

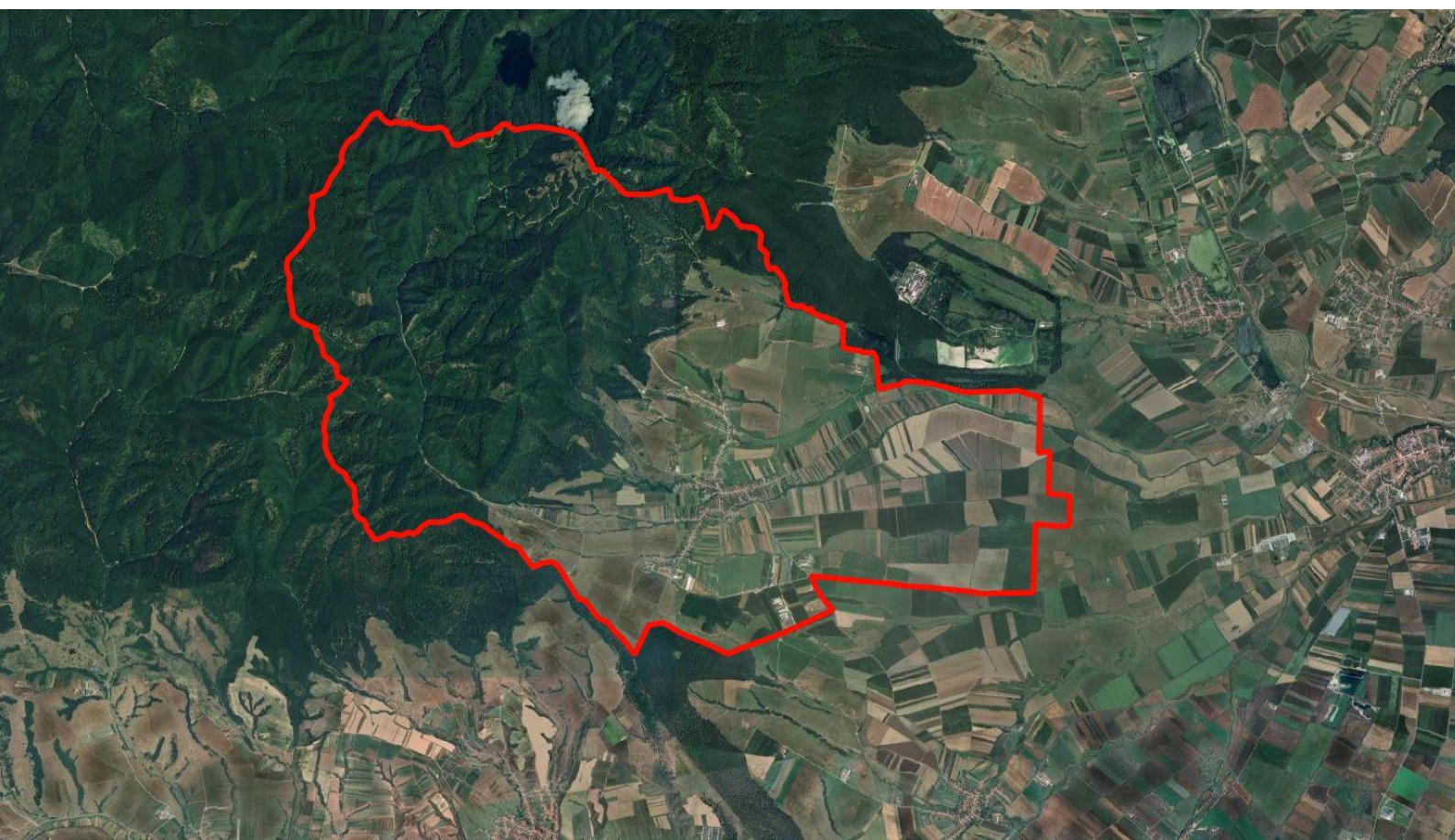


Studiu de fundamentare privind analiza  
spațial-volumetrică, silueta localității, imagine  
urbană

# 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 analiza spațial-volumetrică, silueta localității, imagine urbană
Data elaborării	FEB 2026



## COLECTIV DE ELABORARE



Șef de proiect	Urb. Augustin Ioan SUCIU	
Project manager	Virgil PROFEANU	
Colectiv elaborare	Urb. Călin ALEXANDRESCU	
	Arh. Luiza TĂNASE	
	Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA	
	Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ	
	Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU	
	Urb. Andrei Cristian CIOCAN	
	Urb. Denisa SPIREA	
	Urb. Andreea Florentina CODREANU	
	Urb. Andrei Cristian ION	
	Urb. Iona ALBULESCU	



## CUPRINS:

STUDIUL DE FUNDAMENTARE PRIVIND ANALIZA SPAȚIAL-VOLUMETRICĂ, SILUETA LOCALITĂȚII, IMAGINE URBANĂ .....	7
1. INTRODUCERE.....	8
1.1. Scopul și Obiectivele Studiului Peisagistic .....	8
1.2. Cadrul Legislativ și Normativ .....	10
1.3. Metodologia de Analiză și Structura Studiului .....	11
2. ÎNCADRAREA ÎN CONTEXTUL TERITORIAL ȘI STRATEGIC.....	14
2.1. Corelarea cu Documentațiile de Rang Județean și Local .....	14
2.2. Alinierea la Principiile Europene privind Calitatea Mediului Construit.....	16
2.3. Sinteza Cadrului Strategic și Implicații pentru PUG.....	17
3. ANALIZA CADRULUI NATURAL.....	19
3.1. Relief și geomorfologie.....	19
3.2. Hidrografie și amenajarea apelor .....	20
3.3. Climă și microclimate .....	21
3.4. Pedologie și vegetație.....	22
4. ANALIZA CADRULUI ANTROPIC .....	24
4.1. Evoluție istorică .....	24
4.2. Utilizarea terenului (Land use) .....	25
4.3. Morfologie urbană (trama stradală, parcelar).....	27
4.4. Infrastructură și rețele.....	28
5. IDENTIFICAREA ȘI CARACTERIZAREA UNITĂȚILOR DE PEISAJ .....	29
5.1. Metodologia de Delimitare și Caracterizare.....	29
5.2. Unitățile de Peisaj Natural și Agricol .....	31
5.3. Unitățile de Peisaj Antropic și Nuclee Rezidențiale .....	32
5.4. Sinteza Valorii și Fragilității Peisajului .....	33
6. ANALIZA COMPONENTELOR VIZUALE ALE PEISAJULUI .....	35
6.1. Silueta localității (Skyline).....	35



6.2. Puncte de belvedere (Viewpoints) .....	36
6.3. Coridoare vizuale (Visual corridors) .....	38
6.4. Imagine urbană .....	38
7. ANALIZA PEISAJULUI CULTURAL ȘI A PATRIMONIULUI ISTORIC.....	40
7.1. Monumente istorice .....	40
7.2. Patrimoniu arheologic .....	41
7.3. Zone construite protejate.....	43
7.4. Peisaj cultural .....	44
8. ANALIZA SISTEMULUI DE SPAȚII VERZI.....	45
8.1. Sistemul de spații verzi (parcuri, scuaruri) .....	45
8.2. Indice de spațiu verde .....	47
8.3. Plantații de protecție .....	48
8.4. Promenade și culoare ecologice .....	49
9. SINTEZA DIAGNOSTICĂ: SWOT.....	51
9.1. Puncte Tari (Strengths).....	51
9.2. Puncte Slabe (Weaknesses) .....	52
9.3. Oportunități (Opportunities).....	52
9.4. Amenințări (Threats).....	53
10. IDENTIFICAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR ȘI A ZONELOR DEGRADATE .....	54
10.1. Degradare vizuală.....	54
10.2. Spații reziduale .....	55
10.3. Conflicte funcționale.....	57
10.4. Peisaj monoton .....	57
11. VIZIUNE STRATEGICĂ ȘI PRINCIPII DIRECTOARE.....	59
11.1. Viziune Strategică: "Crizbav - Comună Parc" .....	59
11.2. Principii de Design Urban și Intervenție.....	60
11.3. Alternative de Dezvoltare (Scenarii) .....	61
12. PROPUNERI PENTRU PROTEJAREA PEISAJELOR VALOROASE.....	64
12.1. Regim de Protecție pentru Peisajele Naturale Valoroase.....	64



12.2. Măsuri de Conservare pentru Peisajul Cultural și Istoric.....	66
12.3. Management Durabil pentru Peisajele Agricole Tradiționale .....	67
12.4. Reglementări pentru Protejarea Componentelor Vizuale .....	68
13. PROPUNERI PENTRU REABILITAREA PEISAGISTICĂ A ZONELOR DEGRADATE .....	70
13.1. Direcții Strategice de Intervenție .....	70
13.2. Propuneri Tactice de Reconversie și Valorificare .....	72
13.3. Proiecte Pilot de Reabilitare Peisagistică.....	74
14. REGULI ȘI REGLEMENTĂRI PENTRU INTEGRAREA NOILOR CONSTRUCȚII.....	76
14.1. Reguli privind Amplasarea pe Parcelă și Retragerile.....	76
14.2. Reguli privind Regimul de Înălțime și Volumetria.....	78
14.3. Recomandări privind Materialele și Cromatica Fațadelor .....	80
14.4. Reguli privind Conformarea Acoperișurilor .....	81
14.5. Reguli pentru Amenajarea Spațiilor Libere și a Împrejmuirilor .....	82
15. PLAN DE ACȚIUNE ȘI PRIORITĂȚI .....	84
15.1. Criterii de Prioritizare și Ierarhizarea Măsurilor .....	84
15.2. Etapizarea Implementării și Calendarul Acțiunilor.....	86
15.3. Actori Implicați și Responsabilități Instituționale.....	87
15.4. Surse de Finanțare și Management Financiar .....	89
16. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI FINALE.....	90
16.1. Sinteza Concluziilor Diagnozei.....	90
16.2. Recomandări Strategice și Integrarea în PUG.....	92
16.3. Monitorizare și Evaluare.....	94
17. CONCLUZII FINALE ȘI CALEA DE URMAT.....	96
17.1. Sinteza Verdictului Strategic .....	96
17.2. Implicații Finale pentru PUG și RLU.....	97
17.3. Calea de Urmat: De la Plan la Realitate .....	98

## **STUDIU DE FUNDAMENTARE PRIVIND ANALIZA SPAȚIAL- VOLUMETRICĂ, SILUETA LOCALITĂȚII, IMAGINE URBANĂ**

Actualizare Plan Urbanistic General, Comuna Crizbav, Județul Brașov

Prezentul studiu peisagistic fundamentează deciziile de planificare urbană din cadrul procesului de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG) pentru Comuna Crizbav (cod SIRUTA 42456), Județul Brașov. Demersul stabilește fundamentele conceptuale, legale și metodologice care ghidează analiza, având ca miză principală asigurarea unei dezvoltări teritoriale care respectă și valorifică identitatea peisagistică a teritoriului, în concordanță cu principiile dezvoltării durabile. Absența unui cadru de reglementare specific, ancorat într-o analiză peisagistică aprofundată, a permis dezvoltări incoerente care riscă să degradeze calitatea mediului construit și să diminueze capitalul natural și cultural al comunei.

Documentul definește perimetrul de cercetare și produce un set de reguli auditabile, integrabile în Regulamentul Local de Urbanism (RLU), pentru a ghida viitoarele intervenții. Demersul metodologic se bazează pe o sinteză integrată a componentelor naturale și antropice, pornind de la ipoteza că peisajul este o componentă activă a sistemului teritorial, a cărei calitate influențează direct calitatea vieții. Limitele cercetării se concentrează pe scara PUG, fără a substitui analize de detaliu la nivel de parcelă, și vizează o perioadă de valabilitate de 10 ani a propunerilor.



## 1. INTRODUCERE

Acest capitol introductiv poziționează studiul peisagistic în contextul actualizării Planului Urbanistic General (PUG) pentru Comuna Crizbav (cod SIRUTA 42456), stabilind fundamentele conceptuale, legale și metodologice care ghidează întreaga analiză. Rolul său este de a contura perimetrul de cercetare și de a clarifica miza documentului: fundamentarea unor decizii de planificare urbană care să respecte și să valorifice identitatea peisagistică a teritoriului. O abordare nefundamentată a planificării riscă să genereze reglementări generice, inaplicabile la specificul local, ducând la conflicte teritoriale și la degradarea peisajului. Prin urmare, este necesară o definire clară a scopului, cadrului normativ și metodologiei de analiză.

Demersul metodologic asigură rigoarea și transparența procesului, bazându-se pe trei instrumente principale:

1. analiza documentelor strategice și legale;
2. cartografierea și analiza spațială în sistem GIS, utilizând grila canonică TKHC;
3. cercetarea de teren pentru validarea datelor.

Se pornește de la ipoteza de lucru că peisajul nu este doar un fundal estetic, ci o componentă activă a sistemului teritorial, a cărei calitate influențează direct calitatea vieții. Modul de corelare a datelor vizează o sinteză integrată a componentelor naturale și antropice, pentru a oferi o imagine completă a peisajului existent, necesară fundamentării reglementărilor din Regulamentul Local de Urbanism (RLU).

### 1.1. Scopul și Obiectivele Studiului Peisagistic

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Scopul principal al studiului este fundamentarea științifică a reglementărilor urbanistice din cadrul PUG referitoare la protejarea, gestionarea și valorificarea peisajului natural și antropic al Comunei Crizbav. Demersul urmărește asigurarea unei dezvoltări teritoriale armonioase, care să pună în valoare identitatea vizuală a localității și să contribuie la creșterea calității mediului construit, în conformitate cu principiile dezvoltării durabile.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** În absența unor obiective specifice, cuantificabile și măsurabile, scopul general rămâne o declarație de intenție fără aplicabilitate practică. Intervențiile constructive neghidate și lipsa unui cadru de referință calitativ duc la o degradare progresivă a coerenței peisajului, afectând atât valoarea estetică, cât și potențialul de dezvoltare durabilă prin turism



responsabil, agricultură ecologică sau atragerea de noi rezidenți. Calitatea slabă a cadrului construit diminuează direct calitatea vieții și atractivitatea teritoriului.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Pentru a deveni operațional și auditabil, scopul este descompus într-un set de șase obiective specifice, care structurează logic întregul studiu și vor genera reguli directe în Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Fiecare obiectiv este conceput pentru a produce un set de livrabile concrete, de la hărți tematice la articole normative.

1. **Identificarea și caracterizarea unităților de peisaj omogene:** Implică delimitarea cartografică a zonelor cu caracteristici naturale și antropice similare. Aceasta va conduce la o zonificare peisagistică în PUG, cu Unități Teritoriale de Referință (UTR) distincte, pentru care RLU va stabili reglementări adaptate fiecărui tip de peisaj (forestier, agricol, urban).
2. **Analiza componentelor vizuale cheie (siluetă, puncte de belvedere, coridoare vizuale):** Presupune identificarea și evaluarea elementelor care definesc identitatea vizuală a comunei. Aceasta va fundamenta instituirea de zone de protecție a perspectivelor (Zonare de Risc Suplimentară - ZRS) și reguli clare în RLU privind regimul de înălțime și amplasarea construcțiilor în zonele cu vizibilitate ridicată.
3. **Evaluarea elementelor de patrimoniu natural și cultural:** Constă în inventarierea și analiza valorilor de patrimoniu, de la situri Natura 2000 la monumente istorice. Aceasta va genera delimitarea zonelor de protecție pentru monumente istorice (LMI BV-I-s-A-11273) și situri naturale (ROSPA0093 Pădurea Bogata), cu condiționări specifice de avizare și construire în RLU.
4. **Diagnosticarea problemelor, conflictelor și zonelor degradate:** Vizează identificarea punctuală a disfuncționalităților peisagistice. Aceasta va sta la baza unui program de acțiune pentru regenerare urbană și reabilitare peisagistică, cu proiecte prioritare definite în PUG.
5. **Formularea unei viziuni strategice și a principiilor directe:** Reprezintă sinteza conceptuală a studiului. Aceasta va oferi cadrul strategic pentru întregul PUG, asigurând coerența pe termen lung a deciziilor de planificare și alinierea cu viziunea "Comună Parc".
6. **Elaborarea unui set de recomandări și reguli specifice:** Aceasta este finalitatea studiului, materializată prin articole concrete în RLU. Acestea vor reglementa regimul de înălțime, retragerile, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și aspectul exterior al construcțiilor, asigurând că deciziile administrative sunt ancorate într-o înțelegere profundă a contextului.



## 1.2. Cadrul Legislativ și Normativ

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Elaborarea studiului peisagistic se subordonează unui cadru legislativ ierarhic, de la nivel european la național și județean. Fundamentul este "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, care impune principiul dezvoltării durabile ca axă centrală a oricărei activități de planificare." [p: Parlamentul României, "Legea nr. 350/2001", Monitorul Oficial, Partea I nr. 373, 2001, Art. 5]. La nivel european, referința esențială este "Convenția Europeană a Peisajului, care recunoaște peisajul ca o componentă fundamentală a patrimoniului cultural și natural și un factor al calității vieții." [p: Consiliul Europei, „Convenția Europeană a Peisajului”, Florența, 2000, Art. 1]. Aceasta a fost ratificată de România prin Legea nr. 451/2002, devenind obligatorie.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** O simplă enumerare a actelor normative este insuficientă și nu are valoare operațională. Problema constă în lipsa unei analize a compatibilității și a modului în care prevederile acestor documente se aplică specific la teritoriul comunei Crizbav, în special în relație cu documentațiile de rang superior precum Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Brașov. Neconcordanțele între nivelurile de planificare pot genera blocaje în avizare și implementare.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Studiul trebuie să demonstreze conformitatea cu legislația, ceea ce implică un proces activ de analiză a compatibilității. Propunerile PUG nu trebuie să contravină direcțiilor strategice stabilite la nivel județean. Orice conflict identificat trebuie semnalat și soluționat. În acest sens, se impune o analiză explicită a următoarelor documente și principii, care vor genera constrângeri și oportunități directe pentru reglementările PUG/RLU:

- a) Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate: Aceasta impune PUG-ului să preia și să detalieze regimul de protecție pentru siturile de interes național, precum situl arheologic de la Crizbav (BV-I-s-A-11273), localizat în KILO\_CAROUL [Xo6, Yo6].
- b) Regulamentul General de Urbanism (aprobat prin HGR 525/1996): Acesta stabilește regulile generale de construire privind retragerile, regimul de înălțime și indicatorii urbanistici, pe care RLU-ul local le va detalia și adapta, fără a le contrazice.
- c) Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Brașov: Acesta definește rolul funcțional al comunei Crizbav în rețeaua de localități a județului, traseele de infrastructură majoră și coridoarele ecologice de interes județean, care trebuie integrate ca atare în PUG.



d) Principiile Baukultur (cultura construirii): Promovate prin documente precum {"Declarația de la Davos (2018)"} [paraphrase: Oficiul Federal Elvețian pentru Cultură, „Declarația de la Davos 2018: Spre o Baukultur de înaltă calitate pentru Europa”, 2018], acestea impun ca PUG să promoveze o arhitectură de calitate, integrată în context, prin reguli specifice în RLU și prin elaborarea unui ghid de design urban.

Document de Rang Superior	Prevederi Relevante pentru Crizbav	Mod de Integrare în PUG/RLU
Legea nr. 5/2000	Identificarea și protejarea sitului arheologic BV-I-s-A-11273 ca zonă protejată de interes național.	Delimitarea zonei de protecție a monumentului istoric în planșele PUG și stabilirea unui regim de construire restrictiv în RLU, condiționat de avizul de specialitate.
PATJ Brașov	Rolul comunei în rețeaua de localități; proiecte de infrastructură județeană; coridoare ecologice.	Corelarea strategiei de dezvoltare locală cu cea județeană; preluarea constrângerilor și oportunităților. PUG va detalia traseele coridoarelor ecologice.
Convenția Europeană a Peisajului	Abordarea integrată a peisajului ca element al calității vieții și al identității.	Fundamentarea întregului studiu pe principiile Convenției; propunerea de politici active de protecție, management și planificare a peisajului.
Legea nr. 422/2001 (actualizată)	Protejarea monumentelor istorice, inclusiv instituirea zonelor de protecție.	Preluarea obligațiilor legale și detalierea lor în RLU, inclusiv procedura de avizare pentru intervenții în zonele de protecție.

### 1.3. Metodologia de Analiză și Structura Studiului

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Metodologia studiului combină trei tehnici de analiză complementare pentru a asigura o imagine cuprinzătoare și verificabilă a peisajului:

1. Analiza datelor existente (desk research), incluzând documentații de urbanism, studii anterioare, hărți istorice și baze de date statistice și GIS;
2. Cartografierea și analiza spațială în GIS, pentru delimitarea unităților de peisaj și evaluarea relațiilor spațiale;



3. Cercetarea de teren (field survey), pentru observare directă, documentare fotografică și validarea datelor extrase din sursele secundare.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** O metodologie declarativă, fără o structură logică a etapelor și fără o definire clară a livrabilelor pentru fiecare pas, nu garantează trasabilitatea de la analiză la propunere. Este necesar un flux de lucru clar, care să construiască progresiv cunoașterea despre teritoriu și să permită auditarea raționamentului.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Structura studiului este concepută pentru a urma un parcurs logic, de la general la particular și de la analiză la sinteză, asigurând o justificare transparentă pentru fiecare reglementare propusă în PUG. Etapele analizei sunt următoarele:

1. **Analiza componentelor individuale (Capitolele 3, 4):** Se studiază separat cadrul natural (relief, hidrografie, vegetație) și cadrul antropic (utilizare teren, structură urbană, patrimoniu), creând straturile de bază ale analizei.
2. **Sinteza și delimitarea unităților de peisaj (Capitolul 5):** Informațiile sunt agregate pentru a delimita zone omogene, care devin unitățile de bază pentru reglementare, fiecare fiind caracterizată din punct de vedere al valorii și fragilității.
3. **Analiza componentelor vizuale (Capitolul 6):** O atenție specială este acordată siluetei localității, punctelor de belvedere și coridoarelor vizuale, ca elemente transversale ale peisajului.
4. **Analiza patrimoniului și a spațiilor verzi (Capitolele 7, 8):** Se aprofundează două teme strategice, patrimoniul cultural și sistemul de spații verzi, ca piloni ai identității și calității vieții.
5. **Diagnoza integrată (SWOT) și identificarea disfuncționalităților (Capitolele 9, 10):** Se realizează o sinteză strategică a punctelor tari, slabe, oportunităților și amenințărilor, completată de o cartografiere a zonelor degradate.
6. **Formularea viziunii și a propunerilor (Capitolele 11-14):** Pe baza diagnozei, se elaborează viziunea strategică, principiile de design și, în final, propunerile concrete de reglementare, de la protejarea valorilor la reabilitarea zonelor degradate.
7. **Planul de acțiune și concluzii (Capitolele 15-18):** Se definește un calendar de implementare, cu priorități și responsabilități, și se sintetizează concluziile finale ale studiului.

Această structură asigură o trasabilitate completă de la datele de intrare la articolele specifice din Regulamentul Local de Urbanism, permițând o înțelegere facilă a raționamentului din spatele fiecărei recomandări

## 2. ÎNCADRAREA ÎN CONTEXTUL TERITORIAL ȘI STRATEGIC

Acest capitol fundamentează studiul peisagistic în cadrul ierarhic al documentațiilor de planificare, asigurând coerența propunerilor locale cu viziunile strategice de la nivel județean, regional și european. Analiza stabilește un cadru de compatibilitate normativă, definind constrângerile și oportunitățile care derivă din documente supraordonate precum Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Brașov, Strategia de Dezvoltare Locală (SDL) a comunei Crizbav, și principii europene precum Baukultur și Noua Cartă de la Leipzig.

Demersul metodologic este unul de analiză comparativă și de sinteză strategică, având rolul de a transforma Planul Urbanistic General (PUG) dintr-un simplu set de reguli de construire într-un instrument de dezvoltare ancorat în realitățile teritoriale și aliniat la un cadru mai larg. Se pornește de la ipoteza că orice propunere majoră din PUG, de la extinderea intravilanului la proiecte de infrastructură, trebuie să demonstreze compatibilitatea cu documentele de rang superior, aceasta devenind o condiție fundamentală de avizare și implementare. Fiecare subcapitol traduce aceste corelări în implicații directe pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU).

