă). Condiționările vizează calitatea arhitecturală, un procent minim de 20% spații verzi și încurajarea, prin bonusuri de urbanism (ex: creșterea CUT cu 0,1), a clădirilor nZEB.

UTR Propus	Localizare TKHC	Suprafață (ha)	Funcțiune Dominantă	Indicatori Urbanistici Cheie (POT/CUT/Hmax)	Condiționări Specifice
I1L	[Xo7, Yo4]	30	Industrie nepoluantă și logistică	60% / 1,8 / 15m	Perdele vegetale de protecție (20m), reguli stricte de mediu, parcuri integrate, acces controlat la infrastructura majoră.
M2S	[Xo4, Yo5]	10	Servicii și IMM-uri	50% / 1,2 / 10m	PUZ de coerență, min. 20% spații verzi, bonusuri pentru clădiri nZEB, localizare incubator de afaceri, design peisagistic integrat.



UTR Propus	Localizare TKHC	Suprafață (ha)	Funcțiune Dominantă	Indicatori Urbanistici Cheie (POT/CUT/Hmax)	Condiționări Specifice
Z_centrala	[X05, Y04]	N/A	Centru de servicii și comerț	Adaptabili, densificare controlată	Protejarea patrimoniului, reguli de estetică urbană, încurajarea funcțiunilor publice la parter, soluții pentru parări subterane.
UTR_R	[X04, Y03], [X07, Y05]	>15	Reconversie funcțională	Se preiau de la I1L/M2S	Plan de demolare și evaluare de mediu obligatorii (bilanț de mediu nivel II, dacă se impune).

Pentru zona centrală se definește UTR-ul Z_centrala, axat pe regenerare urbană. Regulile se concentrează pe:

1. protejarea și reabilitarea clădirilor cu valoare arhitecturală;
2. reguli stricte privind materialele, culorile și signalistica publicitară;
3. încurajarea funcțiunilor comerciale și de servicii la parter. Un CUT majorat poate fi acordat doar dacă proiectul include crearea de spații pietonale sau parări subterane.

Se propun și condiționări transversale în RLU, aplicabile tuturor UTR-urilor economice. Se impune ca toate construcțiile noi să respecte standardul nZEB. Se solicită implementarea de soluții de retenție și infiltrare a apei pluviale pe fiecare parcelă. Se poate introduce o clauză socială, prin



care proiectele de anvergură sunt încurajate să contribuie la dezvoltarea comunitară (ex: amenajarea unui spațiu public). Aceste propuneri transformă strategia economică într-un instrument de reglementare eficient.

12.3. Planșa de Reglementări Economice și Indicatori de Monitorizare

Planșa de reglementări economice este artefactul cartografic care sintetizează deciziile de planificare spațială. Problema este construcția unei planșe informative, precise și lizibile. Consecința este elaborarea unui set de specificații clare pentru conținutul și structura acesteia. O descriere textuală detaliată a acestei planșe este necesară pentru a ghida elaborarea grafică și a asigura înțelegerea completă a reglementărilor. Planșa va conține o reprezentare schematică a zonificării funcționale, a infrastructurilor majore și a constrângerilor, structurată pe straturi de informație distincte și referențiată spațial prin grila TKHC.

Planșa va fi elaborată la scara 1:10.000, utilizând suport topografic actualizat și grila GRILA TKHC ca referențial. Conținutul de bază include:

