

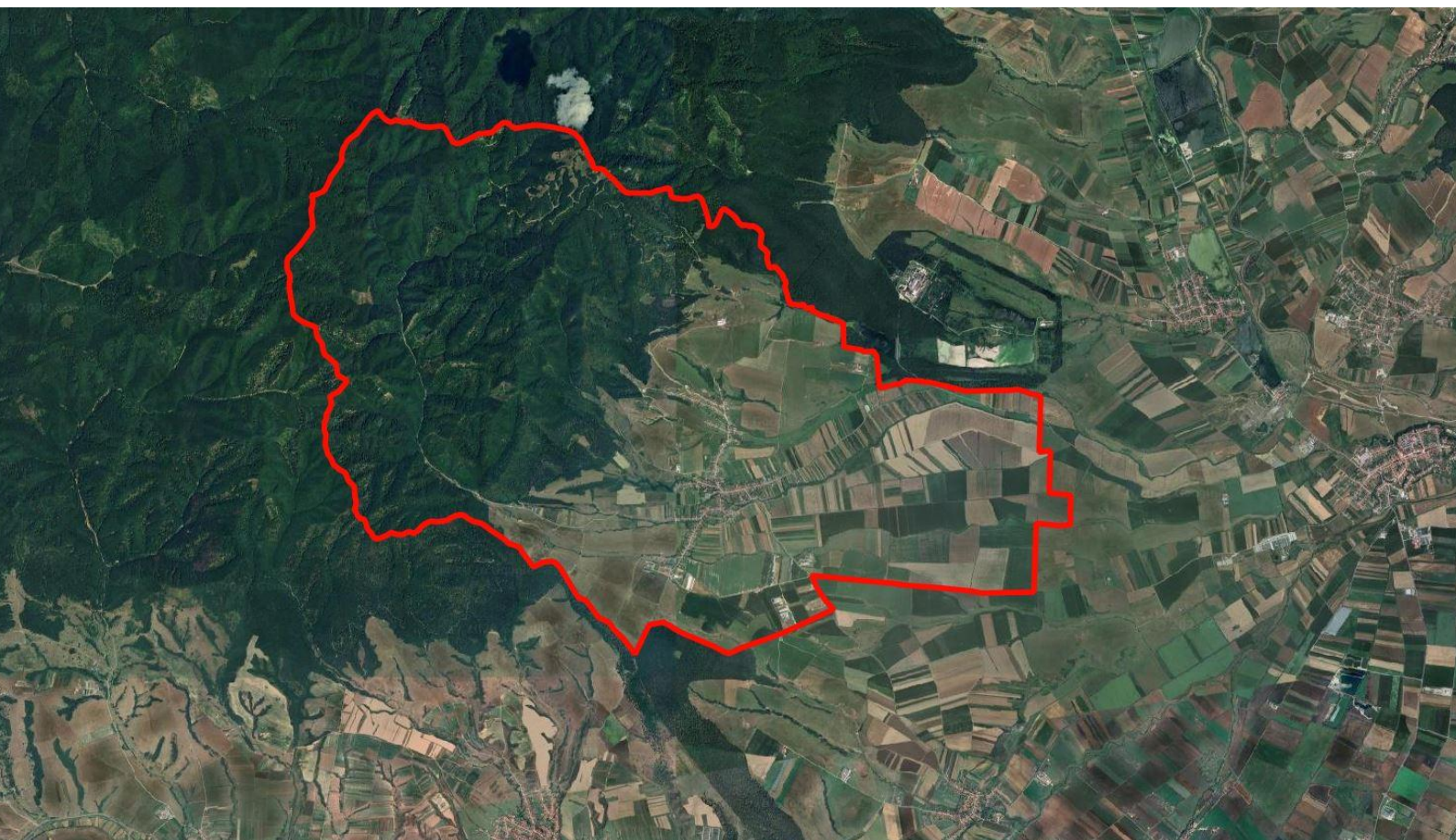


Studiu de fundamentare privind evoluția
localității sub aspect istoric

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI CRIZBAV

Beneficiar
Comuna Crizbav, Județul Brașov

Proiectant General
Vego Concept Engineering S.R.L.





FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Crizbav
Beneficiar	Comuna Crizbav, Județul Brașov
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	Studiu de fundamentare privind evoluția localității sub aspect istoric
Data elaborării	FEB 2026



COLECTIV DE ELABORARE



Specialist atestat Ministerul Culturii	Arh. Iulian CĂMUI
Project manager	Virgil PROFEANU
Colectiv elaborare	Urb. Călin ALEXANDRESCU
	Arh. Luiza TĂNASE
	Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA
	Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ
	Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU
	Urb. Andrei Cristian CIOCAN
	Urb. Denisa SPIREA
	Urb. Andreea Florentina CODREANU
	Urb. Andrei Cristian ION
	Urb. Ilona ALBULESCU



CUPRINS

4. STUDIU DE FUNDAMENTARE PRIVIND EVOLUȚIA LOCALITĂȚII SUB ASPECT ISTORIC	8
1. INTRODUCERE ȘI CADRU METODOLOGIC	9
1.1. Scopul studiului	9
1.2. Cadrul legislativ de referință	10
1.3. Metodologia de elaborare.....	11
2. CADRUL LEGISLATIV ȘI STRATEGIC DE REFERINȚĂ	13
2.1. Legea monumentelor istorice (422/2001).....	13
2.2. Legislația patrimoniului arheologic (O.G. 43/2000).....	15
2.3. Legea zonelor protejate (5/2000)	17
2.4. Corelarea cu PATJ Brașov	18
3. EVOLUȚIA ISTORICĂ A LOCALITĂȚII ȘI A TERITORIULUI ADMINISTRATIV	20
3.1. Atestare documentară și perioada medievală.....	20
3.2. Perioada modernă și contemporană	21
3.3. Analiza cartografică (hărți iozefine, franciscane etc.).....	22
3.4. Evoluția administrativă a teritoriului.....	23
4. ANALIZA MORFOLOGIEI URBALE: TRAMA STRADALĂ ȘI PARCELAR.....	25
4.1. Evoluția tramei stradale.....	25
4.2. Tipologii de parcelar istoric.....	26
4.3. Spații publice tradiționale	27
4.4. Analiza de persistență a structurii urbane	27
5. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT	29
5.1. Tipologii de locuințe tradiționale și arhitectură vernaculară	29
5.2. Starea de conservare a fondului construit istoric.....	30
5.3. Clasificarea și ierarhizarea fondului construit după valoare și vechime	31
5.4. Clădiri reprezentative și elemente cu valoare ambientală	32
6. INVENTARIEREA ȘI IERARHIZAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CULTURAL.....	34
6.1. Monumente istorice (LMI)	34
6.2. Patrimoniu arhitectural local	36
6.3. Situri arheologice (RAN)	37
6.4. Patrimoniu imaterial	38
7. STUDIUL ARHEOLOGIC.....	40
7.1. Sinteza Datelor Existente și Siturile din Repertoriul Arheologic Național (RAN)	40
7.2. Harta Zonelor cu Potențial Arheologic (ZPA)	42



7.3. Regimul de Protecție și Procedura de Descărcare de Sarcină Arheologică	44
8. DELIMITAREA ZONELOR PROTEJATE	46
8.1. Zone Construite Protejate (ZCP)	46
8.2. Zone de Protecție a Monumentelor Istorice	47
8.3. Zone de Protecție a Siturilor Arheologice	49
9. ANALIZA PEISAJULUI CULTURAL.....	51
9.1. Unități de peisaj	51
9.2. Coridoare vizuale și puncte de belvedere	52
9.3. Siluetă urbană	53
9.4. Vegetație cu valoare istorică	53
10. STAREA DE CONSERVARE, DISFUNȚIONALITĂȚI ȘI RISCURI	55
10.1. Starea de conservare.....	55
10.2. Disfuncționalități și intervenții neconforme	56
10.3. Conflicte funcționale	57
10.4. Riscuri și amenințări.....	58
11. PRINCIPII GENERALE DE INTERVENȚIE.....	60
11.1. Principii de conservare și restaurare	60
11.2. Principii de integrare a arhitecturii contemporane	62
11.3. Principii de amenajare a spațiului public și a vegetației.....	63
11.4. Principii privind materialele și tehnicile constructive	65
12. REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE	67
12.1. Funcțiuni admise	67
12.2. Indicatori urbanistici (POT, CUT, Hmax)	69
12.3. Reguli de Conformare Volumetrică și Amplasare pe Parcelă	70
12.4. Reguli privind Expresia Arhitecturală și Materialitate	72
12.5. Reglementări pentru Amenajarea Spațiului Public și a Incintelor	73
13. FUNDAMENTAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL - ZONĂ PROTEJATĂ (PUZCP) ..	75
13.1. Oportunitatea elaborării unui PUZCP	75
13.2. Analiza cost-beneficiu	77
13.3. Recomandare finală și Termeni de referință pentru PUZCP	78
14. MANAGEMENTUL ȘI MONITORIZAREA PATRIMONIULUI CULTURAL	80
14.1. Cadrul instituțional.....	80
14.2. Monitorizare și evaluare	81
14.3. Instrumente financiare	82



14.4. Educație și conștientizare publică	83
15. CONCLUZII ȘI PROPUNERI PENTRU PUG/RLU (INCLUSIV FORMAT GIS)	85
15.1. Propuneri pentru Planul Urbanistic General (PUG)	85
15.2. Propuneri pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU).....	87
15.3. Specificații GIS	89
15.4. Plan de implementare	90
16. ANALIZA SOCIO-DEMOGRAFICĂ ȘI ECONOMICĂ	92
16.1. Dinamica demografică.....	92
16.2. Structura populației pe grupe de vârstă și etnie.....	93
16.3. Structura economică și forța de muncă	94
16.4. Echipare socială și servicii publice	96
16.5. Sinteză și implicații strategice pentru PUG	97
17. FIȘA ISTORICĂ A LOCALITĂȚII.....	99
17.1. Meta Fișă (SSOT)	99
17.2. Teritoriul Administrativ	100
18. FIȘA ISTORICO-ADMINISTRATIVĂ A LOCALITĂȚII CRIZBAV	102
18.1. Statutul administrativ actual.....	102
18.2. Atestarea documentară	103
18.3. Denumiri succesive	103
18.4. Modul de formare	104
18.5. Monumente istorice	104
18.6. Situri arheologice	105
18.7. Alte construcții cu valoare istorică locală	105
18.8. Denumiri istorice în localități.....	106
18.9. Fapte istorice notorii.....	106
18.10. Distrugerii ale localității.....	107
18.11. Operațiuni urbanistice de amploare.....	107
18.12. Cartiere istorice și părți istorice	107
19. FIȘA ISTORICO-ADMINISTRATIVĂ A LOCALITĂȚII CUTUȘ	109
19.1. Statutul administrativ actual.....	109
19.2. Atestare documentară și denumiri succesive	110
19.3. Modul de formare și evoluție	110
19.4. Monumente istorice și situri arheologice	111
19.5. Construcții cu valoare istorică locală și fapte notorii	111



20. ADDENDUM: FIȘĂ ISTORICĂ ȘI SURSE DOCUMENTARE	113
20.1. Coduri și Date Administrative (UAT)	113
20.2. Delimitare Spațială (Referințe)	114
20.3. Ancore de Trasabilitate	115
20.4. Bibliografie, Arhive și Surse Web	116



4. STUDIU DE FUNDAMENTARE PRIVIND EVOLUȚIA LOCALITĂȚII SUB ASPECT ISTORIC

Introducere:

Prezentul studiu de fundamentare constituie piesa centrală în procesul de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Crizbav, județul Brașov. Demersul răspunde unei necesități administrative stringente, având în vedere că reglementările urbanistice în vigoare, elaborate în anul 2001, nu mai corespund dinamicii teritoriale și socio-economice actuale, caracterizată de o presiune suburbană în creștere. Scopul documentului este de a construi o bază de cunoaștere științifică, riguroasă și multidisciplinară, care să fundamenteze viitoarele decizii de planificare, asigurând un echilibru între interesele de dezvoltare și imperativul protejării, conservării și punerii în valoare a bogatului patrimoniu cultural și natural al comunei.

Studiul analizează în profunzime evoluția istorică, culturală și urbanistic-arhitecturală a teritoriului, cartografiază cu precizie patrimoniul arheologic și stabilește, pe baze tehnice și legale, perimetrele zonelor protejate. Documentul nu stabilește norme, ci oferă cadrul analitic și argumentația tehnică necesare pentru formularea unor reglementări coerente, sustenabile și direct aplicabile în cadrul Regulamentului Local de Urbanism. Toate propunerile sunt aliniate la cadrul legislativ național în vigoare și la strategiile de dezvoltare teritorială de rang superior, garantând conformitatea și operabilitatea documentației.



1. INTRODUCERE ȘI CADRU METODOLOGIC

Acest capitol fundamentează din punct de vedere conceptual, legal și procedural întregul demers al studiului. **CONSTATARE FACTUALĂ:** Comuna Crizbav, cod SIRUTA 42456, necesită actualizarea Planului Urbanistic General, având în vedere că documentația existentă, elaborată în 2001, nu mai corespunde realităților administrative și presiunii de dezvoltare actuale. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Dezvoltarea teritorială din ultimii douăzeci de ani s-a produs în absența unui cadru normativ adaptat, generând riscuri semnificative pentru patrimoniul cultural (sit LMI de grupă A, 8 situri RAN), peisajul natural și coerența funcțională a localității. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Consecința este o dezvoltare necontrolată, care amenință identitatea locală și sustenabilitatea pe termen lung. Implicația pentru PUG este necesitatea elaborării unui studiu de fundamentare robust, care să ofere baza științifică pentru noile reglementări, asigurând o dezvoltare coerentă și respectuoasă față de valorile existente.

Studiul abordează o arie tematică complexă, de la analiza istorică și arheologică, la stabilirea zonelor protejate și evaluarea oportunității elaborării unui Plan Urbanistic Zonal dedicat acestora. Cadrul metodologic propus este unul integrat și multidisciplinar, menit să asigure rigoare și transparență. Se vor utiliza instrumente de cercetare specifice istoriei, arheologiei, urbanismului și geografiei, corelând analiza surselor documentare și cartografice cu investigațiile de teren și cu datele obținute din surse instituționale oficiale, precum Lista Monumentelor Istorice (LMI) și Repertoriul Arheologic Național (RAN). Analiza este ancorată permanent în cadrul legislativ în vigoare, pentru a garanta conformitatea și aplicabilitatea propunerilor.

1.1. Scopul studiului

CONSTATARE FACTUALĂ: Scopul principal al studiului, conform documentelor contractuale (Contract nr. 2539/26.02.2025), este de a oferi suportul științific necesar pentru elaborarea unor reglementări urbanistice adecvate în cadrul PUG Crizbav, care să asigure protecția, conservarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural, istoric și arhitectural.

PROBLEMĂ CLARĂ: Complexitatea patrimoniului din Crizbav (sit LMI de grupă A, 8 situri RAN, vatră istorică săsească) și presiunea suburbană intensă dinspre Brașov necesită un instrument de planificare care depășește o simplă actualizare a zonificării, impunând o analiză aprofundată a valorilor, vulnerabilităților și oportunităților.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este că un PUG elaborat fără o fundamentare detaliată ar fi inefficient în protejarea patrimoniului și ar eșua în a gestiona



sustenabil dezvoltarea. Implicația pentru acest studiu este necesitatea de a atinge o serie de obiective specifice și măsurabile, care transformă analiza într-un instrument decizional:

1. **Analiza evoluției istorice și administrative:** Reconstituirea parcursului istoric al localității pentru a înțelege straturile care au format peisajul cultural actual și pentru a fundamenta deciziile de protecție pe o înțelegere profundă a contextului.
2. **Inventarierea și ierarhizarea patrimoniului:** Documentarea exhaustivă a tuturor componentelor de patrimoniu (LMI, RAN, arhitectură vernaculară, peisaj) și clasificarea acestora pe niveluri de valoare, pentru a permite o reglementare nuanțată și eficientă.
3. **Delimitarea zonelor protejate:** Fundamentarea științifică, pe baze legale și tehnice (analiză GIS), a perimetrelor pentru Zona Construită Protejată, zonele de protecție a monumentelor și zonele cu potențial arheologic.
4. **Stabilirea principiilor de intervenție:** Definirea unui set de reguli generale și specifice, clare și direct aplicabile în procesul de autorizare, pentru conservarea, restaurarea și integrarea arhitecturii noi în contextul istoric.
5. **Fundamentarea deciziilor strategice:** Oferirea de argumente tehnice și o analiză cost-beneficiu pentru decizii cheie, precum oportunitatea elaborării ulterioare a unui Plan Urbanistic Zonal de Zonă Protejată (PUZCP).

Acest studiu nu se limitează la o simplă inventariere, ci analizează relațiile dintre elementele de patrimoniu, contextul lor peisagistic și impactul dezvoltărilor recente, oferind o diagnoză completă. Complexitatea titlului lucrării impune o abordare structurată, care să permită tratarea fiecărei teme în parte, dar și integrarea concluziilor într-o viziune unitară și operațională. Prin atingerea acestor obiective, studiul devine un manifest pentru o dezvoltare conștientă și respectuoasă față de istoria locală, un ghid care să orienteze creșterea comunei Crizbav în armonie cu trecutul său.

1.2. Cadrul legislativ de referință

CONSTATARE FACTUALĂ: Orice demers de planificare urbanistică în România este guvernat de un cadru legislativ complex și ierarhizat, a cărui aplicare corectă este o condiție de validitate a documentației.

PROBLEMĂ CLARĂ: Interpretarea neunitară sau necunoașterea interdependențelor dintre legile specifice urbanismului (Legea 350/2001), construcțiilor (Legea 50/1991), patrimoniului (Legea 422/2001, O.G. 43/2000) și mediului poate duce la elaborarea unor documentații neconforme, care riscă să fie anulate în instanță sau să fie inaplicabile.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este un vid de reglementare sau o reglementare defectuoasă, care perpetuează dezvoltarea haotică și lasă patrimoniul vulnerabil.



Implicația pentru studiu este obligația de a ancora fiecare analiză și propunere în următoarele acte normative fundamentale, extrăgând din ele nu doar obligații, ci și instrumente de planificare:

1. **Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:** Este legea-cadru care stabilește principiile, procedurile și ierarhia documentațiilor de urbanism (PAT, PUG, PUZ, PUD). Aceasta definește rolul studiilor de fundamentare ca parte integrantă a PUG și impune corelarea planificării cu politicile de dezvoltare durabilă.
2. **Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice:** Definește regimul juridic al monumentelor istorice (clasificare în grupe A/B), al zonelor lor de protecție (minim 100m urban, 200m rural) și stabilește procedura de avizare obligatorie a intervențiilor de către Ministerul Culturii. Pentru Crizbav, este esențială în gestionarea sitului LMI "La Cetate".
3. **Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic:** Stabilește regimul zonelor cu potențial arheologic și procedura obligatorie a descărcării de sarcină arheologică, crucială pentru un teritoriu cu 9 situri arheologice cunoscute. {"Certificatul de descărcare de sarcină arheologică se emite în termen de maximum 12 luni de la data descoperirii."} [paraphrase: Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic, Art. 5, alin. 7].
4. **Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate:** Oferă instrumentul legal pentru instituirea Zonelor Construite Protejate (ZCP), esențial pentru protejarea vetrei istorice a Crizbavului, permițând reglementarea unitară a unui ansamblu valoros.
5. **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:** Reglementează procesul de autorizare, iar corelarea PUG cu prevederile sale este vitală pentru a asigura aplicabilitatea regulamentului.
6. **Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism:** Oferă normele tehnice generale privind indicatorii urbanistici (POT, CUT), regulile de amplasare și conformare a construcțiilor, care vor fi particularizate la nivel local prin RLU.

Acest subcapitol nu este o simplă enumerare de legi, ci o analiză critică menită să extragă principiile și constrângerile direct aplicabile. Se va crea o punte între limbajul juridic și realitatea teritorială, transformând obligațiile legale în reguli de planificare clare și operaționale, care să poată fi integrate direct în Regulamentul Local de Urbanism.

1.3. Metodologia de elaborare

CONSTATARE FACTUALĂ: Credibilitatea și utilitatea unui studiu de fundamentare depind integral de rigoarea metodologică a elaborării sale, de transparența surselor și de validitatea analizelor.



PROBLEMĂ CLARĂ: O metodologie neclară, bazată pe surse neverificate sau pe analize superficiale, poate duce la concluzii eronate și, implicit, la reglementări urbanistice ineficiente, arbitrarie sau contestabile juridic.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este un document vulnerabil din punct de vedere științific și juridic, incapabil să susțină decizii de planificare pe termen lung. Implicația este necesitatea adoptării unei metodologii transparente, pluridisciplinare și verificabile, structurată pe trei etape majore și interconectate:

- 1. Documentare și Analiză a Sursei:** Această etapă fundamentală implică colectarea și analiza critică a tuturor datelor relevante, asigurând o bază de cunoaștere solidă. Sursele utilizate includ: a) **Surse bibliografice și arhivistice:** Monografii, studii istorice și arheologice, articole de specialitate, documente de arhivă, hărți și planuri istorice (ridicări topografice iozefine, franciscane). b) **Surse instituționale:** Date oficiale de la Lista Monumentelor Istorice (LMI), Repertoriul Arheologic Național (RAN), Institutul Național de Statistică (INS), Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPD), Primăria Crizbav. c) **Surse cartografice și geospațiale:** Ortofotoplanuri recente, planuri cadastrale în format digital, modelul numeric al terenului. Toate aceste date sunt integrate într-un Sistem Informațional Geografic (GIS) pentru a permite suprapunerea, corelarea și analiza spațială a fenomenelor.
- 2. Cercetare și Validare pe Teren:** Această etapă este indispensabilă pentru validarea informațiilor documentare și pentru colectarea de date primare, care nu pot fi obținute din surse secundare. Procesul include: a) **Inventariere fotografică** exhaustivă și georeferențiată a fondului construit și a peisajului cultural. b) **Evaluare directă** a stării de conservare a clădirilor și monumentelor, utilizând fișe de observație standardizate. c) **Identificarea** elementelor de patrimoniu neînregistrate oficial (ex: porți tradiționale, anexe valoroase, arbori seculari). d) **Analiza peisajului**, a perspectivelor vizuale și a relației dintre cadrul construit și cel natural, prin metode de analiză vizuală. Informațiile colectate sunt georeferențiate și integrate în baza de date GIS a proiectului.
- 3. Sinteză, Interpretare și Propuneri Normative:** Etapa finală integrează toate datele analizate pentru a construi argumentația propunerilor de reglementare. Aceasta presupune: a) **Ierarhizarea valorilor** de patrimoniu identificate, pe baza unor criterii clare (autenticitate, integritate, raritate). b) **Fundamentarea delimitărilor** pentru zonele protejate, utilizând analize GIS multicriteriale. c) **Definirea principiilor de intervenție** și a regulilor specifice pentru fiecare tip de zonă, de la nivel general la detaliu. d) **Formularea propunerilor** într-un limbaj clar, precis și direct transpozabil în Regulamentul Local de Urbanism și în planșele PUG, cu asigurarea conformității legale.

Prin acest flux logic și transparent, de la datele brute la soluțiile de planificare, metodologia garantează un studiu de fundamentare auditabil și direct aplicabil, răspunzând riguros scopului asumat.



2. CADRUL LEGISLATIV ȘI STRATEGIC DE REFERINȚĂ

Acest capitol explorează fundamentele normative și strategice care guvernează intervențiile asupra patrimoniului cultural și dezvoltarea teritorială a comunei Crizbav. Analiza se concentrează pe actele legislative esențiale care definesc regimul de protecție pentru monumente istorice, situri arheologice și zone protejate, cartografiind cadrul de constrângeri și oportunități. Se urmărește o aliniere coerentă a viitoarelor reglementări din Planul Urbanistic General la viziunea strategică de la nivel județean și local, asigurând că orice intervenție asupra patrimoniului este subordonată unui cadru legal strict.

Metodologia de analiză implică o deconstrucție a principalelor acte normative pentru a extrage principiile, obligațiile și instrumentele relevante pentru planificarea urbanistică. Sunt examinate Legea nr. 422/2001, Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 și Legea nr. 5/2000, identificând modul în care conceptele de "monument istoric", "sit arheologic" sau "zonă protejată" se traduc în constrângeri spațiale și procedurale. {"Această abordare este esențială pentru a asigura că documentația de urbanism nu este doar conformă, ci și eficientă în aplicarea politicilor de protecție."} [paraphrase: Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 2]. În paralel, se realizează o corelare cu documentele de amenajare a teritoriului de rang superior, precum Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Brașov, pentru a asigura integrarea politicilor locale într-o viziune de dezvoltare regională. Acest proces nu este o simplă enumerare de articole de lege, ci o sinteză care oferă o bază clară și operațională pentru fundamentarea deciziilor din PUG.

2.1. Legea monumentelor istorice (422/2001)

CONSTATARE FACTUALĂ: Legea nr. 422/2001, republicată, reprezintă pilonul central al protecției patrimoniului cultural imobil din România, definind cadrul juridic și instituțional pentru identificarea, clasarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor istorice. Din perspectiva Planului Urbanistic General, această lege introduce concepte operaționale și constrângeri precise. Conceptul fundamental este cel de "monument istoric", clasificat în grupe valorice (A - valoare națională și universală, B - valoare reprezentativă locală) și categorii (arheologic, de arhitectură, de for public, memorial-funerar). Pentru comuna Crizbav, relevanța este maximă, având pe teritoriul său Situl arheologic "La Cetate" (cod LMI BV-I-s-A-11273), clasificat în grupa A. Clasificarea, oficializată prin Lista Monumentelor Istorice (LMI), impune un regim de avizare strict: orice intervenție asupra unui monument istoric necesită un aviz obligatoriu din partea Ministerului Culturii sau a serviciilor sale deconcentrate.



PROBLEMĂ CLARĂ: O documentație PUG care nu preia cu acuratețe maximă monumentele clasate și zonele lor de protecție este vulnerabilă din punct de vedere legal și inefficientă ca instrument de protecție. Orice eroare în delimitarea zonelor de protecție sau în formularea reglementărilor poate duce la autorizarea unor lucrări care să afecteze ireversibil monumentul sau contextul său valoros.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este riscul autorizării unor lucrări care pot afecta ireversibil patrimoniul. Implicația pentru PUG este obligația de a cartografia cu precizie toate monumentele clasate și de a institui zonele de protecție aferente. <<"Zona de protecție se stabilește în jurul fiecărui monument istoric și reprezintă suprafața delimitată care este necesară pentru a asigura conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.">> [direct quotation: Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, Art. 9, alin. 1]. Legea stabilește o distanță minimă de 100 de metri în localități urbane și 200 de metri în localități rurale pentru monumentele de grupă A, așa cum este cazul Cetății Heldenburg. PUG-ul trebuie să delimiteze clar aceste zone pe suport cadastral actualizat și să stabilească în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) reguli specifice pentru a preveni alterarea cadrului istoric, a perspectivelor vizuale și a relației monumentului cu mediul său. Pentru Crizbav, acest lucru înseamnă reglementarea strictă a oricăror construcții sau activități forestiere în perimetrul zonei de protecție a cetății.

CONSTATARE FACTUALĂ: Legea 422/2001 stabilește obligații clare atât pentru proprietarii de monumente istorice, cât și pentru autoritățile locale, precum și un mecanism de control prin dreptul de preemțiune al statului la vânzare. Obligațiile includ asigurarea pazei, întreținerea, conservarea și restaurarea, conform normelor de specialitate.

PROBLEMĂ CLARĂ: În multe cazuri, lipsa de informare a proprietarilor, resursele financiare limitate ale autorităților locale și complexitatea procedurilor de avizare duc la o neîndeplinire a obligațiilor de întreținere și conservare, fenomen vizibil în starea de pre-colaps a ruinelor cetății Heldenburg.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este degradarea progresivă a monumentelor, uneori până la dispariția lor fizică. Implicația pentru PUG este de a deveni un instrument proactiv. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) poate traduce obligațiile legale în reguli clare, dar poate și fundamenta programe locale de sprijin financiar sau consultanță tehnică pentru proprietari. De asemenea, PUG trebuie să informeze administrația cu privire la structurile instituționale de avizare, precum Comisia Națională a Monumentelor Istorice (CNMI) și comisiile zonale (în acest caz, Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 1, Brașov), pentru a eficientiza



fluxul de aprobare a documentației și a proiectelor viitoare, în special pentru un proiect de punere în siguranță a cetății.

CONSTATARE FACTUALĂ: Legea definește o ierarhie a tipurilor de intervenții, de la conservare și restaurare la consolidare și reabilitare, fiecare cu un regim specific de avizare, necesitând specialiști atestați de Ministerul Culturii (arhitecți, ingineri, restauratori).

PROBLEMĂ CLARĂ: Un PUG prea rigid poate bloca intervențiile necesare de punere în siguranță, în timp ce unul prea lax poate permite intervenții dăunătoare sub masca "reabilitării". Pentru Crizbav, acest echilibru este crucial, având în vedere atât starea precară a cetății, cât și valoarea fondului construit tradițional din vatra satului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Implicația pentru PUG este necesitatea de a crea un cadru de reglementare flexibil și inteligent. De exemplu, se pot stabili indicatori urbanistici care să încurajeze reabilitarea (ex: bonusuri CUT pentru conservarea integrală a fațadelor) sau se pot permite funcțiuni compatibile care să asigure sustenabilitatea economică a monumentelor. PUG-ul trebuie să opereze cu Lista Monumentelor Istorice valabilă la data elaborării, dar trebuie să fie suficient de adaptabil pentru a integra modificările viitoare. În esență, transpunerea Legii 422/2001 într-un PUG nu înseamnă doar a desena perimetre de protecție pe o hartă, ci a construi un sistem de reguli și principii care să ghideze activ și inteligent evoluția zonelor cu valoare istorică, stimulând conservarea și descurajând distrugerea.

2.2. Legislația patrimoniului arheologic (O.G. 43/2000)

CONSTATARE FACTUALĂ: Ordonanța Guvernului nr. 43/2000, republicată, instituie un regim juridic distinct pentru patrimoniul arheologic, caracterizat prin invizibilitatea sa și localizarea adesea incertă. Conceptul central este "zona cu potențial arheologic", un teritoriu unde există o presupunere rezonabilă a prezenței unor vestigii, pe baza datelor din Repertoriul Arheologic Național (RAN) sau a altor surse științifice. Pe teritoriul comunei Crizbav sunt înscrise 9 situri arheologice (1 LMI și 8 în RAN).

PROBLEMĂ CLARĂ: Dezvoltarea teritorială necontrolată, prin lucrări de construire, agricole sau forestiere, reprezintă principala amenințare la adresa patrimoniului arheologic, putând distruge situri necunoscute înainte ca acestea să poată fi cercetate. Majoritatea siturilor RAN din Crizbav au o localizare imprecisă ("pe raza localității"), ceea ce le face extrem de vulnerabile.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este pierderea ireversibilă a unor surse de cunoaștere istorică. Implicația pentru PUG este obligația legală de a delimita zonele cu potențial arheologic (ZPA). Odată delimitate, orice certificat de urbanism emis pentru un teren din interiorul



acestor zone va impune obligatoriu declanșarea procedurii de descărcare de sarcină arheologică. {"Cercetarea arheologică preventivă se efectuează înaintea începerii lucrărilor care pot afecta siturile arheologice și este finanțată de beneficiarul acestora."} [paraphrase: Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic, Art. 5]. Finalizarea cercetării se soldează fie cu clasarea sitului, fie cu eliberarea "certificatului de descărcare de sarcină arheologică", document esențial pentru obținerea autorizației de construire. PUG-ul devine astfel principalul instrument de management preventiv al patrimoniului arheologic.

CONSTATARE FACTUALĂ: Legea reglementează strict procedura în cazul descoperirilor arheologice întâmplătoare și utilizarea detectoarelor de metale, ambele fiind activități cu risc ridicat pentru integritatea contextelor arheologice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Necunoașterea legislației de către publicul larg și de către unii dezvoltatori duce la distrugerea neintenționată (sau uneori intenționată) a contextelor arheologice, prin neanunțarea descoperirilor sau prin căutări neautorizate de artefacte.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Implicația pentru PUG este de a deveni și un instrument de informare publică și de prevenție. Regulamentul Local de Urbanism trebuie să reitereze clar obligația legală de a sista imediat orice lucrare la descoperirea unor vestigii și de a anunța primarul în termen de maximum 72 de ore. Nerespectarea acestei obligații constituie infracțiune. PUG-ul trebuie, de asemenea, să menționeze regimul strict al detectoarelor de metale, a căror deținere și utilizare necesită autorizații speciale, iar utilizarea neautorizată în situri arheologice este infracțiune. La nivel instituțional, Comisia Națională de Arheologie (CNA) joacă un rol central în avizarea cercetărilor și validarea rapoartelor. Prin urmare, PUG-ul trebuie să traducă prevederile ordonanței într-un set de reguli clare în RLU, detaliind procedurile, responsabilitățile și sancțiunile, pentru a asigura un cadru predictibil pentru dezvoltatori și o protecție reală pentru patrimoniu.

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Crizbav posedă un patrimoniu arheologic excepțional, cu 9 situri înscrise în RAN, incluzând perioade din Paleolitic, Neolitic (Cultura Criș), Epoca Bronzului, Hallstatt, Latène dacic și Evul Mediu.