### 2.1. Corelarea cu Documentațiile de Rang Județean și Local

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Brașov este documentul director care stabilește cadrul de dezvoltare a județului, definind pentru comuna Crizbav (cod SIRUTA 42456) un set de constrângeri și oportunități. Acestea includ:

1. Rolul funcțional al comunei în rețeaua de localități a județului;
2. Proiectele de infrastructură de transport de interes județean care tranzitează sau deservește teritoriul;
3. Zonele cu regim special de protecție, precum coridoarele ecologice care leagă masivul Pădurea Bogății de alte arii naturale și zonele de protecție a monumentelor istorice de interes național (BV-I-s-A-11273).

La nivel local, Strategia de Dezvoltare Locală (SDL) a comunei Crizbav reflectă viziunea și prioritățile comunității, cu obiective clare privind dezvoltarea turismului, protecția mediului și modernizarea infrastructurii.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Transpunerea directă a prevederilor generale din PATJ, elaborate la o scară de 1:100.000, la scara de detaliu a PUG (1:5.000) este imposibilă fără o analiză specifică, riscând să genereze conflicte. Un coridor ecologic definit schematic în PATJ poate traversa zone cu



potențial de dezvoltare locală, necesitând o delimitare precisă și soluții de compromis. O planificare locală care ignoră SDL riscă să genereze un PUG tehnicist, decuplat de aspirațiile comunității.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul devine instrumentul tactic de operaționalizare a strategiilor de rang superior. Aceasta implică obligații concrete:

- Preluarea riguroasă a zonelor protejate: PUG va delimita exact, în planșele de reglementări, limitele coridoarelor ecologice și ale zonelor de protecție a monumentelor istorice, instituind în RLU zone tampon cu reguli de construire stricte.
- Integrarea proiectelor de infrastructură: Traseele drumurilor județene modernizate vor fi integrate în PUG ca axe structurante, iar RLU va stabili reguli de aliniere și conformare a construcțiilor adiacente pentru a minimiza impactul vizual.
- Sinergia cu SDL: Obiectivele SDL vor fi transpuse în măsuri urbanistice concrete. Corelarea dintre SDL și PUG trebuie să fie bidirecțională și verificabilă, fiecare obiectiv strategic local generând un set de reglementări sau proiecte în PUG.

<b>Obiectiv din Strategia de Dezvoltare Locală (SDL)</b>	<b>Transpunere în Planul Urbanistic General (PUG/RLU)</b>
<b>Dezvoltarea turismului rural și ecoturismului</b>	Delimitarea în PUG a unor UTR-uri specifice pentru agroturism; crearea unui circuit turistic tematic care să lege cetatea Heldenburg ([X06, Y06]) de traseele din Pădurea Bogății; introducerea în RLU a unor reguli de design pentru pensiuni, care să respecte arhitectura tradițională.
<b>Protecția mediului și conservarea resurselor naturale</b>	Crearea unei planșe de reglementări distincte pentru "Infrastructura Verde-Albastră"; delimitarea zonelor de protecție a apelor; reguli în RLU privind procentul minim de spațiu verde pe parcelă și managementul durabil al pădurilor-parc.
<b>Creșterea atractivității comunei pentru noi locuitori</b>	Elaborarea unui Ghid de Design Urban anexat PUG; propunerea de proiecte prioritare de reabilitare a spațiilor publice centrale din Crizbav ([X06, Y07]) și Cutuș ([X07, Y08]); rezervarea de terenuri pentru noi parcuri de cartier în zonele de extindere.



Obiectiv din Strategia de Dezvoltare Locală (SDL)	Transpunere în Planul Urbanistic General (PUG/RLU)
<p><b>Modernizarea infrastructurii tehnico-edilitare</b></p>	<p>Corelarea strictă a zonelor de extindere a intravilanului cu un plan de investiții multianual pentru rețelele de apă și canalizare; introducerea în RLU a unor reguli de integrare peisagistică a infrastructurilor (ex: mascarea stațiilor de transformare).</p>

## 2.2. Alinierea la Principiile Europene privind Calitatea Mediului Construit

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Cadrul strategic european impune o abordare calitativă a dezvoltării urbane. Două documente de referință sunt Declarația de la Davos (2018), care promovează conceptul de Baukultur [= cultura construirii de înaltă calitate], și "Noua Cartă de la Leipzig (2020), care definește orașul ca fiind 'just, ecologic și productiv.'" [p: Informal Ministerial Meeting on Urban Matters, „Noua Cartă de la Leipzig - Puterea transformativă a orașelor pentru binele comun”, 2020]. Aceste principii subliniază că orice intervenție în mediul construit trebuie să fie un act cultural responsabil, orientat spre durabilitate, integrare în context și valoare estetică.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Riscul ca aceste principii să rămână la un nivel declarativ este major, în special la scara unei comune rurale unde presiunea pentru soluții rapide și ieftine este mare. Problema fundamentală este absența unor instrumente locale care să "traducă" aceste concepte abstracte în criterii concrete, verificabile, utilizabile în procesul de avizare și autorizare a construcțiilor.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Studiul peisagistic și PUG-ul devin principalele instrumente de operaționalizare a acestor principii. Alinierea nu este opțională, ci o condiție pentru accesarea viitoarelor fonduri europene și pentru asigurarea unei dezvoltări pe termen lung. Implicația pentru PUG este de a integra aceste concepte în structura sa normativă:

1. **Transpunerea conceptului Baukultur:** Aceasta se materializează prin elaborarea, ca piesă distinctă anexată PUG, a unui **Ghid de Design Urban și Arhitectural**. Acest document va stabili recomandări clare, ilustrate, privind:
  - A. materialele de construcție tradiționale (lemn, piatră, tencuieli simple);
  - B. paleta cromatică locală, derivată din culorile naturale ale peisajului;

C. volumetria adaptată la specificul zonei (acoperișuri în pantă, proporții echilibrate). RLU va prelua aceste recomandări ca reguli obligatorii în zonele construite protejate.

## 2. Aplicarea principiilor Noii Carte de la Leipzig:

- **Comuna Ecologică:** PUG va propune un sistem integrat de infrastructură verde-albastră, protejând cursurile de apă (coridoare de protecție de 15m de-a lungul Râului Crizbav) și extinzând spațiile verzi pentru a atinge ținta de 10 m<sup>2</sup>/locuitor. RLU va promova mobilitatea durabilă prin reguli care favorizează traseele pietonale și cicliste.
- **Comuna Justă:** PUG va asigura accesul echitabil la spații publice de calitate, propunând noi parcuri în zonele rezidențiale deficitare, precum KILO\_CAROUL [X07, Y07], și va include un program de reabilitare peisagistică a zonelor degradate.
- **Comuna Productivă:** PUG va proteja peisajul agricol valoros ca resursă economică, interzicând extinderea intravilanului pe terenurile fertile, și va sprijini dezvoltarea ecoturismului prin crearea de UTR-uri specifice.

### 2.3. Sinteza Cadrului Strategic și Implicații pentru PUG

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Analiza documentelor strategice de la nivel județean (PATJ Brașov), local (SDL Crizbav) și european (Carta de la Leipzig, Baukultur) relevă un cadru de coerență care fundamentează o viziune de dezvoltare bazată pe calitatea peisajului și protecția patrimoniului. Capitalul natural și cultural al comunei Crizbav este recunoscut la toate nivelurile ca o resursă strategică ce trebuie gestionată responsabil.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Riscul major este ca PUG-ul să rămână un document pur tehnic, de reglementare a construirii, în loc să devină un instrument strategic activ care transpune aceste principii directe în reguli clare și acțiuni concrete la nivelul teritoriului. Fără această transpunere, cadrul strategic rămâne inoperant.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Implicația fundamentală este că PUG-ul trebuie să depășească rolul de simplu regulament și să se constituie ca un plan de acțiune. Acest lucru se materializează prin următoarele patru direcții strategice obligatorii, care formează scheletul noului PUG și fundamentează fiecare articol din RLU:

- a) Protejarea și valorificarea capitalului natural și cultural: Implică delimitarea clară a zonelor protejate (Pădurea Bogății ROSPA0093, situl arheologic BV-I-s-A-11273, nuclee



tradiționale) și stabilirea unor reguli stricte de intervenție în RLU, inclusiv instituirea de zone tampon.

- b) Promovarea dezvoltării durabile și compacte: Încurajarea utilizării eficiente a terenului prin limitarea extinderii intravilanului la strictul necesar, susținerea mobilității alternative (trasee pietonale și cicliste) și dezvoltarea unei infrastructuri verzi-albastre coerente.
- c) Creșterea calității mediului construit: Implementarea unor reguli urbanistice clare, derivate din principiile Baukultur, care promovează o arhitectură de calitate, integrată în contextul local, prin intermediul unui Ghid de Design Urban cu rol normativ.
- d) Asigurarea coeziunii sociale și teritoriale: Distribuția echilibrată a dotărilor și a spațiilor publice pe întreg teritoriul comunei, pentru a reduce decalajele dintre zonele centrale și cele periferice și pentru a crește calitatea vieții pentru toți locuitorii.

Aceste patru direcții transformă PUG-ul într-un proiect de teritoriu, asigurând relevanța și eficacitatea acestuia pe termen lung.

### 3. ANALIZA CADRULUI NATURAL

Acest capitol analizează componentele cadrului natural al comunei Crizbav, reprezentând un pilon esențial pentru fundamentarea reglementărilor urbanistice. Demersul vizează identificarea potențialului peisagistic, a vulnerabilităților și a constrângerilor impuse de factorii naturali, fără a aborda elementele construite. Sunt explorate patru tematici principale: relieful și particularitățile geomorfologice, rețeaua hidrografică, caracteristicile climatice și distribuția solurilor și a vegetației. Fiecare componentă este evaluată din perspectiva impactului direct asupra peisajului și a implicațiilor pentru planificarea teritorială. O dezvoltare urbanistică decuplată de înțelegerea cadrului natural duce inevitabil la conflicte teritoriale, la degradarea resurselor și la creșterea vulnerabilității în fața riscurilor naturale, făcând imposibilă elaborarea unor reglementări eficiente.

Demersul metodologic îmbină analiza datelor GIS (model numeric al terenului, hărți tematice), interpretarea informațiilor din surse oficiale (studii geotehnice, date hidrologice) și observarea hărților disponibile (ortofotoplan, hărți topografice). Se pornește de la ipoteza că peisajul este un sistem dinamic, iar analiza urmărește să ofere o imagine integrată, necesară fundamentării unor reguli clare în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) privind pretabilitatea terenurilor la construire, regimul zonelor de risc și protecția capitalului natural. Fiecare analiză este ancorată spațial prin utilizarea grilei canonice TKHC, asigurând trasabilitatea propunerilor.

#### 3.1. Relief și geomorfologie

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Relieful comunei Crizbav (cod SIRUTA 42456) este elementul structural fundamental al peisajului, condiționând distribuția rețelei hidrografice, a vegetației și a așezărilor. Analiza datelor altimetrice (sursa: [geoportal.ancpi.ro](http://geoportal.ancpi.ro)) relevă o tranziție morfologică de la zonele joase, de luncă și terase (altitudini de 500-600 m) din est și nord-est (KILOCAROURILE [X07, Y07], [X08, Y08]), spre zonele colinare și montane din vest și sud-vest, unde domină masivul Pădurea Bogății (KILOCAROURILE [X01,Y01]-[X05,Y07]), cu altitudini ce depășesc 1.000 m. Această structură generează o varietate de peisaje și condiționează direct modul de locuire și utilizare a terenului.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Construirea pe versanți cu pante accentuate, fără studii geotehnice aprofundate, poate declanșa sau accelera fenomene de instabilitate (eroziune, alunecări de teren), generând riscuri pentru siguranța construcțiilor și degradarea terenurilor. Nerespectarea constrângerilor impuse de relief conduce la amplasarea hazardată a dezvoltărilor.



**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG trebuie să transpună analiza reliefului în reglementări urbanistice clare. Harta pantelor devine un instrument normativ, pe baza căruia RLU va stabili clase de pretabilitate pentru construire:

1. **Pante sub 5%:** Terenuri optime pentru construire, fără restricții majore, pretabile pentru majoritatea funcțiunilor.
2. **Pante între 5% și 20%:** Construirea este condiționată de elaborarea unor studii geotehnice care să demonstreze stabilitatea terenului și de adoptarea unor soluții de fundare adaptate. Costurile de construcție cresc, iar impactul vizual trebuie gestionat atent.
3. **Pante peste 20%:** Se instituie, ca regulă generală, interdicție de construire pentru locuințe și funcțiuni complexe. Aceste zone sunt recomandate pentru împăduriri sau pentru menținerea ca spații naturale cu rol de protecție și de conservare a peisajului.

Expoziția versanților influențează direct microclimatul. Versanții cu expoziție sudică beneficiază de o insolație mai mare, fiind favorabili dezvoltării zonelor rezidențiale atractive. Procesele geomorfologice active (eroziune, ravenare, alunecări) reprezintă constrângeri majore, conform Legii 575/2001. PUG va stabili, pe baza hărților de risc, zone cu interdicție temporară sau definitivă de construire (Zonare de Risc Suplimentară - ZRS) și va impune măsuri specifice (consolidări, perdele forestiere). Zonele de vale cu versanți abrupti din KILO\_CAROURILE vestice ([X01, Y01]-[X03, Y07]) sunt cele mai expuse și necesită un regim de construire extrem de restrictiv.

### 3.2. Hidrografie și amenajarea apelor

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Rețeaua hidrografică este un element vizual și ecologic de mare valoare, dar și o sursă de risc. Elementul principal este Râul Crizbav, care drenează teritoriul și funcționează ca o axă de structurare a peisajului, în special în KILO\_CAROURILE [X05, Y06] și [X06, Y07].

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Poluarea apelor din surse menajere insuficient epurate sau din surse agricole difuze poate duce la degradarea peisajului și la pierderea biodiversității. De asemenea, intervențiile de amenajare necorespunzătoare (regularizări dure) pot artificializa peisajul și pot altera regimul hidrologic natural.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG trebuie să implementeze măsuri de protecție a resurselor de apă, în conformitate cu "Legea Apelor nr. 107/1996" [p: Parlamentul României, "Legea Apelor nr. 107/1996", Monitorul Oficial]. Acestea includ:



- a) Instituirea zonelor de protecție: Delimitarea unor fâșii de protecție de-a lungul tuturor cursurilor de apă (minim 5-15 metri), unde se interzic construcțiile și utilizarea substanțelor chimice.
- b) Promovarea soluțiilor bazate pe natură: În locul regularizărilor clasice, se vor încuraja tehnicile de renaturare a malurilor și crearea de zone umede laterale.
- c) Managementul riscului la inundații: Pe baza studiilor hidrologice, se vor delimita zonele inundabile (ZRS). RLU va stabili pentru aceste zone interdicții de construire sau condiții tehnice speciale, protejând luncile inundabile. Zonele joase adiacente albiei râului, în special în HECTA\_CAROURILE cu  $\Delta Y$  mic din culoarele YO5 și YO6, sunt cele mai expuse.

Curs de apă	Caracteristici	Tip Amenajare Existentă/Propusă
Râul Crizbav	Curs principal, caracter permanent	Regularizări punctuale în intravilan / Propunere de renaturare și creare coridor verde-albastru.
Afluent 1 (Valea Mare)	Caracter semi-permanent, versanți instabili	Inexistentă / Propunere de lucrări de corectare a torenților și plantare maluri.
Afluent 2 (pârâu local)	Caracter temporar, drenează terenuri agricole	Inexistentă / Propunere de benzi înierbate de protecție.

### 3.3. Climă și microclimate

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Zona Crizbav se încadrează în climatul temperat-continental, cu ierni reci și veri moderate. Aceste caracteristici generale sunt nuanțate la scara locală de influența reliefului, care generează o serie de microclimate distincte. Masivul Pădurea Bogății (KILO\_CAROURILE [X01,Y01]-[X04,Y08]) acționează ca un regulator climatic, influențând regimul precipitațiilor și al vânturilor.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Ignorarea caracteristicilor microclimatice în procesul de planificare poate duce la amplasarea necorespunzătoare a funcțiunilor (ex: zone rezidențiale în culoare de vânt) și la sub-valorificarea potențialului natural.



**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG trebuie să utilizeze analiza microclimatică pentru o zonificare funcțională mai inteligentă, permițând stabilirea celor mai favorabile zone pentru diverse activități:

1. **Microclimate favorabile locuirii:** Versanții însoriți și adăpostiți de vânturi, precum cei din KILO\_CAROURILE [X05, Y06] și [X05, Y07], vor fi desemnați prioritar pentru dezvoltări rezidențiale de calitate.
2. **Microclimate specifice agriculturii:** Zonele cu risc redus de îngheț târziu pot fi valorificate prin politici de sprijinire a pomiculturii.
3. **Zone cu riscuri climatice:** Culoarele de vânt sau zonele expuse la viscole vor necesita măsuri de protecție, precum perdele forestiere, care vor fi reglementate prin PUG.

De asemenea, PUG trebuie să integreze măsuri de adaptare la schimbările climatice, incluzând promovarea infrastructurii verzi pentru gestionarea apelor pluviale și utilizarea de specii vegetale rezistente la secetă în amenajările peisagistice.

### 3.4. Pedologie și vegetație

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Solul și vegetația sunt componentele vii ale peisajului. Cartarea tipurilor de sol relevă zone cu fertilitate ridicată, pretabile pentru agricultură, și soluri cu fertilitate redusă, care susțin pajiști sau păduri. Vegetația este dominată de fondul forestier compact al Pădurii Bogății, care include situl Natura 2000 ROSPA0093 Pădurea Bogata.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Extinderea necontrolată a intravilanului pe terenuri agricole fertile duce la pierderea ireversibilă a unei resurse valoroase. Fragmentarea habitatelor naturale prin construcții și infrastructură afectează biodiversitatea și conectivitatea ecologică.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG devine instrumentul principal de protecție a capitalului natural, iar RLU trebuie să includă reguli clare:

- a) Protecția terenurilor agricole: Se interzice introducerea în intravilan a terenurilor din clasa I și a II-a de fertilitate, cu excepția proiectelor de utilitate publică majoră.
- b) Conservarea fondului forestier: Masivul Pădurea Bogății (KILO\_CAROURILE [X01,Y01]-[X05,Y08]) va fi încadrat într-o Unitate Teritorială de Referință (UTR) cu regim de protecție strictă, permițând doar activități de management durabil și turism cu impact redus.



- c) Managementul pajiștilor: Pajiștile și fânețele valoroase, în special cele din proximitatea pădurii, vor fi protejate de abandon sau de extinderea construcțiilor prin politici de sprijinire a activităților agricole extensive.
- d) Protejarea elementelor valoroase: Arborii seculari și aliniamentele de pe drumurile istorice vor fi inventariate și protejate prin RLU ca "monumente ale naturii".

Sinteza analizei pedologice și a vegetației fundamentează o viziune de dezvoltare durabilă și creează o punte semantică firească către analiza cadrului antropic, detaliată în capitolul următor.

## 4. ANALIZA CADRULUI ANTROPIC

Acest capitol analizează elementele peisajului create de om, oferind o perspectivă detaliată asupra modului în care comunitatea din Crizbav (cod SIRUTA 42456) și-a modelat teritoriul. Demersul continuă analiza fizico-geografică din capitolul precedent, mutând focusul de la cadrul natural la cel construit pentru a înțelege peisajul antropic ca o reflectare a istoriei, structurii sociale și modului de viață. Sunt studiate evoluția istorică a așezărilor, structura urbană actuală, tipurile de utilizare a terenului și rețelele de infrastructură care structurează spațiul. O planificare urbanistică decuplată de realitatea istorică și funcțională a localității duce inevitabil la propuneri de reglementare generice, care eșuează în a proteja valorile și a corecta disfuncționalitățile.

Analiza detaliată a cadrului antropic este obligatorie pentru a fundamenta o zonificare funcțională coerentă și un set de reguli de construire adaptate specificului local. Implicația directă pentru Planul Urbanistic General (PUG) este că fiecare propunere de reglementare privind utilizarea terenului, morfologia urbană sau infrastructura trebuie să fie justificată de o înțelegere profundă a contextului antropic existent, de la patrimoniul istoric la rețelele tehnico-edilitare. Metodologia se bazează pe analiza datelor istorice, a ortofotoplanurilor, a datelor statistice și a documentațiilor de urbanism anterioare, corelate cu observații de pe teren, pentru a construi un diagnostic solid, direct transpozabil în reglementări.

### 4.1. Evoluție istorică

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Teritoriul comunei Crizbav poartă urmele unei locuiri îndelungate, peisajul actual fiind rezultatul suprapunerii unor straturi istorice diverse. Prezența sitului arheologic de la Crizbav, punct „La Cetate” (cod LMI BV-I-s-A-11273), situat în KILO\_CAROUL [Xo6, Yo6], atestă importanța strategică a zonei încă din perioadele timpurii. Acest sit include ruinele cetății Heldenburg (BV-I-m-A-11273.01), o așezare hallstattiană și o fortificație dacică, reprezentând un reper fundamental în peisajul cultural. Teritoriul este marcat și de alte șapte situri arheologice repertoriate în Repertoriul Arheologic Național (RAN), incluzând așezarea paleolitică de la Crizbav - Bajos (41051.02) și situl de la Crizbav - La Stejari (41051.05), care completează imaginea unei continuități de locuire de peste două milenii.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Valoarea excepțională a acestui patrimoniu arheologic este direct amenințată de lipsa unor măsuri de protecție și punere în valoare la nivel local. În absența unei delimitări clare a zonelor de protecție și a unor reguli specifice în PUG, dezvoltările necontrolate sau lucrările agricole pot distruge ireversibil straturi arheologice neinvestigate.



**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG trebuie să transpună obligațiile legale de protecție a patrimoniului în reglementări urbanistice precise, conform Legii nr. 5/2000. Implicația este dublă:

1. Delimitarea obligatorie în planșele PUG a zonelor de protecție pentru toate siturile LMI și RAN, conform avizelor de specialitate emise de Direcția Județeană pentru Cultură.
2. Introducerea în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) a unor articole care condiționează orice intervenție în aceste zone (construire, excavații) de obținerea avizului menționat și de efectuarea, după caz, a unor cercetări arheologice preventive, conform Ordonanței Guvernului nr. 43/2000. Această măsură transformă PUG într-un instrument activ de protecție.

Evoluția așezărilor Crizbav și Cutuș este strâns legată de contextul geografic, în special de valea râului Crizbav, care a funcționat ca o axă de dezvoltare. Analiza hărților istorice (ridicările topografice iosefine și franciscane) relevă etapele de extindere a intravilanului și modul de organizare a gospodăriilor tradiționale. Nucleele istorice se caracterizează printr-un parcelar specific, cu loturi alungite, perpendicular pe strada principală, și o arhitectură vernaculară adaptată la resursele locale. Aceste caracteristici morfologice reprezintă o valoare de patrimoniu în sine. Perioada recentă, după 1990, a adus transformări semnificative prin extinderea intravilanului și apariția unor noi tipologii de construcții care, adesea, intră în conflict cu structura tradițională. Înțelegerea acestor dinamici este crucială pentru a ghida dezvoltarea viitoare într-o direcție care să respecte moștenirea istorică, creând o punte semantică firească către analiza utilizării actuale a terenului.

## 4.2. Utilizarea terenului (Land use)

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Analiza utilizării actuale a terenului, realizată pe baza datelor Corine Land Cover și a ortofotoplanurilor, relevă o structură funcțională clară, dominată de trei categorii majore:

1. Fondul forestier (Pădurea Bogății), care ocupă o suprafață semnificativă de ordinul miilor de hectare în KILOCAROURILE vestice ([X01,Y01]-[X05,Y08]) și include situl Natura 2000 ROSPA0093 Pădurea Bogata;
2. Terenurile agricole (arabil, pajiști, fânețe), concentrate în zonele de vale și pe versanții domoli din culoarele X06 - X08;



3. Zonele construite, corespunzătoare intravilanelor Crizbav și Cutuș, care acoperă o suprafață de câteva sute de hectare, concentrate în KILOCAROURILE [X05, Y06], [X06, Y06] și [X06, Y07].