1. **Delimitarea clară a intravilanului propus:** Va fi reprezentată cu o linie continuă, distinctă, pentru a delimita teritoriul constructibil.
2. **Zonificarea funcțională:** Teritoriul va fi împărțit în Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri), fiecare marcată cu un cod și o hașură specifică, conform legendei. UTR-urile economice propuse (I1L, M2S, Z_centrala) vor fi evidențiate.
3. **Localizarea Zonelor de Dezvoltare Economică Prioritară:** Perimetrele ZDEP 1 și ZDEP 2 vor fi delimitate explicit pentru a semnaliza investitorilor zonele strategice.
4. **Reprezentarea infrastructurii de transport majore:** Vor fi cartografiate drumul național (DN 59A), drumul județean (DJ 693) și calea ferată, împreună cu zonele de protecție aferente.
5. **Localizarea proiectelor de infrastructură propuse:** Vor fi marcate traseele propuse pentru extinderea rețelelor de utilități și locațiile proiectelor prioritare, precum parcare "Park & Ride".
6. **Marcarea zonelor cu constrângeri:** Vor fi delimitate zonele de protecție sanitară (în jurul fermelor zootehnice), coridoarele tehnice ale rețelelor magistrale și zonele de protecție



a siturilor arheologice (RAN). Legenda va fi exhaustivă, explicând fiecare simbol, hașură și codificare utilizată.

Pentru a asigura un proces adaptativ, este esențială definirea unui set de indicatori de monitorizare, care vor permite evaluarea periodică a impactului noilor reglementări. Categoriile de indicatori propuse sunt:

- Indicatori de Presiune a Dezvoltării: Numărul de certificate de urbanism emise în zonele economice; suprafața de teren introdusă în circuitul economic; valoarea investițiilor autorizate.
- Indicatori de Performanță Economică: Evoluția numărului de firme și a locurilor de muncă în sectoarele de specializare inteligentă; evoluția cifrei de afaceri la nivel de comună; ponderea exporturilor în totalul producției locale.
- Indicatori de Calitate Urbanistică și de Mediu: Suprafața de spații verzi nou create pe locuitor; valorile de trafic mediu zilnic (MZA) pe arterele principale; indicatori de calitate a aerului și a nivelului de zgomot în zonele de conflict.
- Indicatori Sociali: Evoluția ratei șomajului, în special în rândul tinerilor; evoluția salariului mediu local comparativ cu cel județean; gradul de satisfacție a locuitorilor, măsurat prin sondaje periodice.

Acești indicatori vor fi colectați și analizați de un compartiment de urbanism și dezvoltare locală din cadrul primăriei, într-un raport anual de monitorizare a PUG. Această buclă de feedback transformă planificarea dintr-un exercițiu static într-un proces de management adaptativ al teritoriului.



13. SINTEZĂ FINALĂ, GHID DE IMPLEMENTARE ȘI MONITORIZARE

Acest capitol final consolidează demersul analitic al studiului economic, transpunând diagnoza într-un plan de acțiune concret pentru comuna Cărpiniș. Constatarea factuală fundamentală este că localitatea deține un "potențial condiționat": dispune de atuuri strategice semnificative, precum poziționarea pe coridorul de transport Timișoara-Jimbolia, însă valorificarea acestora este blocată de vulnerabilități structurale critice. Problema clară este riscul ca studiul de fundamentare să rămână un document teoretic, fără un impact real asupra dezvoltării, din cauza lipsei unui plan de implementare și monitorizare. Consecința directă pentru Planul Urbanistic General este necesitatea de a oferi un ghid operațional care să asigure transpunerea viziunii și a proiectelor prioritare în realitatea teritorială, permițând o guvernare adaptativă.

Acest capitol funcționează ca o punte finală între strategie și execuție, având un rol pur operațional și evitând reluarea detaliată a analizelor. Structura sa urmărește trei obiective precise, menite să transforme strategia într-un instrument de lucru pentru administrația publică locală. Primul obiectiv este de a recapitula diagnoza strategică într-o formă sintetică, subliniind deciziile fundamentale care trebuie luate pentru a debloca potențialul economic. Al doilea obiectiv este de a oferi un ghid practic de implementare a portofoliului de proiecte prioritare, corelând fiecare intervenție cu instrumente urbanistice, responsabilități clare și surse de finanțare potențiale. Al treilea obiectiv este de a propune un set de indicatori de monitorizare care să permită evaluarea progresului și ajustarea strategiei pe parcurs. Astfel, capitolul încheie ciclul de analiză și deschide ciclul de implementare.