PROBLEMĂ CLARĂ: Majoritatea acestor situri au o localizare imprecisă în baza de date națională, ceea ce face protecția lor punctuală aproape imposibilă. Doar pentru situl LMI "La Cetate" există o localizare clară.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Riscul distrugerii este extrem de ridicat. Implicația pentru PUG este necesitatea unei abordări proactive. Pe baza analizei siturilor RAN cunoscute (ex: situl LMI "La Cetate" sau depozitul hallstattian cod RAN 41051.09), a analizei cartografice (hărți



istorice), a toponimiei și a studiilor istorice, se va delimita o hartă extinsă a zonelor cu potențial arheologic. Această hartă, anexată la PUG, va deveni un instrument de lucru esențial pentru primărie, permițând o gestionare proactivă a riscului arheologic. RLU va specifica clar, pentru aceste zone, etapele procedurale ale descărcării de sarcină arheologică, de la obținerea certificatului de urbanism la obținerea avizului final de la Ministerul Culturii, asigurând un echilibru corect între dezvoltarea prezentă și conservarea trecutului.

2.3. Legea zonelor protejate (5/2000)

CONSTATARE FACTUALĂ: Legea nr. 5/2000 (Planul de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a - Zone Protejate) oferă instrumentul legal pentru protejarea unor ansambluri coerente, introducând conceptul de "zonă construită protejată" (ZCP). O ZCP este un ansamblu de clădiri, străzi și spații publice care constituie o resursă culturală importantă prin coerența sa arhitecturală, istorică sau ambientală. Vatra istorică a satului Crizbav se încadrează perfect în această definiție.

PROBLEMĂ CLARĂ: În localități precum Crizbav, valoarea nu este dată doar de clădiri individuale excepționale, ci de autenticitatea ansamblului vernacular, caracterizat prin trama stradală, parcelar și tipologia arhitecturală unitară. Această valoare de ansamblu nu poate fi protejată eficient doar prin clasarea individuală a monumentelor, care este un proces lent și selectiv.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o degradare a caracterului specific al localității prin intervenții neconforme asupra clădirilor neclasate, care erodează treptat coerența ansamblului. Implicația pentru PUG este necesitatea stringentă de a institui o ZCP pentru vatra istorică a Crizbavului. Instituirea unei ZCP prin PUG conferă întregului perimetru un regim de protecție special, orice intervenție fiind supusă unor reguli mult mai stricte, menite să conserve caracterul zonei (materiale, cromatică, volumetrie, regim de înălțime, etc.), chiar și pentru clădirile care nu sunt monumente istorice.

CONSTATARE FACTUALĂ: Legea 5/2000 permite un grad ridicat de detaliere a reglementărilor și posibilitatea elaborării unor documentații subsecvente, precum Planul Urbanistic Zonal de Zonă Protejată (PUZCP), pentru o reglementare și mai detaliată.

PROBLEMĂ CLARĂ: O reglementare la nivel de PUG, deși esențială, poate fi prea generală pentru a gestiona complexitatea unei zone istorice. Pe de altă parte, elaborarea unui PUZCP este un demers complex și costisitor.



CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Implicația este că PUG-ul trebuie să instituie ZCP și să ofere un prim set de reguli de bază, clare și imediat aplicabile, dar și să evalueze oportunitatea elaborării ulterioare a unui PUZ dedicat. Mai mult, Legea 5/2000 definește și alte categorii relevante, precum "zonele de protecție a valorilor naturale". PUG-ul trebuie să asigure o corelare coerentă între protecția patrimoniului cultural și cea a celui natural, recunoscând că peisajul cultural este rezultatul interacțiunii istorice dintre om și mediu, în special în zona de contact dintre vatra satului și Pădurea Bogății (sit Natura 2000).

CONSTATARE FACTUALĂ: În teritoriul comunei Crizbav există o suprapunere conceptuală și teritorială între "zona de protecție" a monumentului istoric "La Cetate" (conform Legii 422/2001), viitoarea "zonă construită protejată" a vetrei satului (conform Legii 5/2000) și "zonele cu potențial arheologic" (conform O.G. 43/2000).

PROBLEMĂ CLARĂ: Necunoașterea distincțiilor juridice și a ierarhiei constrângerilor impuse de fiecare tip de zonă protejată poate duce la confuzii în procesul de autorizare și la o aplicare defectuoasă a legii.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este un cadru de autorizare neclar și contestabil. Implicația pentru studiu și PUG este obligația de a opera riguros cu aceste concepte. Delimitarea pentru Crizbav a unei ZCP care să includă vatra istorică se va suprapune parțial peste zonele de protecție ale monumentelor și peste zonele cu potențial arheologic. Regulamentul Local de Urbanism va specifica clar că în zonele de suprapunere se aplică regimul de reglementare cumulat, preluând cele mai restrictive condiții din fiecare lege aplicabilă. De exemplu, o construcție nouă într-o astfel de zonă de suprapunere va trebui să respecte regulile de integrare arhitecturală din ZCP și, în același timp, să parcurgă procedura de descărcare de sarcină arheologică. Clarificarea acestei ierarhii a constrângerilor este una dintre mizele principale ale studiului.

2.4. Corelarea cu PATJ Brașov

CONSTATARE FACTUALĂ: Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Brașov este documentul de planificare strategică de rang superior, ale cărui prevederi sunt obligatorii pentru PUG-urile elaborate la nivel de comună. Acesta stabilește viziunea de dezvoltare a județului, proiectele majore de infrastructură și politicile sectoriale.

PROBLEMĂ CLARĂ: O dezvoltare locală necorelată cu strategiile județene poate duce la fragmentare teritorială, la utilizarea inefficientă a resurselor, la pierderea unor oportunități de finanțare și la blocarea documentației în procesul de avizare la nivel județean.



CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Implicația pentru PUG Crizbav este obligația de a prelua, interpreta și detalia toate politicile și proiectele din PATJ cu incidență directă asupra teritoriului său. Corelarea nu este un proces mecanic de preluare a hărților, ci unul de adaptare a politicilor județene la specificul local. De exemplu, dacă PATJ definește un coridor turistic regional care include Crizbav și cetățile din Țara Bârsei, PUG-ul va detalia această directivă prin propuneri concrete: trasee tematice, reglementări specifice pentru construcții în zona coridorului (pensuni, puncte de informare), protejarea perspectivelor vizuale etc.

CONSTATARE FACTUALĂ: PATJ Brașov conține politici sectoriale privind infrastructura majoră de transport, protecția mediului (inclusiv siturile Natura 2000), turismul rural și dezvoltarea economică, toate având un impact direct asupra comunei Crizbav, situată în proximitatea polului urban Brașov și a Pădurii Bogății.

PROBLEMĂ CLARĂ: Impactul acestor politici la nivel local trebuie evaluat și integrat în mod coerent în reglementările PUG, pentru a evita conflictele și a maximiza sinergiile.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința unei necorelări poate fi apariția unor conflicte (ex: un drum județean modernizat care traversează o zonă protejată) sau ratarea unor sinergii (ex: nevalorificarea potențialului turistic generat de o rețea de trasee velo județene). Implicația pentru PUG este necesitatea unei analize atente. De exemplu, un proiect de modernizare a unui drum județean, prevăzut în PATJ, poate crește presiunea imobiliară asupra Crizbavului. PUG-ul, anticipând acest efect, poate institui măsuri preventive, cum ar fi limitarea extinderii necontrolate a intravilanului. Politica județeană de turism rural poate oferi cadrul pentru dezvoltarea de funcțiuni agroturistice, iar PUG-ul va defini zonele și condițiile în care acestea pot fi implementate, în armonie cu protecția peisajului. Politica de mediu a PATJ privind siturile Natura 2000 va fi transpusă în PUG prin reguli clare pentru zona Pădurii Bogății.

CONSTATARE FACTUALĂ: Procesul de avizare a unui PUG implică obținerea avizului de la Consiliul Județean, care verifică tocmai conformitatea cu prevederile PATJ și coerența cu dezvoltarea regională.

PROBLEMĂ CLARĂ: Eventualele neconcordanțe sau omisiuni în preluarea directivelor județene pot bloca sau întârzia semnificativ aprobarea PUG.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Rezultatul acestui subcapitol trebuie să fie o matrice de conformitate și corelare, anexată la memoriul PUG, care să demonstreze punctual modul în care PUG-ul Crizbav preia directivele PATJ și, eventual, să semnaleze necesități de adaptare a politicilor județene la realități locale specifice, neanticipate la scară regională.



3. EVOLUȚIA ISTORICĂ A LOCALITĂȚII ȘI A TERITORIULUI ADMINISTRATIV

Acest capitol reconstituie parcursul istoric al comunei Crizbav, analizând etapele definitorii ale dezvoltării sale, de la primele urme de locuire și atestarea documentară, până la transformările din perioada contemporană. Forma actuală a localității nu este un dat, ci rezultatul unui proces îndelungat, marcat de evenimente istorice, influențe culturale și decizii administrative, ale cărui urme sunt încă lizibile în peisajul construit și în organizarea teritoriului. Analiza explorează modul în care evenimente precum colonizarea săsească, conflictele medievale sau reformele administrative moderne au modelat structura și identitatea așezării. Se urmărește o fundamentare științifică a deciziilor de planificare, asigurând că fiecare reglementare propusă în Planul Urbanistic General este ancorată într-o înțelegere profundă a contextului istoric, în deplină conformitate cu cerințele contractuale și legale.

Metodologia adoptată pentru acest capitol se bazează pe o abordare multi-sursă, corelând informațiile din documente istorice și arhivistice cu analiza detaliată a materialelor cartografice. Sunt utilizate hărți istorice esențiale, precum hărțile iozefine (1769-1773) și franciscane (1806-1869), pentru a surprinde evoluția tramei stradale, a parcelarului și a limitelor administrative. Aceste surse cartografice sunt georeferențiate și suprapuse peste suportul topografic actual pentru a permite o analiză comparativă riguroasă. Totodată, se consultă surse bibliografice de specialitate, precum "Repertoriul arheologic al județului Brașov" de Florea Costea (1996), și date din arhive pentru a documenta evenimentele majore și pentru a înțelege contextul social și economic al fiecărei perioade istorice. Fiecare analiză este structurată pentru a oferi nu doar o descriere, ci un diagnostic clar, cu implicații directe pentru reglementările urbanistice, transformând astfel cercetarea istorică într-un instrument de planificare operațional.

3.1. Atestare documentară și perioada medievală

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei Crizbav este marcat de o locuire îndelungată, confirmată de descoperiri arheologice ce coboară până în preistorie (paleolitic, neolitic, epoca bronzului, Hallstatt), însă cristalizarea așezării medievale este strâns legată de procesul de colonizare săsească din sud-estul Transilvaniei. Prima atestare documentară a localității este plasată de sursele istorice în secolul al XIV-lea, sub denumirea de origine germană "Krebsbach" ("Pârâul Racului"), sugerând o legătură directă cu elementele hidrografice locale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fragmentarea surselor documentare timpurii și localizarea imprecisă a 8 din cele 9 situri arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național fac dificilă reconstituirea



exactă a organizării și a importanței așezării în primele secole de existență, existând riscul unei subevaluări a rolului său strategic în cadrul Țării Bârsei.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o înțelegere incompletă a contextului istoric care a generat structura urbanistică actuală, cu un risc ridicat de distrugere a patrimoniului arheologic încă nedescoperit. Implicația pentru PUG este necesitatea de a institui un regim de protecție preventiv extins, prin delimitarea unor Zone cu Potențial Arheologic (ZPA), bazat nu doar pe siturile certe, ci și pe corelarea datelor documentare cu analiza toponimică și geomorfologică. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va specifica obligativitatea parcurgerii procedurii de descărcare de sarcină arheologică în aceste zone, conform O.G. 43/2000.

Dezvoltarea localității în această perioadă a fost profund influențată de statutul său în cadrul Scaunului Săsesc al Brașovului și de rolul său defensiv. Existența unei fortificații medievale majore, Cetatea Heldenburg (cod LMI BV-I-m-A-11273.01), atestată documentar încă din secolul al XIII-lea, subliniază importanța strategică excepțională a zonei. {"Construcția sa fiind pusă în legătură cu invaziile mongole și necesitatea apărării așezărilor săsești din zonă."} [paraphrase: Institutul Național al Patrimoniului, Fișă de monument LMI "Cetatea Heldenburg", 2026]. Cetatea, ale cărei ruine domină și astăzi peisajul, a jucat un rol crucial în apărarea împotriva invaziilor tătare și otomane, modelând destinul comunității. Studiul relației dintre cetate și așezarea civilă este esențial pentru a înțelege dinamica puterii și organizarea teritorială. Documente precum registre de dijme sau acte de proprietate medievale atestă o economie predominant agricolă, completată de meșteșuguri și de exploatarea resurselor naturale (păduri, pășuni). Perioada medievală târzie și începutul perioadei moderne aduc o serie de transformări, marcate de schimbări politice la nivel regional. Este probabil că în această perioadă s-a consolidat structura urbanistică a satului, cu o piață centrală, o biserică fortificată și o rețea de străzi adaptată reliefului. Analiza comparativă cu alte așezări săsești relevă tipare comune de organizare, reflectând o cultură a planificării comunitare. Cunoașterea acestor etape timpurii este esențială pentru a evalua corect valoarea istorică a elementelor care au supraviețuit și pentru a fundamenta deciziile de protecție.

3.2. Perioada modernă și contemporană

CONSTATARE FACTUALĂ: Integrarea Transilvaniei în Imperiul Habsburgic introduce o nouă etapă de transformări administrative, sociale și economice. Documentele din secolele al XVIII-lea și al XIX-lea atestă o modernizare treptată și o creștere a populației. Unirea Transilvaniei cu România în 1918 deschide un nou capitol, marcat de reformele agrare interbelice, care au modificat structura proprietății funciare.



PROBLEMĂ CLARĂ: Perioada comunistă a adus transformări radicale și disruptive, în special prin colectivizarea agriculturii (1949-1962), care a destructurat modelul tradițional de proprietate și a generat un exod al forței de muncă spre Brașov. Această ruptură, combinată cu declinul populației săsești accelerat după 1989, a dus la abandonarea a peste 30% din gospodăriile tradiționale și la pierderea know-how-ului constructiv.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este un fond construit istoric vulnerabilizat și o presiune imobiliară crescută în perioada post-comunistă, legată de suburbanizarea Brașovului, care se manifestă prin construcții noi, necontextuale. Implicația pentru PUG este necesitatea urgentă de a institui reguli clare în Zonele Construite Protejate pentru a controla dezvoltarea recentă și de a crea pârghii pentru reabilitarea fondului construit abandonat. RLU va include prevederi care să încurajeze reconversia funcțională a clădirilor valoroase abandonate și va condiționa construcțiile noi de respectarea unor principii de integrare volumetrică și materială.

Analiza acestei perioade extinse se concentrează pe procesele de lungă durată. Declinul populației săsești a avut un impact profund asupra structurii sociale. Pe de altă parte, apropierea de marele centru urban a transformat Crizbavul într-o zonă atractivă pentru noi rezidenți. Această dezvoltare recentă, adesea realizată necontrolat, reprezintă una dintre principalele amenințări la adresa peisajului cultural. Studiul documentează aceste transformări, cartografiind noile extinderi ale intravilanului și analizând tipologia arhitecturală a construcțiilor noi. O altă direcție de analiză vizează evoluția economică, de la o economie bazată pe agricultură la una mai diversificată. Se investighează schimbările în utilizarea terenurilor, dispariția unor meșteșuguri tradiționale, dar și apariția unor noi oportunități economice, legate de turismul rural. Toate aceste date, coroborate, permit conturarea unei diagnoze esențiale pentru a fundamenta o strategie de dezvoltare coerentă.

3.3. Analiza cartografică (hărți iozefine, franciscane etc.)

CONSTATARE FACTUALĂ: Hărțile istorice reprezintă un instrument indispensabil pentru înțelegerea evoluției spațiale a localității. Sursele principale utilizate sunt ridicarea iozefină (1769-1773) și ridicarea franciscană (1806-1869). Aceste hărți, suprapuse peste ortofotoplanuri și planuri cadastrale actuale prin tehnici GIS, permit o analiză diacronică detaliată a transformărilor teritoriale, relevând un grad de persistență a tramei stradale istorice de peste 90% în nucleul central.

PROBLEMĂ CLARĂ: Extrapolarea datelor din hărțile istorice, care au un scop predominant militar și o precizie variabilă, poate duce la interpretări eronate dacă nu este corelată cu alte surse



(arheologice, documentare) și cu realitatea din teren, în special în ceea ce privește limitele exacte ale parcelelor și ale zonelor cu vegetație.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința ar putea fi delimitarea unor zone protejate pe baza unor limite istorice interpretate greșit. Implicația pentru PUG este că analiza cartografică trebuie tratată ca un instrument de generare a ipotezelor de lucru, nu ca o sursă de adevăr absolut. Delimitările finale ale Zonelor Construite Protejate și ale Zonelor cu Potențial Arheologic trebuie să se bazeze pe o sinteză a datelor cartografice, a analizei morfologice a țesutului actual și a cercetării de teren. Hărțile tematice comparative, rezultate din acest proces, vor fi anexe obligatorii la PUG, pentru a asigura transparența fundamentării.

Ridicarea iozefină oferă o imagine a așezării la sfârșitul secolului al XVIII-lea, surprinzând vatra veche, rețeaua de ulițe, amplasamentul bisericii și distribuția gospodăriilor. Compararea cu ridicarea franciscană evidențiază primele transformări majore din perioada modernă. Această analiză comparativă este esențială pentru a identifica elementele cu grad ridicat de persistență. Alte surse, precum planuri cadastrale din secolul XX sau hărți militare, adaugă straturi suplimentare de informații. Toate hărțile sunt georeferențiate în sistemul de proiecție național Stereo 70 și integrate în baza de date GIS a proiectului. Aceasta permite analize spațiale complexe, precum calcularea evoluției suprafeței intravilanului. Rezultatele sunt materializate într-o serie de hărți tematice comparative, care ilustrează etapele de dezvoltare și constituie un instrument de lucru esențial pentru fundamentarea reglementărilor.

3.4. Evoluția administrativă a teritoriului

CONSTATARE FACTUALĂ: Evoluția istorică a comunei Crizbav este indisolubil legată de transformările administrative ale Transilvaniei. În perioada medievală, Crizbav a făcut parte din Țara Bârsei (Burzenland), fiind integrată în unitatea administrativă autonomă a Scaunului Săsesc al Brașovului. Desființarea scaunelor săsești în 1876 și integrarea în Comitatul Brașov a reprezentat o ruptură majoră. După 1918, a devenit parte a județului Brașov (interbelic).

PROBLEMĂ CLARĂ: Modificările frecvente ale limitelor și statutului administrativ, în special în perioada comunistă (Regiunea Stalin/Brașov, 1950-1968), fac dificilă corelarea datelor statistice și a documentelor din perioade diferite, existând riscul unor analize comparative eronate dacă nu se ia în considerare unitatea teritorială de referință a fiecărei perioade.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o potențială fundamentare a politicilor de dezvoltare pe date istorice neomogene. Implicația pentru PUG este obligația de a elabora o cronologie clară a transformărilor administrative și de a utiliza datele istorice cu



prudență, corelându-le întotdeauna cu unitatea teritorială la care se refereau. Componenta actuală a comunei, formată din satele Crizbav (cod SIRUTA 42456) și Cutuș, este rezultatul unui proces istoric. Analiza trebuie să clarifice momentul și contextul în care satul Cutuș a fost atașat administrativ. Limitele administrative actuale, care definesc teritoriul de competență al PUG-ului, sunt rezultatul acestui proces. Înțelegerea modului în care au fost trasate este importantă pentru a asigura o fundamentare corectă a planului.



4. ANALIZA MORFOLOGIEI URBANE: TRAMA STRADALĂ ȘI PARCELAR

Acest capitol deconstruiește forma fizică a localității Crizbav pentru a înțelege logica sa internă, rezultată dintr-un proces istoric îndelungat de adaptare la cadrul natural și la contexte socio-economice succesive. Scheletul așezării, definit de trama stradală și de structura parcelarului, păstrează încă amprenta modelelor de colonizare medievală, dar este supus unor presiuni de transformare semnificative, generate de dezvoltările recente. Capitolul identifică elementele de persistență care constituie valori de patrimoniu și zonele de conflict sau de discontinuitate care necesită o abordare reglementată în cadrul Planului Urbanistic General, asigurând că modernizarea nu se realizează prin distrugerea memoriei spațiale a locului.

Metodologia utilizată se bazează pe o analiză comparativă diacronică, utilizând ca instrumente principale hărțile istorice (ridicările topografice iozefine 1769-1773 și franciscane 1806-1869) și suportul topografic actualizat, integrate într-un mediu GIS. Această abordare permite o cuantificare a gradului de persistență a tramei stradale și a parcelarului, precum și o cartografiere a transformărilor suferite în timp. Analiza cartografică este completată de cercetarea de teren, pentru validarea observațiilor și identificarea elementelor morfologice specifice (tipologia împrejurimilor, materialele utilizate în spațiul public), și este corelată cu datele din documentele strategice ale proiectului, pentru a alinia analiza morfologică la valorile de patrimoniu recunoscute și la intențiile de dezvoltare declarate.

4.1. Evoluția tramei stradale

CONSTATARE FACTUALĂ: Rețeaua de drumuri și ulițe a comunei Crizbav păstrează un nucleu istoric cu o tramă stradală organică, cu o persistență ridicată, adaptată la relieful deluros și la prezența cursurilor de apă. Harta iozefină din secolul al XVIII-lea relevă o structură compactă, organizată în jurul unui drum principal ce traversează localitatea pe direcția sud-vest spre nord-est și o rețea de ulițe secundare sinuoase. Lățimea medie a carosabilului pe ulițele secundare din vatra veche este de 4-5 metri, fără trotuare amenajate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Structura istorică, cu profiluri stradale înguste și intersecții neregulate, intră în conflict cu cerințele traficului modern, generând puncte de congestie și riscuri de siguranță rutieră. Extinderile post-2001, vizibile în KILO_CAROURILE [X03,Y05] și [X04,Y05], au o tramă ortogonală, necorelată cu țesutul tradițional, generând probleme de conectivitate și acces deficitar la rețeaua de transport public, conform analizei de accesibilitate (element strategic 35).



CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o calitate scăzută a spațiului public și descurajarea mobilității alternative. Implicația pentru PUG este necesitatea elaborării unor reglementări care să echilibreze conservarea caracterului istoric al tramei stradale cu modernizarea funcțională. Pentru nucleul istoric, se impune reglementarea străzilor ca "zone rezidențiale cu viteză limitată" sau "spații partajate" (shared spaces), cu prioritate pentru pietoni și amenajări cu materiale tradiționale. Pentru zonele de extindere, PUG va impune profiluri stradale minime, incluzând obligatoriu trotuare, piste pentru biciclete (element strategic 37) și aliniamente de arbori, și va propune noi legături pentru a adresa fragmentarea. Ierarhizarea actuală a rețelei stradale (element strategic 36) va fi reevaluată și consolidată prin regulament, incluzând și reglementarea drumurilor de exploatare agricolă și forestieră pentru a preveni conflictele cu zonele rezidențiale.

4.2. Tipologii de parcelar istoric

CONSTATARE FACTUALĂ: Structura parcelarului din vatra istorică a Crizbavului reflectă modelul de colonizare germanic, fiind dominată de un parcelar de tip "fâșii" (Streifenflur), lung și îngust, cu o lățime tipică de 15-25 de metri. Aceste parcele, dispuse perpendicular pe drumul principal, aveau gospodăria în față și terenul agricol în spate. O altă tipologie este cea a parcelelor ample, neregulate, asociate instituțiilor comunitare, precum cea a Bisericii Evanghelice, care ocupă o poziție dominantă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Modelul istoric este fragmentat și alterat de operațiuni cadastrale recente care nu respectă logica tradițională, ducând la pierderea coerenței peisajului cultural. Parcelele largi ale instituțiilor sunt vulnerabile la erodare prin divizări succesive. Statutul juridic al terenurilor, influențat de colectivizare (element strategic 19), a contribuit la modificarea limitelor de proprietate, în special în extravilan.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o destructurare a imaginii de ansamblu a așezării și apariția unor construcții amplasate atipic. Implicația pentru PUG este necesitatea de a introduce în RLU reguli specifice pentru zonele cu parcelar istoric protejat, care să condiționeze operațiunile cadastrale de respectarea geometriei tradiționale. Pentru zonele cu grad ridicat de conservare, se va impune menținerea proporțiilor și interdicția de a construi pe linia de hotar laterală (calcan). Pentru parcelele instituționale, se va interzice divizarea. Pentru zonele de extindere, PUG va promova un model de parcelare inspirat din cel tradițional, stabilind dimensiuni minime ale parcelelor și procentaje de spații verzi, pentru a asigura o dezvoltare coerentă și adaptată la context.



Tabel 1-Tipologii de parcelar istoric

Caracteristică	Parcelar Istoric ("Streifenflur")	Parcelar Actual (Zone Noi)
Formă	Dreptunghiulară, lungă și îngustă	Predominant pătrată sau neregulată
Orientare	Perpendiculară pe stradă	Variabilă, adesea necorelată cu strada
Lățime tipică	15–25 metri	Variabilă, adesea peste 25 de metri
Raport L/l	Foarte mare (> 5:1)	Mic (< 2:1)
Amplasare casă	La aliniament, pe o latură	Retrasă, adesea central pe parcelă
Front stradal	Continuu, unitar	Discontinuu, fragmentat

4.3. Spații publice tradiționale

CONSTATARE FACTUALĂ: În Crizbav se păstrează structura unui spațiu central tradițional săsesc (Anger), un spațiu lărgit în fața bisericii și a fostei primării, care funcționa ca nucleu al vieții comunitare, găzduind târguri, adunări și evenimente. Alte spații cu rol public erau curțile bisericilor fortificate și malurile râului Crizbav, care traversează localitatea.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste spații și-au pierdut în mare parte funcțiunea socială originală, fiind dominate de traficul auto și de parcări improvizate. Caracterul lor public este erodat, iar potențialul peisagistic și ecologic, în special al malurilor, este nevalorificat din cauza construcțiilor improvizate și a lipsei de amenajare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o diminuare a calității vieții urbane și o pierdere a locurilor de interacțiune comunitară. Implicația pentru PUG este necesitatea de a identifica, proteja și revitaliza aceste spații. Se propune instituirea unui statut de protecție special pentru piața centrală, considerând-o "monument de for public" la nivel local. RLU va reglementa strict amenajarea acestor zone (limitarea traficului auto, materiale de finisaj tradiționale, mobilier urban contextual) și va încuraja reintroducerea funcțiilor tradiționale (piețe, festivaluri). Pentru malurile râului Crizbav, PUG va stabili zone de protecție și va propune un proiect de amenajare peisagistică, cu alei de promenadă și coridoare verzi.

4.4. Analiza de persistență a structurii urbane

CONSTATARE FACTUALĂ: Nucleul istoric al localității Crizbav păstrează un grad ridicat de persistență a tramei stradale și a parcelarului, moștenite din perioada medievală și modernă.



Analiza GIS, prin suprapunerea hărților istorice (iozefină, franciscană) peste cadastrul actual, arată că strada principală și piața bisericii își păstrează în proporție de peste 90% traseul și configurația din secolul al XVIII-lea.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această persistență este amenințată de intervenții punctuale neconforme și de lipsa unor reglementări specifice care să o protejeze activ, ducând la o erodare treptată a caracterului istoric.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este riscul unei pierderi ireversibile a autenticității structurii urbane. Implicația majoră pentru PUG este că delimitarea zonelor construite protejate (ZCP) se va fundamenta științific pe această analiză de persistență. Se va elabora o hartă de persistență care, printr-o legendă cromatică (ex: roșu pentru persistență foarte ridicată, portocaliu pentru bună, galben pentru moderată), va vizualiza gradul de conservare. Perimetrul ZCP va include, cu prioritate, arealele cu persistență ridicată și bună, oferind o bază cantitativă și verificabilă pentru decizia de protecție. Analiza va fi extinsă și la scara teritoriului administrativ, pentru a proteja elemente structurante ale peisajului, precum drumurile istorice de hotar sau limita tradițională a fondului forestier.



5. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Acest capitol realizează o inventariere și o analiză critică a fondului construit al comunei Crizbav, cu un accent particular pe componenta sa istorică și arhitecturală, care constituie memoria fizică a comunității și o resursă fundamentală pentru dezvoltarea viitoare. Demersul urmărește o clasificare riguroasă a clădirilor pe baza perioadelor istorice, a valorii arhitecturale și a stării de conservare, pentru a identifica elementele reprezentative și pentru a fundamenta un set de reglementări de protecție clare și aplicabile în cadrul Planului Urbanistic General. Abordarea este una factuală, menită să ofere o bază de date solidă, direct utilizabilă în procesul de avizare și autorizare.

Metodologia acestui capitol se bazează pe corelarea informațiilor din surse documentare oficiale (fișele de monumente istorice LMI, hărți cadastrale vechi) cu datele colectate prin cercetare de teren și cu analizele spațiale realizate în sistem GIS. Se utilizează un sistem de clasificare care ia în considerare vechimea, tipologia, materialele de construcție și valoarea arhitecturală pentru a ierarhiza fondul construit, fundamentând astfel propunerile de protecție. Fiecare analiză este ancorată în teritoriul specific, utilizând grila canonică TKHC (TrAIIns KILO–HECTA CAROURI) pentru localizarea precisă a observațiilor și pentru a asigura trasabilitatea spațială a reglementărilor propuse.

5.1. Tipologii de locuințe tradiționale și arhitectură vernaculară

CONSTATARE FACTUALĂ: Fondul construit tradițional din Crizbav păstrează, în special în nucleul istoric concentrat în KILO_CAROURILE [X02,Y05] și [X03,Y05], o tipologie de locuință specifică așezărilor săsești din Țara Bârsei. Aceasta se caracterizează prin case cu front stradal îngust (15-25 metri), dispuse pe parcele lungi și înguste (parcelar de tip "fășii"), cu fațade sobre, acoperișuri înalte în două ape (pante între 40 și 50 de grade) și porți masive din lemn care închid curtea interioară, asigurând intimitatea.

PROBLEMĂ CLARĂ: Caracterul vernacular este supus unei alterări progresive și accelerate prin intervenții neconforme, precum: utilizarea de materiale moderne (tâmplărie PVC, tablă cutată), modificarea geometriei acoperișurilor, placarea fațadelor cu polistiren și tencuieli decorative sintetice sau desființarea porților tradiționale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința directă este pierderea autenticității și a coerenței ansamblului construit, cu un impact negativ major asupra peisajului cultural și a identității locale. Implicația pentru PUG este necesitatea stringentă de a introduce reglementări specifice în cadrul Regulamentului Local de Urbanism (RLU) pentru zonele construite protejate,



care să ghideze intervențiile într-o manieră respectuoasă față de patrimoniul existent. Aceste reguli trebuie să condiționeze autorizarea construcțiilor noi și a reparațiilor de utilizarea unor materiale și tehnici compatibile cu cele tradiționale (lemn, piatră, țiglă ceramică), respectarea volumetriei și a cromaticii locale, precum și conservarea elementelor valoroase precum porțile și tâmplăriile vechi.

Un studiu detaliat al locuințelor tradiționale relevă prezența "șurilor" – anexe masive din lemn și piatră, dispuse în spatele curții, cu rol esențial în economia gospodăriei. Multe dintre aceste anexe sunt astăzi într-o stare avansată de degradare sau au fost demolate. PUG poate încuraja reconversia funcțională a acestor anexe în spații cu funcțiuni complementare locuirii, precum ateliere meșteșugărești, spații de cazare turistică sau mici spații de producție artizanală, ca o modalitate de a le conserva și reintegra în viața economică a localității. De asemenea, arhitectura vernaculară se definește prin detalii constructive precum modul de îmbinare a grinzilor de lemn, tipologia învelitorilor din țiglă ceramică profilată, ancadramentele simple ale ferestrelor și decorațiunile sobre ale fațadelor. Inventarierea și analiza acestor elemente sunt esențiale pentru crearea unui ghid de bune practici pentru reabilitarea fondului construit tradițional, un instrument util atât pentru proprietari, cât și pentru autoritatea locală în procesul de avizare. O altă **constatare factuală** este prezența unor diferențieri tipologice în cadrul localității, probabil legate de statutul social al proprietarilor: de la case mai modeste, cu un singur nivel, la gospodării ample, cu două niveluri și beciuri boltite. Implicația pentru PUG este posibilitatea de a defini subzone în cadrul ariei protejate, fiecare cu un set de reguli adaptat la specificul tipologic dominant. O abordare integrată a protecției patrimoniului trebuie să ia în considerare ansamblul gospodăriei, nu doar casa de locuit, și să promoveze soluții care să asigure supraviețuirea acestor martori ai unui mod de viață tradițional.

5.2. Starea de conservare a fondului construit istoric

CONSTATARE FACTUALĂ: O analiză de teren coroborată cu datele disponibile indică o stare generală de conservare mediocră spre precară a fondului construit istoric, cu un procent estimat de peste 40% dintre clădirile vechi prezentând degradări vizibile. Ruinele Cetății Heldenburg (BV-I-m-A-11273.01), situate în KILO_CAROUL [X01,Y06], sunt clasificate oficial ca fiind în stare de "pre-colaps", cu dislocări masive de zidărie și o eroziune avansată a liantului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Cauzele acestei degradări sunt complexe: abandonul clădirilor ca urmare a depopulării, lipsa resurselor financiare pentru întreținere, utilizarea de materiale și tehnici de reparație neconforme care accelerează degradarea și o cunoaștere limitată a metodelor corecte de intervenție.



CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o pierdere accelerată a substanței istorice, ceea ce duce la alterarea peisajului cultural și la diminuarea potențialului turistic. Implicația pentru PUG este necesitatea de a fundamenta o strategie de intervenție, combinând reglementările urbanistice cu măsuri active de sprijin. O cartografiere a clădirilor în funcție de starea de conservare (bună, medie, degradare avansată, ruină) va permite ierarhizarea priorităților. Pentru clădirile degradate, PUG poate introduce obligația realizării lucrărilor de punere în siguranță, oferind consultanță tehnică și facilități fiscale. Pentru Cetatea Heldenburg, PUG trebuie să prevadă un regim de protecție maximă și să recomande demararea de urgență a unui proiect de conservare-restaurare.