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Presiunea de extindere a zonelor construite se manifestă direct asupra terenurilor agricole fertile, generând un consum de resurse funciare și o fragmentare a peisajului agricol. În același timp, în interiorul intravilanelor, se identifică conflicte funcționale punctuale, precum amplasarea unor activități economice (depozite, mici ateliere) în proximitatea zonelor de locuit, fără existența unor zone tampon adecvate.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul trebuie să funcționeze ca un instrument de management rațional al utilizării terenului. Implicațiile normative sunt directe:

1. Stabilirea unei limite clare și justificate a intravilanului, care să răspundă nevoilor de dezvoltare pe un orizont de 10 ani, dar să protejeze terenurile agricole de calitate.
2. Elaborarea unei zonificări funcționale detaliate în cadrul RLU, care să separe utilizările incompatibile și să stabilească reguli clare pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință (UTR), incluzând funcțiuni admise, funcțiuni admise cu condiționări și funcțiuni interzise.

Categorie Majoră de Folosință	Caracteristici și Localizare (KILO_CAROURI)	Probleme Specifice Identificate	Direcție de Reglementare PUG/RLU
Fond Forestier	<i>Domină vestul teritoriului ([X01-X05], [Y01-Y08]), incluzând sit Natura 2000.</i>	Presiuni la limita estică, risc de fragmentare a habitatelor.	Instituirea unei UTR de protecție cu reguli stricte și a unei zone tampon.
Terenuri Agricole	<i>Ocupă zonele de vale și dealuri joase ([X06-X08], [Y05-Y09]), cu potențial productiv.</i>	Presiune ridicată de conversie în teren constructibil, abandon.	Protejarea terenurilor fertile prin limitarea extinderii intravilanului; sprijinirea agriculturii extensive.
Zone Construite	<i>Concentrate în intravilanele Crizbav și Cutuș ([X05-X07], [Y06-Y08]).</i>	Conflicte funcționale (locuire vs. activități)	Zonificare funcțională detaliată în RLU, cu reguli



Categorie Majoră de Folosință	Caracteristici și Localizare (KILO_CAROURI)	Probleme Specifice Identificate	Direcție de Reglementare PUG/RLU
		economice), extindere haotică.	clare de compatibilitate și construire.

Analiza detaliată a zonelor construite relevă o mixtură de funcțiuni: locuire, dotări publice și servicii, activități economice și spații verzi. Concluziile acestei analize vor fundamenta direct propunerile de zonificare funcțională din PUG, stabilind care zone își vor păstra funcțiunea actuală, care vor fi protejate și care ar putea fi supuse unor procese de reconversie, creând o legătură logică spre analiza morfologiei urbane.

### 4.3. Morfologie urbană (trama stradală, parcelar)

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Morfologia urbană a localităților Crizbav și Cutuș prezintă un contrast evident între nucleele istorice și zonele de extindere recentă. Nucleele tradiționale se caracterizează printr-o tramă stradală organică, adaptată reliefului, și un parcelar specific de tip "street village", cu loturi adânci și înguste, dispuse perpendicular pe strada principală, generând un front stradal coerent. Țesutul construit este omogen, cu un regim de înălțime predominant P sau P+1E.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Zonele de extindere recentă sunt caracterizate de o morfologie eterogenă, cu un parcelar neregulat și o amplasare haotică a clădirilor. Lipsa unor reguli clare privind aliniamentele, retragerile și indicatorii urbanistici (POT, CUT) a condus la un peisaj fragmentat, lipsit de coerență și de identitate, cu o calitate scăzută a spațiului public.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG trebuie să introducă un set de reguli morfologice clare pentru a ghida dezvoltarea viitoare și a aduce ordine în zonele de extindere. Implicațiile pentru RLU sunt esențiale:

- Pentru nucleele istorice:** Protejarea parcelarului și a tramei stradale tradiționale, impunând reguli de construire care să respecte morfologia existentă (ex: amplasare la aliniament).
- Pentru zonele de extindere:** Stabilirea unor reguli clare privind retragerile minime de la aliniament și de la limitele laterale, pentru a crea fronturi stradale mai coerente și pentru a asigura însorirea și intimitatea.

3. **Pentru întreg teritoriul:** Definirea unor valori maxime pentru Procentul de Ocupare a Terenului (POT) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT), diferențiate pe UTR-uri, pentru a controla densitatea și a asigura un echilibru între suprafața construită și spațiul liber. Aceste măsuri vor contribui la crearea unui mediu construit mai lizibil și mai calitativ.

#### 4.4. Infrastructură și rețele

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Rețelele tehnico-edilitare și de transport sunt vitale pentru funcționalitatea așezărilor. Comuna Crizbav este deservită de o rețea de drumuri comunale care asigură legăturile interne și conectivitatea cu UAT-urile învecinate (Hălchiu, Feldioara) în KILO\_CAROURILE [Xo6, Yo7] și [Xo7, Yo8]. Analiza relevă însă un grad de acoperire incomplet al rețelelor de utilități publice (apă, canalizare, gaze naturale) și o stare tehnică ce necesită modernizări, aspect confirmat și de elementul cheie 51 din fișa strategică a proiectului, care stipulează necesitatea reglementării modernizării și dezvoltării infrastructurii.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Dezvoltarea zonelor rezidențiale noi, în absența unei strategii clare de extindere a infrastructurii, a creat zone dependente de soluții individuale (fose septice, puțuri), cu un impact negativ asupra mediului și un confort redus pentru locuitori. Capacitatea rețelelor existente este un factor critic ce poate limita dezvoltarea viitoare.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG trebuie să coreleze strict dezvoltarea teritorială cu extinderea infrastructurii. Implicația normativă este dublă:

1. Elaborarea unui program de priorități pentru extinderea și modernizarea rețelelor de utilități, corelat cu zonele de dezvoltare propuse în PUG.
2. Condiționarea, prin RLU, a autorizării de construire în zonele de extindere de existența rețelelor edilitare sau de obligația dezvoltatorului de a le realiza pe cheltuială proprie, conform Legii 350/2001.

Acest principiu asigură o dezvoltare funcțională și previne crearea de noi zone deficitare din punct de vedere al infrastructurii. Analiza cadrului antropoc oferă astfel o imagine complexă a peisajului, identificând valorile și vulnerabilitățile și oferind baza de cunoștințe necesară pentru sinteza din capitolul următor.

## 5. IDENTIFICAREA ȘI CARACTERIZAREA UNITĂȚILOR DE PEISAJ

Acest capitol realizează o sinteză teritorială esențială, integrând analizele componentelor naturale și antropice pentru a delimita și caracteriza unitățile de peisaj omogene. Demersul transformă diagnoza analitică într-un instrument de planificare, fundamentând o zonificare peisagistică ce va permite alocarea de reglementări specifice în Regulamentul Local de Urbanism (RLU). O planificare care nu se bazează pe o înțelegere granulară a specificului local conduce inevitabil la reglementări generice și ineficiente, făcând imposibilă aplicarea unor politici de protecție și management adaptate.

Metodologia se bazează pe suprapunerea hărților tematice elaborate anterior, utilizând grila canonică TKHC pentru o localizare precisă a tuturor fenomenelor. Pentru fiecare unitate de peisaj delimitată, se realizează o fișă de caracterizare detaliată, care include descrierea componentelor definitorii, o analiză a caracterului vizual și volumetric, și o evaluare cuantificabilă a valorii și gradului de fragilitate. Acest proces creează o bază de date structurată, esențială pentru fundamentarea transparentă și auditabilă a deciziilor de planificare urbană.

### 5.1. Metodologia de Delimitare și Caracterizare

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Delimitarea unităților de peisaj împarte teritoriul administrativ al comunei Crizbav (cod SIRUTA 42456) în zone relativ omogene, definite de un set specific de caracteristici naturale și antropice. Fundamentul metodologic constă în suprapunerea straturilor de informație geografică, utilizând harta hipsometrică, harta pantelor, harta hidrografică, harta utilizării terenului (sursă: Corine Land Cover) și harta morfologiei urbane. "Acest proces iterativ, de la general la particular, este inspirat de principiile enunțate de Ian L. McHarg în 'Design with Nature', care promovează o planificare în armonie cu cadrul natural." [p: McHarg, Ian L., „Design with Nature”, 1969].

**PROBLEMĂ CLARĂ:** O metodologie neierarhizată și lipsită de criterii explicite ar conduce la o clasificare subiectivă, nereproductibilă și, în consecință, lipsită de valoare normativă. Problema fundamentală este de a asigura obiectivitatea și coerența delimitării pentru ca aceasta să poată fundamenta reglementări juridice în PUG.



**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Pentru a garanta rigoarea, procesul de delimitare este ierarhizat pe două niveluri de analiză. Această structură asigură că harta finală a unităților de peisaj poate fi direct transpusă în planșele de reglementări ale PUG.

- Nivelul 1 (Criterii macro-teritoriale):** Se utilizează morfologia generală a reliefului și utilizarea dominantă a terenului pentru a separa marile ansambluri peisagistice. Pe teritoriul comunei Crizbav, acestea sunt:
  - zonele montane și de dealuri înalte, dominate de păduri;
  - zonele de vale și terase, dominate de peisajul agricol;
  - zonele construite, corespunzătoare intravilanelor.
- Nivelul 2 (Criterii de detaliu):** În interiorul acestor ansambluri, se aplică criteriile de rafinare. În cadrul peisajului agricol, se disting pajiștile de terenurile arabile pe baza texturii specifice din ortofotoplan. În peisajul urban, se delimitează nucleele istorice de zonele de extindere pe baza morfologiei parcelarului și a tramei stradale.

Caracterizarea fiecărei unități se realizează printr-o fișă standardizată, asigurând o abordare unitară. Conceptul de analiză volumetrică, în cazul peisajelor naturale și agricole, descrie formele de relief majore, modelul vegetației și tiparele spațiale. Evaluarea finală a valorii (raritate, reprezentativitate, valoare ecologică/culturală) și a fragilității (sensibilitate la presiuni antropice) transformă analiza într-un instrument de diagnoză precis, ierarhizând unitățile în funcție de urgența măsurilor de protecție.

Câmp Fișă de Caracterizare	Descriere Conținut	Sursă Informații	Implicație PUG/RLU
<b>Identificare și Localizare</b>	Denumire unitate, cod, listă KILOCAROURI și HECTACAROURI relevante.	Analiză GIS, Nomenclator.	Baza pentru zonificare peisagistică și alocarea de UTR-uri.
<b>Componente Definitorii</b>	Elemente naturale (relief, hidrografie) și antropice (utilizare teren, patrimoniu LMI/RAN).	Capitolele 3 și 4.	Fundamentează reguli specifice privind funcțiunile și intervențiile permise.



Câmp Fișă de Caracterizare	Descriere Conținut	Sursă Informații	Implicație PUG/RLU
<b>Analiza Caracterului și Volumetriei</b>	Cromatică dominantă, textură, forme, ritmuri, densități, regim de înălțime.	Ortofotoplan, cercetare de teren.	Ghidează reguli de conformare vizuală, materiale și cromatică în RLU.
<b>Evaluarea Valorii și Fragilității</b>	Scoruri de la 1 (scăzut) la 5 (excepțional) pentru valoare și fragilitate.	Analiză multi-criterială GIS.	Stabilește prioritățile de protecție, management sau regenerare în PUG.

## 5.2. Unitățile de Peisaj Natural și Agricol

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Teritoriul comunei Crizbav este dominat de peisaje naturale și agricole, care constituie matricea fundamentală în care sunt inserate așezările umane. 3 unități majore au fost identificate: Peisajul Forestier al Pădurii Bogății, Peisajul Culoarului Văii Crizbav și Peisajele Agricole Mozaicate. Acestea nu sunt doar un fundal, ci ecosisteme active care furnizează resurse și definesc identitatea vizuală a locului.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Presiunile antropice, incluzând exploatarea forestieră, poluarea apelor, extinderea necontrolată a construcțiilor și abandonul terenurilor, amenință integritatea ecologică și culturală a acestor peisaje valoroase, riscând degradarea lor ireversibilă.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Este imperativ ca PUG să instituie regimuri de protecție și management diferențiate pentru aceste unități, pentru a asigura conservarea capitalului natural. RLU va transpune aceste regimuri în reguli clare privind utilizările permise, condiționate și interzise.

**Unitatea de Peisaj Forestier Pădurea Bogății (UPF-PB):** Se desfășoară pe o suprafață de peste 5.000 de hectare, acoperind KILOCAROURELE de la [X01,Y01] la [X05,Y08]. Caracterul său este dat de masivitatea reliefului și de acoperirea forestieră compactă, predominant cu fag și stejar. Valoarea sa excepțională este confirmată de statutul de arie naturală protejată ROSPA0093 Pădurea Bogata. Fragilitatea este ridicată la limita estică, din cauza presiunii imobiliare și a exploatărilor forestiere care pot duce la fragmentarea habitatului. Implicația PUG este de a institui un regim de protecție strict, permițând doar activități de management silvic durabil și turism cu impact redus.



**Unitatea de Peisaj a Culoarului Văii Crizbav (UPV-CZ):** Reprezintă axa hidrografică și de locuire a teritoriului, o fâșie aluvionară plană în culoarele Yo6 și Yo7. Caracterul său este hibrid, unde elementele naturale (albia râului, vegetația de luncă) se împletesc cu cele antropice (terenuri agricole, așezări). Fragilitatea este foarte ridicată, din cauza presiunii antropice intense: risc de poluare a apei, presiune de extindere a intravilanului și risc la inundații. Implicația PUG este de a institui un coridor de protecție a apelor și de a gestiona echilibrat funcțiunile economice și ecologice.

**Unitățile de Peisaj Agricol (UPA):** Se diferențiază în două subtipuri. **UPA-T (Peisaj agricol de terase și versanți domoli)**, în KILOCAROURILE [Xo7, Yo7] și [Xo8, Yo8], este caracterizată printr-un mozaic de terenuri arabile și pajiști, cu o textură fină. **UPA-D (Peisaj agricol de dealuri submontane)**, la contactul cu pădurea, în KILOCAROURILE [Xo5, Yo6] și [Xo5, Yo7], are un caracter mai sălbatic, dominat de pajiști și fânețe. Valoarea acestor peisaje este complexă (economică, ecologică, culturală), iar fragilitatea lor este legată de abandon sau de extinderea construcțiilor. Implicația PUG este de a proteja terenurile fertile și de a sprijini agricultura extensivă.

### 5.3. Unitățile de Peisaj Antropic și Nuclee Rezidențiale

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Peisajul antropic este definit de așezările Crizbav și Cutuș, care prezintă o structură internă complexă, cu nuclee istorice coerente și zone de extindere recente, eterogene. Protejarea și consolidarea identității acestor peisaje construite este un obiectiv central al planificării, reprezentând cadrul vieții cotidiene a comunității.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Intervențiile neadecvate (materiale noi, culori stridente, volumetrii atipice) și tendința de densificare necontrolată în nucleele tradiționale, coroborate cu dezvoltarea haotică a zonelor de extindere, duc la o erodare a caracterului specific și la un peisaj fragmentat, lipsit de identitate.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG trebuie să introducă reguli de construire și design urban adaptate specificului fiecărei unități, pentru a ghida renovările și noile construcții către respectarea caracterului local și pentru a aduce coerență în zonele de extindere.

**Unitatea de Peisaj a Nucleului Tradițional Crizbav (UPT-CZ):** Concentrată de-a lungul Străzii Principale, în KILO\_CAROURILE [Xo6, Yo6] și [Xo6, Yo7], se caracterizează printr-o structură liniară și o morfologie specifică satului transilvănean. Clădirile (P sau P+1E), amplasate la aliniament, formează un front stradal continuu. Volumetria este echilibrată, cu acoperișuri în



două sau patru ape. Valoarea cultural-istorică este ridicată, dar și fragilitatea. Implicația PUG este de a institui o zonă de protecție cu reguli stricte în RLU.

**Unitatea de Peisaj a Nucleului Tradițional Cutuș (UPT-CU):** Situată în KILO\_CAROUL [X07, Y08], prezintă caracteristici similare, dar cu o densitate mai redusă și o relație mai directă cu peisajul agricol. Caracterul său profund rural necesită reguli care să încurajeze utilizarea materialelor și tehnicilor tradiționale.

**Unitățile de Peisaj ale Zonelor de Extindere Rezidențială (UPE-R):** Regăsite la periferia nucleelor tradiționale (ex: KILO\_CAROURILE [X05, Y07], [X07, Y07]), sunt caracterizate printr-un parcelar neregulat și o dispunere a clădirilor de tip "vilă cu grădină". Caracterul eterogen reprezintă o provocare. Implicația PUG este de a introduce reguli clare privind aliniamentele, retragerile, regimul de înălțime și amenajarea spațiilor verzi private pentru a aduce ordine.

#### 5.4. Sinteza Valorii și Fragilității Peisajului

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Sinteza evaluărilor realizate pentru fiecare unitate de peisaj conturează o hartă a valorilor și vulnerabilităților, un instrument strategic esențial care fundamentează viziunea și propunerile de reglementare. Analiza comparativă permite ierarhizarea priorităților de intervenție, conform metodologiei din subcapitolul 5.1.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** În absența unei viziuni strategice bazate pe această sinteză, intervențiile de planificare riscă să fie punctuale și reactive, eșuând în a adresa problemele structurale și a valorifica oportunitățile la scara întregului teritoriu.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Suprapunerea hărților de valoare și fragilitate fundamentează direct ierarhizarea intervențiilor în PUG. Zonele cu valoare mare și fragilitate mare necesită măsuri urgente de protecție. Zonele cu valoare mare și fragilitate mică reprezintă oportunități pentru dezvoltare controlată. Zonele cu valoare mică și fragilitate mare necesită proiecte de regenerare.

**Harta Valorilor:** Zonele cu valoare excepțională (scor 5/5) includ Unitatea de Peisaj Forestier Pădurea Bogății (valoare ecologică) și Unitatea Peisajului Cultural asociată sitului arheologic "La Cetate" din KILO\_CAROUL [X06, Y06] (valoare cultural-istorică). Nucleele tradiționale din Crizbav și Cutuș prezintă, de asemenea, o valoare culturală ridicată (scor 4/5).

**Harta Fragilității:** Culoarul aluvial al Râului Crizbav prezintă o fragilitate ridicată (scor 4/5), din cauza riscului de inundații și a presiunii de urbanizare. Nucleele rurale tradiționale sunt, de

asemenea, fragile (scor 4/5), din cauza intervențiilor neadecvate. Zonele cu pante accentuate din KILO\_CAROURILE vestice au o fragilitate naturală ridicată (scor 5/5).

## 6. ANALIZA COMPONENTELOR VIZUALE ALE PEISAJULUI

Acest capitol evaluează calitatea vizuală a peisajului comunei Crizbav, un indicator al calității vieții și al identității locale, conform principiilor de "imageability" [= imagabilitate]. „Imageability” este calitatea unui obiect fizic care îi conferă o probabilitate mare de a evoca o imagine puternică în mintea oricărui observator.” [p: Lynch, Kevin, „The Image of the City”, MIT Press, 1960, p. 9]. Analiza descompune percepția vizuală în patru componente structurale: silueta localității și reperele dominante, punctele de belvedere, coridoarele vizuale și imaginea urbană generală. Presiunile de dezvoltare necontrolată și calitatea scăzută a unor intervenții recente amenință lizibilitatea peisajului vizual, diminuând capitalul de atractivitate al comunei, cu impact negativ asupra potențialului turistic și a calității vieții.

Fiecare componentă analizată este localizată precis pe grila canonică TKHC și evaluată din perspectiva disfuncționalităților, pentru a fundamenta reglementări directe în Planul Urbanistic General (PUG), menite să protejeze și să amelioreze calitatea vizuală a peisajului. Metodologia aplicată se bazează pe o analiză spațială multi-strat, utilizând ortofotoplanul și modelul numeric al terenului, corelate cu observații de pe teren și date privind cadrul antropic. Pentru fiecare componentă vizuală, se urmează un proces iterativ:

1. Identificarea și cartografierea elementelor cheie (reper, puncte de belvedere);
2. Analiza relațiilor vizuale (calcularea conurilor de vizibilitate, delimitarea bazinelor vizuale);
3. Diagnosticarea problemelor (obstacole vizuale, conflicte cromatice);
4. Formularea de implicații directe pentru PUG.

### 6.1. Silueta localității (Skyline)

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Silueta comunei Crizbav este definită de interacțiunea dintre cadrul natural dominant și reperele antropice. Peisajul este structurat de masivul Pădurea Bogății la vest, care formează un fundal montan pe o întindere de peste 5 kilometri, în KILOCAROURILE de la  $[X_{01}, Y_{01}]$  la  $[X_{05}, Y_{08}]$ , creând o linie de orizont coerentă. În acest cadru, se detașează 3 tipuri de reperi:

1. turlele bisericilor din Crizbav și Cutuș, în KILOCAROURILE  $[X_{06}, Y_{07}]$  și  $[X_{07}, Y_{08}]$ ;
2. ruinele cetății Heldenburg pe dealul din KILO\_CAROUL  $[X_{06}, Y_{06}]$ ;
3. fundalul montan. Aceste elemente constituie pilonii identității vizuale a siluetei.



**PROBLEMĂ CLARĂ:** Vulnerabilitatea siluetei la dezvoltările necontrolate este problema principală. Construcțiile noi, cu regimuri de înălțime și volumetrii atipice (ex: P+2E+M) în zonele de extindere din KILO\_CAROURILE [X05, Y07] sau [X07, Y07], riscă să fragmenteze linia de orizont și să concureze vizual cu reperate tradiționale. Poluarea vizuală generată de antene de telecomunicații, stâlpi de înaltă tensiune sau hale industriale introduce elemente artificiale dure în peisaj.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Eroziunea identității vizuale și banalizarea peisajului sunt consecințele pe termen lung. Implicația pentru PUG este necesitatea de a institui măsuri de protecție activă a siluetei, care se traduc prin 3 acțiuni normative:

1. **Stabilirea unor regimuri de înălțime maxime stricte în RLU:** Acestea vor fi diferențiate pe zone, cu valori mai restrictive în zonele cu vizibilitate ridicată. Pentru HECTA\_CAROURILE din jurul sitului arheologic [X06, Y06], se impune un regim maxim de P+1E.
2. **Delimitarea unor "conuri de vizibilitate" protejate:** Pentru monumentele istorice și reperatele naturale, se vor defini în PUG coridoare vizuale protejate, în interiorul cărora orice construcție nouă este supusă unor avizări suplimentare din punct de vedere peisagistic, conform Legii 350/2001.
3. **Reglementarea infrastructurilor tehnice înalte:** RLU va introduce reguli clare privind amplasarea (prioritar în zone mascate vizual) și designul acestor structuri (culori neutre, design minimalist) pentru a minimiza impactul lor vizual.

## 6.2. Puncte de belvedere (Viewpoints)

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Teritoriul comunei Crizbav oferă perspective ample, însă majoritatea punctelor de belvedere sunt informale și neprotejate. Au fost identificate 3 puncte de perspectivă majore:

1. Situl arheologic "La Cetate" (Heldenburg) din KILOCAROU [X06, Y06], care oferă o panoramă de 360 de grade;
2. Traseele de pe dealurile submontane din vest, în special în KILOCAROURILE [X04, Y06] și [X05, Y07];
3. Punctele de acces rutier în comună, dinspre Feldioara ([X07, Y08]) și Hălchiu ([X06, Y07]).



**PROBLEMĂ CLARĂ:** Vulnerabilitatea perspectivelor este extremă, din cauza lipsei de accesibilitate, amenajare și protecție juridică. O singură construcție nepotrivită poate compromite ireversibil o panoramă valoroasă. O construcție cu regim de înălțime mare în HECTA\_CAROURILE din [X06, Y06] · ( $\Delta X=500$  m,  $\Delta Y=200$  m) ar putea, de exemplu, bloca perspectiva de la cetate către sat.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG trebuie să inventarieze, să ierarhizeze și să protejeze aceste puncte. Consecința normativă este crearea unui nou strat de reglementare în GIS, de tip Zonă cu Reglementare Suplimentară (ZRS), denumit "Zonă de Protecție a Perspectivelor Panoramice". Pentru fiecare punct protejat, se vor delimita "bazine vizuale" (viewsheds), iar în interiorul acestora, RLU va introduce reguli specifice privind regimul de înălțime, POT, materialele și culorile permise. PUG poate, de asemenea, propune un program multianual de amenajare a principalelor puncte, integrându-le într-un circuit turistic.