13.1. Recapitularea Diagnozei Strategice: De la Potențial Condiționat la Acțiune Asumată

Constatarea factuală centrală a studiului, confirmată de matricea SWOT din Capitolul 7, este că dezvoltarea viitoare a comunei Cărpiniș este suspendată între oportunități majore și blocaje critice. Verdictul final al diagnozei este unul de **potențial condiționat, favorabil, dar dependent de acțiune strategică**. Problema esențială nu este lipsa resurselor, ci necesitatea unei intervenții coordonate pentru a debloca acest potențial, în special în ceea ce privește infrastructura și capitalul uman. Consecința pentru PUG este că acesta nu poate fi un document pasiv, de administrare a



existentului, ci trebuie să devină un motor activ al transformării, care să prioritizeze investițiile și să ghideze dezvoltarea în mod coerent.

Punctele tari ale comunei sunt clare și solide: poziționarea pe coridorul de transport format din DN 59A și calea ferată, baza agricolă performantă și disponibilitatea fondului funciar pentru dezvoltare, în special în KILO_CAROURILE [Xo6, Yo4] și [Xo7, Yo4]. Aceste atuuri sunt însă neutralizate de două probleme critice, ierarhizate ca având cel mai mare impact negativ:

- **Infrastructura edilitară și de transport subdimensionată:** Aceasta reprezintă un blocaj fizic direct, care face neatractive zonele cu potențial, precum ZDEP 1, și reduce calitatea vieții. Conform analizei din Capitolul 5, extinderea rețelelor este o pre-condiție pentru orice dezvoltare economică de anvergură.
- **Decalajul de competențe (skills mismatch):** Reprezintă un blocaj structural pe termen lung, care limitează tranziția către o economie bazată pe valoare adăugată și inovare. Cu doar 6,4% din populația activă având studii superioare, conform datelor din Capitolul 4, comuna riscă să rămână un simplu furnizor de forță de muncă slab calificată.

Consecința pentru PUG este că acesta trebuie să adreseze prioritar aceste două probleme, prin propunerea unui program de investiții coerent și prin crearea unui mediu rezidențial atractiv pentru capitalul uman calificat.

Oportunitățile externe, precum accesul la finanțări europene sau creșterea cererii pentru produse locale, pot fi catalizatorul dezvoltării, dar numai dacă blocajele interne sunt eliminate. Viziunea strategică "Cărpiniș 2034: Nod logistic și agro-industrial, pol de calitate a vieții" oferă direcția, iar cele trei axe strategice – Infrastructură, Competitivitate și Capital Uman – structurează intervenția. Tranziția de la diagnoză la acțiune implică un angajament ferm din partea administrației locale de a utiliza PUG-ul ca un instrument de management strategic al teritoriului. Fără o astfel de acțiune asumată, oportunitățile externe vor fi ratate, iar vulnerabilitățile interne se vor croniciza.

13.2. Rolul PUG ca Instrument de Materializare a Viziunii

Constatarea factuală este că un Plan Urbanistic General poate avea două roluri: unul pasiv, de a reglementa status quo-ul, sau unul activ, de a ghida proactiv dezvoltarea. Problema este că multe documentații de urbanism rămân în stadiul pasiv, devenind simple formalități administrative. Consecința directă pentru Cărpiniș, având în vedere mizele strategice, este că PUG-ul trebuie să-și



asume un rol activ, de motor al transformării, fiecare reglementare, de la delimitarea UTR-urilor la indicatorii urbanistici, trebuind să fie direct legată de obiectivele strategice.