O problemă specifică este cea a intervențiilor neconforme. Înlocuirea ferestrelor tradiționale din lemn cu tâmplărie PVC afectează un procent estimat de peste 60% din clădirile istorice, distrugând unitatea stilistică a fațadelor. O altă intervenție frecventă este placarea fațadelor cu termosistem și finisarea cu tencuieli decorative moderne. Pe lângă impactul estetic negativ, aceste intervenții sunt dăunătoare tehnic, blocând "respirația" pereților din materiale tradiționale (cărămidă, piatră) și ducând la acumularea de umiditate în zidărie. Implicația pentru PUG este reglementarea strictă a materialelor și tehnicilor în zonele protejate. RLU trebuie să interzică aceste practici și să promoveze soluții de reabilitare compatibile (tencuieli termoizolante pe bază de var, izolare la interior cu materiale naturale). Este esențial ca PUG-ul să nu aibă doar un rol coercitiv, ci și unul educativ. Crearea unui "ghid de bune practici", anexat la RLU, ar putea fi un instrument extrem de util, oferind proprietarilor alternative viabile și informații corecte despre cum își pot reabilita casele fără a le distruge valoarea istorică.

5.3. Clasificarea și ierarhizarea fondului construit după valoare și vechime

CONSTATARE FACTUALĂ: Fondul construit din Crizbav prezintă o diversitate cronologică și valorică semnificativă, care nu este reflectată adecvat doar de monumentele clasate oficial.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unui sistem de ierarhizare la nivel local duce la un tratament reglementar nuanțat, neadaptat la importanța fiecărei clădiri, riscând fie pierderi de patrimoniu, fie blocarea nejustificată a dezvoltării.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Implicația pentru PUG este necesitatea de a elabora o metodologie de clasificare și de a transpune ierarhia rezultată în reguli de urbanism specifice. Se propune un sistem de clasificare pe două niveluri: cronologic și valoric. Nivelul cronologic va împărți fondul construit în categorii: fond istoric (ante-1948), fond din perioada comunistă (1948-1989) și fond post-comunist (post-1990). Această analiză, transpusă într-o hartă



a vechimii, va permite delimitarea zonelor cu cea mai mare densitate de clădiri istorice, concentrate în special în HECTA_CAROURILE [X03,Y05] · ($\Delta X=100-300m$, $\Delta Y=400-600m$).

Suprapus peste nivelul cronologic, sistemul valoric va ierarhiza clădirile pe patru niveluri:

1. **Valoare excepțională:** Include monumentele istorice de importanță națională (grupa A), precum Cetatea Heldenburg, care necesită cel mai înalt grad de protecție.
2. **Valoare ridicată:** Include clădirile care, deși neclasate, prezintă calități arhitecturale sau istorice deosebite și ar merita propuse pentru clasare în grupa B a LMI.
3. **Valoare ambientală:** Include majoritatea clădirilor din fondul construit tradițional care, deși nu excelează individual, contribuie la crearea unui ansamblu coerent. Acestea formează "țesutul de acompaniament" al monumentelor și necesită un regim de protecție care să le conserve caracterul general.
4. **Valoare redusă sau discordantă:** Include clădirile care nu prezintă calități deosebite sau care intră în conflict cu caracterul zonei.

Această ierarhizare, transpusă într-o hartă, va permite modularea reglementărilor din RLU. Pentru clădirile cu valoare excepțională se pot interzice modificările exterioare, în timp ce pentru cele cu valoare ambientală se pot permite extinderi, cu condiția respectării unor reguli stricte de integrare. Evaluarea valorii se va face pe baza unei grile de criterii obiective: autenticitate, integritate, reprezentativitate stilistică, raritate și importanță memorială. Prin acest sistem, PUG-ul depășește abordarea binară (monument/non-monument) și introduce o viziune nuanțată asupra patrimoniului, care recunoaște și protejează diferitele straturi de valoare.

5.4. Clădiri reprezentative și elemente cu valoare ambientală

CONSTATARE FACTUALĂ: Dincolo de monumentele clasate, Crizbav deține clădiri și elemente cu valoare arhitecturală și ambientală care contribuie la caracterul localității, dar care nu beneficiază de protecție formală.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste elemente sunt vulnerabile la intervenții necontrolate sau demolare, ceea ce duce la o sărăcire a patrimoniului local și la o pierdere a reperelor de identitate comunitară.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Implicația pentru PUG este necesitatea de a crea un inventar al acestor valori și de a institui un regim de protecție la nivel local. O primă categorie este cea a instituțiilor importante în viața comunității: fosta primărie, vechea școală, casa parohială sau căminul cultural. Chiar dacă au suferit modificări, ele păstrează o volumetrie impunătoare, o poziție centrală și o valoare memorială. Inventarierea lor va include localizarea pe grila TKHC, o descriere arhitecturală și o evaluare a stării de conservare. PUG poate propune un statut de "monument de interes local" și poate introduce reguli în RLU pentru păstrarea caracterului lor



arhitectural și a funcțiunii publice, cum este cazul clădirii școlii vechi din HECTA_CAROUL [X03,Y05] · ($\Delta X=200m$, $\Delta Y=500m$), specifică perioadei austro-ungare.

A doua categorie importantă este cea a caselor de locuit care, prin vechime sau calitate, au o valoare deosebită. Există încă gospodării care păstrează intactă întreaga suită de elemente tradiționale, de la casa de locuit și poarta masivă, la șură, grajd și cuptor. Aceste ansambluri rare și vulnerabile trebuie identificate și protejate integral. De asemenea, se vor inventaria clădirile cu elemente decorative deosebite: ancadramente de ferestre din piatră, frontoane decorate sau feronerie istorică. Pe lângă clădiri, o atenție specială trebuie acordată elementelor cu valoare ambientală: porțile tradiționale din lemn, împrejmuirile din piatră, fântânile vechi, crucile de hotar sau podurile de piatră peste pârâu. Toate aceste elemente mărunte alcătuiesc "țesutul fin" al peisajului cultural. Inventarierea și protejarea lor este la fel de importantă ca și cea a clădirilor. Prin acest demers de identificare și ierarhizare, PUG-ul poate crea o "plasă de siguranță" pentru un spectru larg de valori de patrimoniu, asigurând că dezvoltarea viitoare se va face cu respect față de toate straturile de istorie și cultură care definesc identitatea comunei Crizbav.



6. INVENTARIEREA ȘI IERARHIZAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CULTURAL

Acest capitol reprezintă fundamentul cunoașterii pe care se va construi întreaga strategie de protecție a patrimoniului cultural din comuna Crizbav. Demersul propune un inventar exhaustiv și o ierarhizare riguroasă a valorilor identificate, acoperind întregul spectru al moștenirii culturale: de la monumentele consacrate prin clasare oficială, la fondul construit cu valoare ambientală, siturile arheologice care documentează istoria profundă a locului și până la formele de patrimoniu imaterial care definesc identitatea vie a comunității. Analiza oferă baza științifică pentru clasificarea valorilor și fundamentarea reglementărilor urbanistice din etapele următoare ale Planului Urbanistic General, asigurând o bază de date factuală, completă și direct aplicabilă în procesul de planificare.

Metodologia adoptată este una sistematică, bazată pe colectarea, coroborarea și analiza datelor din surse multiple și verificate. Pentru monumentele istorice și siturile arheologice, sursele primare sunt bazele de date naționale oficiale: Lista Monumentelor Istorice (LMI) și Repertoriul Arheologic Național (RAN), ale căror date sunt validate și integrate în analizele teritoriale. Pentru patrimoniul arhitectural local neclasat, metodologia se bazează pe cercetarea de teren, analiza cartografică a hărților istorice și consultarea surselor bibliografice de specialitate, urmărind identificarea acelor clădiri și ansambluri care, prin calitatea lor arhitecturală și gradul de autenticitate, contribuie decisiv la specificul local. În ceea ce privește patrimoniul imaterial, inventarierea are un caracter preliminar, fundamentat pe surse etnografice și monografiile locale, pentru a contura principalele tradiții și meșteșuguri care necesită o abordare de conservare indirectă prin instrumentele PUG. Toate informațiile sunt structurate și ierarhizate pe baza unor criterii clare și verificabile, precum vechimea, raritatea, integritatea și reprezentativitatea, pentru a oferi o imagine precisă și operațională a importanței fiecărei componente de patrimoniu.

6.1. Monumente istorice (LMI)

CONSTATARE FACTUALĂ: Conform Listei Monumentelor Istorice în vigoare, pe teritoriul administrativ al comunei Crizbav este clasat un singur monument, de o importanță excepțională pentru istoria regională: Situl arheologic de la Crizbav, punct „La Cetate”, având codul LMI BV-I-s-A-11273. Acesta este un monument de grupă valorică "A", de valoare națională și universală, situat la aproximativ 4-5 km vest de sat, pe o înălțime strategică cunoscută local ca Dealul Eroilor sau Heldenburg, în KILO_CAROURILE [X01,Y05] și [X01,Y06].



PROBLEMĂ CLARĂ: Complexitatea sitului, care include multiple straturi de locuire (hallstattian, dacic, medieval), și starea sa avansată de degradare reprezintă o provocare majoră. Situl este compus din trei elemente distincte: Ruinele cetății Heldenburg (cod LMI BV-I-m-A-11273.01), datată în secolul al XIII-lea; o fortificație dacică (cod LMI BV-I-m-A-11273.03); și o așezare hallstattiană (cod LMI BV-I-s-A-11273.02). Starea de conservare a ruinelor medievale este precară, fiind descrisă oficial în fișele de monument ca fiind în stare de "pre-colaps", ceea ce reprezintă un risc iminent de pierdere a substanței istorice autentice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este riscul pierderii iremediabile a unui monument de importanță națională, fapt ce ar constitui o pierdere culturală majoră. Implicația pentru PUG/RLU este dublă și imperativă. În primul rând, PUG trebuie să delimiteze cu maximă strictețe zona de protecție a sitului, conform Legii 422/2001, instituind un regim de neconstruire (non aedificandi) total în interiorul perimetrului sitului și un regim de construire strict controlat în zona de protecție extinsă (minim 200 de metri). În al doilea rând, PUG trebuie să fundamenteze necesitatea și urgența elaborării unui proiect de punere în siguranță, conservare și restaurare a cetății Heldenburg, semnalând acest obiectiv ca prioritate strategică pentru autoritatea locală și județeană. Regulamentul Local de Urbanism va include un articol distinct dedicat sitului, specificând regimul de protecție și interzicând orice activitate care ar putea afecta negativ integritatea sa, precum exploatările forestiere necontrolate, construcțiile de orice natură sau alte intervenții neautorizate.

Analiza detaliată a componentelor sitului LMI relevă o stratigrafie istorică de o valoare documentară excepțională. Așezarea hallstattiană atestă o locuire intensă în prima epocă a fierului, fiind probabil legată de importantul depozit de bronzuri (cod RAN 41051.09) descoperit pe teritoriul comunei. Această locuire timpurie subliniază importanța strategică a dealului, care oferea protecție naturală și control vizual asupra teritoriului înconjurător. Fortificația dacică suprapusă confirmă continuitatea importanței strategice în perioada pre-romană, făcând probabil parte dintr-un sistem defensiv mai larg al regatului dac din sud-estul Transilvaniei. Ruinele cetății medievale Heldenburg, date în secolul al XIII-lea, sunt cel mai vizibil și, totodată, cel mai vulnerabil element. Zidurile din piatră brută, legate cu mortar de var, sunt puternic erodate, iar vegetația invazivă contribuie la dislocarea structurii, punând în pericol iminent stabilitatea porțiunilor rămase. Implicația pentru PUG este că simpla instituire a unei zone de protecție nu este suficientă. Documentația trebuie să argumenteze necesitatea unor măsuri active, propunând includerea obiectivului într-o listă de priorități pentru finanțare prin programe dedicate, precum cele derulate de Institutul Național al Patrimoniului sau prin fonduri europene. PUG poate, de asemenea, să reglementeze traseele de acces către cetate și să propună amenajarea unui punct de



informare, transformând astfel situl de la "La Cetate" dintr-o ruină vulnerabilă într-o resursă culturală și turistică majoră.

6.2. Patrimoniu arhitectural local

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Crizbav deține un fond construit vernacular valoros, nerecunoscut încă printr-un statut de protecție formal. Acest patrimoniu este reprezentat de gospodăriile tradiționale săsești din vatra istorică, concentrate de-a lungul Străzii Principale, în KILO_CAROURILE [X02,Y05] și [X03,Y05]. Acestea sunt caracterizate de o tipologie specifică: parcele lungi și înguste, cu locuința amplasată la aliniamentul străzii, formând fronturi continue, și anexe masive (șuri, grajduri) dispuse în adâncimea curții.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest patrimoniu "difuz" este vulnerabil la intervenții neconforme (tâmplărie PVC, anvelopare cu polistiren, învelitori din tablă) și la demolări, pe fondul lipsei unui cadru de reglementare specific. Un număr estimat de peste 50% din aceste clădiri au suferit deja modificări care le-au alterat caracterul autentic.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o erodare rapidă a identității arhitecturale a localității, cu riscul pierderii complete a specificului local. Implicația pentru PUG/RLU este majoră: instituirea unui regim de protecție la nivel local prin delimitarea unei Zone Construite Protejate (ZCP), în interiorul căreia Regulamentul Local de Urbanism va stabili reguli clare privind intervențiile. Inventarierea acestor clădiri este primul pas. Studiul de fundamentare propune o listă preliminară a imobilelor cu valoare arhitecturală și ambientală, care să stea la baza instituirii protecției locale. Protecția va viza întregul ansamblu al vetrei istorice, completată de o protecție individuală pentru clădirile cele mai reprezentative și bine conservate.

Procesul de identificare a clădirilor cu valoare arhitecturală locală se bazează pe criterii obiective, menite să asigure o evaluare transparentă și riguroasă:

1. **Vechimea:** Clădirile construite înainte de 1948 sunt considerate a avea o prezumție de valoare istorică.
2. **Autenticitatea:** Se evaluează gradul de păstrare a volumetriei originale, a materialelor (piatră, cărămidă, lemn), a finisajelor (tencuieli cu var, țiglă ceramică) și a detaliilor (tâmplării, porți, feronerie).
3. **Reprezentativitatea tipologică:** Se selectează clădirile care reprezintă cel mai bine tipul de gospodărie săsească specifică Țării Bârsei, cu organizarea sa tripartită (casă, curte, anexe).
4. **Valoarea ambientală:** Se evaluează contribuția fiecărei clădiri la coerența frontului stradal și la calitatea peisajului cultural.

Pe baza acestor criterii, se va realiza o ierarhizare a fondului construit valoros în două categorii:



a) Clădiri cu valoare arhitecturală ridicată, care păstrează un grad înalt de autenticitate și ar putea fi propuse pentru clasare în grupa B a Listei Monumentelor Istorice. Pentru acestea, regimul de protecție propus va fi foarte strict, vizând conservarea integrală a tuturor elementelor valoroase.

b) Clădiri cu valoare ambientală, care contribuie la caracterul general al zonei și pentru care regimul de protecție va permite intervenții de modernizare și adaptare, cu condiția respectării principiilor de integrare volumetrică și materială.

Pe lângă locuințe, inventarul va include și alte elemente valoroase: bisericile din Crizbav și Cutuș, fosta școală, vechea primărie, precum și elemente minore, dar importante pentru specificul locului, precum porțile monumentale din lemn sau piatră, care structurează fronturile stradale. Acest inventar devine un instrument de lucru esențial pentru administrația locală în procesul de autorizare și în fundamentarea unor viitoare proiecte de reabilitare.

6.3. Situri arheologice (RAN)

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe lângă situl LMI, Repertoriul Arheologic Național (RAN) atestă pe teritoriul comunei Crizbav și al satului Cutuș încă 8 situri arheologice, documentând o istorie profundă a locuirii, de la cele mai vechi timpuri. Acestea includ: o așezare paleolitică la "Bajos" (RAN 41051.02), o așezare neolitică aparținând culturii Criș la "Între Văi" (41051.04), un sit la "La Stejari" (41051.05), o așezare din epoca bronzului (41051.07), un sit la "Valea Mare" (41051.08), un depozit hallstattian (41051.09), toate în Crizbav, și un topor neolitic (Krummesser) la Cutuș (41060.01).

PROBLEMĂ CLARĂ: Majoritatea acestor situri au o localizare imprecisă în RAN ("pe teritoriul localității", "la S de sat"), sunt insuficient cercetate, iar extinderea lor reală este necunoscută, ceea ce face protecția lor extrem de dificilă și ineficientă în practica de autorizare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este un risc foarte ridicat de distrugere a acestor situri prin lucrări agricole, forestiere sau de construire, realizate cu bună-credință, dar în absența unei informări adecvate. Implicația pentru PUG/RLU este stringentă: inițierea unui proces de clarificare a localizării și instituirea unui mecanism de protecție preventivă prin delimitarea unor Zone cu Potențial Arheologic (ZPA), conform Ordonanței Guvernului nr. 43/2000. Planul Urbanistic General devine principalul instrument prin care se poate trece de la o protecție punctuală, adesea ineficientă, la una teritorială și preventivă.

Inventarierea siturilor din RAN este primul pas. Pentru fiecare sit se extrag informațiile disponibile: cod RAN, denumire, localizare declarată, perioadă istorică și bibliografie. Următorul pas este localizarea lor cât mai precisă în teritoriu, utilizând o metodologie multi-criterială:



corelarea informațiilor din RAN cu toponimia locală, analiza hărților istorice, studiul geomorfologic (identificarea teraselor, a promontoriilor favorabile locuirii) și informații din prospecțiuni de teren non-invazive, dacă există. Chiar dacă localizarea rămâne una probabilă, este mai utilă decât mențiunea generică "pe teritoriul localității". Fiecare sit RAN va fi reprezentat pe planșele PUG, chiar și ca punct cu o localizare estimată, și va fi înconjurat de o zonă de protecție, în interiorul căreia orice intervenție care afectează solul va fi condiționată de cercetare arheologică preventivă. Această abordare asigură minimizarea riscului de distrugere și permite o gestionare informată a patrimoniului arheologic. Regulamentul Local de Urbanism va specifica clar regimul acestor zone și procedura de avizare, conform legislației, detaliind pașii pentru obținerea descărcării de sarcină arheologică.

6.4. Patrimoniu imaterial

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Crizbav este deposedată de un patrimoniu cultural imaterial, reprezentat de tradiții, obiceiuri, meșteșuguri și forme de expresie orală, care definesc identitatea vie a comunității. Deși greu de cuantificat, acest patrimoniu este la fel de valoros și, adesea, mult mai vulnerabil la schimbările socio-economice contemporane.

PROBLEMĂ CLARĂ: Globalizarea, migrația populației și schimbările în stilul de viață duc la o erodare rapidă a practicilor tradiționale. Meșteșugurile își pierd utilitatea în fața produselor industriale, obiceiurile își pierd semnificația socială, iar legendele locale, transmise oral, riscă să fie uitate odată cu dispariția generațiilor vârstnice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o pierdere a diversității culturale și o standardizare a modului de viață, cu impact direct asupra coeziunii comunitare. Deși un PUG este, prin excelență, un instrument de planificare fizică, implicația sa poate fi și una de sprijinire a patrimoniului imaterial. PUG/RLU poate crea cadrul spațial și funcțional care să favorizeze menținerea și transmiterea acestor tradiții, permițând, de exemplu, amenajarea unor puncte de desfacere pentru produse meșteșugărești sau reglementând spațiile publice pentru a putea găzdui în condiții optime târguri și festivaluri tradiționale.

Inventarierea patrimoniului imaterial are, în cadrul acestui studiu, un caracter preliminar, menit să identifice direcțiile de acțiune. Pe baza surselor monografice și etnografice, se pot identifica câteva componente de interes. Prima este legată de **meșteșugurile tradiționale**. În trecut, comunitățile rurale din Țara Bârsei aveau o economie domestică robustă, bazată pe prelucrarea lemnului, țesut, cojocărit sau olărit. Studiul va încerca să identifice dacă mai există astăzi meșteri care practică aceste îndeletniciri, pentru a-i putea integra în posibile programe de turism cultural. A doua direcție vizează **obiceiurile și tradițiile** legate de calendarul agrar și sărbătorile



religioase (colindatul, obiceiuri de nuntă), care structurează viața socială. A treia direcție vizează **patrimoniul oral**, incluzând legendele locale (precum cele legate de Cetatea Heldenburg), toponimia și poveștile de viață ale bătrânilor, care reprezintă o arhivă nescrisă a istoriei locale. PUG-ul poate contribui la protejarea acestui patrimoniu în mod indirect. Prin protejarea peisajului cultural, se protejează și cadrul fizic în care se desfășoară aceste tradiții. Prin reglementarea funcțiunilor în zona centrală, se poate prevedea un spațiu pentru un mic **muzeu etnografic local** sau un **centru cultural**.



7. STUDIUL ARHEOLOGIC

Acest capitol se concentrează pe o componentă esențială și adesea vulnerabilă a patrimoniului comunei Crizbav: memoria sa subterană. Studiul arheologic nu este un simplu exercițiu academic, ci un instrument de planificare fundamental, care transpune obligațiile legale privind protecția patrimoniului arheologic în reglementări urbanistice concrete și predictibile. Se urmărește crearea unui cadru care să echilibreze necesitățile de dezvoltare ale comunității cu imperativul conservării urmelor materiale ale trecutului, transformând o potențială sursă de conflict într-o resursă pentru cunoaștere și identitate locală. Obiectivul final este de a oferi administrației publice un set de instrumente clare, bazate pe date științifice, pentru a gestiona proactiv riscul arheologic, asigurând că orice dezvoltare viitoare se realizează cu respect față de straturile profunde ale istoriei locale.

Metodologia adoptată pentru acest capitol este una preventivă și multi-strat, în deplină concordanță cu spiritul Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic. Primul pas constă în analiza exhaustivă a surselor oficiale, în special a Repertoriului Arheologic Național (RAN) și a Listei Monumentelor Istorice (LMI), pentru a inventaria și localiza spațial, pe grila canonică TKHC, toate siturile și descoperirile deja cunoscute. Ulterior, se trece de la certitudine la probabilitate, prin elaborarea unei hărți a zonelor cu potențial arheologic, un demers care va corela datele din RAN cu analiza hărților istorice, toponimia, contextul geomorfologic și observațiile de teren. Acest instrument devine piesa centrală a capitolului, permițând o gestionare proactivă a riscului. În final, sunt sintetizate prevederile legale într-un set de propuneri clare pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU), detaliind regimul de autorizare și procedura de descărcare de sarcină arheologică, pentru a oferi un cadru de lucru transparent și predictibil pentru investitori și autorități.

7.1. Sinteza Datelor Existente și Siturile din Repertoriul Arheologic Național (RAN)

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei Crizbav deține un patrimoniu arheologic de o bogăție și diversitate remarcabilă, atestat oficial prin prezența a 9 situri arheologice, dintre care unul este clasat ca monument istoric de importanță națională (LMI), iar celelalte 8 sunt înscrise în Repertoriul Arheologic Național (RAN). Aceste situri acoperă o perioadă cronologică vastă, de la paleolitic și neolitic, la epoca bronzului, Hallstatt, perioada dacică și Evul Mediu, documentând o continuitate de locuire de mii de ani.

PROBLEMĂ CLARĂ: Informațiile disponibile în aceste baze de date oficiale sunt adesea sumare, cu localizări punctuale sau aproximative ("pe raza localității"), și nu reflectă întotdeauna



extinderea reală a siturilor în teritoriu, 6 din cele 8 situri RAN având o localizare declarată necunoscută. Această imprecizie face protecția efectivă aproape imposibilă în practica administrativă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este un risc constant de distrugere a unor contexte arheologice valoroase prin lucrări de construire sau agricole, realizate în afara perimetrelor strict definite în RAN, dar în interiorul ariei reale a sitului. Implicația pentru PUG este dublă: pe de o parte, obligativitatea de a prelua și proteja cu maximă strictețe siturile deja cunoscute, iar pe de altă parte, necesitatea de a extinde analiza dincolo de aceste puncte, prin crearea unei hărți de potențial, pentru a asigura o protecție preventivă și eficientă a "memoriei subterane".

Cel mai important și complex obiectiv este **Situl arheologic de la Crizbav, punct „La Cetate”** (cod LMI BV-I-s-A-11273; cod RAN 41051.01), clasificat în grupa valorică A. Acesta reprezintă un palimpsest istoric, cu o locuire îndelungată, localizat pe o înălțime strategică la 4-5 km vest de sat, pe Dealul Eroilor (Heldenburg), în KILO_CAROURILE [Xo1,Yo5] și [Xo1,Yo6]. Situl este compus din trei elemente distincte, fiecare cu o valoare științifică excepțională:

1. **Ruinele cetății Heldenburg** (cod LMI BV-I-m-A-11273.01), o fortificație medievală datată în secolul al XIII-lea, esențială pentru sistemul defensiv al Țării Bârsei, aflată conform fișelor oficiale de monument în stare de "pre-colaps".
2. **Fortificație dacică** (cod LMI BV-I-s-A-11273.03), care atestă importanța strategică a locului în perioada Latène și continuitatea locuirii pre-romane.
3. **Așezare hallstattiană** (cod LMI BV-I-m-A-11273.02), care indică o locuire intensă în prima epocă a fierului, confirmând rolul defensiv al dealului încă din preistorie.

Protejarea acestui sit complex prin PUG trebuie să includă instituirea unui perimetru de protecție extins, care să acopere nu doar ruinele vizibile, ci întreaga arie de dispersie a materialului arheologic, și să interzică orice fel de construcții noi în acest perimetru, permițând doar activități de cercetare, conservare și punere în valoare, condiționate de avizul Ministerului Culturii.

Pe lângă acest sit major, RAN consemnează o serie de alte descoperiri care atestă o densitate remarcabilă a locuirii preistorice și antice în zonă. Aceste situri, deși mai puțin spectaculoase, sunt la fel de importante pentru reconstituirea istoriei locale și necesită o protecție adecvată. Fiecare dintre aceste puncte constituie o certitudine arheologică, iar PUG-ul trebuie să le marcheze ca atare și să instituie în jurul lor zone de protecție minimale în care orice lucrare care afectează solul să fie condiționată de supraveghere arheologică.



Tabel 2-Sinteza Datelor Existente și Siturile din Repertoriul Arheologic Național

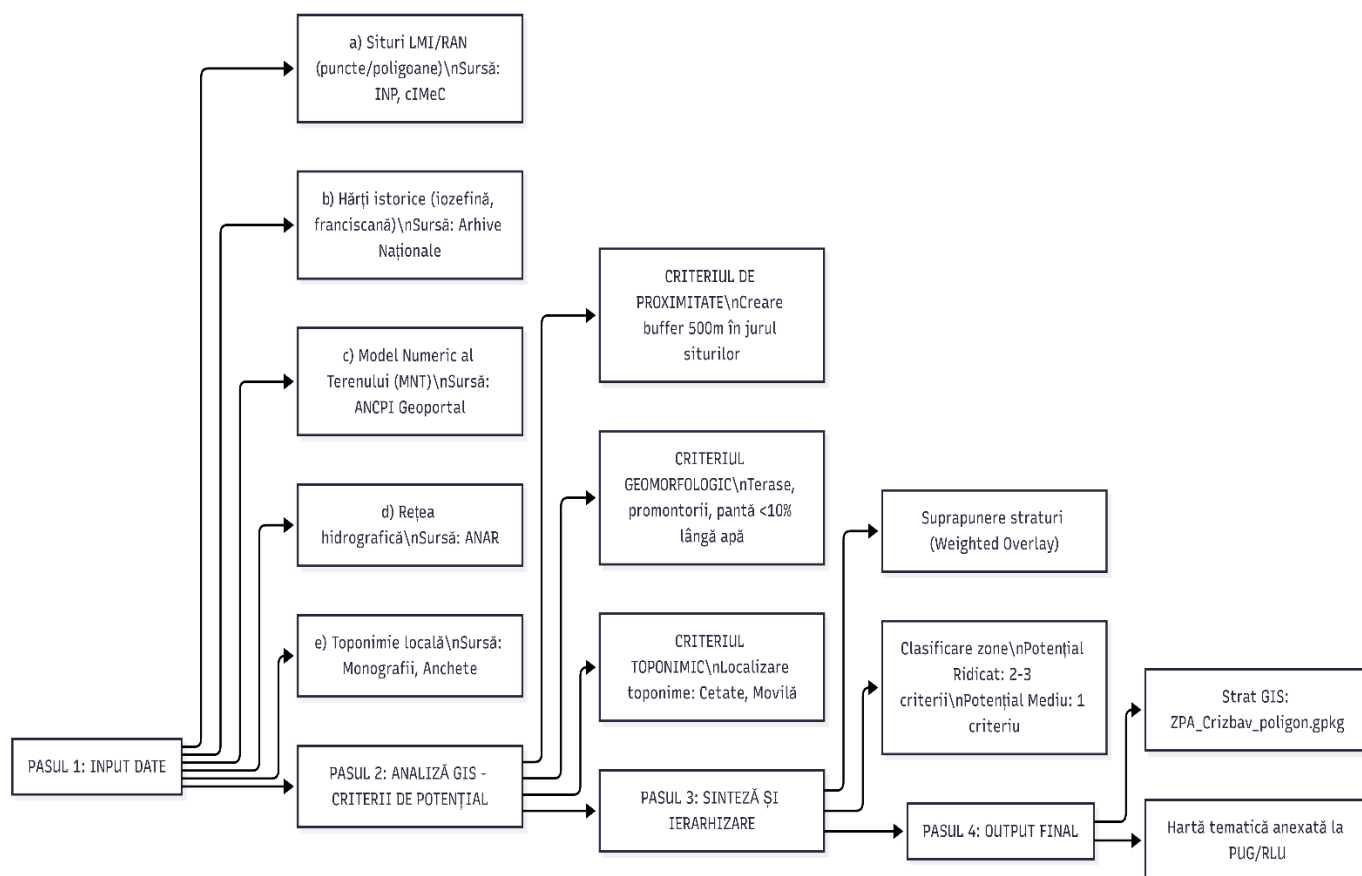
Cod RAN/LMI	Denumire	Perioadă(e)	Localizare TKHC (estimată)	Observații
BV-I-s-A-11273	Situl arheologic de la Crizbav, punct „La Cetate”	Hallstatt; Latène (dacic); Evul Mediu (sec. XIII)	[X01,Y05], [X01,Y06]	Monument istoric, grupa A; complex multistratificat.
41051.02	Așezare paleolitică de la Crizbav - Bajos	Paleolitic	[X03,Y05]	Localizare imprecisă. Necesită cercetări de teren pentru confirmare.
41051.04	Așezare Criș de la Crizbav - Între Văi	Neolitic (Cultura Criș)	[X02,Y05]	Localizare imprecisă. Atestă locuirea timpurie în zonă.
41051.05	Situl arheologic de la Crizbav - La Stejari	Necunoscută	Necunoscută	Necesită cercetări de localizare și încadrare cronologică.
41051.07	Așezare din epoca bronzului de la Crizbav	Epoca Bronzului	Necunoscută	Necesită cercetări de localizare.
41051.08	Situl arheologic de la Crizbav - Valea Mare	Necunoscută	Necunoscută	Necesită cercetări de localizare.
41051.09	Depozitul hallstattian de la Crizbav	Hallstatt	Necunoscută	Probabil în legătură cu așezarea hallstattiană de la "La Cetate".
41060.01	Krummesser neolitic de la Cutuș	Neolitic	[X05,Y04] (satul Cutuș)	Descoperire izolată. Atestă prezența umană în neolitic.

7.2. Harta Zonelor cu Potențial Arheologic (ZPA)

CONSTATARE FACTUALĂ: Abordarea pur reactivă, bazată doar pe protejarea siturilor deja cunoscute, este insuficientă pentru un teritoriu cu o densitate arheologică atât de ridicată precum Crizbav.

PROBLEMĂ CLARĂ: Numeroase situri nu au fost încă descoperite, iar dezvoltarea imobiliară, lucrările agricole sau forestiere pot duce la distrugerea lor iremediabilă înainte ca existența lor să fie cunoscută. Lipsa de precizie a localizărilor din RAN accentuează acest risc.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o pierdere continuă a istoriei locale. Implicația pentru PUG, conform O.G. 43/2000, este obligația de a trece la o abordare preventivă, prin elaborarea unei Hărți a Zonelor cu Potențial Arheologic (ZPA). Această hartă nu este un inventar al certitudinilor, ci un instrument de management al riscului, care delimitează arealele unde probabilitatea de a întâlni vestigii este ridicată, impunând măsuri de precauție. Metodologia de elaborare este una multicriterială, suprapunând și corelând mai multe straturi de informații într-un sistem GIS, asigurând astfel o fundamentare științifică solidă.



Figură 1-Fluxul datelor

Primul și cel mai important criteriu este **proximitatea față de siturile cunoscute**. Se pornește de la premisa logică că în jurul unui sit confirmat există o probabilitate foarte mare de a găsi extinderi. În jurul sitului complex "La Cetate" (KILO_CAROURILE [Xo1,Yo5] și [Xo1,Yo6]), se va delimita o zonă de potențial extinsă, acoperind întreaga unitate geomorfologică. Pentru descoperirile punctiforme, se vor stabili zone de potențial cu o rază de 200-500 de metri. Al doilea criteriu este **analiza contextului geomorfologic**, prin care se identifică arealele favorabile



locuirii umane: acces la apă, terenuri fertile, protecție naturală (terase înalte, promontorii). Chiar dacă nu conțin descoperiri cunoscute, aceste zone vor fi incluse în harta de potențial, deoarece corespund tiparului de așezare din preistorie și antichitate.