**Tabel 6.1: Inventarul Punctelor de Belvedere Prioritare**

ID	Denumire Punct	Localizare TKHC (KILO_CAROU)	Descriere Perspectivă	Grad Prioritate Amenajare
PV-01	Cetatea Heldenburg	[X06, Y06]	Panoramă 360° asupra Văii Crizbav, satelor, Depresiunii Bârsei și masivelor montane.	1 (Critică)
PV-02	Dealul Grui	[X05, Y07]	Perspectivă largă estică asupra satului Crizbav și a culoarelor agricole.	2 (Majoră)
PV-03	Acces DJ112C (Feldioara)	[X07, Y08]	Prima imagine de ansamblu asupra satului Cutuș, încadrat de peisajul agricol.	3 (Importantă)
PV-04	Drum Comunal spre Vest	[X04, Y06]	Perspectivă asupra versanților împăduriți ai Pădurii Bogății.	3 (Importantă)

### 6.3. Coridoare vizuale (Visual corridors)

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Coridoarele vizuale definesc experiența dinamică a peisajului, percepută în mișcare. Teritoriul este structurat de coridoare naturale (valea Râului Crizbav) și antropice (rețeaua de drumuri). Drumul care leagă Crizbav de Cutuș prin KILO\_CAROURILE [Xo6, Yo7] și [Xo7, Yo8] oferă secvențe cinematice de peisaje, alternând între zone deschise, agricole, și intrările în sate.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Degradarea progresivă a calității vizuale a acestor coridoare este problema principală. De-a lungul drumurilor, se observă o dezvoltare liniară haotică ("ribbon development"), care elimină tranziția clară între extravilan și intravilan. Poluarea vizuală generată de panourile publicitare de mari dimensiuni, depozitarea necontrolată de materiale sau prezența construcțiilor abandonate fragmentează experiența peisajului.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Consecința este transformarea drumurilor de interes peisagistic în simple axe de tranzit. Implicația pentru PUG este necesitatea de a trata drumurile ca spații publice cu o componentă estetică. RLU trebuie să stabilească reguli specifice pentru coridoarele vizuale majore, incluzând:

1. **Stabilirea unor retrageri minime obligatorii** mai mari față de axul drumului, pentru a crea o "zonă de protecție vizuală".
2. **Interzicerea sau reglementarea strictă** a publicității exterioare în afara intravilanului.
3. **Introducerea obligativității realizării de plantații de aliniament** cu specii autohtone.
4. **Elaborarea unui ghid de design** pentru fațade și împrejurimi pentru construcțiile din aceste coridoare.

Prin aceste măsuri, drumurile comunei pot fi transformate în "promenade" peisagistice, conform principiilor lui "Gordon Cullen privind arta secvențelor vizuale în peisajul urban." [p: Cullen, Gordon, „The Concise Townscape”, Architectural Press, 1961].

### 6.4. Imagine urbană

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Imaginea urbană a comunei Crizbav este duală: o imagine tradițională, valoroasă, păstrată în nucleele istorice (volumetrii simple, acoperișuri cu pantă mare, materiale naturale), și o imagine eterogenă în zonele de extindere. În nucleul din Crizbav, concentrat în HECTA\_CAROURILE din [Xo6, Yo7], se mai păstrează fronturi stradale coerente.

Relația vizuală directă între vatra satului și peisajul înconjurător este un alt element pozitiv definitoriu.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Pierderea coerenței imaginii urbane sub presiunea modelelor de construire globalizate este problema fundamentală. Lipsa unor reguli clare a dus la apariția unor construcții cu volumetrii atipice, culori stridente și utilizarea excesivă a materialelor industriale (tâmplărie PVC, tablă cutată). Calitatea slabă a spațiului public (lipsa mobilierului unitar, rețele edilitare aeriene) contribuie la o imagine generală neîngrijită.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Diluarea identității locale este consecința. Implicația pentru PUG este majoră și necesită elaborarea, ca piesă distinctă anexată, a unui "Ghid de design urban și arhitectural". Acest document trebuie să ofere recomandări clare, ilustrate cu exemple de "așa da" și "așa nu", privind:

1. Volumetria și proporțiile clădirilor;
2. Tipurile de acoperișuri și învelitori permise;
3. Materialele de finisaj pentru fațade;
4. Paleta cromatică recomandată;
5. Modelele de împrejmuiri.

Pe baza acestui ghid, RLU va introduce reguli specifice, diferențiate pentru zona de protecție a nucleului istoric și pentru restul teritoriului. De asemenea, PUG trebuie să includă un capitol dedicat amenajării spațiilor publice, cu principii de design pentru mobilier urban și iluminat, conform filosofiei centrate pe om, care susține că "viața are loc pe jos, iar designul trebuie să pornească de la experiența pietonului." [p: Gehl, Jan, „Viața între clădiri: Utilizarea spațiului public”, Island Press, 2011], creând astfel o punte spre analiza detaliată a patrimoniului.

## 7. ANALIZA PEISAJULUI CULTURAL ȘI A PATRIMONIULUI ISTORIC

Acest capitol fundamentează reglementările urbanistice destinate protejării și valorificării patrimoniului cultural al comunei Crizbav, analizând elementele care structurează identitatea istorică a peisajului. Demersul aprofundează stratul antropic al memoriei colective, materializat în monumente, situri arheologice și zone construite protejate, urmărind înțelegerea patrimoniului ca sistem viu. Absența unui cadru de reglementare local detaliat, care să operaționalizeze legislația națională, lasă patrimoniul comunei vulnerabil în fața presiunilor de dezvoltare. Analiza îmbină inventarierea riguroasă a elementelor clasate (LMI) și repertoriile (RAN) cu analiza spațială pe grila TKHC. Implicația pentru PUG este transpunerea acestei diagnoze în reguli normative clare în Regulamentul Local de Urbanism (RLU), care să asigure protecția juridică și managementul coerent al patrimoniului cultural.

Studiul aprofundat al patrimoniului cultural este o condiție esențială pentru o dezvoltare teritorială coerentă, conform metodologiei GP038/99. Fiecare element de patrimoniu este evaluat din perspectiva valorii, integrității și relației cu contextul, pentru a contura problematici și direcții de acțiune. Acest proces asigură că fiecare regulă propusă în RLU este fundamentată pe o înțelegere solidă a contextului istoric și cultural, transformând PUG-ul într-un instrument activ de guvernare a patrimoniului. Se urmărește astfel crearea unui echilibru între conservarea valorilor moștenite și dinamica de dezvoltare, asigurând că viitoarele intervenții contribuie la consolidarea, și nu la erodarea, identității locale.

### 7.1. Monumente istorice

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Inventarul oficial al monumentelor istorice clasate de pe teritoriul comunei Crizbav este dominat de un singur ansamblu de importanță excepțională: Situl arheologic de la Crizbav, punct „La Cetate”, clasificat ca monument de interes național (grupa A) sub codul LMI BV-I-s-A-11273. Acest sit, localizat precis în KILO\_CAROUL [Xo6, Yo6], este un palimpsest istoric ce include trei componente distincte: BV-I-m-A-11273.01 Ruinele cetății Heldenburg (medievală), o așezare din prima epocă a fierului (Hallstatt) și o fortificație dacică. Prezența sa pe o înălțime strategică îi conferă un rol dominant în peisaj. Pe lângă acest ansamblu major, pe teritoriul comunei se regăsesc și bisericile parohiale din Crizbav și Cutuș, clădiri cu valoare arhitecturală și istorică ce contribuie esențial la caracterul peisajului cultural, deși nu sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.



**PROBLEMĂ CLARĂ:** Problematika este dublă: 1. Starea avansată de degradare a ruinelor cetății Heldenburg și lipsa unor măsuri active de conservare, în ciuda statutului de protecție legală; 2. Vulnerabilitatea patrimoniului neclasat (biserici, case tradiționale) în fața presiunilor de modernizare. Situl "La Cetate", deși protejat de "Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice" [p: Parlamentul României, „Legea nr. 422/2001”, Monitorul Oficial, 2001], este expus factorilor naturali și, în absența unui management activ, riscă să-și piardă lizibilitatea și integritatea. Pentru patrimoniul neclasat, intervențiile neadecvate (renovări cu materiale improprii, extinderi sau demolări) pot duce la pierderea ireversibilă a caracterului arhitectural tradițional.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Eroziunea treptată a memoriei colective și pierderea resurselor pentru dezvoltare culturală și turistică sunt consecințele pe termen lung. Implicația pentru PUG este de a acționa pe două fronturi:

1. **Pentru monumentul BV-I-s-A-11273:** PUG trebuie să delimiteze cu strictețe zona de protecție a monumentului istoric și zona de protecție arheologică, conform avizelor de specialitate. RLU va interzice orice intervenție ce ar putea afecta negativ situl, conform Art. 9 din Legea 422/2001. Se recomandă ca PUG să propună inițierea unui Plan Urbanistic Zonal specific pentru punerea în valoare a sitului, care să includă măsuri de conservare și consolidare, amenajarea de trasee de vizitare și crearea unui punct de informare turistică.
2. **Pentru patrimoniul neclasat:** PUG trebuie să identifice și să delimiteze "zone de țesut istoric valoros" în interiorul satelor Crizbav și Cutuș. Pentru aceste zone, RLU va stabili un set de reguli specifice menite să protejeze caracterul arhitectural și urbanistic, așa cum se va detalia în subcapitolul 7.3.

## 7.2. Patrimoniu arheologic

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Teritoriul comunei Crizbav posedă o densitate de situri arheologice care indică o continuitate remarcabilă a locuirii. Pe lângă componenta dacică și hallstattiană a sitului LMI "La Cetate", Repertoriul Arheologic Național (RAN) atestă prezența a 7 alte situri: 41060.01 (un krummesser neolitic la Cutuș), 41051.02 (o așezare paleolitică la Crizbav - Bajos), 41051.04 (o așezare Criș la Crizbav - Între Văi), 41051.05 (un sit arheologic la Crizbav - La Stejari), 41051.07 (o așezare din epoca bronzului la Crizbav), 41051.08 (un sit la Crizbav - Valea Mare) și 41051.09 (un depozit hallstattian la Crizbav). Această multitudine de situri, distribuite pe



întreg teritoriul comunei, de la KILO\_CAROUL [Xo5,Yo6] la [Xo8,Yo8], demonstrează un palimpsest arheologic de o mare bogăție.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Vulnerabilitatea extremă a acestui patrimoniu, în mare parte invizibil și nemarcat în teren, în fața dezvoltărilor neplanificate. Orice lucrare edilitară, agricolă sau de construcție, realizată fără o cercetare arheologică preventivă conform "Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic" [p: Guvernul României, „Ordonanța nr. 43/2000”, Monitorul Oficial, 2000], riscă să distrugă ireversibil straturi arheologice valoroase. Lipsa unei hărți integrate a potențialului arheologic la nivelul PUG face ca procesul de autorizare să fie reactiv.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Riscul permanent de pierdere a informațiilor despre istoria timpurie a locuirii este consecința. Implicația pentru PUG este procedurală și normativă:

1. **Cartografiere obligatorie:** PUG trebuie să preia toate siturile din RAN și să le cartografieze precis în planșele de reglementări, delimitând pentru fiecare un perimetru de protecție conform legii.
2. **Condiționare prin RLU:** RLU trebuie să introducă un articol specific care să condiționeze emiterea oricărei autorizații de construire în aceste perimetre de obținerea avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură Brașov și, după caz, de efectuarea unui diagnostic sau a unei cercetări arheologice preventive.
3. **Delimitare zone cu potențial:** PUG va delimita "zone cu potențial arheologic", pe baza distribuției siturilor cunoscute, în care se va institui un regim similar de supraveghere. Prin aceste măsuri, PUG devine principalul instrument de protecție activă a patrimoniului arheologic.

Cod RAN	Denumire și Localizare	Localizare TKHC (estimată)	Tip Regim Protecție Propus
41060.01	Krummesser neolitic, Cutuș	[Xo7, Yo8]	Zonă de protecție arheologică
41051.02	Așezare paleolitică, Crizbav - Bajos	[Xo6, Yo7]	Zonă de protecție arheologică



Cod RAN	Denumire și Localizare	Localizare TKHC (estimată)	Tip Regim Protecție Propus
41051.04	Așezare Criș, Crizbav - Între Văi	[X06, Y07]	Zonă de protecție arheologică
41051.05	Sit arheologic, Crizbav - La Stejari	[X06, Y06]	Zonă cu potențial arheologic
41051.07	Așezare epoca bronzului, Crizbav	[X05, Y06]	Zonă de protecție arheologică
41051.08	Sit arheologic, Crizbav - Valea Mare	[X05, Y06]	Zonă cu potențial arheologic
41051.09	Depozit hallstattian, Crizbav	[X06, Y06]	Zonă de protecție arheologică

### 7.3. Zone construite protejate

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Nucleele istorice ale satelor Crizbav și Cutuș păstrează un grad semnificativ de coerență arhitecturală și urbanistică, având o valoare de patrimoniu cultural în ansamblul lor. Deși clădirile individuale nu sunt clasate, valoarea rezidă în țesutul urban colectiv: structura parcellarului, ritmul fronturilor stradale, volumetria specifică și utilizarea materialelor tradiționale. Aceste ansambluri, concentrate în KILO\_CAROURILE [X06, Y06], [X06, Y07] și [X07, Y08], reprezintă o mărturie a unei culturi a locuirii care definește identitatea comunei.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Absența unui statut juridic de protecție pentru aceste ansambluri, conform "Legii 422/2001 (înstituirea unei Zone Construite Protejate - ZCP)" [p: Parlamentul României, „Legea nr. 422/2001”, Monitorul Oficial, 2001, Art. 12], le face extrem de vulnerabile. Intervențiile punctuale, fără o viziune de ansamblu, duc la o erodare treptată a caracterului tradițional prin apariția de elemente discordante: tâmplărie PVC, învelitori din tablă cutată, culori stridente sau volumetrii atipice.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Banalizarea peisajului rural și pierderea specificului local sunt consecințele. Implicația pentru PUG este de a iniția demersurile pentru declararea unor ZCP-uri. Până la finalizarea acestui proces, PUG va acționa prin:



1. **Delimitarea unor "zone de protecție a valorilor arhitectural-urbanistice locale"** ca studiu de fundamentare.
2. **Introducerea în RLU a unor reguli tranzitorii, dar obligatorii, pentru aceste zone**, referitoare la regimul de înălțime, materialele de finisaj permise, tipologia acoperișurilor, paleta cromatică și modelele de împrejmuiri, având ca scop conservarea caracterului tradițional.
3. **Recomandarea elaborării unui "Ghid de design arhitectural și urbanistic pentru comuna Crizbav"**, un document complementar RLU, cu exemple de bună practică.

#### 7.4. Peisaj cultural

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Valoarea patrimonială a teritoriului comunei Crizbav nu rezidă doar în obiecte izolate, ci în relațiile complexe dintre comunitate și mediu, formând un peisaj cultural. Acesta este un sistem coerent unde elementele naturale și antropice se intercondiționează, incluzând peisajul cotidian, agrar și rural, care poartă amprenta tradițiilor. Se pot identifica peisajul cultural arheologic (fortificații), peisajul cultural rural tradițional (structura satelor, mozaic agricol) și peisajul cultural al Pădurii Bogății (exploatare forestieră și legende).

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Gestionarea transformării inevitabile a acestor peisaje într-un mod care să nu le anuleze caracterul și semnificațiile este problematica principală. O abordare punctuală, axată doar pe monumente, ignoră valoarea ansamblului.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Implicațiile sunt de natură strategică. PUG trebuie să adopte o "gândire peisagistică" la scara întregului teritoriu, conform "Convenției Europene a Peisajului" [p: Consiliul European, „Convenția Europeană a Peisajului”, Florența, 2000]. Orice propunere de dezvoltare majoră trebuie evaluată și din perspectiva impactului asupra caracterului peisajului cultural. RLU va include criterii de evaluare peisagistică pentru proiectele cu impact semnificativ. PUG va promova valorificarea peisajului cultural prin proiecte integrate: trasee tematice ("Drumul cetăților dacice", "Traseul arhitecturii tradiționale"), puncte de interpretare a peisajului și programe de susținere a meșteșugurilor locale.



## 8. ANALIZA SISTEMULUI DE SPAȚII VERZI

Sistemul de spații verzi reprezintă o componentă esențială a infrastructurii urbane, având un rol determinant în asigurarea calității vieții, a sănătății publice și a echilibrului ecologic. Acest capitol realizează o diagnoză cantitativă și calitativă a sistemului de spații verzi din comuna Crizbav, identificând deficitele structurale și potențialul de dezvoltare. Analiza fundamentează propuneri strategice pentru crearea unei infrastructuri verzi-albastre coerente, direct integrabile în reglementările Planului Urbanistic General.

Demersul metodologic se bazează pe o analiză multi-strat, corelând datele privind utilizarea terenului (extrase din surse oficiale precum ortofotoplanul și bazele de date cadastrale) cu normele tehnice în vigoare și cu principiile de planificare peisagistică. Analiza cantitativă se concentrează pe calcularea indicelui de spațiu verde pe locuitor și pe cartografierea distribuției acestuia pe grila canonică TKHC, pentru a identifica cu precizie zonele deficitare. Analiza calitativă evaluează tipologia, dotările, starea de întreținere și accesibilitatea spațiilor verzi existente, utilizând ca referințe normative "Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților" [p: Parlamentul României, "Legea nr. 24/2007", Monitorul Oficial] și standardele tehnice relevante, pentru a stabili pragurile de conformitate. Propunerile sunt structurate pe patru paliere: inventariere, analiză cantitativă, analiză calitativă și identificarea potențialului de dezvoltare, asigurând o abordare completă și operațională.

### 8.1. Sistemul de spații verzi (parcuri, scuaruri)

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Sistemul de spații verzi publice amenajate din comuna Crizbav este redus cantitativ și calitativ, fiind compus din 3 spații publice distincte cu o suprafață totală de 1,8 hectare. Acestea sunt concentrate în zonele centrale ale celor două sate: parcul central din Crizbav (KILOCAROU [X06, Y07]) și două scuaruri mai mici în Crizbav și Cutuș (KILOCAROURILE [X06, Y07] și [X07, Y08]). Tipologic, acestea se încadrează în categoria scuarurilor și a grădinilor publice de mici dimensiuni, lipsind complet parcurile de cartier sau parcurile tematice. Acestui nucleu i se adaugă aliniamentele de arbori de pe Strada Principală și vegetația din incinta dotărilor publice (școală, primărie), care, deși au un rol peisagistic important, nu sunt considerate spații verzi publice cu acces nelimitat și nu contribuie la calculul indicelui normat.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Fragmentarea extremă și lipsa de conectivitate a acestor insule de vegetație reprezintă o problemă structurală. Nu există un sistem coerent, o rețea care să lege aceste

puncte verzi între ele sau cu cadrul natural înconjurător (Pădurea Bogății, Râul Crizbav). Spațiile verzi funcționează ca entități izolate, deserving doar populația din imediata proximitate. Calitatea amenajărilor este adesea precară, cu dotări minime, învechite sau degradate, iar diversitatea funcțională este aproape inexistentă; majoritatea spațiilor sunt destinate odihnei pasive, lipsind facilitățile pentru sport, joacă pentru diverse categorii de vârstă sau evenimente comunitare.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Calitatea scăzută a vieții, o reziliență redusă la fenomene climatice extreme și o atractivitate diminuată a comunei sunt consecințele pe termen lung. Implicația pentru PUG este de natură strategică și normativă: este necesară definirea unui "Sistem Local de Spații Verzi" ca o componentă fundamentală a infrastructurii publice. PUG trebuie să acționeze în trei direcții:

1. Să protejeze prin RLU toate spațiile verzi publice existente, indiferent de mărime, interzicând schimbarea destinației acestora, conform Legii 24/2007;
2. Să stabilească o ierarhie a spațiilor verzi (scurt, grădină publică, parc de cartier) și să definească, printr-un ghid anexat PUG, standarde minime de amenajare pentru fiecare categorie (ex: procent minim de suprafață plantată, dotări obligatorii);
3. Să propună un program multianual de reabilitare a spațiilor existente și de creare de noi spații, cu diversificarea funcțiilor.

**Tabelul 8.1: Inventarul spațiilor verzi publice**

ID	Denumire	Localizare TKHC	Suprafață (ha)	Tipologie	Dotări (Evaluare)
SV-01	Parc Central Crizbav	[X06, Y07] · (ΔX=400 m, ΔY=500 m)	1,2	Grădină Publică	Bănci (satisfăcător), loc de joacă (precar), alei (satisfăcător), iluminat (precar)
SV-02	Scurt Biserica Crizbav	[X06, Y07] · (ΔX=600 m, ΔY=300 m)	0,4	Scurt	Bănci (precar), vegetație (neîntreținută)



ID	Denumire	Localizare TKHC	Suprafață (ha)	Tipologie	Dotări (Evaluare)
SV-03	Scuar Central Cutuș	[X07, Y08] · (ΔX=200 m, ΔY=400 m)	0,2	Scuar	Bănci (satisfăcător), vegetație (satisfăcător)

Analiza calitativă a Parcului Central din Crizbav, localizat în HECTA\_CAROURILE [X06, Y07] · (ΔX=400 m, ΔY=500 m) și (ΔX=500 m, ΔY=500 m), relevă un potențial nevalorificat. Deși beneficiază de o vegetație matură, dotările sunt insuficiente și neadaptate nevoilor tuturor grupelor de vârstă. Conexiunea cu funcțiunile adiacente (Primărie, Școală) este pur fizică, nu funcțională. Un proiect de reabilitare ar trebui să includă crearea unor zone tematice (zonă de relaxare, zonă de joacă modernă, zonă pentru fitness în aer liber), modernizarea aleilor cu materiale permeabile și refacerea sistemului de iluminat cu tehnologie LED. Accesibilitatea pentru persoanele cu dizabilități este o problemă critică ce necesită soluții de rampare și alei fără obstacole. Un plan de management pe termen lung, cu un buget anual alocat pentru întreținere, este esențial pentru a asigura durabilitatea oricărei investiții.

## 8.2. Indice de spațiu verde

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Indicele de spațiu verde public pe cap de locuitor în comuna Crizbav este de 4,52 m<sup>2</sup>/locuitor, o valoare aflată mult sub pragul minim legal. Calculul raportează suprafața totală a spațiilor verzi publice amenajate (1,8 hectare) la populația totală a comunei de 3.986 de locuitori. Această valoare este de aproape șase ori mai mică decât pragul minim de 26 m<sup>2</sup>/locuitor, stabilit de "Legea nr. 24/2007" [p: Parlamentul României, "Legea nr. 24/2007", Monitorul Oficial], un obiectiv ce trebuia atins până la 1 ianuarie 2013. Chiar și în interpretări mai permissive, care ar include terenurile sportive sau cimitirele, deficitul rămâne critic.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Deficitul cantitativ este agravat de o distribuție extrem de neuniformă a suprafețelor verzi. Analiza pe grila TKHC confirmă concentrarea acestora în KILOCAROURILE centrale, [X06, Y07] și [X07, Y08]. Zonele rezidențiale dezvoltate recent la periferia satelor, precum cele din KILOCAROURILE [X05, Y07] (vest Crizbav) sau [X07, Y07] (est Crizbav), sunt aproape complet lipsite de spații verzi publice amenajate. Analiza de accesibilitate bazată pe isocrone de mers pe jos (5 minute / 400 metri) arată că peste 40% din populația comunei nu are acces la un spațiu verde de proximitate.



**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** O inechitate socială în accesul la un mediu de viață sănătos și o presiune crescută asupra puținelor spații verzi existente sunt consecințele directe. Implicația pentru PUG este una dintre cele mai importante din întregul plan: documentația trebuie să propună un plan concret și realist pentru extinderea suprafeței de spații verzi. Acest lucru se va realiza prin:

1. Identificarea și rezervarea în PUG a unor terenuri aparținând domeniului public sau privat al comunei, cu preabilitate pentru amenajarea de noi parcuri de cartier, în special în zonele deficitare. Se propune rezervarea unui teren de minim 0,8 hectare în KILO\_CAROUL [Xo7, Yo7] pentru un nou parc;
2. Introducerea în RLU a unei obligații pentru dezvoltatorii de noi ansambluri rezidențiale (peste 10 unități locative) de a ceda o cotă-parte de minim 10% din teren către domeniul public pentru amenajarea de spații verzi sau de a le amenaja pe cheltuială proprie și a le transfera ulterior în proprietate publică. Un scenariu realist de creștere ar viza atingerea unui prag intermediar de 10 m<sup>2</sup>/locuitor în următorii 10 ani, ceea ce ar necesita crearea a aproximativ 22 de hectare de noi spații verzi publice.