PUG-ul devine instrument de materializare prin patru mecanisme concrete, care transformă intenția strategică în reguli spațiale aplicabile:

- 1. Zonificarea strategică:** Prin delimitarea clară a zonelor de dezvoltare prioritară ZDEP 1 (KILOCAROU [Xo7, Yo4]) și ZDEP 2 (KILOCAROU [Xo4, Yo5]) și crearea UTR-urilor specifice I1L și M2S, PUG-ul oferă predictibilitate investitorilor și concentrează dezvoltarea în perimetrele cu cel mai mare potențial, prevenind expansiunea urbană haotică.
- 2. Reglementarea calitativă:** Prin introducerea de condiționări specifice în RLU (perdele vegetale de protecție de minim 20 de metri, standarde de calitate arhitecturală în zona centrală, bonusuri pentru clădiri nZEB), PUG-ul nu doar permite, ci și modelează calitatea dezvoltării, asigurând un echilibru între interesele economice și calitatea vieții.
- 3. Prioritizarea investițiilor publice:** Prin includerea portofoliului de proiecte prioritare și a hărților de oportunitate, PUG-ul devine un instrument de planificare bugetară multianuală și un argument solid în accesarea de finanțări externe. El arată clar "unde" și "de ce" trebuie investit.
- 4. Crearea de atractivitate rezidențială:** Prin reglementarea unor zone de locuințe de calitate, protejarea spațiilor verzi (Proiect H.1) și planificarea infrastructurii de agrement (Proiect H.3), PUG-ul contribuie direct la atragerea și reținerea capitalului uman, o condiție esențială pentru dezvoltarea pe termen lung.

Astfel, PUG-ul încetează să fie doar o hartă cu reguli și devine o foaie de parcurs pentru viitorul comunei.

13.3. Ghid de Implementare a Proiectelor Prioritare

Constatarea este că existența unei liste de proiecte, chiar prioritizate, nu garantează implementarea. Problema este lipsa unui plan de acțiune care să detalieze pașii următori, responsabilitățile și sursele de finanțare. Consecința este necesitatea de a oferi un ghid de implementare pentru proiectele cu prioritate înaltă, identificate în Capitolul 11, pentru a transforma portofoliul de proiecte într-un program de investiții operațional.

Implementarea proiectelor prioritare se va realiza în două valuri principale, pe un orizont de 10 ani.



Valul I (Anii 1-4): Proiecte de Deblocare și Fundamentare

Acest val se concentrează pe rezolvarea problemelor critice și pe crearea pre-condițiilor pentru dezvoltare. Prioritatea absolută este infrastructura, urmată de calitatea vieții și educație.

1. **Proiecte I.1 și I.2 (Infrastructură Critică):** Demararea imediată a studiilor de fezabilitate și a aplicațiilor de finanțare pentru extinderea rețelelor de utilități și modernizarea drumurilor de acces la ZDEP 1 și ZDEP 2. Responsabil: Primăria Cărpiniș. Finanțare: PNDL "Anghel Saligny", Programe Operaționale.
2. **Proiect C.3 (Regenerare Centrală):** Realizarea PUZ pentru zona centrală și demararea proiectului tehnic pentru reabilitarea spațiilor publice. Responsabil: Primăria Cărpiniș. Finanțare: PNRR, buget local.
3. **Proiect H.4 (Educație Strategică):** Realizarea studiului de oportunitate și rezervarea fermă a terenului pentru viitorul liceu tehnologic prin planșele PUG. Responsabil: Primăria Cărpiniș în parteneriat cu Inspectoratul Școlar Județean. Finanțare: Buget local (studiu), fonduri guvernamentale (construcție).
4. **Proiect H.2 și H.1 (Calitatea Vieții):** Inițierea proiectelor de modernizare a școlii și de amenajare a parcului central. Responsabil: Primăria Cărpiniș. Finanțare: PNRR, Administrația Fondului pentru Mediu (AFM), buget local.