Al treilea criteriu este **analiza cartografică și toponimică**. Hărțile istorice și toponimele sugestive ("Cetate", "La Ziduri", "Movilă") reprezintă ecoul în memoria colectivă a unor structuri dispărute și vor genera, la rândul lor, zone de potențial. Al patrulea criteriu este **corelarea cu informații din surse documentare și bibliografice**. Prin suprapunerea acestor straturi, se obține o hartă sintetică a zonelor cu potențial arheologic, ierarhizată (potențial ridicat/mediu), care va fi transpusă ca strat distinct în PUG. Astfel, orice solicitant al unui certificat de urbanism va putea verifica transparent dacă terenul său se află într-o ZPA și dacă este supus obligațiilor legale, asigurând o abordare preventivă și responsabilă.

7.3. Regimul de Protecție și Procedura de Descărcare de Sarcină Arheologică

CONSTATARE FACTUALĂ: Legislația (O.G. 43/2000) stabilește proceduri clare, dar care sunt adesea percepute ca fiind birocratice și opace de către publicul larg și de către investitori.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei transpuneri detaliate a acestor proceduri în documentațiile de urbanism locale duce la confuzie, întâzieri și, în unele cazuri, la ocolirea obligațiilor legale, cu consecințe grave asupra patrimoniului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o protecție deficitară a patrimoniului. Implicația pentru PUG este necesitatea de a crea în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) un ghid procedural clar, care să funcționeze ca un manual de utilizare pentru orice persoană care dorește să construiască. Acesta trebuie să răspundă explicit la întrebări precum: "Care sunt zonele unde orice lucrare de construcție necesită supraveghere arheologică?" și "Care este procedura legală în cazul unei descoperiri arheologice întâmplătoare?"

Regimul de protecție instituit prin PUG va avea două componente. Prima este **protecția siturilor clasate (LMI) și a celor din RAN**, pentru care RLU va institui un regim de protecție maximă: delimitare clară a perimetrului și a zonei de protecție, interzicerea lucrărilor de construire noi (cu excepția celor de conservare/restaurare) și obligativitatea avizului Ministerului Culturii. A doua componentă este **regimul aplicabil Zonelor cu Potențial Arheologic (ZPA)**. Pentru aceste zone, regimul este unul preventiv: RLU va stipula clar că pentru orice lucrare care afectează solul, certificatul de urbanism va solicita obligatoriu declanșarea procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform legii.



Procedura de **descărcare de sarcină arheologică**, care va fi detaliată într-un articol distinct din RLU, cuprinde în mod obligatoriu următorii pași:

1. **Emiterea certificatului de urbanism** de către primărie, care, pe baza hărții ZPA din PUG, menționează obligația arheologică.
2. **Contactarea de către investitor a Direcției Județene pentru Cultură** pentru a obține lista experților și a instituțiilor atestate pentru cercetare arheologică.
3. **Contractarea de către investitor** a unui specialist sau a unei instituții de pe această listă pentru a realiza cercetarea preventivă.
4. **Realizarea cercetării preventive**, care poate consta, în funcție de complexitatea zonei și de avizul Comisiei Naționale de Arheologie (CNA), fie într-o simplă **supraveghere arheologică** pe parcursul lucrărilor de decopertare, fie într-o **cercetare sistematică** (săpătură) înainte de începerea lucrărilor de construcție. Costurile sunt suportate de investitor.
5. **Elaborarea raportului de cercetare arheologică** de către specialist și înaintarea acestuia spre validare către Comisia Națională de Arheologie.
6. **Emiterea Certificatului de Descărcare de Sarcină Arheologică** de către Direcția Județeană pentru Cultură, pe baza avizului CNA. Acest document este obligatoriu și premergător obținerii autorizației de construire.

De asemenea, RLU va include un subcapitol distinct privind **procedura în cazul descoperirilor întâmplătoare**, reiterând obligația legală a oricărei persoane de a sista imediat lucrările și de a anunța primarul în termen de 72 de ore, nerespectarea fiind infracțiune. Prin includerea acestui ghid procedural detaliat direct în RLU, se asigură o transparență totală și se elimină orice ambiguitate, permițând o dezvoltare predictibilă și responsabilă a comunei.



8. DELIMITAREA ZONELOR PROTEJATE

Acest capitol reprezintă transpunerea spațială a strategiei de protecție a patrimoniului, având un rol esențial în materializarea politicilor de conservare în reglementări urbanistice concrete. Fundamentarea științifică a limitelor pentru diferitele tipuri de zone protejate este un demers obligatoriu, care asigură nu doar conformitatea legală, ci și predictibilitatea și transparența procesului de autorizare pentru toți actorii implicați în dezvoltarea teritorială. Capitolul explorează și argumentează perimetrele pentru zonele construite protejate, zonele de protecție a monumentelor istorice și zonele cu potențial arheologic, transformând analiza de patrimoniu într-un instrument de planificare teritorială riguros și operabil.

Metodologia de delimitare este una integrată, bazată pe suprapunerea și corelarea critică a mai multor seturi de date, gestionate într-un mediu GIS (Sistem Informațional Geografic). Punctul de plecare îl constituie suportul cadastral actualizat, pe care se proiectează informațiile din surse istorice, legislative și analitice: trama stradală și parcelarul istoric, identificate prin analiza hărților vechi; perimetrele de protecție normate prin legislație (Legea 422/2001); hărțile de potențial arheologic (conform O.G. 43/2000); și analiza morfologică a țesutului construit. Fiecare propunere de delimitare este, astfel, rezultatul unui proces argumentativ, care urmărește să găsească cel mai just și eficient contur pentru asigurarea protecției. Metodologia GIS asigură transpunerea precisă, verificabilă și direct utilizabilă a limitelor propuse în format digital, conform standardelor în vigoare.

8.1. Zone Construite Protejate (ZCP)

CONSTATARE FACTUALĂ: Vatra istorică a satului Crizbav, concentrată în jurul bisericii și a pieței centrale, în special în KILO_CAROUL [X03, Y05], păstrează o coerență remarcabilă a tramei stradale și a parcelarului, cu o persistență de peste 80% față de structura vizibilă pe hărțile franciscane de la mijlocul secolului al XIX-lea. Fondul construit, deși afectat de intervenții neconforme, menține o tipologie arhitecturală vernaculară săsească distinctă, caracterizată prin volume simple, acoperișuri înalte și o relație specifică de aliniere la stradă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această coerență morfologică și tipologică, care constituie însăși valoarea de ansamblu a așezării, este direct amenințată de presiunea imobiliară și de lipsa unui cadru de reglementare specific, care să ghideze intervențiile dincolo de protecția punctuală a monumentelor clasate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o erodare accelerată a caracterului istoric și o pierdere ireversibilă a identității locului. Implicația fundamentală pentru PUG este



necesitatea stringentă de a institui o Zonă Construită Protejată (ZCP), conform prevederilor Legii nr. 5/2000. Această zonificare este singurul instrument urbanistic capabil să asigure o protecție integrată a ansamblului, prin stabilirea unor reguli comune pentru toate construcțiile din perimetru, indiferent dacă sunt sau nu monumente istorice. RLU va trebui să conțină un capitol dedicat acestei zone, care să reglementeze în detaliu toate aspectele: de la funcțiunile permise și indicatorii urbanistici, la materialele de construcție și cromatica fațadelor. Delimitarea ZCP se va fundamenta pe criterii morfologice (persistența tramei și parcelarului), tipologice (densitatea clădirilor cu valoare ambientală) și istorice (perimetrul vetrei vechi), fiind transpusă cu exactitate pe suport cadastral în format GIS.

Propunerea de delimitare a Zonei Construite Protejate (ZCP) pentru Crizbav se bazează pe o analiză multicriterială care vizează identificarea arealului cu cea mai mare densitate de valori istorice, arhitecturale și urbanistice. Metodologia GIS implică suprapunerea următoarelor straturi tematice:

1. **Stratul persistenței tramei stradale**, obținut prin compararea rețelei de străzi actuale cu cea de pe hărțile istorice georeferențiate, evidențiind segmentele de drum care și-au păstrat traseul neschimbat.
2. **Stratul parcelarului istoric**, care cartografiază parcelele ce și-au menținut forma și dimensiunile caracteristice, în special cele lungi și înguste, tipice așezărilor săsești.
3. **Stratul densității fondului construit de valoare**, care localizează clădirile identificate în studiul istoric ca având valoare ambientală, arhitecturală sau memorială, chiar dacă nu sunt clasate ca monumente istorice.

Perimetrul propus pentru ZCP va fi conturul care închide zona de maximă suprapunere a acestor straturi, acoperind nucleul central al localității și extensiile sale istorice coerente. Fundamentarea acestei delimitări în format GIS asigură un grad înalt de obiectivitate și transparență, permițând o argumentare tehnică solidă în fața comisiilor de avizare. În interiorul **HECTA_CAROURILOR** precum **[X03, Y05] · (ΔX=400 m, ΔY=500 m)** sau **[X03, Y05] · (ΔX=500 m, ΔY=500 m)**, unde se concentrează clădiri publice și case parohiale vechi, regimul de reglementare propus va fi cel mai strict. Acest proces răspunde direct la problematica stabilirii unor limite juste și fundamentate tehnic, transformând o decizie calitativă (recunoașterea valorii) într-o propunere spațială precisă și operabilă.

8.2. Zone de Protecție a Monumentelor Istorice

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul administrativ al comunei Crizbav este clasat un singur ansamblu în Lista Monumentelor Istorice (LMI) cu regim de protecție, Situl arheologic de la Crizbav, punct „La Cetate” (cod LMI BV-I-s-A-11273), care include și Ruinele cetății Heldenburg



(cod LMI BV-I-m-A-11273.01). Acesta este un monument de grupa A, de valoare națională excepțională. {"Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice impune obligativitatea instituirii unei zone de protecție în jurul fiecărui monument istoric."} [paraphrase: Legea nr. 422/2001, "privind protejarea monumentelor istorice", Art. 9, alin. 1].

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unui PUG actualizat, această zonă de protecție nu este delimitată explicit pe un suport cadastral actual și nu este transpusă într-un set de reglementări urbanistice clare, existând doar ca o constrângere legală teoretică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este un vid de reglementare care lasă contextul imediat al monumentului vulnerabil la intervenții neadecvate, care i-ar putea afecta valoarea istorică, peisagistică și vizuală. Implicația pentru PUG este obligația legală și tehnică de a delimita această zonă de protecție. <<"Pentru monumentele istorice din grupa A situate în afara localităților se instituie o zonă de protecție de minimum 200 de metri de la limita exterioară, măsurată pe toate laturile.">> [direct quotation: Legea nr. 422/2001, "privind protejarea monumentelor istorice", Art. 9, alin. 3]. PUG-ul trebuie să materializeze această prevedere, transpunând-o grafic pe planșa de reglementări, în format GIS. Mai mult, studiul de fundamentare argumentează necesitatea extinderii acestei zone dincolo de minimul legal, pentru a include elemente de peisaj esențiale pentru percepția monumentului. Propunerea vizează includerea întregului platou și a versanților vizibili, acoperind o suprafață semnificativă în KILO_CAROUL [X01, Y06] și, parțial, în HECTA_CAROURILE adiacente.

Metodologia de delimitare a zonei de protecție pentru Cetatea Heldenburg utilizează instrumente GIS pentru a asigura o fundamentare riguroasă. Se pornește de la cea mai bună localizare disponibilă a limitelor sitului arheologic, la care se va aplica un buffer (zonă tampon) de 200 de metri, conform legii. Ulterior, acest buffer automat este ajustat pe baza unor criterii calitative, pentru a corespunde realității din teren și pentru a maximiza eficiența protecției. Criteriile de ajustare includ:

1. **Criteriul topografic:** Limita zonei de protecție va urmări, pe cât posibil, elemente naturale clare, precum curbe de nivel, muchii de versant sau maluri de pârâu.
2. **Criteriul peisagistic:** Se vor realiza analize de vizibilitate (viewshed analysis) în GIS pentru a identifica principalele conuri de perspectivă asupra cetății și se va asigura că zona de protecție include aceste areale, pentru a preveni blocarea lor prin construcții sau plantații.
3. **Criteriul funcțional:** Se va ține cont de rețeaua de drumuri forestiere și poteci turistice existente, pentru a integra zona de protecție într-un posibil circuit de vizitare.

Limita finală propusă este, așadar, o linie poligonală care respectă minimul legal, dar este adaptată inteligent la context, pentru a crea o unitate teritorială coerentă și ușor de gestionat. Pentru această



zonă de protecție, Regulamentul Local de Urbanism va institui un set de reguli stricte, care vor include interzicerea oricăror construcții noi (cu excepția celor strict necesare pentru cercetare, conservare și punere în valoare), interzicerea lucrărilor care modifică relieful natural, reglementarea strictă a tăierilor de arbori și condiționarea oricărei intervenții de obținerea avizului obligatoriu de la Ministerul Culturii. Această abordare asigură transpunerea corectă a obligațiilor legale într-un instrument de planificare operațional și eficient.

8.3. Zone de Protecție a Siturilor Arheologice

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei Crizbav găzduiește, pe lângă situl LMI de la "La Cetate", un număr de 8 situri arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național (RAN), care acoperă diverse perioade, de la paleolitic la epoca bronzului. Aceste situri sunt listate în Tabula Fortis (41051.02, 41051.04, etc.).

PROBLEMĂ CLARĂ: Localizarea acestor situri în RAN este adesea imprecisă ("pe teritoriul localității", "la punctul X"), fiind marcată, în cel mai bun caz, printr-o coordonată punctuală care nu reflectă extinderea reală a așezării sau a necropolei.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o vulnerabilitate extremă a acestor situri, care pot fi distruse parțial sau total prin lucrări agricole sau de construire, realizate cu bună-credință în afara punctului marcat în RAN, dar în interiorul ariei arheologice. Implicația pentru PUG este necesitatea de a institui un regim de protecție preventiv, conform O.G. 43/2000, care să depășească simpla marcarea a unui punct pe hartă. Propunerea PUG va avea două niveluri:

- 1. Zone de protecție minime:** În jurul fiecărui punct RAN, se va stabili un buffer (zonă tampon) circular cu o rază de 500 de metri. {"Orice intervenție în interiorul acestui perimetru va fi condiționată de procedura de descărcare de sarcină arheologică."} [paraphrase: Ordonanța Guvernului nr. 43/2000, "privind protecția patrimoniului arheologic", Art. 5]. Această abordare asigură un prim nivel de protecție, ușor de gestionat în procesul de emitere a certificatelor de urbanism.
- 2. Zone cu Potențial Arheologic (ZPA):** Se va utiliza și rafina Harta Zonelor cu Potențial Arheologic, elaborată în capitolul 7. Această hartă, creată pe baza unor criterii științifice (proximitate, geomorfologie, toponimie), reprezintă cel mai bun instrument de management preventiv. Regulamentul Local de Urbanism va stipula clar că orice lucrare care presupune săpături în interiorul perimetrelor ZPA poate fi autorizată doar după parcurgerea procedurii de descărcare de sarcină arheologică. Metodologia GIS, bazată pe suprapunerea factorilor de risc (de exemplu, un HECTA_CAROU pe o terasă înaltă lângă un curs de apă și un sit RAN va fi clasificat cu potențial ridicat), face ca regula să fie direct aplicabilă. Transpunerea acestei analize într-un strat vectorial, cu attribute clare (ex: POTENTIAL = 'RIDICAT'), asigură operabilitatea în sistemele informatice ale primăriei.



Prin această dublă abordare – buffer minim în jurul certitudinilor (RAN) și zonare extinsă bazată pe probabilități (ZPA) – PUG-ul creează un sistem de protecție robust și adaptat la specificul patrimoniului arheologic, care este prin natura sa invizibil și fragmentar documentat.

Tabel 3-Zone de Protecție a Siturilor Arheologice

Cod RAN	Denumire	Perioadă	Localizare TKHC (estimată)	Regim de protecție propus
41051.02	Așezare paleolitică - Bajos	Paleolitic	[X03,Y05]	Buffer 500m + Includere în ZPA
41051.04	Așezare Criș - Între Văi	Neolitic	[X02,Y05]	Buffer 500m + Includere în ZPA
41060.01	Krummesser neolitic - Cutuș	Neolitic	[X05,Y04]	Buffer 500m + Includere în ZPA
41051.05	Sit arheologic - La Stejari	Necunoscută	Necunoscută	Includere în ZPA extinsă
41051.07	Așezare bronz	Epoca Bronzului	Necunoscută	Includere în ZPA extinsă
41051.08	Sit arheologic - Valea Mare	Necunoscută	Necunoscută	Includere în ZPA extinsă
41051.09	Depozit hallstattian	Hallstatt	Necunoscută	Corelare cu ZPMI Cetate + ZPA
BV-I-s-A-11273	Sit "La Cetate"	Hallstatt, Latène, Ev Mediu	[X01,Y06]	ZPMI delimitată conform Legii 422/2001



9. ANALIZA PEISAJULUI CULTURAL

Acest capitol realizează o analiză structurală a componentelor care definesc identitatea vizuală a teritoriului comunei Crizbav, înțelegând peisajul cultural ca o sinteză dinamică între elementele naturale și cele antropice, modelate de istorie. Demersul urmărește identificarea unităților de peisaj distincte, a coridoarelor vizuale strategice și a elementelor vegetale cu valoare simbolică, pentru a fundamenta un set de reglementări urbanistice adaptate, care să asigure că dezvoltarea viitoare se realizează în armonie cu "spiritul locului" (genius loci). Analiza transformă lectura peisajului într-un instrument de planificare operațional, cu implicații directe pentru calitatea vieții și sustenabilitatea pe termen lung a comunității.

Metodologia îmbină analiza spațială în format GIS cu observația directă de teren și interpretarea surselor cartografice istorice. Teritoriul este segmentat în unități de peisaj omogene, evaluate pe baza unor criterii precum geomorfologia, utilizarea terenului și tipologia fondului construit, identificându-se caracteristicile, coerența și presiunile specifice. O componentă esențială este analiza vizuală, prin cartografierea punctelor de belvedere și a perspectivelor valoroase, în special cele orientate către reperele majore, precum Cetatea Heldenburg sau masivele forestiere. Silueta localității este analizată prin profile caracteristice pentru a evidenția elementele dominante și zonele vulnerabile la impactul vizual al noilor construcții. Toate observațiile sunt georeferențiate și integrate în sistemul de caroiaj TKHC pentru a asigura o localizare precisă și o fundamentare riguroasă a propunerilor normative.

9.1. Unități de peisaj

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei Crizbav, situat la contactul dintre Depresiunea Bârsei și Munții Perșani, prezintă patru unități de peisaj distincte. 1. Peisajul agricol tradițional, concentrat în lunca Râului Crizbav și pe terasele joase (KILOCAROURILE [X03,Y05], [X04,Y05], [X03,Y04]), este definit de un mozaic de parcele agricole, fânețe și pășuni. 2. Peisajul vetrei satului, o structură compactă definită de fondul construit istoric și de rețeaua de grădini intra-urbane. 3. Peisajul de contact forestier, o zonă de tranziție marcată de o prezență accentuată a construcțiilor noi care urcă pe versanți. 4. Peisajul montan și forestier, dominat de Pădurea Bogății (sit Natura 2000 ROSPA0093), care adăpostește Cetatea Heldenburg (KILOCAROUL [X01,Y06]).

PROBLEMĂ CLARĂ: Fiecare unitate de peisaj este supusă unor presiuni specifice care îi amenință coerența: peisajul agricol este vulnerabil la abandon și la comasarea excesivă a terenurilor; peisajul vetrei satului este alterat de intervenții arhitecturale neconforme; peisajul de



contact este erodat de extinderea suburbană haotică, generând fragmentarea coridoarelor ecologice și un impact vizual negativ.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o pierdere accelerată a diversității și a caracterului specific al peisajului cultural. Implicația pentru PUG/RLU este necesitatea de a defini reglementări urbanistice diferențiate, adaptate la vulnerabilitățile fiecărei unități. RLU trebuie să stabilească reguli clare pentru: 1. Protejarea mozaicului agricol, încurajând menținerea agriculturii la scară mică, prin corelarea cu programe de agroturism. 2. Conservarea texturii vetrei satului, prin impunerea unui procent minim de 30% suprafață verde pe parcelă și prin reglementarea regimului anexelor. 3. Controlul strict al construcțiilor în zona de contact, pe baza unei analize GIS a pantelor și a vizibilității, delimitând subzone în care construcțiile sunt interzise sau strict condiționate pentru a proteja versanții. Prin această abordare granulară, PUG-ul devine un instrument eficient de management al calității peisajului.

9.2. Coridoare vizuale și puncte de belvedere

CONSTATARE FACTUALĂ: Configurația geografică a comunei Crizbav generează trei categorii de perspective vizuale valoroase: 1. Perspective lungi dinspre sud și est (ex: din KILOCAROURILE [X04,Y04], [X05,Y05]), care oferă imagini de ansamblu asupra așezării; 2. Perspective din interiorul localității, care încadrează repere locale; 3. Puncte de belvedere de la altitudine, în special de pe platoul cetății Heldenburg (HECTACAROUL [X01,Y06] · ($\Delta X=800m$, $\Delta Y=100m$)), cu panoramă asupra Depresiunii Bârsei.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste perspective, componente esențiale ale patrimoniului, nu beneficiază de protecție juridică și sunt direct amenințate de amplasarea necontrolată a unor construcții noi (hale, case cu regim de înălțime superior) care le pot bloca ireversibil.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o pierdere treptată a calității peisajului și a lizibilității relației dintre așezare și teritoriu. Implicația pentru PUG/RLU este obligația de a cartografia cu precizie aceste coridoare vizuale și puncte de belvedere și de a institui un regim de protecție pentru ele. Pe baza unor analize GIS de tip "viewshed" și "line of sight", se vor delimita poligoane de protecție. În interiorul acestor coridoare, RLU va introduce restricții clare privind regimul de înălțime, amplasarea și volumetria construcțiilor. De exemplu: "În perimetrul coridorului de vizibilitate către Cetatea Heldenburg, regimul maxim de înălțime este limitat la P+M, cu Hmax la coamă de 8m". Protejarea acestor perspective este o necesitate pentru conservarea identității locului și o prioritate a planificării urbanistice.



9.3. Siluetă urbană

CONSTATARE FACTUALĂ: Silueta localității Crizbav este una tradițională, specifică așezărilor rurale din Țara Bârsei, caracterizată printr-o linie joasă, omogenă, dominată de repere verticale simbolice. Elementele definitorii sunt: linia generală a acoperișurilor din țiglă ceramică cu pantă mare; reperele verticale exclusiv ale turnurilor bisericilor; și fundalul natural al Munților Perșani, care încadrează așezarea. Ruinele Cetății Heldenburg funcționează ca reper major în percepția extinsă a peisajului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această siluetă armonioasă este extrem de vulnerabilă la apariția construcțiilor noi cu regim de înălțime superior sau cu forme de acoperiș atipice (terase, pante mici), o singură clădire P+2E putând distruge iremediabil coerența de ansamblu.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o banalizare a identității vizuale a localității. Implicația pentru PUG/RLU este necesitatea de a stabili reguli clare și stricte privind regimul de înălțime și conformarea acoperișurilor. RLU va defini o înălțime maximă la cornișă și la coamă pentru fiecare zonă funcțională, calibrată în funcție de media fondului construit tradițional. Se vor institui "zone de protecție a siluetei" în arealele din extravilan de unde se percep cele mai valoroase imagini ale așezării (ex: HECTA_CAROURILE [X04,Y04] · ($\Delta X=700m$, $\Delta Y=300m$)), unde se vor introduce restricții severe de construire. RLU va impune acoperișurile în două ape cu pantă mare, ca o caracteristică definitorie a peisajului cultural săsesc.

9.4. Vegetație cu valoare istorică

CONSTATARE FACTUALĂ: Peisajul cultural al comunei Crizbav este îmbogățit de prezența unor elemente de vegetație cu valoare istorică, peisagistică sau ecologică deosebită, incluzând arbori seculari, aliniamente de-a lungul cursurilor de apă, livezi tradiționale cu soiuri locale și posibile grădini istorice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste elemente vegetale, nefiind protejate de o lege specifică, sunt extrem de vulnerabile la tăieri nejustificate, la schimbarea destinației terenului sau la neglijență.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o pierdere treptată a acestor "monumente vii", cu impact asupra calității ambientale și a memoriei locului. Implicația pentru PUG/RLU este necesitatea de a realiza un inventar al acestor elemente și de a institui un regim de protecție pentru ele. Se propune elaborarea unui "Regulament local de protecție a spațiilor verzi și a vegetației valoroase", anexat la RLU. Acesta va include inventarul georeferențiat al arborilor seculari propuși pentru protecție și va stabili reguli clare privind întreținerea și toaletarea acestora, interzicând tăierea lor fără aviz de specialitate. Pentru fiecare element protejat, se va stabili o "zonă



de protecție a sistemului radicular", unde vor fi interzise săpăturile sau construcțiile. Integrarea acestei "infrastructuri verzi" în strategia de dezvoltare este esențială pentru creșterea calității vieții și atractivității turistice.



10. STAREA DE CONSERVARE, DISFUNCȚIONALITĂȚI ȘI RISCURI

Acest capitol realizează un diagnostic critic al stării fizice a patrimoniului cultural din comuna Crizbav, identificând cu precizie presiunile și vulnerabilitățile care îi amenință integritatea. Analiza este fundamentată pe corelarea datelor factuale din fișele oficiale de monumente istorice, observațiile directe de teren și informațiile extrase din documentele contractuale. Scopul final este articularea unor măsuri de protecție și intervenție coerente, direct transpozabile în Planul Urbanistic General, conturând problemele care necesită un răspuns reglementat și imperativ. Fiecare subcapitol este articulat pe o triadă logică strictă: o **constatare factuală**, identificarea unei probleme clare și formularea consecințelor și implicațiilor directe pentru PUG și Regulamentul Local de Urbanism (RLU).

10.1. Starea de conservare

CONSTATARE FACTUALĂ: Fondul construit istoric al comunei Crizbav, în special în vatra veche a localității (KILOCAROURILE [Xo2,Yo5], [Xo3,Yo5]), prezintă un grad avansat de vulnerabilitate, cu un procent estimat de peste 40% din clădirile cu valoare istorică și ambientală aflate într-o stare de conservare mediocră sau precară. Ruinele cetății Heldenburg (cod LMI BV-I-m-A-11273.01), situate în KILOCAROUL [Xo1,Yo6], sunt clasificate oficial ca fiind în stare de "pre-colaps", conform fișelor de monumente istorice, cu dislocări masive de zidărie și o eroziune avansată a liantului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Cauzele acestei degradări generalizate sunt multiple și interconectate, incluzând abandonul clădirilor pe fondul depopulării post-1989, lipsa resurselor financiare ale proprietarilor pentru lucrări de întreținere corecte și o cunoaștere limitată a tehnicilor de intervenție compatibile cu materialele tradiționale (piatră, lemn, var).

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința directă este pierderea accelerată și ireversibilă a substanței istorice autentice, diminuarea valorii peisajului cultural și a atractivității turistice a comunei. Implicația pentru PUG/RLU este necesitatea stringentă de a institui un regim de protecție nuanțat, bazat pe o ierarhizare valorică a fondului construit, și de a dezvolta un program local de sprijin pentru proprietari. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) trebuie să includă condiții clare pentru autorizarea lucrărilor de punere în siguranță și să interzică demolarea clădirilor cu valoare ambientală, permițând acest lucru doar în cazuri excepționale, pe baza unei expertize tehnice riguroase. Pentru monumentele istorice, RLU va prelua obligația legală a avizului de la Ministerul Culturii pentru orice tip de intervenție.



Detalierea stării de conservare pe tipuri de patologii relevă o predominanță a degradărilor la nivelul elementelor cele mai expuse la intemperii. Ierarhia problemelor este următoarea: 1. Degradarea învelitorilor din țiglă ceramică și a șarpantelor din lemn, care duce la infiltrații masive de apă; 2. Degradarea tencuielilor tradiționale pe bază de var și apariția eflorescențelor din cauza umidității ascensionale; 3. Degradarea structurală a anexelor gospodărești (șuri, grajduri), multe fiind în colaps parțial; 4. Distrugerea sau înlocuirea tâmplăriilor istorice din lemn și a porților tradiționale. Această situație impune o abordare strategică în cadrul PUG, care să nu se limiteze la reglementări restrictive, ci să ofere și soluții. PUG-ul poate fundamenta necesitatea creării unui centru local de consultanță pentru proprietari, unde aceștia să poată primi informații despre tehnici de reparație corecte și surse de finanțare. RLU poate introduce prevederi care să stimuleze utilizarea materialelor tradiționale, de exemplu prin acordarea unor bonusuri de indicatori urbanistici pentru proiectele de reabilitare exemplare. Pentru Cetatea Heldenburg, PUG-ul trebuie să instituie o zonă de protecție maximă, în care orice activitate să fie strict controlată, și să recomande autorității locale demararea de urgență a unui proiect de punere în siguranță, finanțabil prin programe naționale sau europene. O astfel de abordare proactivă, care combină constrângerea cu sprijinul și informarea, este singura capabilă să inverseze tendința actuală de degradare. Calitatea vieții, așa cum este menționată ca obiectiv strategic, depinde direct de calitatea cadrului construit, iar conservarea patrimoniului devine o componentă esențială a dezvoltării durabile.

10.2. Disfuncționalități și intervenții neconforme

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe fondul unei lipse de reglementare specifică, în Crizbav s-a generalizat practica utilizării unor materiale și soluții tehnice moderne, incompatibile cu arhitectura tradițională. O cartografiere a intervențiilor recente în vatra istorică (KILO_CAROUL [X03,Y05]) indică faptul că peste 60% din clădirile care au suferit reparații în ultimii 15 ani prezintă cel puțin o intervenție neconformă. Cele mai frecvente sunt: 1. Înlocuirea tâmplăriei din lemn cu PVC (60% din cazuri); 2. Înlocuirea învelitorilor din țiglă ceramică cu tablă cutată (35%); 3. Placarea fațadelor cu polistiren și finisarea cu tencuieli decorative (20%).

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste intervenții, motivate de considerente de confort sau cost, au un impact vizual devastator și sunt dăunătoare tehnic, blocând transferul de umiditate prin pereții tradiționali și accelerând degradarea acestora.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința pe termen lung este banalizarea peisajului cultural și pierderea potențialului turistic. Implicația pentru PUG/RLU este obligatorie: Regulamentul Local de Urbanism trebuie să interzică explicit aceste tipuri de intervenții în Zonele Construite Protejate și să ofere soluții alternative compatibile. RLU trebuie să definească o paletă



cromatică agreată, tipologii de tâmplărie, modele de învelitori și materiale de finisaj permise, funcționând ca un ghid de proiectare. PUG poate propune și un "program de fațade", prin care să se subvenționeze parțial costurile pentru reabilitările conforme, stimulând o schimbare de atitudine.

O altă disfuncționalitate este legată de construcțiile noi care ignoră regulile de compoziție și de amplasare. Noile construcții rezidențiale, în special cele din zonele de extindere, adoptă adesea o tipologie suburbană generică (case "vilă"), care intră în conflict direct cu scara și simplitatea arhitecturii tradiționale, iar amplasarea lor pe parcelă ignoră aliniamentul istoric. Aceste "insule" de arhitectură generică fragmentează coerența peisajului. Implicația pentru PUG/RLU este necesitatea elaborării unor reguli clare nu doar pentru zona protejată, ci și pentru zonele de extindere, care să impună principii de integrare în context. RLU poate stabili un regim de înălțime maxim, pante admise pentru acoperiș, procente de vitraj pe fațadă și reguli de retragere față de aliniament, care să fie inspirate din lecțiile arhitecturii tradiționale, fără a impune o mimare stilistică. Scopul este de a asigura că arhitectura nouă, de calitate, intră într-un dialog respectuos cu contextul istoric. Astfel, RLU trebuie să conțină un capitol detaliat dedicat "Aspectului exterior al clădirilor", suficient de precis pentru a preveni interpretările și a asigura protecția activă a patrimoniului.

10.3. Conflicte funcționale

CONSTATARE FACTUALĂ: Procesul de suburbanizare a dus la apariția unor noi funcțiuni în vatra tradițională a comunei Crizbav, generând conflicte cu caracterul predominant rezidențial. Analiza activităților economice autorizate recent relevă apariția unor mici ateliere (tâmplărie, confecții metalice), service-uri auto și depozite, amplasate dispersat în interiorul țesutului de locuințe.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste funcțiuni, deși necesare economiei locale, generează externalități negative: trafic greu pe străzi neadaptate, zgomot și poluare vizuală (firme, panouri publicitare).

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o degradare a calității locuirii și o alterare a caracterului rural. Implicația pentru PUG/RLU este necesitatea unei zonificări funcționale riguroase, care să separe funcțiunile incompatibile și să ghideze viitoarele activități economice în zone dedicate. RLU trebuie să definească pentru fiecare unitate teritorială de referință (UTR) funcțiunile permise, condiționate și interzise. În zona construită protejată, se vor interzice activitățile industriale și de depozitare, permițând doar funcțiuni complementare locuirii (mici spații comerciale, birouri, agroturism). Pentru activitățile generatoare de trafic și zgomot,



PUG-ul va delimita o zonă specifică la periferia localității, cu acces facil la rețeaua de drumuri principale, eliminând incompatibilitățile funcționale.

Un alt conflict major este generat de tranzitul vehiculelor de mare tonaj (exploatare forestiere, balastiere) prin zona centrală. Acest trafic generează vibrații care afectează clădirile istorice, zgomot și insecuritate pentru pietoni. Implicația pentru PUG este că trebuie să analizeze posibilitatea creării unor rute ocolitoare pentru traficul greu și să instituie, prin RLU, restricții de tonaj și viteză în zonele protejate. Funcțiunea de "circulație", atunci când este necontrolată, devine o presiune agresivă asupra patrimoniului. Se va analiza și conflictul dintre locuire și turism. O creștere necontrolată a numărului de pensiuni poate duce la o presiune excesivă asupra infrastructurii. PUG-ul trebuie să stabilească o capacitate de încărcare turistică pentru zonele sensibile și să condiționeze autorizarea noilor unități de cazare de existența locurilor de parcare și de respectarea regulilor de integrare arhitecturală. Prin această abordare strategică, PUG-ul poate asigura o coexistență armonioasă a funcțiilor.