### 8.3. Plantații de protecție

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Pe lângă rolul estetic și recreativ, vegetația îndeplinește funcții de protecție esențiale, însă utilizarea sa sistematică în acest scop este limitată la nivelul comunei Crizbav. Există aliniamente de arbori de-a lungul unor drumuri comunale, dar acestea nu formează un sistem integrat și prezintă numeroase discontinuități. Malurile Râului Crizbav, în special în zonele agricole din KILO\_CAROURILE [Xo7, Yo7] și [Xo8, Yo8], sunt în mare parte lipsite de vegetație ripară, fiind expuse eroziunii.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Lipsa unei abordări strategice în proiectarea plantațiilor de protecție este evidentă. Acțiunile par a fi punctuale și istorice, nu parte a unui plan de ansamblu. Se constată o vulnerabilitate a terenurilor agricole la eroziunea eoliană în zonele deschise ale văii și o instabilitate a versanților cu pante moderate la contactul cu fondul forestier. De asemenea, lipsa fâșiilor de protecție sanitară plantate în jurul unor obiective precum fermele agro-zootehnice sau stația de epurare generează disconfort pentru zonele de locuit învecinate.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** O eficiență redusă în protecția resurselor de sol și apă este consecința directă. Implicația pentru PUG este necesitatea de a elabora un "Plan de



înființare a plantațiilor de protecție". Acest plan, transpus într-o planșă de reglementări, trebuie să identifice zonele prioritare:

1. Coridoarele de protecție de-a lungul cursurilor de apă (minim 10 metri lățime), unde se va interzice aratul și se va încuraja refacerea vegetației ripariene cu specii precum sălciile și aninii;
2. Perdele forestiere de protecție a câmpurilor agricole, dispuse perpendicular pe direcția vânturilor dominante;
3. Aliniamente de arbori de-a lungul tuturor drumurilor modernizate;
4. Fâșii plantate de protecție sanitară în jurul obiectivelor cu potențial de poluare.

RLU va prelua aceste propuneri, stabilind reguli clare și condiționând autorizarea anumitor lucrări de realizarea plantațiilor aferente. Propunerile pentru sistemul de plantații la scara comunei vizează crearea unei rețele verzi funcționale, care să consolideze malurile, să protejeze solul și să creeze zone tampon între funcțiuni incompatibile, contribuind astfel la creșterea rezilienței ecologice a teritoriului.

## 8.4. Promenade și culoare ecologice

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Potențialul natural și cultural remarcabil al comunei Crizbav nu este valorificat printr-o rețea de trasee pietonale și cicliste. Drumurile forestiere și potecile informale nu sunt marcate sau promovate ca trasee de agrement. Un potențial major nevalorificat este valea Râului Crizbav, care ar putea fi transformată într-o promenadă, un coridor verde-albastru care să lege Crizbav de Cutuș. De asemenea, traseele care urcă spre cetatea Heldenburg din KILO\_CAROUL [Xo6, Yo6] sunt nemarcate și dificil de parcurs.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Lipsa unei viziuni integrate privind mobilitatea de agrement și conectivitatea ecologică este problema principală. Dezvoltarea se concentrează exclusiv pe infrastructura rutieră, ignorând potențialul mersului pe jos și cu bicicleta. Lipsa unor coridoare ecologice clar definite între masivul Pădurea Bogății și cursurile de apă din vale poate duce, pe termen lung, la fragmentarea habitatelor și la izolarea populațiilor de faună.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** O atractivitate turistică redusă și o pierdere a oportunităților de dezvoltare economică bazată pe ecoturism sunt consecințele. Implicația pentru PUG este necesitatea de a propune o "Rețea de trasee de agrement și coridoare ecologice". Această rețea trebuie să includă:



1. Amenajarea unei promenade pietonale și cicliste de-a lungul Râului Crizbav, pe o lungime de aproximativ 6 km, conectând Crizbav de Cutuș;
2. Marcarea și amenajarea unui circuit de trasee tematice care să lege Bisericile, Cetatea Heldenburg și punctele de belvedere;
3. Delimitarea și protejarea prin RLU a unor coridoare ecologice, în special pe văile torențiale care coboară din Pădurea Bogății, unde se va interzice construirea. Promenada, cu un profil de 3-4 metri și suprafață din materiale naturale, va avea un rol dual, de agrement și coridor ecologic.

## 9. SINTEZA DIAGNOSTICĂ: SWOT

Diagnoza teritorială, structurată într-o matrice SWOT (Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități, Amenințări), fundamentează viziunea de dezvoltare a Planului Urbanistic General. Demersul distinge între factorii interni, asupra cărora comunitatea poate acționa (Puncte Tari, Puncte Slabe), și factorii externi, care definesc contextul (Oportunități, Amenințări). Fiecare element al sintezei este ancorat în analizele precedente și are o implicație directă asupra viitoarelor reglementări PUG, asigurând o trasabilitate completă a raționamentului.

### 9.1. Puncte Tari (Strengths)

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Punctul tare fundamental al comunei Crizbav este capitalul său natural și cultural-istoric, manifestat prin:

1. Prezența masivului Pădurea Bogății, care include situl Natura 2000 ROSPA0093, un rezervor de biodiversitate ce ocupă KILOCAROURILE vestice de la [X01,Y01] la [X05,Y08];
2. Densitatea excepțională de situri arheologice, culminând cu situl de interes național "La Cetate" (cod LMI BV-I-s-A-11273), localizat în KILOCAROUL [X06, Y06];
3. Păstrarea caracterului rural tradițional în nucleeele istorice din Crizbav ([X06, Y06], [X06, Y07]) și Cutuș ([X07, Y08]);
4. Calitatea peisajelor vizuale, definite de dialogul dintre fundalul montan și reperatele verticale ale bisericilor.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Valoarea acestor resurse este subestimată în procesele de dezvoltare, nefiind transpusă într-un avantaj economic și social durabil pentru comunitate. Lipsa unei strategii de valorificare integrată lasă acest capital în stare latentă, expus riscurilor fără a genera beneficii pe măsură.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Reglementările PUG trebuie să pornească de la premisa că aceste valori sunt non-negociabile și constituie motorul principal al dezvoltării. Implicația este definirea unor zone de protecție stricte și a unor reguli de construire care să conserve acest caracter, transformând patrimoniul într-o resursă activă pentru turism responsabil și creșterea calității vieții.

## 9.2. Puncte Slabe (Weaknesses)

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Principalul punct slab este subdimensionarea critică a sistemului de spații verzi publice, cu un indice calculat de 4,52 m<sup>2</sup>/locuitor, mult sub pragul legal de 26 m<sup>2</sup>/locuitor impus de Legea nr. 24/2007. Acest deficit este dublat de vulnerabilitatea patrimoniului construit, manifestată prin degradarea sitului "La Cetate" (BV-I-s-A-11273) și prin banalizarea nucleelor rurale tradiționale prin intervenții neadecvate.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Carența structurală a spațiilor verzi, concentrată în KILO\_CAROURILE centrale ([X06, Y07], [X07, Y08]) și absentă în zonele de extindere ([X05, Y07], [X07, Y07]), afectează direct calitatea vieții și reziliența localității. Incapacitatea de a proteja resursele culturale, calitatea arhitecturală scăzută a zonelor de extindere și o infrastructură edilitară incompletă sunt alte vulnerabilități majore de natură antropică și managerială.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG trebuie să acționeze ca un instrument corectiv, propunând măsuri concrete de regenerare, restructurare și reglementare. Acestea includ:

1. Un program multianual de creare a noi spații verzi publice;
2. Instituirea de zone de protecție cu reguli clare pentru patrimoniul construit;
3. Un ghid de design urban pentru a crește calitatea arhitecturală în zonele noi;
4. Corelarea strictă a dezvoltării cu extinderea rețelelor de utilități.

## 9.3. Oportunități (Opportunities)

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Principala oportunitate este alinierea potențialului local cu direcțiile strategice județene (PATJ Brașov) și europene, care prioritizează dezvoltarea turismului și protecția patrimoniului. Proximitatea față de Brașov și creșterea cererii pentru turism rural, ecoturism și turism cultural poziționează Crizbavul ca o destinație atractivă. Disponibilitatea fondurilor nerambursabile pentru mediu, infrastructură și patrimoniu reprezintă un vector financiar esențial.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Fără proiecte mature și o viziune clară, ancorată în PUG, aceste oportunități de finanțare și aliniere strategică rămân neaccesate, iar potențialul comunei stagnează.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG trebuie să fie un document proactiv, care identifică și pregătește proiecte strategice, transformând oportunitățile externe în beneficii concrete. Implicațiile includ:

1. Propunerea unei oferte turistice integrate, bazată pe situl arheologic, peisajele naturale și caracterul autentic al satelor;
2. Pregătirea unui portofoliu de proiecte prioritare pentru accesarea fondurilor europene și naționale;
3. Adoptarea modelelor de bună practică (Baukultur, dezvoltare compactă) pentru a ghida creșterea calității cadrului construit.

#### 9.4. Amenințări (Threats)

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Cea mai directă amenințare este dezvoltarea imobiliară necontrolată ("urban sprawl"), stimulată de proximitatea față de Brașov, care duce la consumul de teren agricol valoros și la fragmentarea peisajului. Alte amenințări includ riscurile naturale (eroziune, inundații), potențial exacerbate de schimbările climatice, abandonul practicilor agricole tradiționale și globalizarea modelelor de construire, care erodează identitatea locală.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Lipsa unor reglementări urbanistice ferme și a unui control eficient al autorizării permite ca presiunea speculativă să prioritizeze profitul pe termen scurt în detrimentul calității peisajului pe termen lung, generând o dezvoltare care nu aduce plusvaloare pe termen lung comunității.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Implicația fundamentală pentru PUG este că acesta trebuie să funcționeze ca un scut, un instrument de apărare a valorilor locale. Reglementările sale trebuie să fie suficient de robuste pentru a:

1. Limita extinderea nejustificată a intravilanului și a ghida dezvoltarea spre interiorul Țesutului existent;
2. Impune condiții stricte de construire în zonele de risc natural (versanți cu pante accentuate, culoarul aluvial al Râului Crizbav);
3. Sprijini menținerea peisajelor agricole valoroase prin măsuri de protecție în RLU.



## 10. IDENTIFICAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR ȘI A ZONELOR DEGRADATE

Acest capitol realizează o diagnoză teritorială a disfuncționalităților peisagistice și a zonelor degradate din comuna Crizbav (cod SIRUTA 42456), fundamentând măsurile de regenerare și reglementare din cadrul Planului Urbanistic General. Demersul este unul de diagnoză, axat pe cartografierea și descrierea problemelor, fără a propune soluții detaliate, care vor fi elaborate în capitolele următoare. Fiecare tip de disfuncționalitate este analizat, localizat precis pe grila canonică TKHC și evaluat pe baza unor indicatori obiectivi, pentru a defini ce constituie un "peisaj degradat". De exemplu, o zonă cu impact vizual negativ este definită prin prezența a cel puțin 3 construcții neterminate pe o lungime de 100 de metri de front stradal, depozite neconforme vizibile din spațiul public sau o paletă cromatică discordantă. Fiecare problemă este localizată spațial pentru a permite o intervenție țintită în etapele ulterioare ale PUG.

Metodologia aplicată combină analiza datelor GIS (ortofotoplan, model numeric al terenului), cercetarea de teren și corelarea cu datele normative. Se pornește de la ipoteza că identificarea precisă și cuantificabilă a problemelor este condiția fundamentală pentru elaborarea unor soluții eficiente. Implicația pentru PUG este majoră: fără un inventar clar al zonelor-problemă, orice strategie de regenerare urbană rămâne un exercițiu teoretic. Acest capitol oferă, așadar, baza factuală necesară pentru a transforma PUG-ul într-un instrument proactiv de îmbunătățire a calității mediului construit, în deplină concordanță cu viziunea strategică "Crizbav - Comună Parc".

### 10.1. Degradare vizuală

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Degradarea vizuală pe teritoriul comunei Crizbav se manifestă punctual, dar cu un impact semnificativ, în special de-a lungul coridoarelor de circulație și în zonele de tranziție între intravilanul construit și peisajul deschis. Analiza a identificat trei categorii principale de degradare: construcții neterminate, poluare vizuală (panotaj și depozități) și utilizarea de materiale și culori neconforme. Peste 15 structuri neterminate sau abandonate au fost identificate, localizate preponderent la periferia zonelor de extindere recentă din KILO\_CAROURILE [X05, Y07] și [X07, Y07]; acestea funcționează ca niște "cicatrici" în peisajul urban.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Cauza principală a acestor probleme este lipsa unui cadru de reglementare local, ferm și coerent, care să gestioneze calitatea estetică a mediului construit. Legislația actuală



nu oferă pârgii suficiente administrației publice pentru a interveni eficient în cazurile de abandon al construcțiilor sau de poluare vizuală pe proprietăți private.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Consecința pe termen lung este o percepție de declin urban, o scădere a valorii proprietăților și o erodare a identității locale. Implicația pentru PUG este necesitatea de a introduce în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) un set de prevederi clare, menite să prevină și să combată degradarea vizuală, acționând pe trei direcții:

1. **Gestionarea construcțiilor neterminate:** RLU va condiționa autorizarea pe etape și va stabili, conform Legii 350/2001, un termen maxim de 3 ani de la emiterea autorizației pentru finalizarea lucrărilor exterioare (fațade, acoperiș, împrejurimi). PUG va recomanda Consiliului Local implementarea unui sistem de supra-impozitare pentru clădirile lăsate în paragină, măsură ce ar descuraja fenomenul.
2. **Controlul poluării vizuale:** PUG va impune elaborarea unui Regulament Local de Publicitate, anexat documentației, care să stabilească zone permise, dimensiuni maxime și criterii de calitate estetică pentru panotajul publicitar, în special la intrările în localități din HECTA\_CAROURILE [Xo6, Yo7] și [Xo7, Yo8]. RLU va include, de asemenea, prevederi clare privind obligativitatea mascării zonelor de depozitare vizibile din domeniul public prin garduri pline (H min. 1,80 m) sau perdele vegetale.
3. **Promovarea coerenței cromatice și materiale:** PUG va delimita "Zonele de Protecție a Valorilor Arhitectural-Urbanistice Locale". În aceste zone, RLU va introduce o listă restrictivă de materiale și o paletă de culori recomandate. Utilizarea materialelor discordante (tablă cutată în culori stridente, tâmplărie PVC colorată) va fi interzisă. Acest ghidaj normativ, fundamentat pe analiza caracterului tradițional, este esențial pentru a preveni banalizarea peisajului cultural.

## 10.2. Spații reziduale

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Pe teritoriul comunei Crizbav se înregistrează prezența a numeroase spații reziduale (lost spaces), definite ca acele suprafețe de teren rămase neutilizate, fără o funcțiune clară, rezultate în urma fragmentării proprietății sau a construcției de infrastructuri. Două categorii principale au fost identificate:

1. fâșiile de teren de-a lungul drumurilor comunale și a rețelilor edilitare, adesea cu lățimi de 1-3 metri, în KILOCAROURILE [Xo6, Yo7] și [Xo7, Yo8];



- "buzunarele" de teren viran din interiorul țesutului construit, rezultate din demolări sau divizări de parcele, precum cele identificate în HECTACAROURILE din [X06, Y06].

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Aceste spații nu sunt percepute ca o resursă, ci ca un "deșeu" urbanistic, fiind adesea folosite pentru depozitări informale sau lăsate în paragină. Lipsa unui statut juridic clar și a unui responsabil pentru întreținerea lor este problema fundamentală, care duce la o subutilizare a fondului funciar și la o degradare a imaginii urbane.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Consecința este fragmentarea peisajului și pierderea unor oportunități de a crește calitatea spațiului public. Implicația pentru PUG este necesitatea de a le inventaria sistematic și de a le trata ca pe un potențial de micro-regenerare urbană. RLU va introduce reglementări specifice pentru a stimula valorificarea acestor spații:

- Pentru spațiile reziduale liniare: Se va stabili ca întreținerea lor să revină proprietarilor riverani sau, în cazul drumurilor modernizate, ca acestea să fie integrate în profilul stradal ca spații verzi plantate, trecând în responsabilitatea administrației locale.
- Pentru terenurile virane private: Se vor introduce prevederi care să permită comasarea parcelelor reziduale pentru a forma un lot construibil sau se vor oferi facilități fiscale proprietarilor care transformă aceste spații în grădini comunitare sau în parcări de mici dimensiuni.

Tipologie Problemă	Soluție tactică Propusă	Actori Principali	Potențial de Reversie	Localizare Exemplu (TKHC)
Spațiu rezidual liniar (<200mp)	Parc de buzunar (Pocket Park)	Primărie, Comunitate locală	Spațiu de repaus, micro-habitat urban	[X05, Y07]
Teren viran privat (200-1000mp)	Utilizare temporară (grădină comunitară)	Proprietar, ONG, Primărie	Coeziune socială, producție locală	[X06, Y06]
Construcție abandonată	Utilizare temporară (spațiu cultural/artizanal)	Proprietar, Artiști locali, Primărie	Activare culturală, securizare	[X07, Y07]



### 10.3. Conflicte funcționale

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Deși comuna Crizbav are o structură predominant rezidențială și agricolă, există zone punctuale unde apar conflicte între utilizări incompatibile ale terenului, generând disconfort și impact negativ asupra peisajului. Au fost identificate 4 astfel de zone majore de conflict, în special la marginea intravilanului, unde funcțiuni cu grad ridicat de deranj (zgomot, miros, trafic greu) sunt amplasate în imediata apropiere a locuințelor.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Absența unor zone de protecție sau a unor "tamponare" verzi eficiente între aceste funcțiuni, conform Regulamentului General de Urbanism (H.G. 525/1996), duce la o calitate a locuirii diminuată. Problema este adesea istorică, fermele existând înaintea extinderii rezidențiale, dar ea trebuie gestionată activ.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Devalorizarea proprietăților și crearea de tensiuni sociale sunt consecințele. Implicația pentru PUG este obligativitatea de a utiliza zonificarea funcțională ca un instrument de prevenire și rezolvare a conflictelor.

1. **Conflict agro-zootehnic vs. rezidențial:** Prezența fermelor în proximitatea locuințelor (ex: HECTA\_CAROURI în [X05, Y06], [X07, Y07]) contravine normelor sanitare (Ordinul MS 536/1997). RLU va stabili distanțe minime obligatorii (ex: 100 m). Pentru fermele existente, PUG va impune măsuri stricte de management al deșeurilor și crearea de perdele vegetale de protecție cu o lățime de minim 15 metri.
2. **Conflict industrial/depozitare vs. rezidențial:** Prezența unor ateliere sau depozite în apropierea locuințelor (ex: KILO\_CAROUL [X07, Y07]) generează zgomot și trafic greu. PUG va delimita clar Unități Teritoriale de Referință de tip industrial, separate de zonele de locuit prin spații verzi sau funcțiuni compatibile (servicii), cu o distanță minimă de 50 de metri.

### 10.4. Peisaj monoton

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Pe lângă zonele degradate punctual, există și areale caracterizate printr-un peisaj monoton, lipsit de diversitate și identitate. Acestea sunt, în principal, zonele de extindere rezidențială recentă, dezvoltate după 2001 fără o viziune de ansamblu, observabile în sectoare din KILO\_CAROURILE [X05, Y07] și [X07, Y07].

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Omogenitatea excesivă și calitatea scăzută a cadrului construit, rezultate din repetarea aceluiași tip de construcție ("case tip catalog") și lipsa spațiilor publice de calitate, duc la crearea unor peisaje generice. "Monotonia nu este doar o problemă estetică, ci și una



funcțională, afectând lizibilitatea peisajului urban." [p: Lynch, Kevin, „The Image of the City”, 1960].

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Consecința este crearea unor "cartiere-dormitor" sterile, care nu favorizează formarea unei comunități. Implicația pentru PUG este de a condiționa orice dezvoltare viitoare (PUZ) de realizarea unui proiect de amenajare a spațiului public, conform metodologiei GM-010-2000. RLU și Ghidul de design urban vor introduce reguli care să încurajeze diversitatea controlată:

1. Variații ale regimului de înălțime și volumetrie: Se vor încuraja alternanțe (ex: P+1E alternat cu P+1E+M) și o paletă de culori și materiale suficient de largă pentru personalizare.
2. Structurarea spațiului public: PUZ-urile vor include obligatoriu ierarhizarea străzilor, definirea unor mici centre de cartier și un plan de plantare a vegetației de aliniament. Aceste măsuri, inspirate de principiile designului centrat pe om, urmăresc să construiască un peisaj urban mai complex și mai plăcut, în care "viața are loc pe jos." [p: Gehl, Jan, „Viața între clădiri: Utilizarea spațiului public”, 2011].



## 11. VIZIUNE STRATEGICĂ ȘI PRINCIPII DIRECTOARE

Diagnoza teritorială, sintetizată în analiza SWOT, a relevat o tensiune fundamentală: un capital natural și cultural-istoric de valoare excepțională, în contrast cu o presiune antropică recentă care a generat disfuncționalități și o calitate scăzută a mediului construit. Acest capitol formulează răspunsul strategic la această tensiune, definind viziunea pe termen lung și principiile directoare care vor ghida dezvoltarea comunei Crizbav pentru următorii 10 ani, transformând analiza tehnică într-un set de aspirații și principii coerente menite să asigure o transformare calitativă a comunei.

Planul Urbanistic General trebuie să depășească rolul de simplu regulament și să devină un proiect de teritoriu. Implicația directă este că fiecare reglementare și fiecare propunere din PUG trebuie să fie un instrument pentru atingerea acestei viziuni, asigurând o transformare calitativă și durabilă a comunei.

### 11.1. Viziune Strategică: "Crizbav - Comună Parc"

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Viziunea strategică pentru dezvoltarea peisajului comunei Crizbav pe un orizont de 10 ani este cristalizată în conceptul de "**Crizbav - Comună Parc**". Acest concept propune un model de dezvoltare rurală care prioritizează calitatea vieții, armonia dintre cadrul natural și cel antropic și valorificarea responsabilă a patrimoniului, îmbinând dinamismul unei comunități active cu liniștea și frumusețea unui peisaj valoros.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** O viziune neoperaționalizată rămâne o simplă declarație de intenție. Problema este cum se traduce conceptul de "Comună Parc" în obiective concrete și măsurabile, capabile să ghideze decizii administrative și investiții. În absența acestora, viziunea riscă să fie vagă și inaplicabilă, perpetuând tendințele negative de dezvoltare haotică identificate în diagnoză.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Viziunea este transpusă în trei obiective strategice pe termen lung, care fundamentează direct structura Regulamentului Local de Urbanism și ghidează toate acțiunile și proiectele viitoare.

1. **Conservarea și Valorificarea Capitalului Identitar:** Acest obiectiv vizează protejarea activă a Pădurii Bogății (sit Natura 2000 ROSPA0093), a sitului arheologic "La Cetate" (BV-I-s-A-11273) din KILO\_CAROUL [Xo6, Yo6] și a arhitecturii tradiționale. Implicația pentru PUG este instituirea de Unități Teritoriale de Referință (UTR) cu regim de protecție strictă și reguli clare pentru conservarea patrimoniului, transformându-l într-o resursă activă pentru turism responsabil.



- Creșterea Calității Mediului Construit și a Spațiului Public:** Acest obiectiv adresează direct punctele slabe identificate, vizând reabilitarea zonelor degradate, extinderea sistemului de spații verzi (actualmente la un deficit critic de 4,52 m<sup>2</sup>/locuitor) și implementarea unor standarde de calitate pentru noile construcții. Implicația pentru PUG este un program de investiții în spații publice, crearea de noi parcuri și elaborarea unui ghid de design urban cu rol normativ, anexat RLU.
- Dezvoltarea Durabilă și Reziliența Teritorială:** Obiectivul urmărește integrarea principiilor ecologice, de la managementul peisajului agricol la adaptarea la schimbările climatice. Implicația pentru PUG este de a stabili reguli clare privind protecția terenurilor fertile, dezvoltarea infrastructurii verzi-albastre și limitarea extinderii intravilanului pentru a promova o dezvoltare compactă și eficientă.