Valul II (Anii 5-10): Proiecte de Consolidare și Expansiune

Acest val se bazează pe infrastructura creată în primul val pentru a accelera dezvoltarea economică și a consolida specializarea inteligentă.

1. **Proiect C.1 (Parc Industrial):** După asigurarea utilităților, demararea unui parteneriat public-privat pentru dezvoltarea și operarea parcului industrial din ZDEP 1.
2. **Proiect C.4 (Incubator de Afaceri):** Construcția și operaționalizarea incubatorului din ZDEP 2, în parteneriat cu mediul de afaceri local și universitățile din Timișoara.
3. **Proiectele cu Prioritate Medie (I.3, I.4, H.3):** Implementarea parcurii Park & Ride, extinderea rețelei de fibră optică și realizarea rețelei de piste de biciclete, pe măsură ce oportunitățile de finanțare devin disponibile.

Acest ghid oferă o foaie de parcurs clară, dar succesul depinde de capacitatea administrativă de a gestiona acest portofoliu complex.



13.4. Mecanisme de Monitorizare și Adaptare Continuă

Constatarea este că un plan urbanistic este relevant doar dacă este un document viu, capabil să se adapteze la schimbări. Problema este că multe PUG-uri devin documente statice, depășite de realitate la scurt timp după aprobare. Consecința este necesitatea de a institui un mecanism formal de monitorizare și evaluare periodică a PUG-ului, pentru a asigura o guvernare adaptativă.

Se propune înființarea unui **Observator Urban Local** în cadrul Primăriei Cărpiniș, un compartiment tehnic responsabil cu monitorizarea implementării PUG. Acest observator va avea următoarele atribuții:

- **Colectarea și Analiza Indicatorilor:** Urmărirea anuală a setului de indicatori de monitorizare definiți în Capitolul 12 (presiunea dezvoltării, performanța economică, calitatea urbanistică și indicatori sociali). Datele vor fi centralizate într-un dashboard public.
- **Raportarea Anuală:** Elaborarea unui raport anual de monitorizare a PUG, care să fie prezentat Consiliului Local și publicului. Acest raport va evalua gradul de atingere a obiectivelor SMART și va semnală eventualele devieri de la strategie, oferind o bază factuală pentru decizii.
- **Propunerea de Ajustări:** Pe baza analizei, observatorul poate propune ajustări ale politicilor locale sau, la intervale de 5 ani, inițierea unei proceduri de actualizare a PUG, dacă se constată schimbări majore în contextul socio-economic.

Acest mecanism asigură o buclă de feedback, transformând planificarea dintr-un exercițiu static într-un proces de management adaptativ al teritoriului.

13.5. Concluzii Finale: Un Angajament pentru Dezvoltare Durabilă

Acest studiu de fundamentare demonstrează că dezvoltarea economică a comunei Cărpiniș nu este o fatalitate, ci rezultatul unor decizii strategice. Constatarea finală este că există o fereastră de oportunitate unică, creată de dinamica regională și de disponibilitatea fondurilor de investiții. Problema este că această fereastră este limitată în timp. Consecința este că implementarea rapidă și coerentă a propunerilor din acest studiu este crucială.

Studiul oferă un diagnostic clar, o viziune coerentă și un plan de acțiune fezabil, îndeplinind specificațiile contractuale. Rolul său se încheie aici, lăsând locul deciziei politice și capacității



administrative. PUG-ul, în forma sa actualizată, devine un contract social între administrație, mediul de afaceri și comunitate – un angajament comun pentru o dezvoltare durabilă, care să îmbine prosperitatea economică cu calitatea vieții și cu protejarea mediului. Succesul acestui demers nu va fi măsurat prin numărul de autorizații de construire emise, ci prin creșterea calității vieții, prin crearea de oportunități pentru tineri și prin construirea unei comunități reziliente și mândre de identitatea sa. Implementarea PUG nu este un scop în sine, ci mijlocul prin care se construiește acest viitor.