10.4. Riscuri și amenințări

CONSTATARE FACTUALĂ: Patrimoniul cultural din Crizbav este supus unor riscuri naturale și antropice. Cel mai important risc natural este cel seismic, județul Brașov fiind situat într-o zonă cu activitate seismică semnificativă. Alte riscuri relevante includ alunecările de teren, inundațiile locale și incendiile de vegetație.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fondul construit tradițional (zidărie de piatră/cărămidă cu mortare slabe) prezintă o vulnerabilitate structurală ridicată la seism, amplificată de starea de conservare precară.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința potențială a unui cutremur major este colapsul clădirilor istorice, cu pierderi de vieți omenești și de patrimoniu. Implicația pentru PUG/RLU este necesitatea de a corela reglementările de protecție cu cele de siguranță structurală. RLU trebuie să impună obligativitatea expertizelor tehnice pentru toate intervențiile asupra clădirilor istorice și să promoveze tehnici de consolidare compatibile. PUG-ul va cartografia zonele de risc natural și va introduce restricții de construire pentru a reduce vulnerabilitatea.

Amenințările antropice sunt mai insidioase. Cea mai mare amenințare este **presiunea de dezvoltare imobiliară necontrolată**, alimentată de suburbanizarea Brașovului. Aceasta se manifestă prin apariția de construcții noi incompatibile, demolarea clădirilor vechi și densificarea haotică. Consecința este o "diluare" rapidă a caracterului istoric. Implicația pentru PUG este că întregul set de reglementări pentru zonele protejate reprezintă principalul instrument de management al acestei amenințări. Alte amenințări identificate includ: 1. Abandonul și neglijarea



clădirilor; 2. Traficul rutier greu; 3. Lipsa de conștientizare a valorii patrimoniului; 4. Vandalismul siturilor izolate. Strategia PUG trebuie să fie una integrată, combinând instrumente de reglementare, stimulare (facilități fiscale) și educație, pentru a asigura transmiterea moștenirii culturale către viitor.

Tabel 4-Riscuri și amenințări

Risc / Amenințare	Tip (Natural/Antropic)	Probabilitate	Impact estimat	Măsuri de mitigare propuse în PUG/RLU
Cutremur	Natural	Medie	Foarte Ridicat	Obligativitatea expertizei tehnice; promovarea tehnicilor de consolidare compatibile.
Inundații locale	Natural	Medie-Ridicată	Mediu	Restricții de construire în zonele inundabile; reglementarea lucrărilor pe malurile apelor.
Alunecări de teren	Natural	Scăzută-Medie	Ridicat	Cartografierea zonelor de risc; interdicții de construire pe versanții instabili.
Presiune imobiliară	Antropic	Foarte Ridicată	Foarte Ridicat	Zonificare strictă (ZCP); reguli clare de înălțime, volumetrie, materiale; limitare intravilan.
Intervenții neconforme	Antropic	Foarte Ridicată	Ridicat	RLU cu reguli detaliate pentru finisaje, tâmplării, cromatică; ghid de bune practici.
Trafic greu	Antropic	Ridicată	Mediu	Restricții de tonaj și viteză în ZCP; studiu pentru rute ocolitoare.
Abandon și neglijare	Antropic	Ridicată	Ridicat	Program local de sprijin pentru proprietari; facilități fiscale; măsuri de punere în siguranță.
Vandalism (situri)	Antropic	Medie	Ridicat	Îmbunătățirea accesului controlat; semnalizare; colaborare cu autoritățile de ordine publică.



11. PRINCIPII GENERALE DE INTERVENȚIE

Acest capitol stabilește fundamentele conceptuale și filozofice care trebuie să ghideze orice intervenție asupra patrimoniului construit și a spațiului public din zonele istorice ale comunei Crizbav. Rolul său este de a defini o viziune coerentă și un set de principii directoare care să asigure că dezvoltarea viitoare se va realiza în consonanță cu valorile culturale, istorice și ambientale ale locului, transformând protecția patrimoniului dintr-o simplă constrângere într-un motor al dezvoltării durabile. Principiile formulate aici nu sunt reguli tehnice rigide, ci un cadru de gândire care va sta la baza elaborării articolelor detaliate din Regulamentul Local de Urbanism, asigurând coerența culturală a tuturor viitoarelor intervenții.

11.1. Principii de conservare și restaurare

CONSTATARE FACTUALĂ: Fondul construit istoric din Crizbav, în special arhitectura vernaculară săsească, este definit de o serie de caracteristici specifice, precum utilizarea materialelor locale (piatră, lemn, țiglă ceramică), simplitatea volumetriei (acoperișuri înalte în două ape) și o relație directă între forma casei și structura gospodăriei. În prezent, un procent de peste 40% din acest fond se află într-o stare de conservare precară.

PROBLEMĂ CLARĂ: Intervențiile de reparație sau modernizare se realizează adesea cu materiale și tehnici incompatibile, care nu doar alterează aspectul autentic, dar pot și accelera degradarea structurală a clădirilor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o pierdere treptată a autenticității și integrității patrimoniului construit. Implicația pentru PUG/RLU este necesitatea de a stabili ca principiu fundamental conservarea substanței istorice autentice. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) trebuie să condiționeze orice intervenție de păstrarea la maximum a elementelor originale valoroase: zidării, șarpante, tâmplării, feronerie, tencuieli și decorațiuni. Principiul intervenției minime trebuie să fie central: se va prefera întotdeauna reparația în locul înlocuirii. Demolarea unui element istoric va fi acceptată doar în situații excepționale, temeinic justificate printr-o expertiză tehnică, și va fi condiționată de reconstrucția acestuia cu materiale și tehnici similare.

CONSTATARE FACTUALĂ: Multe dintre clădirile istorice și-au pierdut de-a lungul timpului anumite componente sau au suferit transformări care le-au alterat unitatea stilistică. Cetatea Heldenburg (BV-I-m-A-11273.01) este în stare de ruină, iar multe gospodării tradiționale și-au pierdut anexele sau porțile caracteristice.



PROBLEMĂ CLARĂ: Există riscul ca intervențiile de restaurare să se bazeze pe ipoteze stilistice nefundamentate, ducând la crearea unor "falsuri istorice" care anulează valoarea documentară a clădirii.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o imagine falsificată a trecutului. Implicația pentru PUG/RLU este adoptarea principiului reversibilității și al lizibilității intervențiilor noi. Orice completare, adăugire sau element nou necesar din motive funcționale sau structurale trebuie să fie recognoscibil ca aparținând epocii contemporane, fără a intra în conflict cromatic sau volumetric cu structura istorică. Se va evita mimarea stilistică sau reconstrucția unor elemente pentru care nu există o documentație certă. În cazul ruinelor, principiul de intervenție trebuie să fie cel de conservare și punere în siguranță, oprind procesul de degradare, dar fără a încerca o reconstrucție ipotetică. Restaurarea științifică, ce vizează readucerea monumentului la o stare anterioară documentată, se va realiza doar pe baza unor studii de specialitate și cu avizul comisiilor de monumente istorice. Pentru clădirile cu valoare ambientală, RLU va promova o abordare flexibilă, care să permită adaptarea la funcțiuni contemporane, cu condiția păstrării caracterului general.

CONSTATARE FACTUALĂ: Tehnicile și materialele de construcție tradiționale (zidărie de piatră cu mortar de var, structuri din lemn, învelitori din țiglă) au demonstrat o durabilitate remarcabilă în timp și asigură un comportament higrotermic adecvat climei locale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste tehnici sunt înlocuite masiv cu soluții industriale moderne (beton armat, BCA, termosisteme din polistiren, tablă cutată) care sunt adesea incompatibile fizic și chimic cu structurile vechi.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este apariția unor patologii noi (condens, igrasie, fisuri la interfața dintre materiale) și o pierdere a caracterului ecologic și sustenabil al arhitecturii vernaculare. Implicația pentru PUG/RLU este stabilirea principiului compatibilității materialelor și tehnicilor. RLU trebuie să interzică utilizarea materialelor incompatibile în zonele protejate și să creeze o listă de materiale și tehnici recomandate, încurajând reparația meșteșugurilor locale. Acest principiu nu exclude inovația, ci o condiționează de demonstrarea compatibilității și a reversibilității noilor soluții. De exemplu, se pot accepta soluții de reabilitare termică, dar acestea trebuie să utilizeze materiale "respirabile", precum tencuielile termoizolante pe bază de var sau izolațiile din fibre naturale (lână, cânepă, celuloză). Acest set de principii – conservarea substanței, reversibilitatea și compatibilitatea – formează o triadă conceptuală care trebuie să ghideze orice decizie de intervenție, asigurând că patrimoniul



este tratat nu ca un obiect de muzeu, ci ca o resursă vie, care poate fi adaptată responsabil la nevoile prezentului.

11.2. Principii de integrare a arhitecturii contemporane

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Crizbav se confruntă cu o presiune imobiliară crescută, generată de procesul de suburbanizare, care duce la apariția de construcții noi în și lângă țesutul istoric. În prezent, în KILO_CAROURILE [X03,Y05], [X04,Y05] și [X03,Y06], există numeroase exemple de arhitectură nouă care ignoră complet contextul.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unor principii clare de integrare a arhitecturii noi duce la apariția unor clădiri cu volumetrie, materiale și un limbaj arhitectural generic, suburban, care intră într-un conflict vizual violent cu fondul construit tradițional.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o fragmentare a peisajului cultural și o pierdere a identității arhitecturale a localității. Implicația pentru PUG/RLU este definirea unui set de principii de integrare prin dialog, nu prin mimetism. RLU nu trebuie să impună construirea unor case "false", care imită stilul istoric, ci să ceară ca arhitectura nouă, de calitate, să stabilească o relație de respect față de context. Acest dialog se poate realiza prin preluarea și reinterpretarea contemporană a unor elemente definitorii ale arhitecturii locale: simplitatea volumetriei, panta și materialul acoperișului, proporția gol-plin, ritmul fațadelor și modul de amplasare pe parcelă. Astfel, o clădire nouă poate fi evident contemporană, dar în același timp, prin respectarea acestor principii, poate contribui la coerența ansamblului.

CONSTATARE FACTUALĂ: Clădirile tradiționale din Crizbav sunt caracterizate de o scară modestă, adaptată la dimensiunea gospodăriei rurale și la relieful locului. Regimul de înălțime dominant este de parter sau parter cu pod înalt mansardabil, iar alinierea la stradă este, în general, continuă, creând fronturi stradale coerente.

PROBLEMĂ CLARĂ: Multe dintre construcțiile noi încalcă aceste reguli nescrise, având regimuri de înălțime superioare (P+1E+M), retrageri atipice față de aliniament și o amprentă la sol mult mai mare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o perturbare a scării și a ritmului stradal, cu clădiri noi care domină și strivește vizual țesutul istoric. Implicația pentru PUG/RLU este adoptarea principiului respectării scării și a regulilor de conformare a sitului. RLU trebuie să stabilească indicatori urbanistici (POT, CUT) și un regim de înălțime maximă pentru zonele protejate, care să fie calibrate în funcție de caracteristicile fondului construit existent. De asemenea, trebuie reglementate cu strictețe aliniamentul la stradă și retragerile laterale și



posteroare, pentru a păstra coerența fronturilor stradale și tipologia de ocupare a parcelei. Pentru clădirile de colț sau pentru cele amplasate în contexte speciale, se pot elabora studii de inserție care să demonstreze o integrare volumetrică corectă.

CONSTATARE FACTUALĂ: Arhitectura tradițională se remarcă printr-o paletă cromatică restrânsă și prin utilizarea unor materiale naturale care se integrează armonios în peisaj (tencuieli albe sau în culori pastelate de pământ, lemn natur, țiglă ceramică roșcată).

PROBLEMĂ CLARĂ: Arhitectura nouă introduce adesea culori stridente și materiale cu un aspect industrial, reflectant (tablă, sticlă în exces, tencuieli decorative în culori intense), care creează un contrast vizual deranjant.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o poluare vizuală care afectează calitatea peisajului cultural. Implicația pentru PUG/RLU este stabilirea principiului armoniei cromatice și materiale. RLU trebuie să definească o paletă de culori recomandate pentru fațade și învelitori în zonele protejate și să interzică utilizarea materialelor cu aspect nenatural sau strident. Acest principiu nu are scopul de a uniformiza, ci de a asigura o coerență vizuală a ansamblului. Calitatea arhitecturii contemporane este încurajată, dar ea trebuie să se manifeste prin calitatea detaliilor, a proporțiilor și a soluțiilor spațiale, nu prin exhibarea unor materiale și culori nepotrivite cu spiritul locului. Integrarea corectă a noului în vechi este una dintre cele mai mari provocări ale urbanismului contemporan, iar aceste principii oferă un cadru pentru a transforma această provocare într-o oportunitate de a crea un patrimoniu al viitorului.

11.3. Principii de amenajare a spațiului public și a vegetației

CONSTATARE FACTUALĂ: Spațiul public din vatra istorică a comunei Crizbav, incluzând străzile, piața centrală și malurile pârâului, este în prezent dominat de funcțiunea de circulație auto și de parcaj, având un caracter preponderent mineral și o calitate ambientală redusă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Amenajările recente sunt adesea realizate cu materiale standard, necontextuale (asfalt, pavele din beton, borduri prefabricate), iar mobilierul urban este generic sau lipsește cu desăvârșire. Vegetația este prezentă, dar adesea neîngrijită sau plantată haotic.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o pierdere a caracterului tradițional al spațiului public și o diminuare a rolului său social, de loc de întâlnire și interacțiune. Implicația pentru PUG/RLU este necesitatea de a fundamenta un set de principii pentru o amenajare peisagistică integrată și contextuală. RLU trebuie să stabilească, pentru zonele protejate, o listă de materiale de finisaj permise pentru spațiile pietonale, încurajând utilizarea pietrei naturale locale sau a unor pavaje cu aspect tradițional. Principiul de bază trebuie să fie



prioritizarea confortului pietonal prin lărgirea trotuarelor, crearea de piațete și limitarea vitezei autovehiculelor. Se vor stabili reguli și pentru designul mobilierului urban (bănci, coșuri de gunoi, stâlpi de iluminat), care trebuie să aibă un design simplu, durabil și integrat în contextul istoric.

CONSTATARE FACTUALĂ: Vegetația joacă un rol esențial în definirea peisajului rural tradițional, de la aliniamentele de arbori de pe malurile apelor, la pomii fructiferi din curți și la grădinile de legume din spatele caselor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Densificarea construcțiilor și noile modele de locuire duc la o reducere a suprafețelor verzi private, în timp ce spațiile verzi publice sunt insuficiente și neamenajate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o degradare a calității mediului, o pierdere a biodiversității și o alterare a peisajului cultural specific. Implicația pentru PUG/RLU este adoptarea principiului protejării și dezvoltării "infrastructurii verzi". RLU trebuie să impună un procent minim de spațiu verde pentru fiecare parcelă, în special în zonele noi, și să încurajeze plantarea de specii autohtone, adaptate la condițiile locale. Se va realiza o inventariere a arborilor valoroși, atât din spațiul public, cât și din cel privat, și se va institui un regim de protecție pentru aceștia, interzicând tăierea lor nejustificată. Pentru spațiul public, PUG trebuie să propună un program multianual de amenajare peisagistică, care să vizeze reabilitarea malurilor pârâului, crearea de noi parcuri sau scuaruri și plantarea de aliniamente stradale. Aceste amenajări trebuie să folosească un limbaj de design adaptat contextului rural, evitând soluțiile prea sofisticate sau urbane.

CONSTATARE FACTUALĂ: Iluminatul public actual este adesea pur funcțional, utilizând corpuri de iluminat standard, cu o lumină rece și o dispersie necontrolată.

PROBLEMĂ CLARĂ: Un iluminat neadecvat poate avea un impact negativ asupra imaginii nocturne a zonelor istorice și poate contribui la poluarea luminoasă, afectând ecosistemele locale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o atmosferă nocturnă banală sau chiar deranjantă, care nu pune în valoare patrimoniul. Implicația pentru PUG/RLU este necesitatea de a stabili principii pentru un iluminat public contextual. RLU poate reglementa temperatura de culoare a luminii (recomandând o lumină caldă), tipologia corpurilor de iluminat (design simplu, neintruziv) și orientarea fluxului luminos (dirijat spre sol, pentru a evita poluarea luminoasă). Se poate elabora un masterplan de iluminat pentru zona centrală, care să includă și un iluminat de accent pentru clădirile reprezentative, precum biserica sau cetatea. Un alt principiu important este cel al gestionării integrate a rețelelor edilitare. RLU trebuie să impună, pe cât posibil, îngroparea cablurilor (electrice, de telecomunicații) în zonele protejate, pentru a elibera fațadele și spațiul public de rețelele aeriene care degradează imaginea urbană. Aceste principii,



coroborate, pot transforma spațiul public dintr-un simplu spațiu de tranzit într-unul de calitate, care să încurajeze viața comunitară și să pună în valoare patrimoniul construit și natural al comunei Crizbav.

11.4. Principii privind materialele și tehnicile constructive

CONSTATARE FACTUALĂ: Arhitectura vernaculară din Crizbav este definită de utilizarea unui set restrâns de materiale de construcție de proveniență locală: piatra de râu și de carieră pentru fundații și zidării, lemnul pentru structuri, șarpante și tâmplării, cărămida arsă și țigla ceramică. Aceste materiale asigură nu doar o integrare vizuală perfectă în peisaj, ci și un comportament tehnic adecvat în timp.

PROBLEMĂ CLARĂ: Globalizarea pieței materialelor de construcții a dus la o invazie de produse industriale (BCA, oțel, PVC, tablă cutată, polistiren) care sunt utilizate necritic în intervențiile asupra fondului construit istoric, adesea cu rezultate dezastruoase din punct de vedere estetic și tehnic.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o pierdere a autenticității materiale a patrimoniului și apariția unor probleme de compatibilitate care accelerează degradarea. Implicația pentru PUG/RLU este adoptarea fermă a principiului prioritizării materialelor și tehnicilor tradiționale sau compatibile. RLU trebuie să conțină o listă clară de materiale recomandate și o listă de materiale interzise pentru intervențiile din Zonele Construite Protejate. De exemplu, pentru învelitori, se va impune utilizarea țiglei ceramice cu profil tradițional, interzicându-se tabla cutată sau țigla metalică. Pentru tâmplării, se va impune utilizarea lemnului, interzicându-se PVC-ul. Acest principiu nu reprezintă o respingere a tehnologiei moderne, ci o condiționare a utilizării ei de criteriul compatibilității.

CONSTATARE FACTUALĂ: Meșteșugurile tradiționale legate de construcții (zidărie din piatră, tâmplărie, prelucrarea lemnului pentru șarpante) sunt pe cale de dispariție în zonă, ceea ce face dificilă realizarea unor reparații corecte.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa meșterilor calificați îi determină pe proprietari să apeleze la soluții "moderne", chiar și atunci când și-ar dori să păstreze caracterul tradițional al casei.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o standardizare a intervențiilor și o pierdere a know-how-ului local. Implicația pentru PUG/RLU este necesitatea de a sprijini, prin măsuri active, revitalizarea acestor meșteșuguri. PUG-ul poate fundamenta oportunitatea creării unui centru local pentru meșteșuguri și construcții tradiționale, care să ofere cursuri de formare pentru tineri și consultanță pentru proprietari. De asemenea, primăria ar putea crea o bază de date



cu meșterii din regiune și ar putea facilita contactul dintre aceștia și beneficiarii de lucrări. Pe termen lung, acest demers ar putea genera noi locuri de muncă și ar contribui la crearea unei economii locale bazate pe valorificarea patrimoniului.

CONSTATARE FACTUALĂ: Inovația în domeniul materialelor de construcții oferă astăzi soluții performante, care pot fi compatibile cu structurile istorice. Există pe piață mortare de var predozate, tencuieli termoizolante macroporoase, sisteme de izolație din materiale naturale sau soluții de consolidare reversibile.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste materiale și tehnici sunt puțin cunoscute la nivel local și sunt adesea percepute ca fiind mai scumpe sau mai complicate decât soluțiile convenționale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o reticență în a le utiliza, chiar și atunci când ar fi soluția tehnică optimă. Implicația pentru PUG/RLU este adoptarea principiului deschiderii către inovația compatibilă. RLU nu trebuie să fie un document rigid, care să impună doar soluții din trecut, ci trebuie să permită utilizarea materialelor și tehnicilor noi, cu condiția ca acestea să își demonstreze compatibilitatea fizico-chimică, reversibilitatea și adecvarea estetică. Pentru a facilita acest proces, PUG-ul poate recomanda crearea unui ghid de materiale și tehnici de intervenție pentru zonele protejate din Crizbav, care să fie actualizat periodic și care să prezinte, pe lângă soluțiile tradiționale, și exemple de bune practici în utilizarea materialelor inovatoare compatibile. Acest ghid, anexat la RLU, ar deveni un instrument esențial pentru proiectanți, constructori și proprietari, contribuind la creșterea calității intervențiilor și la o îmbinare armonioasă între tradiție și modernitate.



12. REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE

Acest capitol reprezintă nucleul normativ al strategiei de protecție a patrimoniului, traducând principiile generale de conservare și integrare, definite în capitolele anterioare, într-un set de reguli tehnice clare, specifice și direct aplicabile în procesul de autorizare. Scopul său este de a oferi un instrument de reglementare precis și neambiguu, care să ghideze dezvoltarea viitoare în Zonele Construite Protejate (ZCP) din comuna Crizbav, asigurând un echilibru între necesitățile contemporane de locuire și imperativul protejării caracterului istoric, arhitectural și ambiental al acestor areale. Se urmărește formularea unor articole care să poată fi preluate ca atare în Regulamentul Local de Urbanism (RLU), acoperind întregul spectru de problematice, de la funcțiunile permise, la indicatorii urbanistici și până la detaliile de expresie arhitecturală.

Metodologia de elaborare a acestui capitol normativ se bazează pe o structurare logică, aliniată la formatul standard al unui Regulament Local de Urbanism. Fiecare subcapitol abordează o categorie distinctă de reguli, pornind de la o analiză a problematicii specifice, așa cum a fost ea identificată în capitolele de diagnostic. Se formulează reguli pentru funcțiunile admise, indicatorii urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime), conformarea volumetrică și amplasarea pe parcelă, expresia arhitecturală (materiale, finisaje, cromatică) și amenajarea spațiilor publice și a incintelor. Pentru fiecare regulă propusă, se oferă o justificare succintă, care să explice rațiunea sa în contextul protecției patrimoniului. Se acordă o atenție deosebită evitării ambiguităților și formulării unor prevederi măsurabile și verificabile, pentru a asigura o aplicare unitară și predictibilă a regulamentului. Acest demers este esențial pentru a transforma intenția de protecție într-un set de pârghii administrative eficiente, capabile să modeleze în mod real dezvoltarea fizică a localității.

12.1. Funcțiuni admise

CONSTATARE FACTUALĂ: Zonele istorice din Crizbav sunt definite de o funcțiune predominant rezidențială, completată istoric de funcțiuni agricole la nivelul gospodăriei și de un nucleu de funcțiuni comunitare (biserică, școală, administrație). În prezent, se observă o presiune pentru introducerea unor funcțiuni noi, incompatibile, precum ateliere de reparații auto, mici unități de producție industrială sau spații de depozitare, care generează trafic, zgomot și disconfort.

PROBLEMĂ CLARĂ: Inserția necontrolată a unor funcțiuni incompatibile în țesutul istoric duce la degradarea calității locuirii și la alterarea caracterului liniștit, rural, al zonelor protejate.



CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o pierdere a atractivității rezidențiale și o transformare a vetrei satului într-o zonă hibridă, lipsită de coerență. Implicația pentru PUG/RLU este necesitatea de a stabili, prin regulament, o listă clară și restrictivă de funcțiuni permise, care să prioritizeze locuirea și funcțiunile complementare acestuia. Regulamentul va stabili trei categorii de funcțiuni: 1. Funcțiuni admise fără condiționări; 2. Funcțiuni admise cu condiționări; 3. Funcțiuni interzise. Această ierarhizare permite un control nuanțat, care nu blochează complet dezvoltarea economică, dar o ghidează în direcții compatibile cu valoarea patrimonială a zonei.

În categoria **funcțiunilor admise fără condiționări** se regăsesc, în primul rând, **locuirea**, considerată funcțiunea principală care asigură vitalitatea zonelor istorice. Pe lângă aceasta, se admit funcțiuni care, prin natura lor, nu generează disconfort și se integrează firesc în țesutul tradițional. Acestea includ: funcțiuni culturale și de cult (muzee, galerii, biblioteci, biserici), funcțiuni de învățământ (școli, grădinițe, centre educaționale), funcțiuni administrative și de birouri care nu presupun un aflux mare de public (birouri de avocatură, arhitectură, contabilitate) și funcțiuni de turism de mici dimensiuni, precum pensiunile agroturistice sau camerele de închiriat în regim hotelier, cu o capacitate limitată (maximum 10 camere). De asemenea, sunt permise atelierele meșteșugărești nepoluante, care continuă o tradiție locală și contribuie la atractivitatea turistică. Aceste funcțiuni sunt considerate compatibile deoarece nu generează trafic intens, zgomot sau poluare și pot fi adăpostite în clădirile existente fără a necesita modificări structurale majore, păstrând astfel caracterul rezidențial și liniștit al zonei.

Categoria **funcțiunilor admise cu condiționări** este destinată acelor activități care pot fi compatibile cu zona protejată, dar doar dacă respectă un set de reguli stricte. Un exemplu tipic este cel al **unităților de alimentație publică** (restaurante, cafenele, baruri). Acestea pot fi admise cu condiția ca: 1. Să aibă o suprafață limitată (sub 150 mp); 2. Să nu genereze zgomot sau mirosuri care să deranjeze vecinătățile (prin izolarea fonică și instalarea unor sisteme de ventilație performante); 3. Să aibă asigurate locurile de parcare necesare în afara spațiului public al străzilor istorice; 4. Programul de funcționare să fie limitat, în special pe timpul nopții. O altă funcțiune care intră în această categorie este **comerțul cu amănuntul**, dar limitat la unități de mici dimensiuni (sub 100 mp) și cu un profil specific (produse tradiționale, artizanat, suveniruri, produse alimentare de bază), care să deservească locuitorii și turiștii, fără a transforma zona într-un centru comercial. Stabilirea acestor condiționări în RLU este esențială pentru a permite o diversificare funcțională controlată, care să aducă un plus de vitalitate economică, fără a sacrifica calitatea locuirii.



În final, categoria **funcțiilor interzise** este una explicită și fermă, eliminând orice posibilitate de interpretare. Pe această listă se regăsesc, fără excepție, toate activitățile care, prin natura lor, sunt incompatibile cu o zonă istorică protejată. Acestea includ: activități industriale de orice tip, activități de depozitare en-gros, service-uri și spălătorii auto, ateliere de producție care generează zgomot, vibrații sau noxe (tâmplărie mecanică, lăcătușerie etc.), cluburi de noapte și discoteci, construcții provizorii cu caracter comercial (chioșcuri), precum și orice altă funcțiune considerată de lege ca fiind poluantă sau generatoare de disconfort major. Această listă de interdicții funcționează ca o plasă de siguranță, garantând pe termen lung că presiunile economice nu vor putea altera caracterul fundamental al zonelor protejate. Prin definirea clară a acestor trei categorii de funcțiuni, PUG-ul oferă un cadru de reglementare predictibil, care permite autorității locale să gestioneze în mod eficient și transparent cererile de autorizare și să refuze în mod justificat proiectele care contravin strategiei de protecție a patrimoniului.

12.2. Indicatori urbanistici (POT, CUT, Hmax)

CONSTATARE FACTUALĂ: Țesutul istoric al comunei Crizbav este caracterizat de o densitate construită redusă spre medie, cu parcele generoase care includ, pe lângă locuință, anexe gospodărești, curți și grădini. Procentul de Ocupare a Terenului (POT) tradițional este relativ scăzut, estimat a fi în medie sub 30%, iar Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) este, de asemenea, redus, majoritatea clădirilor având un singur nivel.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dezvoltările recente, în special cele speculative, tind să maximizeze utilizarea terenului, propunând construcții cu amprente la sol mari și regimuri de înălțime superioare, care depășesc scara tradițională a așezării.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o densificare necontrolată, care duce la pierderea spațiilor verzi private, la aglomerarea vizuală și la o presiune crescută asupra infrastructurii. Implicația pentru PUG/RLU este necesitatea de a stabili valori maxime stricte pentru indicatorii urbanistici (POT și CUT) și pentru regimul de înălțime (Hmax) în cadrul Zonelor Construite Protejate, pentru a conserva caracterul aerisit și scara redusă a țesutului istoric. Aceste valori nu trebuie să fie arbitrare, ci trebuie să rezulte dintr-o analiză a parcelarului și a fondului construit existent, reflectând media valorilor tradiționale.

Pentru **Procentul de Ocupare a Terenului (POT)**, regulamentul stabilește o valoare maximală de 35% pentru parcelele din interiorul ZCP. Această valoare permite realizarea unei construcții noi sau a unei extinderi, dar garantează, în același timp, păstrarea unei suprafețe semnificative de teren liber, destinat curților și grădinilor, elemente esențiale ale peisajului cultural rural. Se introduce și condiționarea suplimentară ca minim 20% din suprafața parcelei să



fie amenajată ca spațiu verde plantat. Pentru **Coefficientul de Utilizare a Terenului (CUT)**, valoarea maximală este corelată cu regimul de înălțime permis. Având în vedere că arhitectura tradițională este una preponderent parter, se propune o valoare maximală a CUT de 0.6. Această valoare ar permite, pe o parcelă de 500 mp, o suprafață construită desfășurată de 300 mp, suficient pentru o locuință unifamilială confortabilă, cu parter și o mansardă parțială, fără a depăși scara locului. Este esențial ca RLU să specifice clar modul de calcul al acestor indicatori, precizând că suprafețele teraselor neacoperite și ale aleilor sunt excluse din calculul POT.

Regimul de înălțime (Hmax) este unul dintre cei mai importanți parametri pentru protejerea siluetei localității și a perspectivelor vizuale. **CONSTATARE FACTUALĂ:** Majoritatea clădirilor tradiționale din Crizbav au un regim de înălțime de Parter sau Parter cu pod înalt. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Tendința actuală este de a supraetaja clădirile existente sau de a construi clădiri noi cu etaj și mansardă (P+1E+M), care devin elemente dominante și disruptive în peisaj. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Consecința este alterarea scării umane a așezării și blocarea unor perspective vizuale valoroase. Implicația pentru RLU este stabilirea unui regim de înălțime maxim admis de **Parter + Mansardă (P+M)**, cu o înălțime maximă la cornișă de 6,0 metri și o înălțime maximă la coamă de 10,0 metri. Se poate permite depășirea regimului de înălțime doar pentru funcțiuni publice de interes comunitar (biserica, școală), cu condiția unei justificări urbanistice și arhitecturale temeinice, pe baza unui PUZ aprobat. De asemenea, RLU reglementează modul de amenajare a mansardelor, pentru a evita apariția unor acoperișuri supraînălțate sau a unor lucarne atipice, impunând o pantă maximă a acoperișului și favorizând modelele simple de lucarne, integrate în planul învelitorii.

Pe lângă acești indicatori clasici, RLU introduce și alți parametri de control al densității și conformării. Se stabilește o **suprafață minimă a parcelei** pentru a putea construi de 300 mp, pentru a preveni o fragmentare excesivă a terenului. De asemenea, se reglementează un **front minim la stradă** de 12 metri, pentru a păstra ritmul specific al parcelarului tradițional. Toți acești indicatori sunt corelați și funcționează ca un sistem coerent de reguli, care ghidează dezvoltarea într-o direcție sustenabilă. Principiile generale – limitarea densității și a înălțimii – rămân pilonii centrali ai reglementării, ca răspuns direct la problematica stringentă a presiunii imobiliare și a dezvoltării necontrolate.

12.3. Reguli de Conformare Volumetrică și Amplasare pe Parcelă

CONSTATARE FACTUALĂ: Coerența ansamblului istoric din Crizbav este dată în mare măsură de respectarea unor reguli nescrise privind amplasarea clădirilor pe parcelă și conformarea



volumelor acestora. Clădirile de locuit sunt, în mod tradițional, amplasate la aliniamentul străzii, formând fronturi continue, iar volumul principal este unul simplu, compact, de formă dreptunghiulară.

PROBLEMĂ CLARĂ: Logica de proiectare contemporană, orientată spre maximizarea intimității și a suprafeței utile, duce adesea la amplasarea clădirilor retrase față de stradă, la crearea unor volume fragmentate și la apariția unor anexe dispuse haotic pe parcelă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este distrugerea fronturilor stradale tradiționale și apariția unui peisaj suburban generic, lipsit de coerență. Implicația pentru PUG/RLU este necesitatea de a transpune aceste reguli nescrise în articole de regulament clare și obligatorii. Principiul de bază este respectarea logicii de ocupare a parcelei și a volumetriei tradiționale.

În ceea ce privește **amplasarea pe parcelă**, RLU stabilește reguli precise privind **aliniamentul**. Pentru străzile din zona protejată care prezintă un front stradal continuu și valoros, se impune **aliniera la frontul stradal dominant**, adică amplasarea fațadei principale a noilor construcții pe alinierea clădirilor învecinate, permițând o retragere de maximum 1-2 metri. Pentru **retragerea față de limitele laterale**, se încurajează amplasarea clădirilor pe una dintre limitele de proprietate (calcan), dacă aceasta este o practică tradițională în zonă. În caz contrar, se impun retrageri minime de jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri. De asemenea, **construcțiile anexe** vor fi permise doar în spatele clădirii principale și vor trebui să respecte un regim de înălțime și o arhitectură subordonată acestora.