Aceste trei obiective formează un cadru de acțiune coerent, menit să transforme viziunea într-o realitate tangibilă și auditabilă, asigurând o dezvoltare pe termen lung care consolidează, și nu erodează, identitatea locală.

## 11.2. Principii de Design Urban și Intervenție

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Transpunerea viziunii "Comună Parc" necesită un set de patru principii directe care ghidează orice intervenție viitoare. Aceste principii reprezintă fundamentul teoretic pentru regulile specifice din RLU, fiind inspirate de concepte validate la nivel internațional care prioritizează calitatea experienței umane în mediul construit.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Principiile abstracte, fără ancore în teorii și practici concrete, sunt ineficiente. Problema constă în a le fundamenta și de a le face operaționale, astfel încât să poată fi traduse în articole de regulament clare, aplicabile în procesul de autorizare a construcțiilor.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Fiecare principiu va genera un set de reguli specifice în RLU și în Ghidul de Design Urban, asigurând o abordare calitativă și coerentă a dezvoltării.

- Designul la Scara Umană:** Orice spațiu nou trebuie proiectat pornind de la experiența pietonului. {"Viața are loc pe jos; designul urban trebuie să pornească de la experiența pietonului care se deplasează cu 5 km/h."} [paraphrase: Gehl, Jan, „Viața între clădiri: Utilizarea spațiului public”, Island Press, 2011]. Implicația pentru RLU este de a stabili reguli clare privind lățimea minimă a trotuarelor (1,5 m), asigurarea accesibilității pentru

persoanele cu mobilitate redusă, calitatea mobilierului urban și continuitatea traseelor pietonale.

- Integrarea în Contextul Natural și Cultural:** Fiecare construcție trebuie să demonstreze că "înțelege" locul. Se va promova o arhitectură contemporană de calitate care reinterpretează elementele limbajului tradițional, fără pastişă, respectând topografia și materialele locale. Implicația pentru RLU este de a introduce reguli privind volumetria (acoperișuri în pantă, proporții echilibrate), materialele de finisaj (lemn, piatră, tencuieli simple) și paleta cromatică derivată din peisajul local.
- Promovarea Coerenței și a "Întregimii" (Wholeness):** Un mediu reușit este unul în care părțile se leagă armonios. "Principiul susține că un mediu construit reușit este unul în care părțile se leagă armonios pentru a forma un întreg coerent." [p: Alexander, Christopher, et al., „A Pattern Language: Towns, Buildings, Construction”, 1977]. Se va încuraja mixitatea funcțională la scară mică, conform tiparului (129) Common Areas at the Heart. Implicația pentru RLU este de a stabili reguli clare de aliniament, ierarhizarea spațiilor (public, semi-public, privat) și promovarea parterelor active în zonele centrale pentru a spori vitalitatea urbană.
- Designul cu Natura și Sustenabilitatea:** Orice intervenție trebuie să minimizeze impactul asupra mediului. "Proiectarea eficientă nu este un act de dominare a naturii, ci un parteneriat biologic." [p: McHarg, Ian L., „Design with Nature”, 1969]. Implicația pentru RLU este de a promova construcțiile cu consum de energie aproape zero (NZEB), utilizarea materialelor durabile și implementarea soluțiilor bazate pe natură pentru managementul apelor pluviale (suprafețe permeabile, grădini pluviale).

### 11.3. Alternative de Dezvoltare (Scenarii)

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Pentru a facilita o decizie asumată privind modelul de dezvoltare, au fost conturate trei scenarii de evoluție pe un orizont de 10 ani. Aceste exerciții de perspectivă clarifică implicațiile diferitelor politici de planificare și fundamentează alegerea finală a PUG.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** O singură propunere, fără alternative, limitează dezbaterea publică și capacitatea decizională. Problema este de a evalua comparativ aceste scenarii pe baza unor criterii clare și obiective, derivate din diagnoza SWOT:

- Protecția peisajului;

- Dezvoltarea economică;
- Calitatea vieții;
- Fezabilitate.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Pe baza analizei comparative, PUG-ul va adopta și detalia scenariul care oferă cel mai bun echilibru între conservare și dezvoltare.

### Scenariul 1: "Sanctuar Natural și Cultural" (Conservare Maximă)

- **Descriere:** Prioritizează absolut protecția patrimoniului. Dezvoltarea rezidențială este limitată la intravilanul existent, cu reguli arhitecturale extrem de severe. Economia se bazează pe agroturism de nișă și agricultură ecologică.
- **Impact:** Impact peisagistic minim și protecție maximă a resurselor, dar cu o dezvoltare economică lentă și riscul de a transforma comuna într-un "muzeu în aer liber", cu o dinamică socială redusă.

### Scenariul 2: "Dezvoltare Armonioasă Integrată" (Echilibru)

- **Descriere:** Corespunde viziunii "Comună Parc". Extinderea intravilanului este permisă, dar controlată, compactă și condiționată de crearea de infrastructură publică. Se încurajează diversificarea economică (turism cultural, agricultură durabilă, servicii) și se investește masiv în infrastructura verde-albastră. Calitatea arhitecturală este ghidată prin reguli clare.
- **Impact:** Urmărește o creștere calitativă, nu cantitativă, cu cel mai bun echilibru între protecție și dezvoltare. Riscul constă în complexitatea implementării, care necesită o capacitate administrativă ridicată.

### Scenariul 3: "Pol de Ecoturism Regional" (Valorificare Economică)

- **Descriere:** Accentuează la maximum oportunitatea turistică. Permite dezvoltarea unor infrastructuri de cazare de capacitate mai mare în zone dedicate și se investește masiv în proiecte de valorificare a patrimoniului (ex: parc arheologic la cetatea Heldenburg din KILO\_CAROUL [Xo6, Yo6]).
- **Impact:** Impact economic semnificativ pe termen scurt, dar cu riscuri majore: presiune antropică crescută asupra ecosistemelor, supra-aglomerare sezonieră și erodarea caracterului autentic al satelor, care constituie chiar resursa turistică.

**Decizie și Implicație:** Se recomandă adoptarea **Scenariului 2: "Dezvoltare Armonioasă Integrată"**, deoarece oferă cel mai bun echilibru între protejarea resurselor unice ale comunei și



asigurarea unei dezvoltări durabile pe termen lung. Întregul PUG va fi structurat pentru a detalia și implementa acest scenariu, transformând viziunea "Comună Parc" într-un proiect de teritoriu concret.

<b>Criteriu de Evaluare</b>	<b>Scenariul 1 (Conservare)</b>	<b>Scenariul 2 (Echilibru)</b>	<b>Scenariul 3 (Valorificare)</b>
<b>Protecția Peisajului</b>	Foarte Ridicată	Ridicată	Medie
<b>Dezvoltare Economică</b>	Scăzută	Moderată, Durabilă	Ridicată, cu Risc
<b>Calitatea Vieții</b>	Medie (stagnare)	Ridicată	Medie (risc de supra-aglomerare)
<b>Fezabilitate</b>	Medie	Scăzută (complexitate ridicată)	Medie
<b>Verdict Recomandare</b>	Nu	<b>DA</b>	Nu



## 12. PROPUNERI PENTRU PROTEJAREA PEISAJELOR VALOROASE

Acest capitol definește setul de măsuri și reguli specifice destinate protejării active a peisajelor valoroase ale comunei Crizbav, fiind structurat pe patru categorii distincte: peisaje naturale, culturale, agricole și vizuale. Fiecare propunere este fundamentată pe analizele detaliate în capitolele anterioare și este formulată ca o normă direct transpozabilă în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și în planșele de reglementări ale Planului Urbanistic General (PUG). Ideea-forță care ghidează demersul este că protejarea valorilor existente nu reprezintă o frână în calea dezvoltării, ci o condiție esențială pentru o dezvoltare durabilă și pentru creșterea calității vieții, fiind la fel de importantă ca și crearea de noi valori. Abordarea nu se concentrează pe zonele degradate, care fac obiectul capitolului următor, ci exclusiv pe conservarea și punerea în valoare a capitalului peisagistic existent.

Diagnoza SWOT, detaliată în capitolul 9, a relevat că peisajul comunei Crizbav dispune de un capital natural și cultural-istoric excepțional, care necesită un regim de protecție activă pentru a contracara amenințările identificate, precum presiunea imobiliară și urbanizarea difuză. Absența unor instrumente de reglementare urbanistică la nivel local, suficient de specifice și de robuste pentru a asigura conservarea acestor valori în fața presiunilor de dezvoltare, reprezintă o vulnerabilitate majoră. Documentațiile de urbanism anterioare nu au transpus eficient valoarea peisagistică în norme juridice clare, iar consecința este o vulnerabilitate ridicată la degradare, care impune ca PUG-ul actualizat să devină un instrument proactiv de management. Implicația majoră este necesitatea de a transpune valoarea peisagistică în norme juridice clare, prin delimitarea de zone de protecție și stabilirea unor reguli de intervenție precise și implementabile.

### 12.1. Regim de Protecție pentru Peisajele Naturale Valoroase

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Peisajul natural valoros al comunei Crizbav este concentrat în masivul Pădurea Bogății, care domină teritoriul vestic în KILOCAROURILE de la [X01,Y01] la [X05,Y08]. Valoarea sa este confirmată de statutul de arie naturală protejată de interes european, prin situl Natura 2000 ROSPA0093 Pădurea Bogata, conform datelor oficiale.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Deși există un regim de protecție la nivel european, la nivelul PUG-ului local acesta nu este detaliat prin măsuri de zonificare și reglementare care să prevină impactul cumulativ al dezvoltărilor de la limita sa. Se constată un risc de degradare a zonelor de margine



(efectul de margine) și de fragmentare a coridoarelor ecologice care leagă masivul forestier de restul teritoriului, o problemă accentuată de lipsa unei zone tampon clar definite juridic.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Implicația directă pentru PUG este necesitatea de a delimita o zonă de protecție a valorilor naturale și de a institui o zonă-tampon adiacentă limitei sitului Natura 2000. Propunerea concretă constă în delimitarea, în planșa de reglementări, a unei Unități Teritoriale de Referință (UTR) distincte, denumită UTR\_PN - Peisaj Natural Protejat, care să includă integral fondul forestier de pe teritoriul comunei. În interiorul acestei UTR, Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va permite exclusiv funcțiuni compatibile cu statutul de protecție:

1. activități de management silvic durabil;
2. cercetare științifică și monitorizare ecologică;
3. activități de turism cu impact redus (drumeție, observarea faunei), fără construcții permanente.

Orice alt tip de intervenție, inclusiv realizarea de noi drumuri forestiere sau construcții anexe, va fi interzis sau condiționat de obținerea tuturor avizelor de mediu. Această măsură asigură transpunerea regimului de protecție european într-o normă urbanistică locală, clară și direct aplicabilă.

Pentru a asigura o tranziție graduală, se propune instituirea unei zone-tampon de protecție cu o lățime de 200 de metri de-a lungul limitei estice a pădurii, în KILO\_CAROURILE [X05, Y01] până la [X05, Y08]. În această zonă-tampon, RLU va impune condiții speciale: interzicerea construcțiilor cu regim de înălțime mai mare de P+1E, utilizarea unor materiale de construcție naturale (lemn, piatră) și păstrarea unui procent minim de 50% suprafață verde pe parcelă. Aceste reglementări vor minimiza impactul vizual și ecologic al noilor dezvoltări asupra peisajului forestier.

O altă componentă esențială a protejării peisajului natural vizează coridoarele hidrografice și ecologice. Râul Crizbav și afluenții săi, deși valoroși, sunt vulnerabili la poluare și la intervenții necontrolate pe maluri, din cauza lipsei unor fâșii de protecție clar delimitate și reglementate. Consecința este riscul de degradare a calității apei și a ecosistemelor ripariene. "Implicația pentru PUG, în conformitate cu Legea Apelor nr. 107/1996, este necesitatea de a delimita zone de protecție de-a lungul tuturor cursurilor de apă." [p: Parlamentul României, "Legea Apelor nr. 107/1996", Monitorul Oficial]. Se propune instituirea unor fâșii de protecție cu lățimi variabile, de la 5 metri pentru pâraiele mici la 15 metri pentru Râul Crizbav, în interiorul cărora se vor interzice



construcțiile de orice fel, depozitarea de materiale și utilizarea de substanțe chimice în agricultură. Aceste coridoare, cartografiate precis în HECTA\_CAROURILE corespunzătoare din culoarele YO6, YO7 și YO8, vor funcționa atât ca zone de protecție a resursei de apă, cât și ca rețea de conectivitate ecologică (infrastructură verde-albastră).

## 12.2. Măsurile de Conservare pentru Peisajul Cultural și Istoric

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Peisajul cultural al comunei Crizbav, confirmat de capitolul 7 este definit de două tipuri majore de valori: patrimoniul arheologic excepțional și patrimoniul rural tradițional. Acestea sunt supuse unui proces de degradare, fie fizică (în cazul sitului "La Cetate"), fie structurală (în cazul nucleelor rurale).

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Pierderea treptată a identității istorice a comunei este consecința directă a acestei degradări, o vulnerabilitate accentuată de lipsa unor instrumente locale de management activ al patrimoniului.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG are obligația de a institui regimuri de protecție distincte și eficiente pentru fiecare dintre aceste componente, "în conformitate cu Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate" [paraphrase: Parlamentul României, "Legea nr. 5/2000", Monitorul Oficial]. Propunerile trebuie să treacă dincolo de simpla interdicție și să ofere un cadru pentru conservarea activă și punerea în valoare a acestui patrimoniu.

Pentru Situl arheologic de la Crizbav, punct „La Cetate” (cod LMI BV-I-s-A-11273), localizat în KILOCAROU [Xo6, Yo6], se propune o abordare pe două niveluri. Primul nivel, normativ și obligatoriu, constă în delimitarea strictă a zonei de protecție a monumentului istoric, conform avizului emis de Direcția Județeană pentru Cultură Brașov. În interiorul acestui perimetru, RLU va interzice orice construcție nouă, permițând exclusiv lucrări de cercetare, conservare și restaurare, avizate conform legii. Al doilea nivel este strategic și vizează valorificarea. PUG va propune declararea acestei zone ca "zonă de interes turistic prioritar" și va recomanda elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) dedicat creării unui parc arheologic. Acest PUZ ar reglementa traseele de acces pietonal, amplasarea de puncte de informare și observare a peisajului, și organizarea de evenimente culturale, conform metodologiei GM-010-2000. Pentru a proteja perspectiva asupra sitului, se propune ca pentru toate HECTACAROURILE din [Xo6, Yo6] și cele adiacente din [Xo5, Yo6] și [Xo6, Yo7] să se introducă în RLU restricții severe de înălțime (maxim P+1E) și reguli privind materialele de construcție.



Pentru protejarea patrimoniului rural tradițional, se propune delimitarea în PUG a două "Zone de Protecție a Valorilor Arhitectural-Urbanistice Locale" (ZPV), corespunzătoare nucleelor istorice din Crizbav (în KILO\_CAROURILE [X06, Y06] și [X06, Y07]) și Cutuș (în [X07, Y08]). Aceste ZPV vor funcționa ca un regim de protecție tranzitoriu, până la elaborarea și aprobarea unor Zone Construite Protejate (ZCP). În interiorul acestor ZPV, RLU va introduce un set de reguli menite să conserve caracterul tradițional:

1. Păstrarea parcelarului existent;
2. Respectarea alinierii clădirilor la frontul stradal;
3. Limitarea regimului de înălțime la cel existent (predominant P sau P+1E);
4. Utilizarea materialelor specifice zonei (lemn, piatră, tencuieli simple, țiglă ceramică) și interzicerea celor discordante (tablă cutată colorată, tâmplărie PVC stridentă).

Se va elabora, ca anexă la PUG, un "Ghid de design arhitectural", cu caracter de recomandare, pentru a oferi exemple de bună practică.

### 12.3. Management Durabil pentru Peisajele Agricole Tradiționale

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Peisajul agricol mozaicat, format din pajiști, fânețe și culturi de mici dimensiuni, reprezintă o componentă esențială a identității comunei, cu o valoare culturală, ecologică și estetică ridicată. Aceste peisaje, concentrate în KILO\_CAROURILE [X05, Y06], [X05, Y07] și [X07, Y07], sunt rezultatul unui management agricol tradițional, extensiv.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Dubla amenințare a abandonului terenurilor și a presiunii de extindere a intravilanului, detaliată ca element cheie, riscă să ducă la omogenizarea peisajului și la pierderea biodiversității asociate pajiștilor cu înaltă valoare naturală.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG trebuie să creeze instrumente de management peisagistic care să susțină menținerea acestor practici agricole durabile. Propunerea centrală este utilizarea zonificării funcționale ca instrument de protecție activă. Se propune delimitarea unei sub-zone funcționale specifice, denumită Terenuri Agricole cu Valoare Peisagistică, care să includă pajiștile și fânețele valoroase. În interiorul acestei sub-zone, RLU va introduce reguli care să descurajeze fragmentarea și schimbarea folosinței. Se va interzice introducerea în intravilan a acestor terenuri prin documentații de tip PUZ, cu excepția proiectelor de utilitate publică majoră. De asemenea, se vor interzice plantațiile de specii exotice și

construcțiile de orice fel, cu excepția celor anexe, de mici dimensiuni, strict legate de activitatea agricolă.

Pe lângă măsurile restrictive, PUG trebuie să propună și măsuri de sprijin. Se recomandă administrației locale sprijinirea asocierii micilor proprietari pentru a putea accesa schemele de agromediu și climă finanțate prin Politica Agricolă Comună (PAC), care oferă plăți compensatorii. PUG poate promova dezvoltarea lanțurilor scurte de aprovizionare și a agroturismului (trasee tematice, puncte de desfacere a produselor locale) ca surse de venit alternative, creând un cerc virtuos în care conservarea peisajului generează beneficii economice.

#### 12.4. Reglementări pentru Protejarea Componentelor Vizuale

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Componentele vizuale valoroase ale comunei (siluetă, puncte de belvedere, coridoare) sunt vulnerabile la degradare în absența unor reguli specifice, așa cum s-a detaliat în capitolul 6.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Reglementările urbanistice generale (POT, CUT) sunt insuficiente pentru a gestiona calitatea estetică a peisajului, existând un risc permanent de apariție a unor construcții cu impact vizual negativ, o problemă ce contravine elementului cheie 15 din fișa strategică.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG trebuie să introducă reglementări peisagistice țintite, fundamentate pe principii de design urban. Pentru protejarea siluetei, se propune introducerea în RLU a unor reguli stricte privind regimul de înălțime, diferențiate pe zone. Se va delimita o "Zonă de Protecție a Siluetei" care să cuprindă versanții cu vizibilitate ridicată din KILO\_CAROURILE [X05, Y07] și [X07, Y07]. În această zonă, regimul maxim de înălțime va fi limitat la P+1E+M.

Pentru protecția punctelor de belvedere, se propune crearea unei Zone cu Reglementare Specială (ZRS) de tip "Zonă de Protecție a Perspectivelor Panoramice". Pentru fiecare punct protejat, precum cel de la cetatea Heldenburg ([X06, Y06]), se vor delimita bazine vizuale în interiorul cărora RLU va stabili condiții severe privind înălțimea clădirilor, cromatică fațadelor și interzicerea panotajului publicitar.

Pentru coridoarele vizuale de-a lungul drumurilor principale, se propune instituirea unor "zone de protecție a drumului" cu o lățime de 30 de metri de la ax. În interiorul acestor zone, RLU va interzice construcțiile provizorii, panourile publicitare și depozitățile de materiale. Orice construcție nouă va fi obligată să realizeze plantații de aliniament. În final, pentru îmbunătățirea imaginii urbane generale, se reiterează propunerea de a anexa la PUG un "Ghid de design urban și

arhitectural". Acest document va oferi recomandări privind volumetria, materialele, culorile și amenajarea spațiilor private. Aceste măsuri formează un sistem robust de protecție a calității vizuale, creând o punte semantică spre capitolul următor, care abordează reabilitarea zonelor deja degradate.

## 13. PROPUNERI PENTRU REABILITAREA PEISAGISTICĂ A ZONELOR DEGRADATE

Acest capitol traduce diagnoza teritorială într-un set de măsuri operaționale, stabilind cadrul strategic și instrumentele tactice pentru transformarea zonelor-problemă în oportunități de regenerare peisagistică. Demersul se fundamentează pe ideea-forță că "fiecare zonă degradată este o oportunitate de regenerare urbană", vizând o îmbunătățire măsurabilă a calității spațiului public. Propunerile sunt structurate pe trei paliere de intervenție: strategic, tactic și demonstrativ, asigurând o abordare proactivă și orientată spre soluții, în deplină concordanță cu viziunea "Crizbav - Comună Parc".

Intervențiile propuse sunt ancorate în principiile designului urban centrat pe om, care prioritizează crearea de spații publice vibrante și funcționale. "Calitatea vieții urbane este direct proporțională cu oportunitățile oferite pentru activități sociale și opționale, care apar doar în spații publice bine proiectate, sigure și atractive." [paraphrase: Gehl, Jan, „Viața între clădiri: Utilizarea spațiului public”, Island Press, 2011]. Prin urmare, fiecare propunere, de la direcțiile strategice la proiectele pilot, are ca finalitate creșterea calității experienței cotidiene a locuitorilor. Toate soluțiile conceptuale sunt formulate pentru a ghida etapele ulterioare de proiectare tehnică, stabilind un cadru de referință clar și auditabil.

### 13.1. Direcții Strategice de Intervenție

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Zonele degradate de pe teritoriul comunei Crizbav nu sunt incidente izolate, ci simptome ale unor procese teritoriale mai ample, precum dezvoltarea necontrolată sau lipsa cronică de investiții în spațiul public, identificate în capitolul 10.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Absența unei viziuni strategice la nivelul administrației locale pentru gestionarea proactivă a acestor zone conduce la o abordare reactivă, punctuală, care eșuează în a rezolva cauzele structurale ale degradării, precum lipsa de reglementare a publicității stradale sau abandonul construcțiilor.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Implicația pentru Planul Urbanistic General este necesitatea de a defini un set de direcții strategice care să ghideze toate intervențiile de reabilitare, transformând documentația dintr-un act pasiv într-un plan de acțiune.

1. **Cartografierea și ierarhizarea zonelor degradate.** Se propune crearea și actualizarea permanentă, în format GIS, a unei hărți a "punctelor negre" peisagistice,



localizate precis pe grila TKHC. Pentru fiecare zonă identificată (construcție abandonată, depozit neconform etc.), se va realiza o fișă de analiză care specifică: tipul de degradare (vizuală, funcțională, ecologică), cauzele, regimul de proprietate și gradul de urgență al intervenției. Această hartă, anexată PUG, va deveni instrumentul principal de planificare a investițiilor în regenerare urbană, permițând o prioritizare transparentă și eficientă a resurselor. Zonele deja identificate în capitolul 10, precum coridoarele de intrare în localitate din KILO\_CAROURILE [X06, Y07] și [X07, Y08] sau zonele de extindere cu peisaj monoton din [X05, Y07], vor constitui punctele de plecare ale acestei cartografieri.

## 2. Integrarea principiilor de design urban calitativ în toate proiectele publice.

Orice intervenție a administrației locale, de la modernizarea unei străzi la construcția unei noi dotări publice, trebuie să includă o componentă obligatorie de amenajare peisagistică și să respecte principiile de design care favorizează scara umană și interacțiunea socială. Se propune ca PUG, prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU), să condiționeze autorizarea lucrărilor de utilitate publică de prezentarea unui plan de amenajare peisagistică avizat de arhitectul-șef sau de o comisie de specialitate. Această măsură ar transforma proiectele de infrastructură, adesea pur tehnice, în oportunități de a reabilita spațiul public adiacent, de a planta aliniamente de arbori și de a crea micro-spații de socializare. {"Principiile enunțate de Jan Gehl privind 'marginile moi' (soft edges) și 'invitația la zăbovit' (lingering) ar trebui să devină criterii de evaluare pentru aceste proiecte."} [paraphrase: Gehl, Jan, „Viața între clădiri: Utilizarea spațiului public”, Island Press, 2011]. Modernizarea unui trotuar, de exemplu, nu ar trebui să vizeze doar asfaltarea, ci și integrarea de bănci, jardiniere și un iluminat public de calitate. Această strategie asigură o îmbunătățire constantă și incrementală a calității peisajului.

## 3. Crearea unui cadru stimulativ pentru intervențiile private de reabilitare.

Problema multor zone degradate, precum clădirile neterminale sau terenurile virane, este că acestea sunt proprietăți private, asupra cărora administrația locală are o capacitate limitată de intervenție directă. Consecința este perpetuarea acestor "puncte negre" pe perioade îndelungate. Implicația pentru PUG este de a crea un set de instrumente urbanistice și fiscale care să stimuleze sau să constrângă proprietarii să acționeze. Se propune, pe de o parte, introducerea în RLU a unor prevederi clare privind obligativitatea finalizării fațadelor și împrejmuirilor într-un termen limitat de la autorizare și întreținerea proprietăților vizibile din spațiul public. Pe de altă parte, se pot introduce stimulente, precum reduceri de impozite pentru proprietarii care reabilitează clădiri cu valoare



ambientală sau permit utilizarea temporară a terenurilor virane ca grădini comunitare. Un parteneriat public-privat, în care primăria facilitează obținerea avizelor și oferă consultanță, ar putea fi o soluție eficientă pentru reconversia unor situri mai mari, abandonate. Această abordare echilibrată, care combină constrângerea cu stimularea, poate mobiliza resurse private pentru atingerea unor obiective de interes public.

Fluxul logic de interconectare al acestor trei direcții strategice este esențial pentru succesul implementării. Procesul începe cu **Cartografierea**, care funcționează ca un instrument de diagnoză și monitorizare continuă, alimentând cu date prioritizate celelalte două direcții. Pe baza acestei hărți, **Proiectele Publice** sunt inițiate ca intervenții-exemplu, demonstrând fezabilitatea și beneficiile regenerării. Succesul acestor proiecte-pilot creează un climat de încredere și un model de bună practică, care, la rândul său, fundamentează și legitimează **Cadrul pentru Intervenții Private**. Acest cadru oferă pârghiile normative și fiscale necesare pentru a stimula sectorul privat să contribuie la efortul de reabilitare. În final, rezultatele intervențiilor private sunt reintegrate în procesul de cartografiere, actualizând harta "punctelor negre" și permițând o nouă iterație a ciclului, într-o buclă de feedback continuu.

### 13.2. Propuneri Tactice de Reconversie și Valorificare

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Disfuncționalitățile peisagistice identificate în capitolul 10 pot fi grupate în tipologii recurente, precum spații reziduale, terenuri virane și coridoare de circulație degradate.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** În absența unor modele de intervenție standardizate, fiecare problemă este tratată ad-hoc, fără coerență, ducând la o eficiență redusă a intervențiilor și la perpetuarea unui peisaj fragmentat.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Implicația pentru PUG este de a propune un "catalog" de soluții tactice, adaptate la specificul local, care să poată fi aplicate punctual pentru a rezolva problemele identificate.

1. **Transformarea "spațiilor reziduale" (lost spaces) în "buzunare verzi" (pocket parks).** Această soluție vizează acele fâșii de teren neutilizate, cu suprafețe între 50 și 200 mp, de-a lungul drumurilor sau între proprietăți. Intervențiile, de mică anvergură, pot include amenajarea unei alei minimale, instalarea a două-trei bănci și plantarea de arbuști și flori perene. Astfel de micro-intervenții, localizate strategic în zonele rezidențiale, cum ar fi în HECTACAROURILE din KILOCAROU [X05, Y07], pot crește semnificativ calitatea



spațiului public local. PUG poate include o planșă-concept cu localizarea potențialelor spații reziduale pretabile pentru astfel de amenajări.

2. **Implementarea conceptului de "utilizare temporară" (temporary use) pentru terenurile virane și construcțiile abandonate.** Pentru terenurile virane private, primăria poate iniția un program prin care facilitează un acord între proprietar și un grup de cetățeni sau un ONG, pentru a transforma terenul, pe o perioadă determinată de câțiva ani, într-o grădină comunitară, un loc de joacă temporar sau un spațiu pentru evenimente culturale. Beneficiile sunt multiple: spațiul este readus în circuitul public, se creează coeziune socială, iar proprietarul poate beneficia de scutiri de impozit. Pentru construcțiile abandonate, se poate aplica o strategie similară, permițând utilizarea parterului pentru funcțiuni temporare, precum galerii de artă sau ateliere, cu condiția securizării și igienizării clădirii.
3. **Aplicarea principiului de "acupunctură urbană" pentru coridoarele de circulație degradate vizual.** Această soluție tratează coridoarele ca "porți de intrare" în comună, propunând intervenții punctuale cu impact vizual mare. De exemplu, pentru intrarea dinspre Hălchiu, în KILO\_CAROUL [Xo6, Yo7], se poate propune un proiect integrat care să includă:
  - Curățarea zonei de panourile publicitare ilegale și înlocuirea lor cu un singur panou de bun venit, cu design de calitate.
  - Plantarea unui aliniament dublu de arbori pe o lungime de 500 de metri.
  - Realizarea unui trotuar și a unei piste de biciclete.
  - Crearea, la intersecția cu prima stradă laterală, a unui mic scuar de primire, cu o bancă și un panou informativ despre comună. RLU trebuie să susțină aceste intervenții prin reglementări clare privind publicitatea și amenajarea spațiilor din frontul drumurilor.

Tipologie Problemă	Soluție tactică Propusă	Actori Principali	Estimare Cost (Generală)
Spațiu rezidual (<200mp)	Parc de buzunar (Pocket Park)	Primărie, Comunitate locală	Scăzut



Tipologie Problemă	Soluție tactică Propusă	Actori Principali	Estimare Cost (Generală)
Teren viran privat (200-1000mp)	Utilizare temporară (grădină comunitară)	Proprietar, ONG, Primărie	Foarte scăzut
Construcție abandonată	Utilizare temporară (spațiu cultural/artizanal)	Proprietar, Artiști locali, Primărie	Mediu (costuri de securizare)
Coridor de intrare degradat	Acupunctură urbană (plantații, panotaj)	Primărie, Agenți economici	Mediu

### 13.3. Proiecte Pilot de Reabilitare Peisagistică

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Cele mai bune argumente pentru o strategie de regenerare urbană sunt exemplele concrete, vizibile și funcționale.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Multe planuri de dezvoltare rămân la un nivel abstract, fără a demonstra fezabilitatea și beneficiile propunerilor, ceea ce generează scepticismul comunității și lipsa de angajament politic.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Implicația este necesitatea de a propune un set de **proiecte pilot**, care să servească drept catalizatori pentru un proces mai amplu de reabilitare peisagistică, conform principiului "văzând și făcând".

- Proiectul Pilot 1: "Reconversia și Reabilitarea Ecologică a Malurilor Râului Crizbav într-un Sector Central"**. Se propune selectarea unui tronson al râului cu o lungime de 300-500 de metri, situat în zona centrală a localității Crizbav, în HECTACAROURILE din KILOCAROUL [Xo6, Yo7], un sector care în prezent este parțial inaccesibil, cu maluri erodate și vegetație ruderală. Obiectivul proiectului este de a transforma acest sector degradat într-un spațiu public atractiv și într-un coridor ecologic funcțional. Intervențiile propuse, bazate pe soluții inspirate din natură (nature-based solutions), includ curățarea albiei, stabilizarea malurilor prin tehnici de inginerie ecologică (fascine, gabioane, plantare de specii hidrofile), amenajarea unei alei pietonale din materiale permeabile, crearea de "buzunare" de biodiversitate și instalarea de mobilier urban minimal. Descrierea detaliată a intervenției include utilizarea de piatră locală pentru gabioane, plantarea de specii native precum Salix alba (salcie albă) și Alnus glutinosa (arin negru)



pentru stabilizarea malurilor, și realizarea unei alei cu o lățime de 2,5 metri din pietriș stabilizat cu lianți ecologici. Se vor crea zone de repaus cu bănci din lemn masiv, integrate în peisaj, și se vor instala panouri informative care explică rolul ecosistemului riparian. Acest proiect demonstrează cum un spațiu degradat poate fi transformat într-o resursă pentru comunitate, cu beneficii multiple: recreere, educație ecologică și creșterea biodiversității.

- 2. Proiectul Pilot 2: "Crearea unui 'Parc de Buzunar' prin Valorificarea unui Spațiu Rezidual"**. Se propune identificarea unui teren viran cu o suprafață de 300-500 mp, situat într-o zonă rezidențială densă, dar lipsită de spații verzi, de exemplu în zona de extindere din KILO\_CAROUL [X07, Y07]. Obiectivul este de a demonstra cum, cu resurse minime, un astfel de spațiu subutilizat poate fi transformat într-un punct de atracție pentru comunitatea locală, printr-un proces participativ. Intervențiile propuse sunt simple și cu costuri reduse, incluzând igienizarea terenului, amenajarea unei alei sinuoase din dale de piatră recuperate, instalarea a două-trei bănci, plantarea câtorva arbori de talie mică (ex: Acer platanoides) și a unor tufe de arbuști decorativi (ex: Spiraea, Forsythia). Se poate amenaja o mică zonă de joacă pentru copii, cu echipamente simple din lemn, sau jardiniere înălțate pentru o grădiniță comunitară. Acest proiect demonstrează principiul "acupuncturii urbane", arătând că îmbunătățirea calității vieții poate fi realizată și prin intervenții punctuale, inteligente și adaptate la nevoile comunității.



## 14. REGULI ȘI REGLEMENTĂRI PENTRU INTEGRAREA NOILOR CONSTRUCȚII

Acest capitol fundamentează cadrul normativ pentru integrarea calitativă a noilor construcții, transformând principiile de design urban în prevederi operaționale pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Demersul stabilește un set de reguli clare, dar flexibile, menite să asigure că noile construcții dialoghează cu contextul peisagistic și cultural, fără a-l domina. Metodologia se bazează pe corelarea principiilor de design urban cu cadrul legal în vigoare, având ca ipoteză că un set de reguli bine formulate stimulează o arhitectură de calitate superioară.

Dezvoltarea necontrolată a zonelor de extindere a generat un peisaj eterogen și discordant, în contrast cu nucleele rurale coerente din Crizbav și Cutuș. Absența unui set de reguli specifice și adaptate contextului local, care să ghideze amplasarea, volumetria și expresia arhitecturală a noilor construcții, este cauza principală a acestei degradări, ducând la o pierdere progresivă a identității locale. Implicația majoră pentru Planul Urbanistic General (PUG) este necesitatea de a stabili un cadru normativ ferm pentru a inversa această tendință.

### 14.1. Reguli privind Amplasarea pe Parcelă și Retragerile

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Amplasarea clădirilor pe parcelă definește structura spațiului urban. În nucleele tradiționale din Crizbav și Cutuș, în KILO\_CAROURILE [Xo6, Yo7] și [Xo7, Yo8], se observă o disciplină a amplasării la aliniament, care creează fronturi stradale coerente.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** În zonele de extindere, amplasarea arbitrară a clădirilor – unele la stradă, altele retrase haotic – generează un peisaj stradal fragmentat și ilizibil, cu o utilizare inefficientă a terenului.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Pentru a contracara imaginea de dezordine, PUG-ul trebuie să reglementeze cu precizie modul de amplasare a clădirilor. Se propun două regimuri principale de amplasare pentru RLU:

1. **Regimul de construire la aliniament:** Obligativ pentru zonele de protecție a țesutului istoric (ZPV). Fațada principală a clădirilor se va amplasa pe aliniamentul existent, măsură inspirată de principiul (129) Common Areas at the Heart "care vizează consolidarea caracterului compact și a vitalității spațiului public tradițional." [p: Alexander, Christopher, et al., „A Pattern Language: Towns, Buildings, Construction”, 1977].



2. **Regimul de construire cu retragere de la aliniament:** Aplicabil în zonele de extindere rezidențială. Se stabilește o retragere minimă obligatorie de 5,0 metri față de axul drumurilor comunale și de 3,0 metri față de celelalte străzi, permițând amenajarea unei grădini de față. Această zonă verde, conform principiilor lui Jan Gehl privind "marginile moi" (soft edges), funcționează ca un spațiu de tranziție esențial între public și privat. RLU va permite retrageri mai mari doar cu condiția unei amenajări peisagistice de calitate superioară a spațiului frontal, avizată.

Retragerile față de limitele laterale și posterioare sunt esențiale pentru asigurarea însoririi, ventilației și intimității. Conform Codului Civil, RLU va stabili distanțe minime clare: o retragere față de limitele laterale egală cu jumătate din înălțimea clădirii la cornișă (minimum 3,0 metri) și o retragere de minimum 5,0 metri față de limita posterioară. Amplasarea pe limita de proprietate (calcan) va fi permisă doar în zonele centrale dense, cu acord notarial și cu respectarea normelor de protecție la foc.

**Tabel 14.1: Retrageri minime obligatorii propuse**

Tip Zonă	Retragere Frontală	Retragere Laterală	Retragere Posterioară
<b>Zonă Protejată (ZPV)</b>	La aliniament (0 m)	min. 3,0 m sau calcan (cu acord)	min. 5,0 m
<b>Zonă Centrală Mixtă</b>	0 - 3,0 m	min. 3,0 m sau calcan (cu acord)	min. 5,0 m
<b>Zonă Extindere Rezidențială</b>	min. 5,0 m (DC) / 3,0 m (rest)	min. H/2 (min. 3,0 m)	min. 5,0 m

Indicatorii urbanistici, Procentul de Ocupare a Terenului (POT) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT), sunt instrumentele de control al densității. PUG trebuie să stabilească valori maxime diferențiate pe UTR-uri pentru a contracara supra-ocuparea unor parcele. Se propun următoarele valori:

- Pentru zonele de locuințe individuale din extinderi: POT maxim = 35%; CUT maxim = 0,7.
- Pentru zonele de protecție a țesutului istoric (ZPV): POT maxim = 50%; CUT maxim = 1,0.
- Pentru zonele centrale cu funcțiuni mixte: POT maxim = 60%; CUT maxim = 1,2.



RLU va specifica metodologia de calcul, conform Anexei 2 din "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul" [p: Parlamentul României, "Legea nr. 350/2001", Monitorul Oficial], clarificând că proiecția la sol a balcoanelor sub cota de 3,00 m se include în suprafața construită la sol.

## 14.2. Reguli privind Regimul de Înălțime și Volumetria

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Regimul de înălțime redus (P, P+1E) și volumetria simplă, cu acoperișuri în două sau patru ape, sunt elemente definitorii ale peisajului tradițional din Crizbav.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Apariția în zonele de extindere a unor construcții atipice (P+2E+M, clădiri-turn) intră în conflict vizual cu scara și caracterul local, alterând silueta armonioasă a așezărilor.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Este imperativă reglementarea regimului de înălțime și a principiilor de conformare volumetrică. RLU va stabili regimuri de înălțime maxime, exprimate în niveluri, metri la cornișă și metri la coamă:

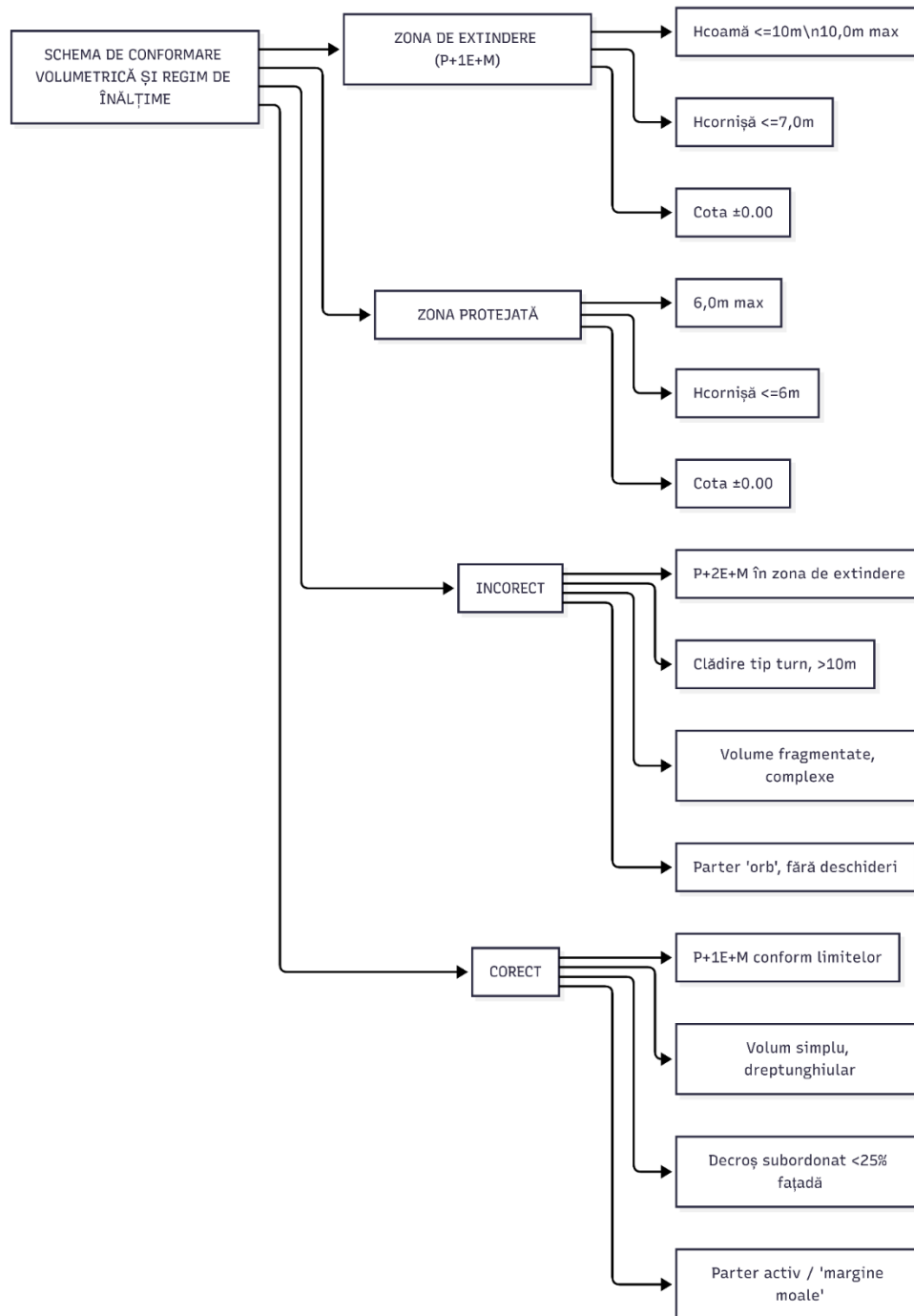
1. **Zone de Protecție (ZPV):** Regim de înălțime strict, maxim P+1E, Hcornișă = 6,0 m, fără a depăși media clădirilor învecinate.
2. **Zone de Locuințe Individuale (Extinderi):** Regim maxim de P+1E+M, Hcornișă = 7,0 m, Hcoamă = 10,0 m.
3. **Zone Centrale Mixte:** Se permite punctual un regim de P+2E (Hcornișă max. 9,0 m) pentru a marca un centru de interes, fără a forma fronturi continue înalte.

Înălțimea se va măsura de la cota terenului amenajat; orice element tehnic de pe acoperiș trebuie mascat sau integrat volumetric.

Volumetria generală trebuie să urmărească simplitatea. RLU va introduce reguli pentru a descuraja complexitatea excesivă: planul clădirilor se va înscrie, de regulă, într-o formă dreptunghiulară, cu un raport între laturi de maxim 1:2,5. Decroșurile vor fi subordonate volumului principal și nu vor depăși 25% din lungimea fațadei. Aceste principii, inspirate din conceptul de "întregime" (wholeness), urmăresc obținerea unor clădiri cu o prezență calmă.

Tratarea parterului este esențială pentru calitatea spațiului public. RLU va încuraja "parterele active" în zonele centrale, conform principiilor lui {"Jan Gehl"} [paraphrase: Gehl, Jan, „Viața între clădiri: Utilizarea spațiului public”, 2011]. Pentru clădirile comerciale, se va impune un procent

minim de 60% de fațadă vitrată la parter. Se vor încuraja "marginile moi" prin amenajarea de prispe sau verande, interzicând parterele "oarbe".



Figură 1 - Schemă conformarea volumetrică sursa: proiectant



### 14.3. Recomandări privind Materialele și Cromatica Fațadelor

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Utilizarea materialelor și culorilor nepotrivite (tencuieli decorative stridente, placaje ceramice, lambriuri de plastic) este o cauză majoră a degradării vizuale.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Absența unui ghidaj local lasă finisajele la latitudinea gustului individual, adesea influențat de tendințe comerciale globalizate, fragmentând coerența peisajului.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG trebuie să elaboreze, ca anexă, un "Ghid de Design Urban și Paletă Cromatică Locală", iar RLU va transpune recomandările în norme. RLU va defini o listă de materiale recomandate:

- Tencuieli simple, driscuite, de culoare albă sau nuanțe pastelate derivate din pigmenți naturali (ocreuri, tonuri de pământ).
- Lemn, sub formă de placaje sau elemente structurale aparente, tratat cu baițuri în culori naturale.
- Piatră locală sau de râu, utilizată pentru finisarea soclului.

RLU va interzice explicit utilizarea pe suprafețe extinse a tablei cutate pe fațade, a materialelor plastice și a sticlei tip oglindă.

Paleta cromatică locală, definită în ghid, se va baza pe analiza culorilor tradiționale și a nuanțelor din peisajul natural. RLU va stabili că pentru fațadele vizibile din spațiul public se vor utiliza exclusiv culori din paleta aprobată, interzicând culorile pure, saturate sau fosforescente. Pentru tâmplărie, se vor recomanda nuanțele de lemn natur, alb sau culori sobre.

**Tabel 14.2: Exemplu de paletă cromatică locală (coduri RAL orientative)**

Element	Culori Recomandate	Culori Nerecomandate
<b>Fațade (Tencuială)</b>	RAL 9010 (Alb Pur), RAL 1015 (Ivoriu), RAL 1001 (Bej)	RAL 3020 (Roșu trafic), RAL 2004 (Portocaliu)
<b>Tâmplărie</b>	Nuanțe lemn, RAL 9010 (Alb), RAL 7016 (Gri Antracit)	RAL 5015 (Albastru cer), culori stridente



Element	Culori Recomandate	Culori Nerecomandate
<b>Învelitori</b>	Nuanțe cărămiziu, maro, gri închis	Culori lucioase, stridente (albastru, verde)

La autorizare, devine obligatorie prezentarea unei "fișe de materiale și culori", care să demonstreze conformitatea cu paleta locală.