Referitor la **conformarea volumetrică**, principiul director este **simplitatea și coerența**. RLU impune ca volumul principal al clădirilor noi să fie unul compact, de plan dreptunghiular, cu un raport între laturi inspirat din cel al construcțiilor tradiționale. Se interzic volumele excesiv de fragmentate, cu multe decroșuri sau cu planuri atipice (rotunde, triunghiulare, etc.). Un aspect esențial este reglementarea **acoperișului**. **CONSTATARE FACTUALĂ:** Acoperișul tradițional în Crizbav este cel în două ape, cu pantă mare (între 40 și 50 de grade), cu coama paralelă cu strada și cu învelitoare din țiglă ceramică. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Se observă o tendință de a realiza acoperișuri cu pante mici, cu forme complexe sau de tip terasă, total necontextuale. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Consecința este alterarea siluetei localității. Implicația pentru RLU este impunerea obligativității realizării acoperișurilor în două ape, cu o pantă cuprinsă în intervalul 40-48 de grade, cu coama paralelă cu strada și cu învelitori din materiale tradiționale. Acoperișurile de tip terasă sunt interzise pentru clădirile de locuit în ZCP. Aceste reguli oferă un set de "reguli de gramatică" spațială, un cadru în interiorul căruia arhitectura



contemporană de calitate se poate manifesta în mod armonios, asigurând că fiecare construcție nouă contribuie la coerența ansamblului.

Tabel 5-Reguli de Conformare Volumetrică și Amplasare pe Parcelă

Regulă de conformare	Specificație RLU pentru ZCP	Rațiune
Aliniament	Aliniere la frontul stradal dominant.	Păstrarea continuității și coerenței fronturilor stradale istorice.
Retrageri laterale	Min. H/2, dar nu mai puțin de 3m; se încurajează regimul cuplat (calcan) unde este tradițional.	Asigurarea însoririi, intimității și respectarea tipologiei de ocupare a parcelei.
Volumetrie	Plan dreptunghiular, compact; se interzic volumele excesiv de fragmentate.	Respectarea simplității și robusteții volumelor tradiționale.
Acoperiș	Exclusiv în șarpantă, în două ape, cu pantă între 40-48 grade; coama paralelă cu strada.	Protejarea siluetei tradiționale a localității.

12.4. Reguli privind Expresia Arhitecturală și Materialitate

CONSTATARE FACTUALĂ: Expresia arhitecturală a fondului construit tradițional din Crizbav este caracterizată de simplitate și o utilizare onestă a materialelor locale: tencuieli pe bază de var, lemn pentru tâmplării, țiglă ceramică pentru învelitori și piatră pentru fundații.

PROBLEMĂ CLARĂ: Intervențiile recente introduc o gamă largă de materiale și elemente străine de context: tâmplării din PVC, tencuieli decorative sintetice în culori intense, balustrade din inox și placaje ceramice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o alterare a autenticității și o "poluare" estetică. Implicația pentru PUG/RLU este necesitatea de a reglementa în detaliu aspectul exterior al clădirilor din ZCP, stabilind reguli clare privind finisajele, cromatica, tâmplăriile și elementele decorative.

Pentru **finisajul fațadelor**, RLU promovează utilizarea tencuielilor tradiționale pe bază de var și interzice tencuielile decorative sintetice. **Paleta cromatică** este controlată, fiind permisă o gamă de culori pastelate, derivate din pigmenți naturali, și interzicându-se culorile intense sau stridente. Pentru **tâmplării**, RLU impune utilizarea exclusivă a lemnului, interzicând PVC-ul sau aluminiul, și promovează păstrarea și restaurarea tâmplăriilor istorice valoroase. Pentru **învelitori**, se



impune utilizarea țiglei ceramice cu profil tradițional (tip solzi sau olan), de culoare roșu-cărămiziu.

Elementele decorative noi trebuie să fie simple și să respecte limbajul arhitectural local. O problemă specifică este **publicitatea stradală**. **CONSTATARE FACTUALĂ:** În zona centrală, apar firme și panouri publicitare de mari dimensiuni, neadecvate. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Publicitatea necontrolată are un impact vizual agresiv. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Implicația pentru RLU este stabilirea unor reguli stricte privind amplasarea, dimensiunea, forma și materialele firmelor, permițând doar elemente discrete, din materiale tradiționale (lemn, fier forjat). Reglementarea se extinde la **anexe și împrejmuiri**, promovând gardurile transparente din lemn sau fier forjat pe soclu de piatră și interzicând gardurile opace din beton sau tablă. Prin acest set de reguli, PUG-ul instituie un cod de conduită arhitecturală care asigură că orice intervenție nouă contribuie la armonia ansamblului.

12.5. Reglementări pentru Amenajarea Spațiului Public și a Incintelor

CONSTATARE FACTUALĂ: Spațiul public din Zonele Construite Protejate ale comunei Crizbav, deși are o structură istorică valoroasă, este dominat de soluții de amenajare generice (asfalt, pavele din beton) și are o calitate ambientală redusă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Calitatea scăzută a amenajării spațiului public diminuează valoarea ambientală a zonelor istorice și descurajează utilizarea sa ca loc de interacțiune socială.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o sub-utilizare a potențialului social și turistic. Implicația pentru PUG/RLU este necesitatea de a elabora reglementări specifice pentru amenajarea spațiului public, promovând materiale naturale, un design contextual și prioritizarea circulației pietonale.

Pentru **pavaje și suprafețe de circulație**, RLU impune în spațiile pietonale reprezentative utilizarea materialelor naturale (piatră de râu, piatră de carieră, cărămidă arsă). Pentru străzile cu trafic redus, se recomandă soluții de tip "shared space" pentru calmarea traficului. Pentru **mobilierul urban** (bănci, coșuri, stâlpi), RLU impune modele cu design simplu, din materiale naturale (lemn, metal). **Illuminatul public** va utiliza corpuri de iluminat cu design contextual, lumină caldă (sub 3000K) și flux dirijat spre sol pentru a reduce poluarea luminoasă. Vegetația este protejată și dezvoltată ca "infrastructură verde". RLU impune un procent minim de spațiu verde pe fiecare parcelă și promovează plantarea de specii autohtone. Arborii valoroși din spațiul public sunt inventariați și protejați. Reglementările se extind la amenajarea incintelor private, încurajând păstrarea curților tradiționale. Pentru împrejmuiri, RLU promovează gardurile



transparente din lemn sau fier forjat pe soclu de piatră, interzicând gardurile înalte și opace din beton sau tablă. Prin acest ansamblu de reguli, PUG-ul poate modela un spațiu public de înaltă calitate, care să reflecte identitatea locului și să încurajeze viața comunitară.



13. FUNDAMENTAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL - ZONĂ PROTEJATĂ (PUZCP)

Acest capitol abordează o întrebare strategică fundamentală pentru viitorul patrimoniului cultural din Crizbav: oportunitatea și necesitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal dedicat zonelor protejate (PUZCP). Demersul nu pornește de la premisa că un astfel de plan este obligatoriu, ci evaluează, conform cerinței contractuale "dacă este cazul", dacă nivelul de complexitate a problemelor identificate în zonele cu valoare istorică și arhitecturală justifică un efort de reglementare suplimentar, mai detaliat decât cel posibil la scara Planului Urbanistic General. Se analizează, așadar, dacă un PUZCP ar reprezenta un instrument eficient pentru a gestiona presiunea de dezvoltare și pentru a asigura o protecție reală a patrimoniului, sau dacă un set de reguli bine articulate în cadrul Regulamentului Local de Urbanism al PUG ar fi suficient pentru a atinge aceste obiective. Discuția este una de oportunitate, echilibrând avantajele unui control detaliat cu dezavantajele birocratice și financiare ale unui nou proces de planificare urbanistică.

Metodologia acestui capitol este una analitică și comparativă, punând în balanță argumente pro și contra. Se pornește de la o sinteză a problematicilor specifice zonelor protejate din Crizbav, așa cum au fost ele identificate în capitolele anterioare ale studiului, pentru a evalua gradul de complexitate. Ulterior, se realizează o analiză a avantajelor pe care le-ar aduce un PUZCP, precum posibilitatea de a reglementa la nivel de parcelă, de a detalia condițiile de intervenție sau de a fundamenta proiecte integrate de regenerare urbană, și a dezavantajelor, care includ costurile de elaborare, durata procesului de avizare și riscul unei reglementări excesive care ar putea bloca orice inițiativă locală. Analiza cost-beneficiu nu va fi doar una financiară, ci va lua în considerare și impactul social, cultural și administrativ. În final, pe baza acestei analize echilibrate, se va formula o recomandare argumentată, care poate fi elaborarea unui PUZCP, neelaborarea acestuia sau o soluție intermediară. În cazul unei recomandări pozitive, se vor schița termenii de referință pentru viitorul PUZ, definind obiectivele, aria de studiu și principalele teme care ar trebui aprofundate.

13.1. Oportunitatea elaborării unui PUZCP

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Crizbav concentrează pe teritoriul său un patrimoniu cultural de o complexitate și valoare excepționale, incluzând un sit arheologic de importanță națională (Cetatea Heldenburg, BV-I-s-A-11273), 8 situri arheologice suplimentare înscrise în RAN și o vatră istorică săsească ce păstrează o coerență morfologică și tipologică remarcabilă. Acest ansamblu valoros este supus unei presiuni de dezvoltare imobiliară în creștere, datorată suburbanizării Brașovului.



PROBLEMĂ CLARĂ: Un Plan Urbanistic General, prin natura sa de instrument de planificare la scară largă, nu poate oferi gradul de detaliere necesar pentru a gestiona eficient intervențiile într-un țesut istoric atât de complex și fragil. Regulile formulate la nivel de PUG riscă să fie prea generale pentru a preveni intervențiile neconforme punctuale (materiale, cromatică, volumetrie) care, cumulate, duc la erodarea caracterului specific al zonei.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este riscul real al unei protecții ineficiente, care ar permite continuarea degradării "invizibile" a patrimoniului. Implicația strategică este că elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru Zona Protejată (PUZCP) se conturează nu doar ca o opțiune, ci ca o necesitate pentru asigurarea unei protecții reale și proactive. Un PUZCP ar permite reglementarea la nivel de detaliu a fiecărei străzi sau grup de parcele, stabilind reguli precise privind materialele de finisaj, tipologia tâmplărilor, cromatică, regimul împrejmuirilor sau modul de tratare a spațiilor neconstruite. Acest nivel de granularitate ar oferi un control mult mai eficient și ar fundamenta proiecte integrate de regenerare urbană, esențiale pentru accesarea unor axe de finanțare specifice.

CONSTATARE FACTUALĂ: Procesul de avizare pentru orice intervenție în zonele protejate este complex, implicând adesea multiple instituții. Pe de altă parte, dezvoltarea economică locală, inclusiv cea turistică, depinde de predictibilitatea și claritatea cadrului de autorizare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Există un conflict inerent între necesitatea unui control riguros și dorința de a nu bloca dezvoltarea prin birocrație excesivă. Resursele administrative ale unei comune sunt limitate, iar gestionarea unui instrument de reglementare suplimentar poate reprezenta o provocare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este fie o paralizie a investițiilor, fie o relaxare a controlului. O alternativă la elaborarea imediată a unui PUZCP ar fi includerea în RLU-ul PUG a unui capitol extrem de detaliat, care să preia o parte din specificitatea unui PUZ, urmând ca decizia finală să fie luată după o perioadă de monitorizare a eficienței. Totuși, argumentele contrare acestei amânări sunt puternice. Un PUZCP, prin procesul său de elaborare mai focalizat, facilitează un dialog aprofundat cu comunitatea și proprietarii, crescând gradul de asumare a regulilor. Mai mult, el constituie o pre-condiție pentru multe linii de finanțare nerambursabilă. Prin urmare, decizia nu este una pur tehnică, ci una strategică: se cântărește costul imediat (efort administrativ și financiar) contra beneficiului pe termen lung (protecție superioară, oportunități de finanțare). Un PUZCP, deși solicitant, răspunde direct la întrebarea cheie "Este necesar un PUZ dedicat?" prin oferirea unui cadru de reglementare calitativ superior, indispensabil pentru un patrimoniu de o asemenea anvergură.

13.2. Analiza cost-beneficiu

CONSTATARE FACTUALĂ: Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru Zona Protejată (PUZCP) este un proces complex care implică resurse financiare și administrative semnificative.

PROBLEMĂ CLARĂ: Decizia de a aloca aceste resurse trebuie să fie fundamentată pe o analiză rațională a costurilor estimate și a beneficiilor pe termen mediu și lung, atât cuantificabile, cât și necuantificabile.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: O decizie nefundamentată poate duce fie la irosirea resurselor, fie la ratarea unor oportunități majore. Implicația pentru PUG este necesitatea de a prezenta decidenților o analiză cost-beneficiu clară. În categoria costurilor, se includ costurile directe de elaborare (onorarii pentru echipa de proiectare, studii de specialitate suplimentare, taxe de avizare, costuri de consultare publică), estimate a fi de ordinul zecilor de mii de euro, și costuri indirecte, precum timpul alocat de personalul primăriei. Durata procesului de avizare, care poate fi de 1-2 ani, reprezintă, de asemenea, un cost de oportunitate.

În contrapartidă, categoria **beneficiilor** este substanțială și multi-dimensională. Analiza relevă că, deși costurile inițiale sunt semnificative, beneficiile pe termen lung – atât economice, cât și sociale și culturale – justifică pe deplin investiția într-un PUZCP. Acesta nu trebuie privit ca o cheltuială, ci ca o investiție strategică în viitorul sustenabil al comunei.

Tabel 6-Analiza beneficiilor

Categorie Beneficiu	Descriere	Impact PUG/RLU
Protecție Superioară a Patrimoniului	Un PUZCP oferă un control granular asupra intervențiilor, prevenind degradarea și asigurând conservarea pe termen lung a identității locale.	Crește valoarea pe termen lung a fondului construit și a peisajului cultural.
Creșterea Atractivității Turistice	O zonă istorică bine conservată devine un produs turistic de calitate, atrăgând vizitatori și generând venituri locale.	Fundamentează dezvoltarea de servicii conexe (pensiuni, restaurante, meșteșuguri).
Acces la Finanțări Nerambursabile	Existența unui PUZCP este adesea o condiție esențială pentru accesarea fondurilor europene sau naționale dedicate regenerării urbane și patrimoniului.	Crește exponențial capacitatea de a atrage investiții în reabilitarea spațiului public și a clădirilor.



Categorie Beneficiu	Descriere	Impact PUG/RLU
Creșterea Calității Vieții	Un cadru urban coerent, cu spații publice de calitate și o identitate puternică, contribuie la starea de bine și la atașamentul comunității.	Justifică investițiile în infrastructura verde, mobilitatea alternativă și spațiile comunitare.
Predictibilitate pentru Investitori	Reguli clare și detaliate la nivel de parcelă oferă un cadru predictibil, încurajând investițiile de calitate și descurajându-le pe cele speculative.	Stimulează o dezvoltare economică sustenabilă, bazată pe valorificarea resurselor locale.

13.3. Recomandare finală și Termeni de referință pentru PUZCP

CONSTATARE FACTUALĂ: Analizele derulate în cadrul prezentului studiu au evidențiat o concentrare excepțională de valori de patrimoniu în comuna Crizbav (monumente LMI grupa A, 8 situri RAN, vatră istorică săsească coerentă) și, concomitent, o presiune de dezvoltare crescândă, manifestată prin intervenții neconforme.

PROBLEMĂ CLARĂ: Complexitatea acestor probleme și necesitatea unui control detaliat al intervențiilor depășesc, în arealele istorice, capacitatea de reglementare a unui Plan Urbanistic General, care operează la o scară mai largă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este riscul real al unei protecții ineficiente, bazate pe reguli prea generale. Implicația, sub forma unei recomandări ferme și argumentate, este că se consideră oportună și necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru Zona Protejată (PUZCP), ca o a doua etapă, după aprobarea PUG. PUG-ul va institui un regim de protecție de bază, esențial și imediat aplicabil, dar va mandata explicit inițierea demersului pentru PUZCP, recunoscând că doar un instrument de planificare la scară detaliată poate oferi pârghiile necesare pentru a gestiona proactiv patrimoniul complex al comunei.

În acest sens, prezentul studiu oferă un set de **termeni de referință preliminari** pentru viitorul PUZCP, menite să ghideze elaborarea caietului de sarcini:

- 1. Aria de studiu:** Va include, ca minimum, perimetrul Zonei Construite Protejate (ZCP) delimitat în PUG, împreună cu o zonă de tampon de 50 de metri, pentru a gestiona relația cu restul localității.
- 2. Obiective principale:**
 - Detalierea reglementărilor urbanistice la nivel de parcelă, cu accent pe conformare volumetrică, expresie arhitecturală și materiale de construcție.
 - Elaborarea unui plan de acțiune pentru reabilitarea spațiului public din zona istorică.



- Identificarea și fundamentarea unor proiecte-pilot de restaurare și regenerare urbană.
- Crearea unui cadru care să încurajeze investițiile de calitate și să permită adaptarea funcțională a clădirilor istorice, fără a le altera valoarea.
- Stabilirea unor mecanisme clare de consultare publică și de implicare a comunității.

3. Teme de studiu obligatorii:

- Analiză morfologică detaliată a țesutului urban, la scară de parcelă.
- Inventar arhitectural complet al tuturor clădirilor din zona de studiu, cu fișe individuale de evaluare.
- Studiu peisagistic detaliat (analiză vizuală, propuneri de amenajare a vegetației).
- Studiu de circulație (reorganizare trafic și parcări în zona centrală).
- Studiu de marketing și management turistic pentru valorificarea patrimoniului.

Acești termeni de referință schițează un proiect ambițios, dar necesar. Prin aprobarea PUG cu această recomandare inclusă, autoritatea locală își va asuma o viziune pe termen lung și va face primul pas decisiv către un management modern și eficient al resurselor sale culturale.



14. MANAGEMENTUL ȘI MONITORIZAREA PATRIMONIULUI CULTURAL

Acest capitol fundamentează cadrul procedural și instituțional necesar pentru o guvernare sustenabilă a patrimoniului cultural din comuna Crizbav. Demersul definește responsabilitățile, propune un sistem de monitorizare digital, identifică instrumente financiare și conturează programe de conștientizare. Scopul este de a transforma protecția dintr-un set static de reguli într-un proces continuu, proactiv și integrat, asigurând implementarea eficientă a Planului Urbanistic General.

Metodologia este una pragmatică, orientată spre crearea unui sistem funcțional și auditabil, care îmbină propunerile de structuri instituționale cu mecanisme de evaluare și finanțare. Fiecare subcapitol răspunde la o întrebare cheie – Cine este responsabil?, Cum monitorizăm?, Cum finanțăm? și Cum implicăm comunitatea? – bazându-se pe bunele practici în domeniu și pe cadrul legislativ existent, adaptând soluțiile generale la specificul administrativ și financiar al unei comune. Rezultatul este un ecosistem local al patrimoniului, în care administrația, specialiștii, proprietarii și comunitatea colaborează pentru un scop comun.

14.1. Cadrul instituțional

CONSTATARE FACTUALĂ: La nivelul comunei Crizbav, responsabilitățile privind gestionarea patrimoniului cultural sunt partajate între compartimentul de urbanism, Consiliul Local și Direcția Județeană pentru Cultură Brașov, fără a exista o structură locală cu atribuții exclusive în acest domeniu.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei structuri specializate și a unor proceduri interne clare generează un management preponderent reactiv, bazat pe avizarea punctuală a proiectelor, și o lipsă de viziune strategică pe termen lung, cu timpi de răspuns mari la problemele concrete de patrimoniu.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o protecție inefficientă a patrimoniului, cu intervenții neconforme care scapă controlului și o degradare continuă a fondului construit valoros. Implicația pentru PUG este necesitatea stringentă de a fundamenta crearea unui cadru instituțional local. Ca prim pas, se propune desemnarea unui consilier al primarului pe probleme de patrimoniu cultural, o persoană cu pregătire de specialitate care să funcționeze ca punct unic de contact. Ca soluție pe termen mediu, se fundamentează oportunitatea înființării unei Comisii Locale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (CLAT), cu rol consultativ tehnic.

Pentru a clarifica responsabilitățile, PUG-ul propune o matrice de atribuții:



1. **Consiliul Local:** Aprobă strategiile de protecție, alocă fonduri în bugetul local pentru proiecte de restaurare și aprobă facilitățile fiscale.
2. **Primarul și aparatul de specialitate (prin consilierul de patrimoniu):** Implementează politicile, monitorizează starea patrimoniului, informează proprietarii, gestionează procedurile de avizare și coordonează proiectele cu finanțare externă.
3. **Comisia Locală de Urbanism (CLAT):** Realizează analiza tehnică a proiectelor din zonele protejate și formulează recomandări de specialitate pentru a asigura calitatea intervențiilor.
4. **Direcția Județeană pentru Cultură:** Își păstrează rolul legal de avizare a tuturor intervențiilor asupra monumentelor istorice și în zonele lor de protecție.

RLU va clarifica fluxul de avizare pentru diferite tipuri de lucrări, pentru a face procedura transparentă. PUG-ul fundamentează și necesitatea unor parteneriate inter-comunale, prin care comune cu patrimoniu similar ar putea partaja resurse specializate (arhitect-șef de zonă, consilier de patrimoniu comun), ca soluție pragmatică pentru a depăși constrângerile de personal și de buget.

14.2. Monitorizare și evaluare

CONSTATARE FACTUALĂ: În prezent, nu există un sistem centralizat pentru monitorizarea stării de conservare a patrimoniului cultural din Crizbav, informațiile fiind fragmentare și neactualizate, bazate pe Lista Monumentelor Istorice și observații punctuale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unui sistem de monitorizare face imposibilă o gestionare proactivă. Problemele de degradare sunt descoperite, de regulă, în stadii avansate, când intervențiile necesare sunt mult mai complexe și costisitoare, iar eficiența politicilor de protecție nu poate fi evaluată obiectiv.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o degradare continuă și "silentioasă" a fondului construit valoros. Implicația fundamentală pentru PUG este necesitatea de a propune și de a fundamenta tehnic crearea unui Sistem Informațional Geografic (GIS) pentru Monitorizarea Patrimoniului Cultural, care va conține straturile de date definite în capitolul 15.3, precum MONUMENTE_punct, ZCP_poligon și CLADIRI_VALOARE_poligon.

Pentru eficientizarea monitorizării, PUG-ul propune elaborarea unei **Fișe de Observație Standardizate** pentru patrimoniul imobil, care va conține câmpuri precum: identificare (cod, adresă), date de bază, evaluarea stării de conservare pe componente (pe o scară de la 1 la 5), fotografii, intervenții neconforme și data inspecției. Odată integrate în GIS, aceste fișe permit generarea de hărți tematice privind starea de conservare și prioritizarea intervențiilor. Procedura de monitorizare va implica:

1. **O evaluare inițială completă** a tuturor clădirilor din zonele protejate.



2. **Inspecții periodice**, la un interval de 3-5 ani, pentru a actualiza datele.

3. **Monitorizare continuă**, prin înregistrarea oricărei informații noi (autorizație, sesizare).

Sistemul devine un instrument de analiză decizională, permițând identificarea zonelor cu risc maxim sau corelarea tipului de degradare cu vechimea clădirilor. RLU va crea cadrul normativ pentru funcționarea acestui sistem, condiționând emiterea autorizațiilor de construire în ZCP de furnizarea datelor necesare pentru actualizarea fișei imobilului. PUG-ul va estima costurile de creare și întreținere a sistemului GIS și va identifica surse de finanțare, transformând monitorizarea în "memoria instituțională" a patrimoniului local.

14.3. Instrumente financiare

CONSTATARE FACTUALĂ: Lipsa resurselor financiare pentru întreținere și restaurare, atât la nivelul proprietarilor privați, cât și la nivelul administrației publice locale, reprezintă una dintre cauzele principale ale degradării patrimoniului construit.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără un set diversificat de instrumente financiare, adaptate la diferite tipuri de beneficiari și intervenții, orice strategie de protecție a patrimoniului riscă să rămână un exercițiu teoretic. Reglementările restrictive, neînsoțite de măsuri de sprijin, pot genera frustrare și încuraja intervențiile neautorizate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este perpetuarea stării de degradare. Implicația pentru PUG este necesitatea de a fundamenta și propune un pachet de instrumente financiare, care să combine resursele locale cu cele externe și să stimuleze investițiile în patrimoniu.

La nivel **local**, PUG-ul propune mecanisme implementabile de către Consiliul Local:

1. **Facilități fiscale:** Reducerea sau scutirea de la plata impozitului pe clădiri pentru o perioadă determinată, condiționată de realizarea unor lucrări de reabilitare conforme.
2. **"Fond Local pentru Patrimoniu":** Un buget special alimentat din taxe locale, din care să se acorde granturi sau împrumuturi cu dobândă subvenționată.
3. **Program "Adoptă o casă":** Parteneriate cu companii locale pentru sponsorizarea restaurării unor clădiri.
4. **Transferul dreptului de construire:** Permitearea proprietarilor de monumente, limitați în dezvoltare, să vândă "dreptul de a nu construi" către dezvoltatori din alte zone.

La nivel **național și european**, PUG-ul informează asupra principalelor surse de finanțare:

1. **Timbrul Monumentelor Istorice și Programul Național de Restaurare (PNR)**, gestionate de Institutul Național al Patrimoniului (INP).
2. **Programe derulate de Compania Națională de Investiții (CNI)** pentru reabilitarea clădirilor publice.

3. Axe dedicate patrimoniului din Programul Operațional Regional (POR) sau Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR).

Tabel 7-Instrumente financiare

Nivel de Finanțare	Instrumente Propuse	Sursa Principală / Organism de Gestiune
Local	Facilități fiscale (reduceri/scutiri impozit)	Bugetul Local / Consiliul Local Crizbav
	Fond Local pentru Patrimoniu (granturi/împrumuturi)	Bugetul Local, Taxe Specifice
	Transferul dreptului de construire	Regulament Local de Urbanism
Național	Timbrul Monumentelor Istorice; Programul Național de Restaurare (PNR)	Institutul Național al Patrimoniului (INP)
	Proiecte de reabilitare clădiri publice	Compania Națională de Investiții (CNI)
European	Proiecte de regenerare urbană și turism cultural	Programul Operațional Regional (POR), PNRR

14.4. Educație și conștientizare publică

CONSTATARE FACTUALĂ: O mare parte a intervențiilor neconforme asupra patrimoniului nu se datorează relei-credințe, ci unei lipse de cunoaștere a valorii fondului construit tradițional și a regulilor corecte de intervenție. Mulți proprietari consideră arhitectura vernaculară ca fiind "învechită" și aspiră la un model suburban generic.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa de educație în domeniul patrimoniului la nivelul comunității locale anulează în mare parte eforturile de reglementare. O comunitate care nu își înțelege și nu își prețuiește moștenirea culturală nu va putea fi un partener real în procesul de protecție.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o presiune socială redusă pentru respectarea regulilor și o dificultate în implementarea politicilor de protecție. Implicația pentru PUG este că reglementările tehnice trebuie să fie însoțite obligatoriu de un plan de acțiune pentru educație și conștientizare publică.

Planul de acțiune propus se structurează pe trei piloni principali:



1. **Educația în școli:** Introducerea în curriculumul local a unor activități dedicate istoriei și arhitecturii comunei, precum vizite la monumente, ateliere de desen sau proiecte de documentare a caselor vechi, pentru a forma o nouă generație de locuitori atașați de valorile locale.
2. **Informarea și sprijinirea proprietarilor:** Elaborarea unui "**Ghid al proprietarului**", o broșură accesibilă care să explice regulile de intervenție și să ofere sfaturi practice (materiale recomandate, detalii de execuție, surse de finanțare). Organizarea de ateliere cu meșteri și specialiști va crește nivelul de cunoaștere practică.
3. **Implicarea activă a comunității:** Organizarea de evenimente anuale precum "**Ziua Patrimoniului la Crizbav**" (expoziții, tururi ghidate), crearea unui traseu cultural marcat și înființarea unei asociații locale pentru protejarea patrimoniului. Un instrument digital, precum o pagină web dedicată, ar centraliza informațiile.

Prin această abordare integrată, se poate construi o "cultură a patrimoniului" la nivel local, condiție esențială pentru succesul pe termen lung al oricărei strategii de protecție.



15. CONCLUZII ȘI PROPUNERI PENTRU PUG/RLU (INCLUSIV FORMAT GIS)

Acest capitol final are un rol sintetic și operațional, traducând întregul efort de analiză și diagnosticare, prezentat în capitolele anterioare, într-un set de propuneri concrete, direct implementabile în documentația de urbanism a comunei Crizbav. Ideea-forță care ghidează acest demers este că valoarea unui studiu de fundamentare constă în capacitatea sa de a genera reglementări clare, politici teritoriale coerente și instrumente tehnice funcționale. Prin urmare, acest capitol funcționează ca o punte între cercetarea științifică și practica administrativă, având ca scop final asigurarea unei transpuneri corecte și complete a concluziilor în Planul Urbanistic General (PUG), în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și, în mod esențial, în formatul digital gestionabil al unui Sistem Informațional Geografic (GIS).

Metodologia acestui capitol este una deductivă și normativă. Se pornește de la sinteza problemelor și a principiilor de intervenție formulate anterior, care sunt apoi transformate în propuneri specifice pentru fiecare instrument de planificare. Pentru PUG, se conturează politicile de zonificare și direcțiile strategice. Pentru RLU, se schițează articole de regulament concrete, cu un grad ridicat de specificitate. Pentru componenta GIS, se definesc straturile de date necesare, atributele acestora și regulile de topologie, asigurând că planul devine un instrument de lucru digital, dinamic și auditabil. Fiecare propunere este direct ancorată în analizele precedente, asigurând o trasabilitate completă și o justificare solidă a fiecărei decizii de reglementare.

15.1. Propuneri pentru Planul Urbanistic General (PUG)

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza istorică, morfologică și a fondului construit, detaliată în capitolele 3, 5, 6 și 8, a demonstrat existența unui nucleu istoric valoros în vatra satului Crizbav, caracterizat de o tramă stradală și un parcelar cu un grad ridicat de persistență (peste 80% față de hărțile secolului XIX), precum și de prezența sitului arheologic de importanță națională "La Cetate" (BV-I-s-A-11273) și a altor 8 situri RAN.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest patrimoniu complex este direct amenințat de presiunea imobiliară necontrolată, generată de proximitatea față de Brașov, de intervenții neconforme (peste 60% din clădirile istorice reabilitate prezintă materiale incompatibile) și de lipsa unui cadru de protecție coerent, actualul PUG datând din 2001.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este erodarea accelerată și ireversibilă a identității culturale și peisagistice a localității. Implicația pentru PUG este necesitatea instituirii



a 3 tipuri de zone protejate clar delimitate, cu regimuri de reglementare distincte, ca instrument principal de control:

1. **Zonă Construită Protejată (ZCP):** Se va delimita un perimetru care să includă vatra istorică a satului Crizbav, în special KILO_CAROURILE [X02,Y05] și [X03,Y05], având un regim strict de protecție a caracterului arhitectural-urbanistic.
2. **Zone de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI):** Se va delimita, conform Legii 422/2001, o zonă de protecție de minimum 200 de metri în jurul sitului arheologic "La Cetate", în KILO_CAROUL [X01,Y06], extinsă pe baza analizei peisagistice pentru a proteja coridoarele vizuale.
3. **Zone cu Potențial Arheologic (ZPA):** Se va transpune în PUG harta ZPA elaborată în capitolul 7, unde orice lucrare care afectează solul va fi condiționată de procedura de descărcare de sarcină arheologică.

Aceste zonificări, transpuse grafic în planșa de reglementări, reprezintă instrumentul principal prin care PUG-ul poate gestiona presiunea de dezvoltare și poate proteja în mod eficient valorile de patrimoniu.

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza din capitolul 10 a relevat o serie de disfuncționalități funcționale, riscuri și amenințări. Acestea includ: 3 conflicte funcționale majore (rezidențial vs. activități economice, trafic greu prin zona centrală, turism necontrolat), 3 riscuri naturale (seismic, inundații, alunecări de teren) și 4 amenințări antropice (presiune imobiliară, abandon, lipsă de conștientizare, vandalism).

PROBLEMĂ CLARĂ: Coexistența neplanificată a unor funcțiuni incompatibile și ignorarea riscurilor duc la o scădere a calității locuirii și la o vulnerabilizare a patrimoniului, în special a fondului construit istoric, unde peste 40% din clădiri sunt într-o stare precară.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o dezvoltare haotică, nesustenabilă și periculoasă. Implicația pentru PUG este formularea a 4 politici teritoriale clare care să adreseze aceste probleme:

1. **Politica de dezvoltare economică:** Va direcționa activitățile industriale (cod ZF12, ZF13) și de servicii generatoare de trafic și zgomot către zone dedicate, la periferia localității, eliberând zonele istorice (ZCP) de presiuni incompatibile.
2. **Politica de management al riscurilor:** Va integra hărțile de risc în planificare, instituind restricții de construire și condiționări specifice, în special pentru clădirile vulnerabile din ZCP, unde se va impune obligativitatea expertizelor tehnice.
3. **Politica de mobilitate:** Va propune rute ocolitoare pentru traficul greu și va promova dezvoltarea transportului alternativ (pietonal, velo), prin amenajarea de trasee sigure și crearea de spații publice prioritare pentru pietoni în zona centrală.



- 4. Politica de regenerare urbană:** Va identifica zonele construite degradate (conform capitolului 5) și va propune un cadru pentru intervenții integrate, care să combine reabilitarea fondului construit cu modernizarea infrastructurii și a spațiului public.

Aceste politici vor fi detaliate în memoriul general al PUG și vor constitui cadrul strategic pentru articolele specifice din RLU.

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Crizbav dispune de un peisaj natural și cultural valoros, structurat în 4 unități de peisaj distincte (agricol, vatră, contact, montan), care constituie o resursă importantă pentru dezvoltarea turistică și pentru calitatea vieții, conform analizei din capitolul 9.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest peisaj este amenințat de extinderea necontrolată a intravilanului și de construcțiile cu impact vizual negativ, care alterează coridoarele de vizibilitate către reперele naturale și istorice (Cetatea Heldenburg, Munții Perșani).

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este pierderea atractivității și a calității ambientale a teritoriului. Implicația pentru PUG este necesitatea adoptării unei politici de protecție activă a peisajului. Se propune ca PUG-ul să delimiteze zone de protecție a peisajului, incluzând coridoarele de vizibilitate și arealele cu valoare agricolă tradițională, unde se vor institui reguli stricte privind regimul construcțiilor, tipologia arhitecturală și materialele utilizate. De asemenea, PUG-ul va stabili o limită clară și justificată a intravilanului, care să stopeze extinderea difuză și să promoveze o dezvoltare compactă.

15.2. Propuneri pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU)

CONSTATARE FACTUALĂ: Analizele anterioare (capitolele 5, 10, 11) au identificat o serie de probleme specifice care necesită un răspuns normativ detaliat. Acestea includ: intervențiile neconforme pe clădiri tradiționale (60% tâmplărie PVC), conflictele funcționale (service-uri auto în vatra satului), calitatea scăzută a spațiului public și presiunea imobiliară din zonele de extindere.

PROBLEMĂ CLARĂ: Un RLU generic, neadaptat la specificul patrimoniului local, este inefficient în a gestiona aceste probleme.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este continuarea degradării identității arhitecturale. Implicația pentru RLU este elaborarea unui capitol special, dedicat Zonelor Construite Protejate (ZCP), structurat pe 5 secțiuni clare:

- 1. Funcțiuni admise:** Liste clare de funcțiuni permise, condiționate și interzise.
- 2. Condiții de amplasare și conformare:** Indicatori POT, CUT, regim de înălțime, aliniamente, retrageri.
- 3. Expresie arhitecturală:** Materiale, finisaje, cromatică, tâmplării, învelitori.
- 4. Amenajarea spațiilor libere și a împrejurimilor.**



5. Amenajarea spațiului public.

Acest capitol va funcționa ca un cod de proiectare detaliat pentru zona istorică, cu articole normative precise, precum:

Articol RLU (Funcțiuni): "În interiorul ZCP, sunt interzise funcțiunile de producție industrială (cod ZF12), depozitare en-gros și service-uri auto. Sunt admise cu condiționări, pe baza unui studiu de impact și cu avizul CTATU, unități de alimentație publică cu o suprafață maximă de 150 mp."

Articol RLU (Indicatori): "În ZCP, se stabilesc următorii indicatori urbanistici maximali: POT = 35%, CUT = 0.6, Regim de înălțime = P+M, Hmax cornișă = 6.0 m, Hmax coamă = 10.0 m."

Articol RLU (Expresie Arhitecturală): "În ZCP, finisajele exterioare vor fi realizate exclusiv cu tencuieli pe bază de var, conform paletarului aprobat. Se interzice utilizarea tâmplărilor din PVC/aluminiu. Învelitorile vor fi realizate din țiglă ceramică tip solzi, de culoare roșu-cărămiziu."

Pe lângă capitolul ZCP, RLU trebuie să includă articole specifice pentru **celelalte zone de protecție**. Pentru ZPMI, RLU va prelua obligația avizului de la Ministerul Culturii. Pentru ZPA, RLU va detalia procedura de descărcare de sarcină arheologică, conform capitolului 7. RLU va formula și reguli pentru zonele de extindere: dimensiuni minime ale parcelelor (ex. 500 mp), profiluri stradale obligatorii și principii de integrare în peisaj. Un set de propuneri vizează regimul spațiilor publice, specificând materialele permise pentru pavaje (piatră naturală) și tipologia mobilierului urban.

Tabel 8-Propuneri pentru Regulamentul Local de Urbanism

Propunere RLU pentru ZCP	Articol de Regulament Sintetic	Justificare
Interzicere funcțiuni incompatibile	Se interzic activitățile industriale, service-urile auto și depozitarea en-gros.	Protejarea calității locuirii și a caracterului rezidențial-istoric.
Controlul densității	POT max = 35%; CUT max = 0.6.	Prevenirea aglomerării și conservarea spațiilor verzi private.
Controlul înălțimii	Hmax = P+M (10m la coamă).	Protejarea siluetei tradiționale a localității.
Controlul materialelor	Se interzic PVC, tabla cutată, polistirenul. Se impun lemn, țiglă ceramică, tencuieli cu var.	Asigurarea autenticității materiale și a compatibilității tehnice.



15.3. Specificații GIS

CONSTATARE FACTUALĂ: Planurile de urbanism tradiționale, pe suport de hârtie, sunt statice și dificil de gestionat. Legea 350/2001, actualizată prin Ordinul 904/2023, impune transpunerea documentațiilor PUG în format GIS.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei structuri de date geospațiale (GIS) standardizate face ca informația din PUG/RLU să nu fie direct operabilă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o aplicare deficitară a regulamentului. Implicația, conform cerințelor contractuale, este definirea specificațiilor tehnice pentru transpunerea PUG în format GIS. Se propune crearea unui set minim de straturi vectoriale, cu geometrie și atribute specifice, livrate în format GeoPackage (.gpkg):

1. **ZCP_poligon:** Delimitază Zonele Construite Protejate. Atribute: ID_ZCP, Denumire, Link_RLU.
2. **ZPMI_poligon:** Delimitază Zonele de Protecție a Monumentelor Istorice. Atribute: Cod_LMI, Denumire_Monument.
3. **ZPA_poligon:** Delimitază Zonele cu Potențial Arheologic. Atribute: Potential ("Ridicat"/"Mediu"), Sursa_RAN.
4. **MONUMENTE_punct:** Localizează monumentele LMI. Atribute: Cod_LMI, Denumire, Datare, Grupa.
5. **UTR_poligon:** Delimitază Unitățile Teritoriale de Referință. Atribute: Cod_UTR, Funcțiune, POT_max, CUT_max, H_max.
6. **CLADIRI_VALOARE_poligon:** Localizează clădirile cu valoare ambientală. Atribute: Valoare ("Ridicată"/"Ambientală"), Vechime_est, Stare_conservare.

Pe lângă acestea, se vor include straturi de bază (limită UAT, intravilan, străzi, hidrografie, cadastru).

Pentru fiecare strat, structura tabelului de atribute este riguros definită. De exemplu:

Nume Câmp (UTR_poligon)	Tip Dată	Descriere	Exemplu Valoare
UTR_ID	Text	Identificator unic UTR	UTR_ZCP_1
FUNCTIUNE	Text	Funcțiunea dominantă admisă	Locuințe și funcțiuni complementare
POT_MAX	Numeric	Procent maxim de ocupare a terenului	35



Nume Câmp (UTR_poligon)	Tip Dată	Descriere	Exemplu Valoare
CUT_MAX	Numeric	Coeficient maxim de utilizare a terenului	0.6
H_MAX_COAMA	Numeric	Înălțimea maximă la coamă (metri)	10.0

Se vor impune și **reguli de topologie** pentru a garanta calitatea datelor: poligoanele UTR nu trebuie să se suprapună; poligoanele ZCP trebuie să fie complet în interiorul intravilanului; nu trebuie să existe goluri între poligoanele UTR. Prin această abordare, PUG-ul devine un sistem viu, un "digital twin" al teritoriului, care poate fi actualizat, interogat și utilizat ca un instrument real de management urban.

15.4. Plan de implementare

CONSTATARE FACTUALĂ: Aprobarea unui PUG este doar începutul procesului de management teritorial. Fără un plan de acțiune, reglementările riscă să rămână neimplementate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Documentațiile de urbanism rămân adesea documente administrative, fără a fi traduse într-un set de acțiuni concrete, cu termene și responsabilități.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o rată scăzută de implementare a politicilor. Implicația este necesitatea de a schița un plan de implementare, o foaie de parcurs pentru autoritatea locală. Se propune o structură pe trei axe:

Axa 1: Administrativă și Instituțională

1. **Crearea sistemului GIS** conform specificațiilor (Termen: 6 luni de la aprobare PUG).
2. **Integrarea noilor reglementări** în procedura de emitere a certificatelor de urbanism (Termen: imediat).
3. **Înființarea unei Comisii Tehnice locale** de urbanism (CTATU) (Termen: 1 an).
4. **Elaborarea Ghidului de Bune Practici** pentru ZCP (Termen: 1 an).

Axa 2: Proiecte Prioritare

1. **Proiect de punere în siguranță a Cetății Heldenburg:** Demararea studiilor de fezabilitate (Termen: 1 an). Sursă finanțare: Programul Național de Restaurare.
2. **Proiect de reabilitare a spațiului public central:** Elaborare DALI (Termen: 2 ani). Sursă finanțare: POR.
3. **Proiect-pilot de restaurare a unei gospodării tradiționale:** Identificare imobil și parteneri (Termen: 2 ani). Sursă finanțare: Fond Local/Sponsorizări.



4. **Proiect de amenajare a unui traseu turistic-cultural:** Proiectare și marcare (Termen: 3 ani). Sursă finanțare: Buget Local/Proiecte transfrontaliere.

Axa 3: Comunicare și Monitorizare

1. **Campanie de informare publică** privind noile reglementări (Termen: 3 luni de la aprobare).
2. **Crearea unui sistem de monitorizare a implementării PUG**, cu raport anual (Termen: continuu).
3. **Revizuirea periodică a PUG** (la 5 și 10 ani) pentru adaptare și corecție (Termen: 2030, 2035).

Acest plan oferă o viziune pragmatică și structurată, transformând PUG-ul dintr-un scop în sine într-un instrument real pentru o dezvoltare coerentă și responsabilă a comunei Crizbav.



16. ANALIZA SOCIO-DEMOGRAFICĂ ȘI ECONOMICĂ

Acest capitol realizează un diagnostic aprofundat al componentelor umane și economice care definesc comuna Crizbav, analizând tendințele demografice, structura economică, forța de muncă și nivelul de echipare cu servicii publice. Scopul este de a oferi o imagine clară a dinamicii actuale, a potențialului de dezvoltare și a vulnerabilităților, pentru a fundamenta decizia de planificare urbanistică realiste și adaptate nevoilor comunității. Analiza nu se limitează la o simplă prezentare de date statistice, ci urmărește să coreleze fenomenele, să identifice relațiile de cauzalitate și, cel mai important, să traducă aceste observații în implicații concrete și direcții de acțiune pentru viitorul Plan Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU).

Metodologia utilizată se bazează pe analiza datelor statistice oficiale provenite de la Institutul Național de Statistică (Recensământul Populației și Locuințelor 2021) și de la Oficiul Național al Registrului Comerțului, coroborate cu informații administrative de la nivel local și cu tendințele identificate în documentele strategice relevante. Fiecare subcapitol este structurat conform principiului "ANTISUSPANSOL", pornind de la o **constatare factuală**, bazată pe indicatori preciși, identificând o **problemă clară** și formulând consecințele și implicațiile directe pentru PUG. Această abordare asigură un discurs dens, verificabil și orientat spre acțiune, transformând diagnosticul socio-economic dintr-un capitol descriptiv într-un instrument decizional esențial pentru o planificare teritorială responsabilă și sustenabilă.

16.1. Dinamica demografică

CONSTATARE FACTUALĂ: Datele oficiale ale Recensământului din 2021 indică o populație de 4.885 de locuitori pentru comuna Crizbav. Cifra marchează o creștere demografică excepțională de +17,24% față de recensământul din 2011, una dintre cele mai ridicate rate de creștere din județul Brașov. Această dinamică pozitivă contrastează puternic cu tendința generală de declin demografic la nivel național și chiar cu creșterea mai moderată a județului. Densitatea medie a populației rămâne relativ scăzută, la 50,1 locuitori/km², reflectând caracterul rural extins al teritoriului administrativ.

PROBLEMĂ CLARĂ: O creștere demografică atât de rapidă, concentrată în mare parte în ultimul deceniu, este un indicator clar al unui proces intens de suburbanizare, alimentat de proximitatea față de polul urban Brașov. Această presiune se traduce într-o cerere crescută de terenuri pentru locuințe, adesea în afara limitelor intravilanului existent, generând riscul unei dezvoltări spațiale necontrolate, de tip "urban sprawl".



CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința directă este o presiune majoră asupra infrastructurii edilitare (apă, canalizare, electricitate), a rețelei de drumuri și a serviciilor publice (școli, grădinițe), care nu au fost dimensionate pentru a susține un astfel de ritm de creștere. Implicația pentru PUG/RLU este imperativă: noul PUG trebuie să gestioneze această creștere în mod proactiv, nu reactiv. Este necesară o limitare controlată a extinderii intravilanului, favorizând o dezvoltare compactă și eficientă a zonelor deja construite. RLU va trebui să definească zone de dezvoltare prioritare, condiționate de asigurarea prealabilă a infrastructurii, și să stabilească indicatori urbanistici care să descurajeze construcțiile izolate în câmp, protejând astfel terenurile agricole și peisajul natural.

Analiza distribuției teritoriale a noilor dezvoltări, realizată prin compararea ortofotoplanurilor recente cu cele din deceniul trecut, arată că expansiunea s-a produs preponderent sub forma unor loteamente rezidențiale la periferia satului Crizbav, în special în zonele cu acces facil la drumurile de legătură cu Brașovul. Acest model de dezvoltare, bazat pe parcelări extinse și densități reduse, este un mare consumator de teren și generează costuri ridicate pentru extinderea rețelelor de utilități. O altă consecință a acestei dinamici este o modificare a structurii sociale a comunei, prin aflul unei populații noi, cu un profil socio-economic diferit de cel al comunității tradiționale. Această nouă populație, adesea formată din tineri și familii cu copii, are așteptări diferite în ceea ce privește calitatea locuirii, accesul la servicii și calitatea spațiului public. PUG-ul trebuie să răspundă acestor noi cerințe, dar fără a sacrifica identitatea și coerența localității. Prin urmare, RLU va trebui să includă reglementări care să asigure o tranziție armonioasă între zonele istorice și noile dezvoltări, impunând principii de integrare volumetrică și arhitecturală și alocând procente obligatorii pentru spații verzi și dotări comunitare în cadrul noilor ansambluri rezidențiale. Gestionarea creșterii demografice devine, astfel, tema centrală a PUG, o provocare care necesită un echilibru delicat între deschiderea către dezvoltare și protejarea resurselor locale.

16.2. Structura populației pe grupe de vârstă și etnii

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza piramidei vârstelor pentru comuna Crizbav, pe baza datelor de la recensământul din 2021, relevă o structură demografică relativ tânără, cu o pondere semnificativă a populației în grupele de vârstă active (20-59 ani) și o bază largă la nivelul grupelor de vârstă tinere (0-19 ani). Rata de dependență (raportul dintre populația tânără și cea vârstnică, pe de o parte, și populația adultă, pe de altă parte) se situează la un nivel favorabil, sub media națională, indicând un potențial demografic pozitiv pe termen mediu. Din punct de vedere etnic, populația este majoritar română, cu prezența unor comunități istorice de maghiari și romi.



PROBLEMĂ CLARĂ: O structură demografică tânără generează o cerere imediată și în creștere pentru servicii educaționale (creșe, grădinițe, școli) și pentru dotări recreative și sportive. În același timp, deși ponderea populației vârstnice este încă redusă, tendința de îmbătrânire la nivel național sugerează că, pe termen lung, va fi necesară și dezvoltarea unor servicii dedicate acestei categorii de vârstă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința neadresării acestor nevoi este o scădere a calității vieții și o potențială frânare a dinamicii demografice pozitive. Implicația pentru PUG/RLU este obligația de a planifica și de a rezerva terenurile necesare pentru dezvoltarea viitoare a rețelei de dotări publice. PUG-ul trebuie să realizeze un bilanț teritorial al dotărilor existente, să evalueze gradul lor de încărcare și să propună amplasamente pentru noi unități de învățământ, un centru medical comunitar, spații pentru activități culturale și sportive. RLU va institui un regim de "teren rezervat pentru dotări publice" pentru aceste amplasamente, blocând orice alt tip de dezvoltare și asigurând disponibilitatea lor pe termen lung. De asemenea, planificarea noilor zone rezidențiale va trebui să includă, în mod obligatoriu, un procent de teren destinat dotărilor de proximitate (locuri de joacă, mici parcuri, terenuri de sport).

Structura multiethnică a comunei, deși nu este una conflictuală, necesită o abordare sensibilă în planificarea urbanistică. Este important ca PUG-ul să promoveze o dezvoltare incluzivă, care să răspundă nevoilor specifice ale tuturor comunităților. Acest lucru se poate traduce prin protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural specific fiecărei etnii (biserici, cimitire, case tradiționale) și prin asigurarea unui acces echitabil la noile dotări publice. De exemplu, la dimensionarea și amplasarea unei noi grădinițe, se va ține cont de distribuția teritorială a familiilor cu copii, indiferent de etnie. Promovarea coeziunii sociale poate fi realizată și prin designul spațiului public. Crearea unor spații publice de calitate (piețe, parcuri), care să încurajeze interacțiunea între diferiți membri ai comunității, devine un obiectiv strategic. Astfel, PUG-ul nu este doar un instrument tehnic de gestionare a terenului, ci și unul social, care poate contribui la construirea unei comunități integrate și solidare.

16.3. Structura economică și forța de muncă

CONSTATARE FACTUALĂ: Structura economică a comunei Crizbav este una mixtă, dar încă puternic dependentă de sectorul primar. Datele statistice indică faptul că 39,8% din populația activă lucrează în agricultură, silvicultură și exploatare forestieră, o pondere semnificativ mai mare decât media județeană. Sectorul secundar (industrie, construcții) și cel terțiar (servicii, comerț) sunt slab reprezentate la nivel local. Numărul de agenți economici înregistrați în comună era de



121 în 2022, majoritatea fiind microîntreprinderi și PFA-uri, cu o capacitate redusă de a genera locuri de muncă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această structură economică generează o dependență majoră față de piața muncii din Brașov, manifestată printr-un fenomen de navetism intens. Lipsa unor oportunități de angajare locale, în special pentru forța de muncă tânără și calificată, constituie o vulnerabilitate economică pe termen lung.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este un "statut de dormitor" pentru o mare parte a populației active, cu venituri generate în afara comunei și o bază de impozitare locală redusă. Implicația pentru PUG/RLU este necesitatea strategică de a crea un cadru urbanistic care să stimuleze diversificarea economică și crearea de locuri de muncă la nivel local. PUG-ul trebuie să identifice și să delimiteze zone cu funcțiuni economice, adaptate la specificul și potențialul comunei. Acestea pot include:

1. **Zone pentru industrie ușoară și nepoluantă**, amplasate la periferia localității, cu acces facil la rețeaua de drumuri.
2. **Zone pentru servicii și comerț**, concentrate în puncte accesibile, pentru a deservi atât populația locală, cât și tranzitul.
3. **Zone cu potențial agroturistic**, în arealele cu peisaj valoros, unde RLU va permite dezvoltarea de pensiuni și activități conexe, cu respectarea unor reguli stricte de integrare în peisaj.

RLU va stabili pentru aceste zone un regim de construire favorabil investițiilor (indicatori urbanistici adaptabili, proceduri de autorizare simplificate), dar și condiții clare privind protecția mediului și integrarea în context.

Analiza forței de muncă relevă o dublă tendință: pe de o parte, o populație agricolă îmbătrânită, legată de practicile tradiționale, iar pe de altă parte, o populație tânără, nou-venită, cu un nivel de educație superior și angajată în sectoarele de servicii sau IT din Brașov. Această dualitate reprezintă atât o provocare, cât și o oportunitate. PUG-ul poate răspunde acestei provocări prin politici care să sprijine ambele segmente. Pentru sectorul agricol, se pot promova forme de asociere și se pot crea facilități pentru procesarea locală a produselor (mici centre de colectare, piețe de desfacere), crescând astfel valoarea adăugată. Pentru populația înalt calificată, se poate stimula dezvoltarea unor spații de co-working sau a unor mici parcuri de afaceri, profitând de tendința de creștere a muncii la distanță (remote work). Dezvoltarea turismului rural și cultural, bazat pe patrimoniul excepțional al comunei, reprezintă o altă direcție strategică majoră. PUG-ul poate sprijini această direcție prin protejarea riguroasă a zonelor istorice și a peisajului, prin reglementarea traseelor turistice și prin permiterea unor funcțiuni de cazare și alimentație publică



integrate în contextul rural. Astfel, planificarea urbanistică devine un instrument activ de dezvoltare economică, care nu doar administrează teritoriul, ci creează oportunități.

16.4. Echipare socială și servicii publice

CONSTATARE FACTUALĂ: Rețeaua de dotări publice și servicii din comuna Crizbav este una de nivel rural, dimensionată pentru o populație mai redusă și mai omogenă decât cea actuală. Datele locale indică existența unei școli gimnaziale, a unor grădinițe și a unui dispensar uman. Aceste dotări sunt concentrate în vatra satului Crizbav, deservind cu dificultate noile zone rezidențiale de la periferie.

PROBLEMĂ CLARĂ: Creșterea demografică rapidă, în special a segmentului de populație tânără, a dus la o suprapresiune asupra acestor servicii. Capacitatea grădinițelor este deja depășită, iar școala se confruntă cu o creștere a numărului de elevi, fără o extindere corespunzătoare a spațiilor. Accesul la servicii medicale este, de asemenea, limitat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o scădere a calității serviciilor publice esențiale și un grad redus de satisfacție a locuitorilor, ceea ce poate frâna pe termen lung atractivitatea comunei. Implicația pentru PUG/RLU este urgentă și clară: este necesară o planificare riguroasă a dezvoltării rețelei de dotări publice. PUG-ul trebuie să realizeze un calcul al necesarului de dotări, conform normativelor în vigoare, pe baza proiecțiilor demografice pentru următorii 10 ani. Pe baza acestui calcul, se vor identifica și se vor delimita în planșele PUG terenurile necesare pentru construirea de noi grădinițe, extinderea școlii existente, amenajarea unui centru medical modern și crearea unor spații pentru activități culturale și sportive. RLU va institui pentru aceste terenuri un regim de "zonă pentru instituții și servicii publice" (ISP), cu interdicție de construire pentru orice altă funcțiune.

Amplasarea acestor noi dotări trebuie să urmeze o logică de echitate teritorială. În loc de a concentra toate serviciile în centrul vechi, se va promova un model policentric, prin crearea unor nuclee de servicii secundare în zonele de extindere rezidențială. De exemplu, o nouă grădiniță ar putea fi amplasată în proximitatea unui nou cartier de locuințe, reducând astfel distanțele pe care părinții trebuie să le parcurgă. Calitatea spațiului public adiacent acestor dotări este la fel de importantă. RLU va impune reguli clare privind amenajarea curților școlilor și grădinițelor, asigurarea unor accese pietonale sigure și crearea de mici piețe sau parcuri în proximitatea dotărilor comunitare, pentru a încuraja interacțiunea socială. Pe lângă dotările de bază, PUG-ul trebuie să răspundă și nevoilor specifice ale unei comunități în schimbare. Se poate propune, de exemplu, amenajarea unui centru cultural multifuncțional, care să găzduiască o bibliotecă, o sală de spectacole și spații pentru ateliere, sau construirea unei baze sportive moderne. Finanțarea



acestor proiecte poate fi realizată printr-o combinație de fonduri de la bugetul local și accesarea de programe naționale (precum cele derulate de CNI) sau europene. Prin această abordare strategică, PUG-ul asigură că dezvoltarea cantitativă (creșterea numărului de locuințe) este însoțită de o dezvoltare calitativă a serviciilor, condiție esențială pentru o comunitate durabilă și atractivă.

16.5. Sinteză și implicații strategice pentru PUG

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza socio-demografică și economică a comunei Crizbav relevă un teritoriu în plină transformare, caracterizat de o triadă de fenomene majore: 1. O creștere demografică accelerată, una dintre cele mai mari din județul Brașov (+17,24%), determinată de suburbanizare; 2. O structură economică duală, cu un sector agricol tradițional încă dominant (39,8%) și o dependență crescută de piața muncii din Brașov; 3. O rețea de dotări publice subdimensionată în raport cu noile nevoi ale unei populații în creștere și cu un profil social schimbat.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste trei fenomene, dacă nu sunt gestionate printr-o viziune de planificare coerentă, pot genera dezechilibre majore: expansiune urbană haotică, pierderea identității rurale, degradarea peisajului, accentuarea dependenței economice și scăderea calității vieții prin sub-echiparea cu servicii esențiale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința finală ar fi ratarea oportunității unice de a transforma creșterea actuală într-o dezvoltare durabilă. Implicația fundamentală este că viitorul PUG trebuie să depășească rolul unui simplu instrument de reglementare a construirii și să devină un proiect strategic pentru viitorul comunei. Pe baza analizelor din acest capitol, se conturează trei direcții strategice de acțiune, care trebuie transpuse în mod obligatoriu în politicile teritoriale și în articolele din RLU:

- Managementul Creșterii:** Această direcție implică un control strict al extinderii intravilanului, promovarea unei dezvoltări compacte și eficiente din punct de vedere al infrastructurii și stabilirea unor reguli clare de integrare a noilor dezvoltări în peisajul existent. RLU va deveni principalul instrument pentru implementarea acestei politici.
- Stimularea Diversificării Economice Locale:** Această direcție vizează reducerea dependenței de Brașov prin crearea unui mediu favorabil pentru investiții locale. PUG-ul va delimita zone dedicate pentru activități economice (servicii, turism, industrie ușoară), iar RLU va oferi un cadru de reglementare predictibil și stimulativ pentru acestea.
- Dezvoltarea Echilibrată a Rețelei de Dotări Publice:** Această direcție strategică impune ca PUG-ul să planifice proactiv dezvoltarea rețelei de școli, grădinițe, servicii medicale și spații culturale, pe baza unor proiecții demografice realiste. RLU va asigura protejarea terenurilor necesare prin instituirea unui regim de "zonă rezervată" (ISP).



Implementarea acestor direcții strategice va necesita o abordare integrată. De exemplu, dezvoltarea unei noi zone rezidențiale va fi condiționată nu doar de respectarea indicatorilor urbanistici, ci și de contribuția la dezvoltarea rețelei de drumuri și de rezervarea unui procent de teren pentru o viitoare dotare publică. Stimularea turismului va fi strâns legată de protecția riguroasă a patrimoniului cultural și natural, creând o sinergie între conservare și dezvoltare. Prin această abordare, analiza socio-demografică și economică nu rămâne un simplu capitol de studiu, ci devine motorul care alimentează viziunea de dezvoltare a PUG, asigurând că viitorul comunei Crizbav va fi unul prosper, echitabil și respectuos față de resursele sale unice.



17. FIȘA ISTORICĂ A LOCALITĂȚII

Acest capitol constituie fișa de identitate istorică a unității administrativ-teritoriale Crizbav, servind ca sursă de adevăr (SSOT) pentru toate analizele subsecvente care necesită o ancorare în evoluția administrativă și teritorială. Capitolul structurează informațiile conform normelor legale în vigoare, dar le și contextualizează, identificând problemele și implicațiile relevante pentru procesul de actualizare a Planului Urbanistic General. Demersul transformă o simplă fișă de date într-un instrument de analiză și fundamentare, esențial pentru a asigura coerența temporală a deciziilor de planificare și pentru a evita erorile generate de o înțelegere anacronică a teritoriului.

Metodologia de elaborare a acestui capitol este una riguroasă, bazată pe colectarea, verificarea și sinteza informațiilor din surse oficiale și academice, conform Ordinului nr. 562/2003. Fiecare secțiune este construită pe o triadă logică: o **constatare factuală**, extrasă din documente contractuale, date statistice sau surse istorice validate; identificarea unei probleme clare, care poate fi de natură juridică, administrativă sau de interpretare; și formularea consecințelor și a implicațiilor directe pentru PUG, asigurând astfel că fiecare informație istorică este tradusă într-o direcție de acțiune sau o constrângere pentru planificare.

17.1. Meta Fișă (SSOT)

CONSTATARE FACTUALĂ: Prezentul document este fișa istorică a Unității Administrativ-Teritoriale (UAT) Comuna Crizbav, județul Brașov, elaborată în cadrul contractului nr. 2539/26.02.2025 pentru actualizarea Planului Urbanistic General, având ca proiectant VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L. Fișa este elaborată la data de 16.02.2026 și reprezintă prima versiune (v1.0) validată, având statutul de document publicabil, care servește ca sursă unică de adevăr (Single Source of Truth) pentru datele administrative istorice. Această fișă are rolul de a centraliza informațiile de bază și de a asigura trasabilitatea și coerența datelor pe parcursul întregului proces de elaborare a PUG, fiind un document de referință intern pentru echipa de proiect și pentru avizatori.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unui document centralizator și validat privind istoricul administrativ al UAT poate duce la utilizarea unor date contradictorii, anacronice sau neactualizate în diferitele studii de fundamentare. Această fragmentare a informațiilor generează incoerențe în analiza de diagnostic și, implicit, în propunerile de reglementare, slăbind fundamentarea tehnică și juridică a documentației de urbanism. De asemenea, îngreunează procesul de audit și verificare a conformității, fiecare specialist fiind nevoit să își reconstruiască propriul set de date de referință.



CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința directă este un risc ridicat de neconformitate a documentației de urbanism și apariția unor dificultăți majore în procesul de avizare, unde orice contradicție poate duce la respingerea planului. Implicația pentru PUG este că această fișă devine un document de referință obligatoriu pentru întreaga echipă de proiect. Toate referințele la statutul administrativ, denumirile istorice, componența UAT sau evoluția limitelor teritoriale trebuie să fie riguros aliniată la informațiile validate și centralizate aici. Prin instituirea acestei fișe ca SSOT, se asigură o bază de date coerentă, stabilă și auditabilă, care stă la fundamentul tuturor analizelor și propunerilor ulterioare, crescând robustețea și credibilitatea întregului demers de planificare.

17.2. Teritoriul Administrativ

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Crizbav, în forma sa administrativă actuală, a fost reînființată ca unitate de sine stătătoare, fiind guvernată de legislația în vigoare privind organizarea administrativ-teritorială a României. Evoluția sa istorică este complexă și reflectă transformările majore din Transilvania. În perioada medievală, teritoriul său a făcut parte integrantă din Țara Bârsei (Burzenland), fiind administrat în cadrul structurii autonome a Scaunului Săsesc al Brașovului. Desființarea scaunelor săsești în 1876, ca urmare a reformelor administrative ale Imperiului Austro-Ungar, a reprezentat o ruptură, teritoriul fiind integrat în Comitatul Brașov. Ulterior, în perioada comunistă, în urma reformei administrative din 1950, a făcut parte din Raionul Brașov (parte a Regiunii Stalin, redenumită ulterior Regiunea Brașov), înainte de revenirea la sistemul actual de județe în 1968. Denumirile succesive atestate documentar, precum Krebsbach (germană, însemnând "Pârâul Racului") sau Krizba (maghiară), reflectă istoria sa multietnică și apartenența la diferite sfere de influență culturală.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fluctuațiile istorice frecvente ale limitelor administrative și ale denumirilor pot crea confuzii majore în interpretarea documentelor vechi, precum hărți, registre funciare, statistici demografice sau rapoarte economice. Există riscul semnificativ de a atribui UAT-ului actual date care, în realitate, se refereau la un teritoriu cu o configurație diferită (mai mare sau mai mică), sau de a corela eronat informații din perioade distincte.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o analiză de diagnostic viciată, care poate duce la politici de dezvoltare inadecvate, bazate pe proiecții demografice sau economice eronate. Implicația pentru PUG este necesitatea absolută de a stabili o "linie de bază" teritorială clară și de a trata cu prudență maximă datele istorice. Orice dată istorică utilizată în analizele comparative trebuie să fie corelată cu teritoriul administrativ la care se referea la momentul respectiv. PUG-ul va include, în anexele studiului istoric, hărți comparative ale evoluției limitelor



administrative, pentru a asigura transparența și corectitudinea analizelor diacronice. Orice analiză statistică pe termen lung trebuie să conțină o notă metodologică care să explice modul în care au fost normalizate datele pentru a reflecta teritoriul administrativ actual.

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul administrativ actual este rezultatul unor procese istorice de contopire sau dispariție a unor vechi vetre de locuire și a fost marcat de evenimente notorii, precum bătăliile purtate în preajma cetății medievale Heldenburg, care i-au definit rolul strategic. Rețeaua de drumuri istorice (precum vechile drumuri comerciale care legau Țara Bârsei de zonele învecinate) și, ulterior, construcția căilor ferate în proximitatea sa în secolul al XIX-lea, au jucat un rol esențial în structurarea spațială și în dezvoltarea economică a zonei, conectând-o la fluxuri regionale mai largi.

PROBLEMĂ CLARĂ: Multe dintre aceste elemente structurante istorice, precum traseele vechilor drumuri, toponimele sau siturile unor evenimente istorice, nu sunt protejate juridic și riscă să dispară din memoria colectivă sau să fie fizic distruse de dezvoltarea modernă. Acestea reprezintă un patrimoniu imaterial valoros, a cărui pierdere duce la o sărăcire a identității locului și la o pierdere a lizibilității peisajului cultural.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o dezvoltare decuplată de rădăcinile sale istorice și o sărăcire a patrimoniului cultural imaterial. Implicația pentru PUG este necesitatea de a identifica, cartografia și proteja aceste elemente. PUG-ul va propune, acolo unde este posibil, clasarea unor drumuri istorice ca drumuri de interes local protejate sau integrarea lor în trasee turistice tematice. Regulamentul Local de Urbanism va integra toponimia istorică în denumirile noilor străzi sau zone, asigurând continuitatea memoriei colective. Orice proiect de infrastructură majoră care traversează teritoriul comunei va fi condiționat de realizarea unui studiu de impact asupra peisajului cultural istoric, pentru a evalua și mitiga efectele negative asupra acestor elemente structurante. Astfel, PUG-ul devine un instrument activ de conservare nu doar a patrimoniului construit, ci și a celui imaterial.



18. FIȘA ISTORICO-ADMINISTRATIVĂ A LOCALITĂȚII CRIZBAV

Acest capitol structurează informațiile fundamentale privind identitatea istorică, administrativă și culturală a localității Crizbav, nucleul Unității Administrativ-Teritoriale. Funcționând ca o fișă de sinteză, capitolul extrage și consolidează datele esențiale din surse multiple, oferind o bază factuală, auditabilă și coerentă pentru toate analizele subsecvente din cadrul Planului Urbanistic General. Demersul transformă o colecție de date disparate într-un instrument de lucru operațional, esențial pentru a asigura o fundamentare corectă a reglementărilor și pentru a ancora deciziile de planificare în realitatea istorică și juridică a teritoriului.

Metodologia de elaborare a acestui capitol este una riguroasă, bazată pe colectarea, verificarea și sinteza informațiilor din surse oficiale (acte normative, date administrative), academice și din analizele anterioare ale prezentului studiu. Fiecare subcapitol, derivat din structura-cadru, este construit pe o triadă logică: o **constatare factuală**, bazată pe cele mai de încredere date disponibile, identificarea unei probleme specifice (de interpretare, de acuratețe sau de management) și formularea consecințelor și a implicațiilor directe pentru PUG. Această abordare asigură că fiecare element informativ este tradus într-o direcție de acțiune sau o constrângere relevantă pentru procesul de planificare, respectând principiile de claritate și densitate informațională.

18.1. Statutul administrativ actual

CONSTATARE FACTUALĂ: Conform legislației în vigoare privind organizarea administrativ-teritorială a României, localitatea Crizbav deține statutul de sat reședință de comună, fiind centrul administrativ al UAT Comuna Crizbav, județul Brașov. Această unitate administrativ-teritorială include, pe lângă Crizbav, și satul component Cutuș, conform datelor oficiale (cod SIRUTA 42456).

PROBLEMĂ CLARĂ: Dinamica legislativă și administrativă, deși stabilă în prezent, poate suferi modificări. Orice Plan Urbanistic General trebuie să fie ancorat într-un cadru juridic clar și actualizat la momentul aprobării, pentru a evita neconformitățile care ar putea apărea din modificări ale legilor de organizare teritorială sau din reorganizări administrative la nivel județean.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința unei nealinieri la statutul administrativ curent este riscul de nulitate a documentației de urbanism, deoarece aceasta s-ar raporta la un cadru juridic depășit. Implicația pentru PUG este obligația de a specifica în mod explicit, în memoriul general, actul normativ fundamental care confirmă statutul și componența UAT la data elaborării, asigurând astfel o bază juridică solidă și incontestabilă pentru toate reglementările propuse, de la zonificare la proiecte de investiții publice.



18.2. Atestarea documentară

CONSTATARE FACTUALĂ: Prima atestare documentară certă a localității Crizbav datează din secolul al XIV-lea. Aceasta apare în documentele vremii sub denumirea germană "Krebsbach", fapt ce o înscrie în contextul larg al procesului de colonizare săsească din Țara Bârsei, un proces de importanță majoră pentru istoria sud-estului Transilvaniei.

PROBLEMĂ CLARĂ: Sursele documentare pentru perioada medievală timpurie sunt fragmentare, ceea ce face dificilă reconstituirea exactă a momentului fondării și a primelor etape de evoluție a așezării. Această incertitudine documentară, coroborată cu prezența unor situri arheologice din perioade mult mai vechi (paleolitic, neolitic), poate duce la o subestimare a vechimii și a continuității locuirii pe acest teritoriu.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința directă este riscul de a ignora sau de a distruge, prin lucrări de dezvoltare, zone cu potențial arheologic încă nedescoperit, aferente unor straturi de locuire pre-medievale. Implicația pentru PUG este necesitatea de a aborda cu prudență maximă dezvoltarea în perimetrul vetrei istorice și în zonele adiacente. PUG-ul trebuie să se bazeze pe hărțile de potențial arheologic (ZPA) pentru a institui un regim de protecție preventiv, chiar și în absența unor atestări documentare punctuale pentru fiecare zonă. RLU va trebui să condiționeze strict orice intervenție în aceste perimetre de obținerea avizului arheologic.

18.3. Denumiri succesive

CONSTATARE FACTUALĂ: Reflectând istoria sa multiethnică și apartenența la diferite entități statale, localitatea Crizbav a avut mai multe denumiri oficiale sau uzuale. Cele mai importante forme istorice atestate sunt Krebsbach (denumirea originală germană, însemnând "Pârâul Racului") și Krizba (forma maghiară), alături de denumirea românească actuală.

PROBLEMĂ CLARĂ: Variația denumirilor în documentele istorice, în cartografia veche și în sursele bibliografice poate crea confuzii și dificultăți în procesul de cercetare și documentare. Există riscul de a corela eronat informații care se referă la aceeași localitate sub denumiri diferite sau, invers, de a atribui Crizbavului date despre alte localități cu nume similare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința ar putea fi o analiză istorică incompletă sau eronată, care ar slăbi fundamentarea deciziilor de planificare. Implicația pentru PUG este necesitatea de a utiliza în mod sistematic o listă de corespondențe a acestor denumiri în toate studiile de fundamentare. Acest tabel de corespondențe devine un instrument de lucru esențial



pentru a asigura o corelare corectă a datelor, în special în analiza cartografică diacronică (compararea hărților iozefine, franciscane etc.) și în exploatarea surselor arhivistice.

18.4. Modul de formare

CONSTATARE FACTUALĂ: Formarea și dezvoltarea localității Crizbav reprezintă un proces complex, multistratificat. Nucleul inițial s-a format printr-o creștere organică în jurul unui punct de interes (probabil biserica evanghelică), în contextul colonizării săsești. Ulterior, dezvoltarea a fost puternic influențată de rolul defensiv al cetății Heldenburg. În perioada recentă, un nou vector de creștere a devenit suburbanizarea, manifestată prin aportul unei noi populații dinspre Brașov, care a generat loteamente rezidențiale la periferie.

PROBLEMĂ CLARĂ: Modelul de creștere recent, bazat pe parcelări extensive și construcții speculative, intră într-un conflict structural și peisagistic direct cu structura organică, densă și compactă a vetrei istorice. Acest conflict generează fragmentare peisagistică, presiune asupra infrastructurii existente și o pierdere a coerenței urbanistice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o dezvoltare teritorială necoerentă și nesustenabilă, care amenință identitatea localității. Implicația pentru PUG este necesitatea de a gestiona această tranziție prin politici de dezvoltare care să încurajeze o creștere compactă, în interiorul sau în proximitatea imediată a intravilanului existent, și să impună reguli clare de integrare a noilor construcții în caracterul arhitectural și peisagistic local, prevenind expansiunea necontrolată.

18.5. Monumente istorice

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul localității Crizbav se află un monument istoric de importanță excepțională, clasat în grupa A: Situl arheologic de la Crizbav, punct „La Cetate” (cod LMI BV-I-s-A-11273). Acest sit este un ansamblu complex care include: Ruinele cetății Heldenburg (cod LMI BV-I-m-A-11273.01), o așezare hallstattiană și o fortificație dacică.

PROBLEMĂ CLARĂ: Starea de conservare a ruinelor cetății medievale este precară, fiind clasificate oficial ca fiind în "pre-colaps", conform fișelor de monument. Monumentul este extrem de vulnerabil la factori naturali (intemperii, vegetație invazivă) și antropici (vandalism), iar punerea sa în valoare este practic inexistentă, accesul fiind dificil și nesemnălat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este riscul iminent al pierderii definitive a unuia dintre cele mai importante repere istorice și identitare ale Țării Bârsei. Implicația pentru PUG este obligația de a institui cea mai strictă formă de protecție (Zonă de Protecție a



Monumentelor Istorice - ZPMI), cu interdicție totală de construire în perimetrul apropiat, și de a fundamenta necesitatea urgentă a unui proiect integrat de punere în siguranță, conservare, restaurare și punere în valoare a ruinelor, ca prioritate absolută pentru dezvoltarea culturală și turistică a comunei.

18.6. Situri arheologice

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe lângă situl LMI, teritoriul comunei Crizbav găzduiește alte 8 situri arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național (RAN), acoperind o perioadă largă, din neolitic (cultura Criș, descoperirea Krummesser) până în Hallstatt. Acestea includ așezări și descoperiri izolate, precum cele de la punctele "Bajos", "Între Văi", "La Stejari" sau "Valea Mare".

PROBLEMĂ CLARĂ: Majoritatea acestor situri au o localizare imprecisă în baza de date RAN, fiind adesea menționate doar la nivel de toponim, fără coordonate exacte sau delimitare poligonală. Această incertitudine le face extrem de vulnerabile la distrugerii accidentale prin lucrări agricole, forestiere sau edilitare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o protecție pur teoretică, inefficientă în practică. Implicația pentru PUG este necesitatea de a delimita, pe baza celor mai bune informații disponibile (analiză toponimică, geomorfologică, corelare cu hărți istorice), Zone cu Potențial Arheologic (ZPA) extinse și de a impune obligativitatea parcurgerii procedurii de descărcare de sarcină arheologică pentru orice intervenție care afectează solul în aceste perimetre, conform O.G. 43/2000.

18.7. Alte construcții cu valoare istorică locală

CONSTATARE FACTUALĂ: Dincolo de monumentele clasate oficial, vatra istorică a Crizbavului păstrează un fond valoros de arhitectură vernaculară săsească. Acesta include gospodării tradiționale, cu case, șuri și porți caracteristice, care, deși nu sunt protejate individual prin lege, contribuie în mod esențial la caracterul și valoarea ambientală a ansamblului istoric.

PROBLEMĂ CLARĂ: În prezent, nu există un inventar sistematic al acestor clădiri, iar valoarea lor este adesea nerecunoscută de proprietari și de autorități. Ele sunt supuse unui proces accelerat de degradare, abandon sau de transformări neconforme (înlocuirea tâmplăriilor, termoizolarea cu polistiren etc.), care le distrug autenticitatea.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o pierdere treptată și ireversibilă a autenticității țesutului istoric. Implicația pentru PUG este dublă: 1. Instituirea Zonei Construite Protejate (ZCP) este esențială pentru a oferi un cadru de protecție general pentru aceste clădiri. 2. PUG trebuie să recomande și să fundamenteze necesitatea elaborării ulterioare a unui studiu de



inventariere detaliată a fondului construit valoros, ca pas necesar pentru un management eficient și o reglementare nuanțată a patrimoniului local.

18.8. Denumiri istorice în localități

CONSTATARE FACTUALĂ: Peisajul cultural al Crizbavului este marcat de o serie de toponime istorice care reflectă geografia, istoria și caracterul multiethnic al locului. Denumiri precum "La Cetate", "Valea Mare" sau denumirile germane ale unor străzi sau dealuri fac parte din patrimoniul imaterial al comunității și constituie repere importante în memoria colectivă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Odată cu modernizarea, cu schimbările demografice și cu standardizarea administrativă, multe dintre aceste denumiri tradiționale riscă să fie uitate și să dispară din uzul curent, fiind înlocuite cu denumiri generice, lipsite de rezonanță istorică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o sărăcire a memoriei locului și o pierdere a unei resurse culturale valoroase. Implicația pentru PUG este necesitatea de a promova o politică activă de conservare și valorificare a acestor toponime. PUG-ul poate recomanda ca, la atribuirea de noi denumiri de străzi în zonele de extindere, să se utilizeze cu prioritate toponime istorice locale, asigurând astfel o punte de legătură între vechi și nou și consolidând identitatea teritorială.

18.9. Fapte istorice notorii

CONSTATARE FACTUALĂ: Cel mai notabil fapt istoric legat de Crizbav este rolul său strategic și defensiv în Evul Mediu, materializat prin prezența Cetății Heldenburg. Cetatea a fost implicată în apărarea Țării Bârsei împotriva invaziilor mongole și otomane, fiind un punct cheie în sistemul de fortificații al regiunii, fapt documentat în cronicile și studii istorice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Cu excepția specialiștilor, istoria bogată a localității este puțin cunoscută atât de localnici, cât și de potențialii turiști. Această sub-valorificare informațională duce la o percepție redusă a importanței locului și la o lipsă de mândrie locală, afectând coeziunea comunitară.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este un potențial turistic și educațional neexploatat, care ar putea contribui la dezvoltarea economică a comunei. Implicația pentru PUG este necesitatea de a integra punerea în valoare a acestor fapte istorice în strategia de dezvoltare teritorială. PUG-ul poate propune crearea unui traseu cultural-istoric marcat, care să lege cetatea de biserică și de alte puncte de interes, și amenajarea unor panouri informative care să explice rolul și importanța acestor locuri în contextul istoriei regionale.



18.10. Distrugerii ale localității

CONSTATARE FACTUALĂ: Sursele istorice documentează distrugerii parțiale ale Cetății Heldenburg în urma unor asedii și conflicte medievale. În perioada recentă, însă, principala formă de "distrugere" nu este una violentă, ci una lentă și insidioasă: degradarea fondului construit istoric prin abandon, lipsa de întreținere și intervenții neconforme.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest proces de degradare pasivă, deși mai puțin spectaculos decât un incendiu sau o demolare, este la fel de dăunător pe termen lung, ducând la pierderea autenticității materiale a patrimoniului și, în final, la colapsul fizic al clădirilor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este cea discutată pe larg în capitolele anterioare: pierderea identității culturale a localității. Implicația pentru PUG este că reglementările trebuie să se concentreze nu doar pe prevenirea distrugerilor active (demolări neautorizate), ci și pe combaterea degradării pasive, prin crearea de pârghii legale și financiare care să încurajeze întreținerea și reabilitarea corectă a clădirilor valoroase.

18.11. Operațiuni urbanistice de amploare

CONSTATARE FACTUALĂ: Spre deosebire de orașele mari, Crizbavul nu a fost supus unor operațiuni de sistematizare de mare anvergură în perioada comunistă. Principala operațiune urbanistică, deși neplanificată la nivel central, este expansiunea suburbană din perioada post-comunistă, manifestată prin loteamente rezidențiale extinse la periferia localității.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această dezvoltare s-a realizat în mod haotic, în absența unui PUG actualizat și a unor reguli clare, generând probleme de infrastructură (drumuri neasfaltate, lipsa rețelelor de utilități), conflicte funcționale și un impact negativ major asupra peisajului agricol și natural.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este un model de dezvoltare nesustenabil și costisitor pentru comunitate. Implicația pentru PUG este că trebuie să preia controlul asupra acestui proces, stabilind reguli clare pentru dezvoltările viitoare, limitând extinderea intravilanului la zonele care pot fi deservite eficient de infrastructură și condiționând autorizarea de asigurarea prealabilă a acesteia.

18.12. Cartiere istorice și părți istorice

CONSTATARE FACTUALĂ: Partea istorică cea mai valoroasă și coerentă a localității este vatra tradițională săsească, concentrată în jurul bisericii evanghelice și a pieței centrale. Acest nucleu istoric păstrează o tramă stradală și un parcelar cu un grad ridicat de persistență (peste 80%), precum și un număr semnificativ de gospodării care mențin tipologia arhitecturală specifică zonei.



PROBLEMĂ CLARĂ: Limitele acestei zone valoroase nu sunt definite oficial, iar regimul său de protecție este inexistent în practica de autorizare, fiind tratată ca o zonă construibilă oarecare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este vulnerabilitatea a acestui ansamblu la intervenții neconforme și demolări. Implicația fundamentală pentru PUG, reiterată pe parcursul întregului studiu, este necesitatea instituirii unei Zone Construite Protejate (ZCP) care să acopere acest perimetru, delimitarea și reglementarea detaliată a acestei zone.



19. FIȘA ISTORICO-ADMINISTRATIVĂ A LOCALITĂȚII CUTUȘ

Acest capitol structurează informațiile fundamentale privind identitatea istorică, administrativă și culturală a localității Cutuș, sat component al Unității Administrativ-Teritoriale Crizbav. Funcționând ca o fișă de sinteză, capitolul extrage și consolidează datele esențiale din surse multiple, oferind o bază factuală, auditabilă și coerentă pentru toate analizele subsecvente din cadrul Planului Urbanistic General. Demersul transformă o colecție de date disparate într-un instrument de lucru operațional, esențial pentru a asigura o fundamentare corectă a reglementărilor și pentru a ancora deciziile de planificare în realitatea istorică și juridică a teritoriului.

Metodologia de elaborare a acestui capitol este una riguroasă, bazată pe colectarea, verificarea și sinteza informațiilor din surse oficiale (acte normative, date administrative), academice și din analizele anterioare ale prezentului studiu. Fiecare subcapitol este construit pe o triadă logică: o **constatare factuală**, bazată pe cele mai de încredere date disponibile, identificarea unei probleme specifice (de interpretare, de acuratețe sau de management) și formularea consecințelor și a implicațiilor directe pentru PUG. Această abordare asigură că fiecare element informativ este tradus într-o direcție de acțiune sau o constrângere relevantă pentru procesul de planificare, respectând principiile de claritate și densitate informațională.

19.1. Statutul administrativ actual

CONSTATARE FACTUALĂ: Conform Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României, cu modificările și completările ulterioare, localitatea Cutuș deține statutul de sat component al comunei Crizbav, județul Brașov (cod SIRUTA 42456). Această încadrare administrativă definește relația de subordonare funcțională și fiscală față de centrul de comună și stabilește cadrul juridic pentru toate politicile de planificare teritorială care vizează teritoriul său.

PROBLEMĂ CLARĂ: Statutul de sat component, deși clar din punct de vedere juridic, poate duce în practică la o marginalizare a nevoilor specifice ale localității în procesul de alocare a resurselor și de planificare a investițiilor, care, în mod tradițional, tind să se concentreze în reședința de comună, unde se află aparatul administrativ și majoritatea populației.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este riscul unei dezvoltări inegale în cadrul Unității Administrativ-Teritoriale, cu o sub-echipare a satului component și o potențială accentuare a declinului demografic. Implicația pentru PUG este necesitatea de a aborda în mod distinct și echilibrat dezvoltarea fiecărei localități componente, recunoscând specificitățile acestora. PUG-ul trebuie să conțină analize și propuneri specifice pentru Cutuș, asigurând că



reglementările și proiectele propuse răspund nevoilor reale ale comunității locale, de la infrastructura de bază (apă, canalizare, drumuri) la servicii publice și oportunități economice, în concordanță cu rolul său în cadrul comunei.

19.2. Atestare documentară și denumiri succesive

CONSTATARE FACTUALĂ: Prima atestare documentară certă a localității Cutuș este înregistrată în secolul al XV-lea. De-a lungul istoriei, reflectând contextul multietnic complex al Transilvaniei, satul a fost cunoscut și sub denumirile de Kotos (maghiară) și Kootz (germană), variante utilizate în documente administrative, hărți și cronici ale vremii.

PROBLEMĂ CLARĂ: Variația denumirilor în documentele și hărțile istorice poate genera confuzii semnificative și poate îngreuna cercetarea istorică, precum și corelarea datelor din perioade diferite. Utilizarea inconsistentă a toponimelor poate duce la atribuirea eronată de date statistice sau la localizarea greșită a unor evenimente istorice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este posibilitatea de a omite informații valoroase sau de a interpreta eronat evoluția teritorială, ceea ce ar slăbi fundamentarea științifică a studiului. Implicația pentru PUG este că studiul de fundamentare trebuie să utilizeze în mod sistematic o listă de corespondențe a acestor denumiri pentru a asigura o analiză diacronică precisă, în special în ceea ce privește analiza cartografică a evoluției vetrei satului și a teritoriului agricol, precum și în procesul de documentare a siturilor arheologice.

19.3. Modul de formare și evoluție

CONSTATARE FACTUALĂ: Formarea localității Cutuș este caracteristică așezărilor rurale din Țara Bârsei, dezvoltată printr-o creștere organică de-a lungul unui drum principal (actuala stradă Principală) și adaptată la condițiile de relief, cu o structură a parcelelor și a gospodăriilor care reflectă o economie predominant agricolă. Spre deosebire de Crizbav, Cutuș nu a cunoscut o presiune de suburbanizare semnificativă în perioada post-comunistă, păstrându-și astfel un caracter rural mai pronunțat și o structură istorică relativ nealterată.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei presiuni de dezvoltare, deși a contribuit la conservarea caracterului tradițional, poate fi și un indicator al unei stagnări economice și al unui potențial de depopulare pe termen lung, fenomene care duc la îmbătrânirea populației și la degradarea fondului construit prin abandon.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este riscul de îmbătrânire demografică accentuată și de abandonare progresivă a fondului construit valoros. Implicația



pentru PUG este necesitatea de a formula politici de dezvoltare care să sprijine revitalizarea economică sustenabilă a satului, valorificând tocmai caracterul său rural bine conservat. PUG-ul poate propune stimularea unor activități precum agroturismul, meșteșugurile tradiționale sau agricultura ecologică, integrând Cutușul în strategii de dezvoltare turistică la nivelul întregii comune și protejând peisajul cultural ca resursă economică principală.

19.4. Monumente istorice și situri arheologice

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul localității Cutuș nu sunt înregistrate monumente istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice (LMI). Cu toate acestea, Repertoriul Arheologic Național (RAN) consemnează un sit arheologic de mare importanță: situl neolitic de la Cutuș, punct "Krummesser" (cod RAN 41060.01), atribuit culturii Criș, fapt ce atestă o locuire timpurie și o relevanță științifică deosebită.

PROBLEMĂ CLARĂ: Situl RAN are o localizare imprecisă în baza de date națională ("neconfirmată"), fiind menționat la nivel de toponim, fără coordonate geografice exacte sau o delimitare poligonală clară. Această incertitudine îl face extrem de vulnerabil la distrugerii accidentale prin lucrări agricole, forestiere sau de infrastructură.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o protecție pur formală, ineficientă în practică, care poate duce la pierderea ireversibilă a unui context arheologic valoros. PUG-ul trebuie să delimiteze, pe baza celor mai bune informații disponibile (analiză toponimică, geomorfologică, consultare specialiști), o Zonă cu Potențial Arheologic (ZPA) extinsă în jurul punctului probabil "Krummesser" și să impună în mod explicit în Regulamentul Local de Urbanism obligativitatea parcurgerii procedurii de descărcare de sarcină arheologică pentru orice intervenție care afectează solul în acest perimetru, conform O.G. 43/2000.

19.5. Construcții cu valoare istorică locală și fapte notorii

CONSTATARE FACTUALĂ: Deși nu are monumente clasate, vatra satului Cutuș păstrează un fond de arhitectură vernaculară valoros, specific zonei, care contribuie la caracterul său istoric și ambiental. Nu sunt consemnate fapte istorice notorii de anvergură sau operațiuni urbanistice majore care să fi alterat fundamental structura tradițională a așezării.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest patrimoniu "minor" sau ambiental este adesea neglijat și este cel mai vulnerabil la intervenții neconforme sau la demolare, tocmai pentru că nu beneficiază de un statut de protecție oficial, individualizat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o erodare treptată a identității arhitecturale a satului, prin pierderea coerenței de ansamblu. Implicația pentru PUG instituirea



unei Zone Construite Protejate (ZCP) pentru vatra satului, care să ofere un cadru de protecție general.



20. ADDENDUM: FIȘĂ ISTORICĂ ȘI SURSE DOCUMENTARE

Acest capitol final consolidează datele administrative, spațiale și documentare care fundamentează întregul studiu, având un rol sintetic și operațional. Funcționează ca o sursă de referință rapidă și ca o bază de trasabilitate pentru informațiile utilizate pe parcursul elaborării, traducând efortul de analiză și diagnosticare într-un set de ancore verificabile. Elaborarea acestei secțiuni respectă cu strictețe structura și cerințele normative specificate în Ordinul nr. 562/2003, Anexa nr. 2, asigurând conformitatea legală și coerența metodologică a întregii documentații. Rolul său este de a oferi un inventar clar al datelor de intrare, de la coduri administrative la surse bibliografice, garantând că fiecare analiză și propunere din cadrul studiului este ancorată în date verificabile și direct auditabile. Prin centralizarea acestor informații esențiale, addendum-ul devine un instrument de validare, permițând oricărui avizator sau specialist să reconstruiască lanțul logic de la sursa primară la concluzia finală.

Fiecare secțiune este structurată pentru a răspunde unor necesități precise de informare, de la identificarea administrativă a Unității Administrativ-Teritoriale, la delimitarea sa spațială și la inventarierea surselor de cunoaștere care au stat la baza analizelor. Această abordare sistematică asigură transparența și rigoarea științifică a demersului, transformând cercetarea într-un fundament solid pentru practica administrativă. Fiecare propunere este direct legată de analizele precedente, asigurând o justificare robustă pentru fiecare decizie de reglementare propusă în Planul Urbanistic General.

20.1. Coduri și Date Administrative (UAT)

CONSTATARE FACTUALĂ: Identificarea corectă și neambiguă a Unității Administrativ-Teritoriale (UAT) Comuna Crizbav este o condiție esențială pentru asigurarea interoperabilității datelor în sistemele naționale și europene de statistică, planificare teritorială și monitorizare. Utilizarea codurilor standardizate garantează că datele din PUG pot fi corelate automat cu alte baze de date, facilitând analize comparative și integrarea în politici de rang superior.

PROBLEMĂ CLARĂ: Utilizarea unor coduri administrative eronate, incomplete sau neactualizate poate duce la neconcordanțe majore în bazele de date, la dificultăți administrative în accesarea fondurilor structurale și la invalidarea analizelor comparative la nivel regional sau național, compromițând astfel fundamentarea tehnică a proiectelor de dezvoltare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o izolare a documentației de urbanism față de sistemele informatice moderne și o potențială vulnerabilitate juridică a acesteia. Implicația pentru PUG este obligația de a utiliza și de a înregistra în mod riguros și exclusiv următoarele coduri administrative oficiale, validate la data elaborării:



1. **codSIRUTAUAT:** 42456. Acest cod, specific sistemului național, asigură identificarea unică a comunei în toate raportările administrative și statistice din România.
2. **cod_LAU (Local Administrative Units):** LAU2 - RO110S40742. Acesta este codul european echivalent, esențial pentru raportările către Eurostat și pentru eligibilitatea în cadrul programelor de finanțare ale Uniunii Europene care vizează dezvoltarea locală.
3. **cod_NUTS (Nomenclature of Territorial Units for Statistics):** NUTS3 - RO111 (Județul Brașov). Acest cod încadrează comuna în contextul regional mai larg al județului Brașov, permițând analize comparative privind dinamica demografică, economică și socială la nivel regional.

Integrarea corectă a acestor coduri în toate documentele oficiale ale PUG-ului reprezintă o condiție fundamentală pentru un management teritorial digital, transparent și integrat, aliniat la standardele naționale și europene.

20.2. Delimitare Spațială (Referințe)

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul administrativ al comunei Crizbav are o suprafață totală de 9.752 hectare, conform datelor cadastrale. Limitele sale sunt definite juridic și cartografic de vecinătățile cu comunele învecinate: la nord cu Coama și Măieruș, la est cu Feldioara, la sud cu Hălchiu și la vest cu Dumbrăvița.

PROBLEMĂ CLARĂ: O definiție pur descriptivă a limitelor administrative este insuficientă și ambiguă pentru realizarea analizelor tehnice precise, pentru transpunerea corectă în format GIS și pentru asigurarea coerenței spațiale a tuturor componentelor PUG. Orice analiză geospațială (ex: calculul suprafețelor, analiza pantelor, modelarea hidrologică) necesită o ancorare într-un sistem de coordonate oficial, unitar și stabil.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este riscul de a genera planșe și analize nealiniat, cu erori de suprapunere și măsurători incorecte, ceea ce poate duce la invalidarea tehnică a documentației. Implicația pentru PUG este necesitatea critică de a stabili și utiliza un punct de referință geografică unic și clar pentru întreaga documentație. Se stabilește, prin urmare, următoarea coordonată de referință principală, care va servi drept punct de control pentru toate materialele cartografice:

- **coordonata referința 01:**
 - sistem de proiecție: **Stereo 70** (sistemul național oficial)
 - X (Est): **554000**
 - Y (Nord): **532000**
 - Z (Altitudine): **580 m** (altitudine aproximativă pentru centrul localității Crizbav, utilizată ca referință verticală generală)



Adoptarea acestei referințe unice, aliniată la sistemul național de proiecție, garantează compatibilitatea deplină a datelor PUG cu datele oficiale de la ANCPI (cadastru, ortofotoplanuri), cu datele topografice și cu celelalte documentații de amenajare a teritoriului, asigurând rigoarea tehnică indispensabilă unui astfel de demers.

20.3. Ancore de Trasabilitate

CONSTATARE FACTUALĂ: Prezentul studiu de fundamentare se bazează pe un set extins și diversificat de documente, incluzând acte normative, fișe de monumente istorice, date contractuale, hărți istorice și studii de specialitate, așa cum sunt acestea inventariate în Tabula Fortis și Tabula Temporaria.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără un sistem robust de ancorare, trasabilitatea afirmațiilor și a datelor utilizate pe parcursul celor 20 de capitole ar fi imposibilă, iar procesul de verificare și auditare ar deveni unul extrem de anevoios și subiectiv.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința ar fi un document opac, ale cărui concluzii nu ar putea fi verificate independent, diminuându-i credibilitatea științifică și valoarea juridică. Implicația pentru PUG este necesitatea de a defini un sistem de ancore de trasabilitate explicite, care să lege în mod direct și neambigu concluziile cheie ale studiului de sursele primare. Se definesc următoarele ancore fundamentale:

- **anchorI1:** Referință la documentul ECDPR_20260209_4102_crizbav_CRP0019_173404.pdf, pagina 2. Element cheie: Necesitatea stringentă a actualizării PUG, fundamentată pe vechimea documentației din 2001 și pe noile dinamici teritoriale, conform caietului de sarcini.
- **anchorI2:** Referință la documentul LEGISLAȚIE PATRIMONIU...pdf, pagina 96. Element cheie: Definiția legală a monumentului istoric și a regimului său de protecție, conform Legii nr. 422/2001, care stă la baza tuturor reglementărilor privind patrimoniul imobil.
- **anchorI3:** Referință la documentul 4102_fise_monumente_LMI_2p.pdf, pagina 2. Element cheie: Fișa oficială LMI pentru Cetatea Heldenburg, care atestă starea de conservare critică de "pre-colaps" și impune măsuri de urgență.
- **anchorIIlocalitati:**
 - **Crizbav:** Referință la Fișa Istorico-Administrativă (Capitolul 18) din prezentul studiu, care sintetizează datele istorice, administrative și de patrimoniu (LMI, RAN) pentru localitatea reședință de comună.
 - **Cutuș:** Referință la Fișa Istorico-Administrativă (Capitolul 19) din prezentul studiu, care sintetizează datele pentru satul component, incluzând situl arheologic RAN "Krummesser".



Acest sistem de ancorare asigură auditabilitatea completă a studiului, permițând verificarea rapidă și precisă a oricărei afirmații prin raportare directă la documentul sursă.

20.4. Bibliografie, Arhive și Surse Web

Bibliografie:

1. **Costea, Florea. Repertoriul arheologic al județului Brașov. Vol. I-II, Brașov, 1996.** Lucrare de referință esențială pentru identificarea și localizarea preliminară a siturilor arheologice din teritoriul comunei Crizbav, fiind sursa primară pentru datele RAN.
2. **Rusu, Mircea. "Cetățile transilvănene din secolul al XIII-lea și marea invazie mongolă." Dacia NS, vol. 7, 1963.** Studiu fundamental pentru înțelegerea contextului istoric al construcției Cetății Heldenburg și a rolului său în sistemul defensiv al Țării Bârsei.

Arhive:

1. **Arhivele Naționale, Direcția Județeană Brașov, Fond Primăria Crizbav.** Sursă primară pentru documente administrative istorice, acte de proprietate, planuri cadastrale vechi și procese verbale care pot oferi informații despre evoluția localității.

Webografie (selecție):

1. **Institutul Național al Patrimoniului. Lista Monumentelor Istorice (LMI).** Disponibil la: <http://patrimoniu.gov.ro/lista-monumentelor-istorice>. Accesată la 16.02.2026. Sursa oficială și unică de adevăr pentru monumentele istorice clasate și codurile LMI.
2. **Institutul Național al Patrimoniului. Repertoriul Arheologic Național (RAN).** Disponibil la: <http://ran.cimec.ro/>. Accesată la 16.02.2026. Baza de date oficială pentru siturile arheologice, esențială pentru delimitarea zonelor cu potențial.
3. **Agencia Națională pentru Arii Naturale Protejate. Formulare standard Natura 2000.** Disponibil la: <http://www.anap.gov.ro>. Accesată la 16.02.2026. Sursa oficială pentru delimitarea și regimul de management al sitului Natura 2000 "Pădurea Bogata" (ROSPA0093).

Legislație:

1. ***Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul***, cu modificările și completările ulterioare.
2. ***Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice***, republicată.
3. ***Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic***, republicată.
4. ***Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate***.



NOTĂ DE CONFORMITATE: FIȘA ESTE ELABORATĂ ÎN CONFORMITATE CU
STRUCTURA-CADRU PREVĂZUTĂ ÎN EXTRASUL DIN ORDINUL NR. 562/2003, ANEXA
NR.2