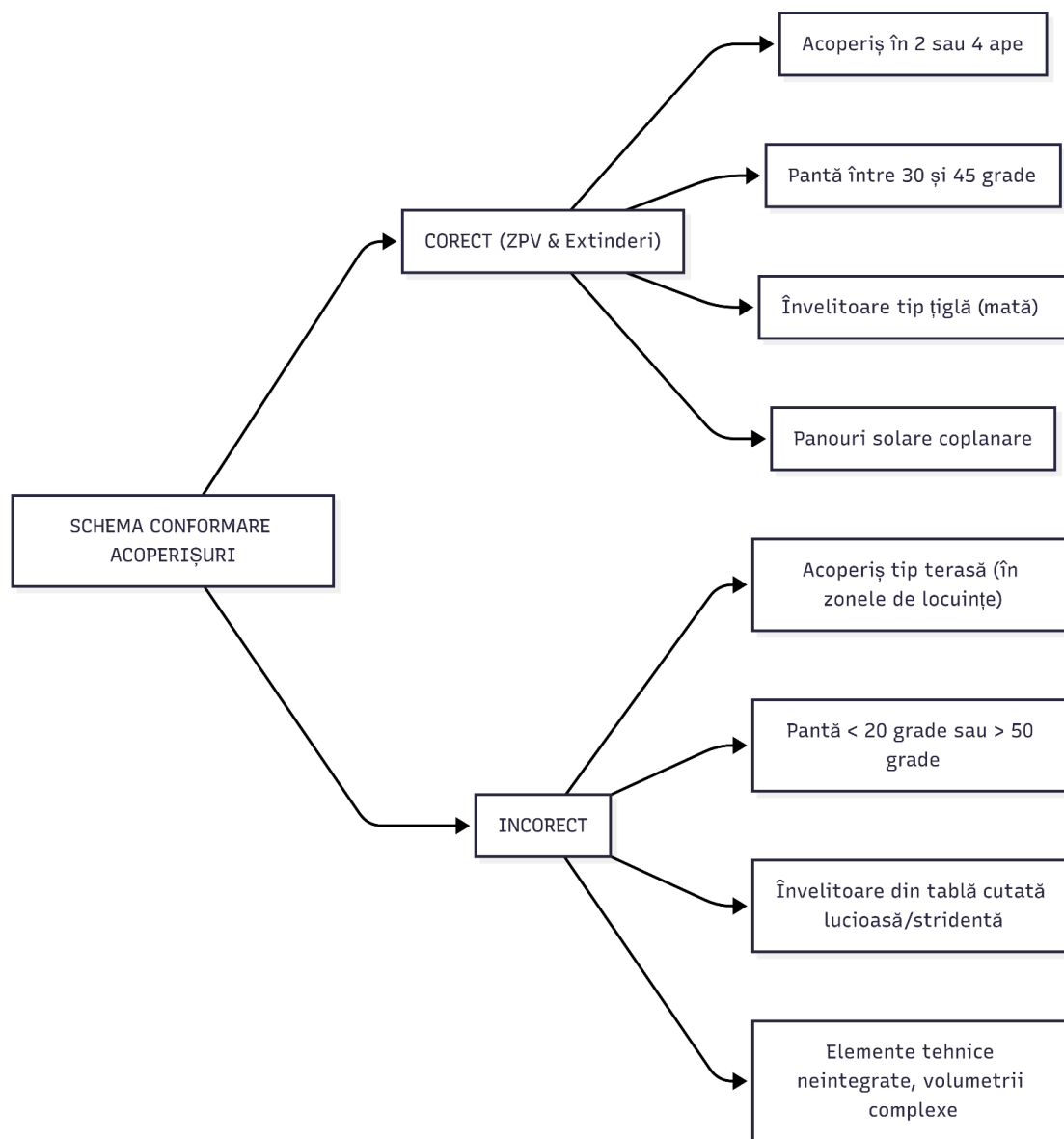
#### 14.4. Reguli privind Conformarea Acoperișurilor

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Acoperișul în două sau patru ape, cu pantă mare și învelitoare din țiglă ceramică, este elementul definitiv al siluetei tradiționale din Crizbav.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Proliferarea acoperișurilor atipice (terasă, pante mici) și a învelitorilor din tablă cutată erodează această coerență.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Impactul vizual negativ asupra siluetei impune reglementarea formei, pantei și materialității acoperișurilor. RLU va stabili următoarele reguli:

1. **Forma:** Se impune, pentru zonele de locuințe, utilizarea acoperișurilor în șarpantă, cu două sau patru ape, descurajând formele excesiv de complexe.
2. **Panta:** Panta recomandată se va încadra în intervalul 30-45 de grade.
3. **Materiale:** Materialul recomandat este țigla ceramică sau din beton, în nuanțe mate de roșu-cărămiziu sau maro. Se va interzice utilizarea învelitorilor din tablă cutată în culori stridente sau lucioase.
4. **Elemente funcționale:** Coșurile de fum, antenele și panourile solare trebuie integrate. Panourile solare vor fi montate coplanar cu învelitoarea, nu pe structuri supraînălțate.



Figură 2 - Schemă conformare acoperișuri SURSA: proiectant

## 14.5. Reguli pentru Amenajarea Spațiilor Libere și a Împrejmirilor

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Amenajarea spațiilor libere private și a împrejmuirilor este adesea neglijată. Se constată o tendință de mineralizare excesivă a curților și de utilizare a gardurilor opace și înalte, creând un peisaj stradal ostil.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Rezultatul este un peisaj stradal lipsit de vegetație și transparență, care descurajează interacțiunea socială.



**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG trebuie să extindă reglementarea la scara întregii parcele. RLU va introduce următoarele obligații:

1. **Procent minim de spațiu verde:** Se impune un procent minim de 40% spațiu verde pe parcelă în zonele de extindere și 30% în zonele centrale, suprafață ce nu poate fi ocupată de construcții sau platforme impermeabile.
2. **Plantare de arbori:** Se introduce obligativitatea plantării a cel puțin 1 arbore de talie medie pentru fiecare 400 mp de teren, conform Legii 24/2007.
3. **Reglementarea împrejuririlor:** Se interzic gardurile complet opace și mai înalte de 2,0 metri la frontul stradal. Regula generală va fi un soclu opac de maximum 60 cm (piatră, tencuit), peste care se va monta o componentă transparentă sau semi-transparentă (lemn, fier forjat, plasă metalică dublată de gard viu). În zonele de protecție, se vor recomanda modele inspirate din cele tradiționale. Pentru limitele laterale și posterioare, se pot permite garduri opace cu înălțime maximă de 2,20 metri. Aceste reguli contribuie la crearea unui peisaj stradal mai deschis și mai prietenos.



## 15. PLAN DE ACȚIUNE ȘI PRIORITĂȚI

Acest capitol traduce viziunea strategică "Crizbav - Comună Parc" și setul extins de propuneri formulate în capitolele anterioare într-un instrument operațional, menit să ghideze implementarea Planului Urbanistic General. Demersul se concentrează exclusiv pe ierarhizarea, etapizarea și alocarea responsabilităților pentru acțiunile deja fundamentate, definind un cadru pragmatic și auditabil pentru transformarea strategiei în realitate pe un orizont de 10 ani. Fără un plan de acțiune structurat, orice documentație de urbanism, oricât de bine fundamentată, riscă să rămână un exercițiu teoretic, incapabil să producă schimbări concrete în teritoriu.

Metodologia aplicată, specifică managementului de proiect, asigură că fiecare element al planului de acțiune este direct legat de o problemă diagnosticată anterior, garantând o trasabilitate completă și o justificare solidă pentru fiecare decizie. Fiecare proiect propus este corelat cu instrumente de finanțare potențiale și cu responsabilități instituționale clare, crescând astfel fezabilitatea implementării. PUG-ul devine astfel nu doar un document de reglementare, ci o foaie de parcurs executabilă pentru administrația locală, în conformitate cu specificațiile de calitate impuse.

### 15.1. Criterii de Prioritizare și Ierarhizarea Măsurilor

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Setul de propuneri pentru protejarea, reabilitarea și reglementarea peisajului comunei Crizbav este vast, incluzând măsuri normative și proiecte de investiții complexe. Resursele administrative și financiare ale comunei (cod SIRUTA 42456), fiind limitate, fac imposibilă implementarea simultană a tuturor măsurilor propuse.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** O abordare neierarhizată a implementării ar duce la dispersia eforturilor, la ineficiență și la amânarea proiectelor cu adevărat critice, compromițând atingerea obiectivelor strategice pe termen lung. Fără criterii clare de selecție, alocarea resurselor ar deveni un proces subiectiv, decuplat de urgențele reale din teritoriu.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Este necesară stabilirea unui sistem transparent de prioritizare, care să permită alocarea strategică a resurselor. PUG-ul instituie o matrice de prioritizare multi-criterială pentru evaluarea fiecărei măsuri, bazată pe patru criterii fundamentale:

1. **Urgența intervenției** (riscuri de siguranță, degradare ireversibilă, obligații legale stringente);



2. **Impactul asupra comunității** (numărul de beneficiari, beneficii sociale, economice și de mediu cuantificabile);
3. **Fezabilitatea implementării** (complexitate tehnică redusă, costuri moderate, cadru instituțional existent);
4. **Sinergia și efectul catalizator** (măsura în care un proiect deblochează sau facilitează alte inițiative).

Pe baza acestei metodologii, măsurile sunt ierarhizate în trei categorii de prioritate, care vor ghida planificarea bugetară multianuală.

**Prioritatea 1 (Critică):** Include acțiuni cu grad ridicat de urgență și impact, care trebuie demarate în primul an de la aprobarea PUG. Acestea sunt intervenții non-negociabile ce adresează probleme de siguranță, obligații legale sau conservarea unui patrimoniu unic, aflat în pericol.

1. Implementarea reglementărilor urbanistice stricte în zonele cu risc natural ridicat, conform analizei din capitolul 3, cu precădere în zonele inundabile din culoarul Râului Crizbav și pe versanții cu risc de alunecare din KILO\_CAROURILE vestice ([Xo1, Yo1]-[Xo3, Yo7]).
2. Punerea în siguranță și delimitarea juridică a zonei de protecție pentru situl arheologic "La Cetate" (cod LMI BV-I-s-A-11273) din KILO\_CAROUL [Xo6, Yo6], pentru a opri degradarea activă și a preveni intervențiile neautorizate, conform obligațiilor din Legea 422/2001 și analizei din capitolul 7.
3. Aprobarea și diseminarea PUG și a Regulamentului Local de Urbanism, ca fundament legal pentru toate celelalte măsuri, inclusiv instruirea personalului primăriei și a publicului.

**Prioritatea 2 (Majoră):** Cuprinde proiecte cu impact strategic pe termen mediu, esențiale pentru atingerea viziunii "Comună Parc" și pentru creșterea calității vieții, ce necesită pregătirea de documentații tehnico-economice.

1. Reabilitarea ecologică a malurilor Râului Crizbav și crearea promenadei de legătură între Crizbav și Cutuș, un proiect fundamental pentru infrastructura verde-albastră, conform propunerilor din capitolele 8 și 13.
2. Modernizarea spațiilor publice centrale din Crizbav (KILO\_CAROUL [Xo6, Yo7]) și Cutuș ([Xo7, Yo8]), pentru a spori coeziunea socială și atractivitatea localității.
3. Elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru valorificarea sitului arheologic Heldenburg, ca prim pas pentru crearea unui parc arheologic.

**Prioritatea 3 (Importantă):** Include acțiuni calitative, cu impact pe termen lung, implementabile flexibil în funcție de oportunitățile de finanțare și de inițiativele locale.

1. Extinderea rețelei de piste pentru biciclete pentru a conecta punctele de interes cultural și natural, conform planului de mobilitate durabilă.
2. Implementarea programului de reabilitare a fațadelor în zonele construite protejate, prin stimulente fiscale și consultanță tehnică.
3. Înființarea de plantații de protecție (perdele forestiere, aliniamente de drum), conform planului de infrastructură verde.

## 15.2. Etapizarea Implementării și Calendarul Acțiunilor

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Implementarea unui Plan Urbanistic General este un proces de lungă durată, care se desfășoară pe parcursul perioadei de valabilitate de 10 ani a documentației, necesitând o planificare multianuală a investițiilor și a eforturilor administrative.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** În absența unei etapizări clare, cu termene realiste și livrabile intermediare, există riscul ca viziunea PUG să rămână neimplementată, ducând la o pierdere de încredere a comunității în procesul de planificare și la perpetuarea stării de fapt.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul definește un calendar de implementare realist, care eșalonează acțiunile prioritizate în trei orizonturi de timp, constituind foaia de parcurs operațională a administrației locale, direct corelată cu ciclurile de programare bugetară.

**Etapa I - Termen Scurt (2026-2028):** Această etapă se concentrează pe acțiunile critice și pe cele cu rezultate vizibile rapide ("quick wins"), pentru a crea un impuls pozitiv și a debloca procesele ulterioare.

1. **Componenta normativă:** Aprobarea PUG și a RLU; instruirea personalului primăriei și a publicului larg privind noile reglementări.
2. **Protecția patrimoniului:** Delimitarea fizică (panouri) și juridică (înscrisoare în cartea funciară) a zonelor de protecție pentru situl arheologic [BV-I-s-A-11273](#) și pentru nucleele rurale tradiționale (ZPV).
3. **Proiecte pilot:** Demararea proiectului pilot de reabilitare a unui sector al malurilor Râului Crizbav și amenajarea unui "parc de buzunar" într-o zonă rezidențială deficitară, conform Capitolului 13.



4. **Studii și documentații:** Lansarea studiilor de fezabilitate și a proiectelor tehnice pentru investițiile majore din etapa a II-a (promenadă, parc arheologic, modernizare spații centrale).

**Etapa II - Termen Mediu (2029-2032):** Această etapă este dedicată implementării proiectelor de investiții majore, care necesită o perioadă mai lungă de pregătire și atragere a finanțării.

1. **Infrastructură verde-albastră:** Execuția proiectului de reabilitare a malurilor Râului Crizbav și crearea promenadei de legătură între Crizbav și Cutuș, traversând KILO\_CAROURILE [Xo6, Yo7] și [Xo7, Yo8].
2. **Spații publice:** Modernizarea piețelor centrale și amenajarea a două noi parcuri de cartier în zonele rezidențiale deficitare, identificate în capitolul 8.
3. **Mobilitate:** Realizarea primelor tronsoane ale rețelei de piste pentru biciclete, conectând zonele rezidențiale de dotările publice și de promenada de pe malul râului.
4. **Patrimoniu:** Inițierea demersurilor pentru crearea parcului arheologic la cetatea Heldenburg, pe baza PUZ-ului aprobat, și obținerea finanțării necesare.

**Etapa III - Termen Lung (2033-2035):** Ultima etapă se va concentra pe finalizarea proiectelor de anvergură, pe consolidarea politicilor calitative și pe monitorizarea impactului măsurilor implementate.

1. **Finalizarea rețelelor:** Extinderea completă a rețelei de piste pentru biciclete și a sistemului de plantații de protecție, conform planșelor de reglementare.
2. **Regenerare urbană:** Implementarea de proiecte de reabilitare în zonele cu peisaj monoton sau degradat, pe baza modelelor testate în proiectele pilot.
3. **Monitorizare și evaluare:** Colectarea și publicarea datelor privind impactul PUG asupra calității mediului, dezvoltării economice și calității vieții, conform indicatorilor din Capitolul 16.
4. **Pregătirea viitorului:** Inițierea procesului de revizuire a diagnozei teritoriale, ca prim pas pentru următoarea actualizare a Planului Urbanistic General.

### 15.3. Actori Implicați și Responsabilități Instituționale

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Implementarea Planului Urbanistic General este un efort colectiv, care depinde de o colaborare eficientă între o multitudine de actori publici și privați, incluzând



Administrația Publică Locală, Consiliul Județean Brașov, instituțiile deconcentrate (Cultură, Mediu), sectorul privat și societatea civilă.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Lipsa de claritate în definirea rolurilor și responsabilităților, precum și o coordonare deficitară între instituții, duc inevitabil la blocaje, întârzieri și la o diluare a răspunderii în implementarea proiectelor complexe.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Este necesară includerea unei matrici clare a responsabilităților (RACI) în cadrul planului de acțiune pentru a asigura coordonarea eforturilor și a crește gradul de responsabilitate. Pentru implementarea generală, se propune înființarea unei Unități de Implementare a Proiectului (UIP) în cadrul primăriei, o structură suplă formată din 2-3 specialiști, cu rol de management de proiect și de monitorizare a PUG.

**Tabel 15.1: Exemplu de Matrice RACI - Proiectul "Crearea Parcului Arheologic Heldenburg"**

Activitate	Primăria Crizbav (UIP)	Consiliul Local Crizbav	Direcția Județeană pentru Cultură	Muzeul Județean de Istorie	Comunitatea Locală
Elaborare PUZ, SF, PT	R	A	C	C	I
Obținere avize	R	A	A	C	I
Aprobare buget	I	A	C	I	I
Implementare lucrări	R	A	C	C	C
Monitorizare proiect	R	A	I	I	C

Legendă: R - Responsabil (execută); A - Răspunde (aprobă); C - Consultat; I - Informat.

## 15.4. Surse de Finanțare și Management Financiar

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Anvergura proiectelor strategice propuse în PUG, precum reabilitarea malurilor râului Crizbav sau crearea parcului arheologic, depășește cu mult capacitatea de finanțare a bugetului local al comunei Crizbav.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Fără o strategie financiară diversificată și proactivă, majoritatea proiectelor riscă să rămână în faza de intenție, subminând credibilitatea întregului demers de planificare.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG trebuie să schițeze o strategie de atragere de fonduri, corelând fiecare proiect major cu surse de finanțare potențiale, transformându-se într-un instrument de lobby și de fundamentare a cererilor de finanțare. Sursele de finanțare vizate includ: bugetul local, bugetul județean, programe guvernamentale naționale, fonduri europene nerambursabile (Programul Regional Centru, PNRR) și parteneriate public-privat.

### Maparea Proiectelor la Surse de Finanțare Potențiale:

- Proiectele de infrastructură verde-albastră (promenada Râul Crizbav, parcuri noi):** Acestea vor fi prioritizate pentru finanțare prin Programul Regional Centru 2021-2027 (Prioritatea 4 - O regiune cu localități prietenoase cu mediul) sau prin programele Administrației Fondului pentru Mediu (AFM).
- Proiectul de restaurare și valorificare a cetății Heldenburg:** Va fi pregătit pentru a fi depus pe axele de finanțare dedicate patrimoniului cultural din cadrul Programului Regional (Prioritatea 5 - O regiune atractivă) sau prin granturi internaționale, precum Granturile SEE și Norvegiene.
- Proiectele de modernizare a infrastructurii rutiere și edilitare:** Vor fi finanțate prioritar prin programe guvernamentale precum Programul Național de Investiții "Anghel Saligny" și cofinanțare de la bugetul local și județean.
- Dezvoltarea zonelor de turism:** Va fi stimulată prin crearea unui cadru favorabil investițiilor private, cu posibilitatea unor parteneriate public-privat pentru infrastructura de acces și utilități, unde municipalitatea asigură terenul și cadrul reglementat, iar investitorul privat realizează investiția.

PUG-ul, prin planul său de acțiune detaliat, devine un instrument esențial în procesul de atragere a fondurilor, crescând credibilitatea administrației locale în fața finanțatorilor și maximizând șansele de succes ale proiectelor.



## 16. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI FINALE

Acest capitol final sintetizează concluziile cheie ale studiului și le transpune într-un set de recomandări strategice clare și acționabile, oferind administrației publice locale un ghid operațional pentru integrarea dimensiunii peisagistice în Planul Urbanistic General și în politicile de dezvoltare viitoare. Diagnoza aprofundată a peisajului comunei Crizbav a relevat un contrast structural între valoarea excepțională a capitalului natural și cultural-istoric și calitatea adesea precară a cadrului antropic recent. Teritoriul dispune de resurse de rang național și european, însă dezvoltarea din ultimele decenii s-a produs în absența unor instrumente de planificare adaptate specificului local. Acest deficit de reglementare a condus la un consum nejustificat de resurse funciare, la o degradare vizibilă a peisajului și la o erodare a identității locale, consecința directă fiind sub-valorificarea potențialului remarcabil al comunei și un risc major de degradare ireversibilă a valorilor care o definesc. Implicația fundamentală pentru PUG este necesitatea de a deveni un instrument proactiv de management peisagistic, care să ghideze activ dezvoltarea către un model calitativ, durabil și respectuos față de context. Structura capitolului urmărește un parcurs logic, de la sinteza diagnozei la formularea recomandărilor și propunerea unui cadru de monitorizare, asigurând o viziune completă și pragmatică.

### 16.1. Sinteza Concluziilor Diagnozei

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Peisajul comunei Crizbav este structurat de o dualitate definitorie: un patrimoniu natural și istoric de valoare națională și europeană (Punct Tare), aflat în contrast cu o serie de vulnerabilități și procese de degradare generate de dezvoltarea antropică recentă (Punct Slab). Punctele tari, concentrate în masivul Pădurea Bogății (ocupând KILOCAROURILE [X01,Y01]-[X05,Y08]), situl arheologic "La Cetate" (localizat în KILOCAROUL [X06, Y06]) și nucleele rurale tradiționale, constituie o resursă identitară excepțională, dar sub-valorificată, cu un potențial turistic și ecologic semnificativ.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Această resursă valoroasă este supusă unor amenințări externe majore, precum presiunea imobiliară necontrolată, și unor puncte slabe interne, incluzând starea de degradare a monumentelor, calitatea arhitecturală scăzută a noilor construcții și un deficit critic de spații verzi publice (4,52 m<sup>2</sup>/locuitor). Consecința pe termen lung este un risc constant și accelerat de erodare a capitalului peisagistic, care, odată pierdut, este irecuperabil, ducând la o pierdere a atractivității și a calității vieții în comuna Crizbav.



CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Implicația pentru PUG este că axa sa strategică principală trebuie să fie protejarea și valorificarea acestui capital, tratându-l nu ca pe o constrângere, ci ca pe motorul principal al dezvoltării durabile. Sinteza principalelor descoperiri poate fi structurată pe patru teme cheie, fiecare cu implicații directe pentru reglementare:

1. **Calitatea cadrului natural:** Se menține la un nivel ridicat, însă este vulnerabilă la presiuni punctuale, precum poluarea apelor sau fragmentarea coridoarelor ecologice. RLU trebuie să instituie coridoare de protecție de-a lungul cursurilor de apă și zone-tampon la limita pădurii.
2. **Patrimoniul cultural:** Caracterizat printr-o densitate și valoare excepționale (sit LMI BV-I-s-A-11273 și 7 situri RAN), dar aflat într-o stare de conservare precară și insuficient integrat în viața comunității. PUG trebuie să delimiteze zone de protecție stricte și să propună un plan de valorificare.
3. **Calitatea cadrului antropic:** Prezintă deficite majore, incluzând un sistem de spații verzi subdimensionat și fragmentat, o imagine urbană eterogenă în zonele de extindere și numeroase disfuncționalități peisagistice. PUG trebuie să propună un program de extindere a spațiilor verzi și un set de reguli calitative pentru construcții.
4. **Potențialul de dezvoltare:** Susținut de oportunități externe (creșterea turismului rural, acces la fonduri europene), dar limitat de amenințări structurale (urbanizare difuză, abandonul practicilor agricole). PUG trebuie să ghideze dezvoltarea spre interior și să protejeze terenurile agricole valoroase.

Tabel 16.1: Matrice SWOT Sintetică

Puncte Tari (Strengths)	Puncte Slabe (Weaknesses)	Oportunități (Opportunities)	Amenințări (Threats)
1. Cadru natural excepțional (Pădurea Bogății, Natura 2000).	1. Deficit sever de spații verzi publice (4,52 m <sup>2</sup> /loc.).	1. Creșterea pieței pentru turism rural, cultural și ecologic.	1. Presiune imobiliară și urbanizare difuză ("urban sprawl").
2. Patrimoniul arheologic de interes național ("La Cetate").	2. Calitate arhitecturală scăzută în zonele de extindere.	2. Disponibilitatea fondurilor europene pentru mediu și patrimoniu.	2. Riscuri naturale (geomorfologice, hidrologice) exacerbate de schimbări climatice.



Puncte Tari (Strengths)	Puncte Slabe (Weaknesses)	Oportunități (Opportunities)	Amenințări (Threats)
3. Nuclee rurale cu caracter tradițional autentic.	3. Stare de degradare a patrimoniului construit.	3. Cadru strategic european care promovează calitatea.	3. Abandonul practicilor agricole tradiționale.
4. Peisaj vizual coerent (siluetă, puncte de belvedere).	4. Infrastructură tehnico-edilitară și de transport incompletă.	4. Proximitatea față de polul de dezvoltare Brașov.	4. Globalizarea modelelor de construire și pierderea identității.

Diagnoza relevă o nevoie urgentă de intervenție planificată. Instrumentele de planificare utilizate până în prezent au fost insuficiente pentru a gestiona complexitatea presiunilor de dezvoltare. Actualizarea PUG reprezintă o oportunitate critică de a reseta cadrul de dezvoltare, de a introduce concepte moderne de management peisagistic și de a alinia direcțiile de creștere cu principiile dezvoltării durabile.

## 16.2. Recomandări Strategice și Integrarea în PUG

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Setul de recomandări strategice derivă direct din concluziile diagnozei și vizează crearea unui cadru de dezvoltare coerent. Viziunea strategică generală este de a transforma comuna Crizbav într-o "**comună-parc**", un model de dezvoltare rurală care îmbină calitatea locuirii cu protecția peisajului natural și cultural.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Transpunerea recomandărilor calitative în instrumente urbanistice precise și direct aplicabile este esențială pentru a evita reglementări vagi, care lasă loc de interpretări și derogări, anulând efectul planificării.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Fiecare recomandare strategică trebuie însoțită de o propunere clară de integrare în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) sau în planșele de reglementări, formând un pachet integrat de măsuri.

Protejarea activă a capitalului natural și cultural. Integrarea în PUG se realizează prin:

- Delimitarea unor Unități Teritoriale de Referință (UTR) cu regim de protecție strictă: UTR\_PN pentru fondul forestier valoros (KILOCAROURILE [X01,Y01]-[X05,Y08]) și

UTRPA pentru situl arheologic "La Cetate" ([Xo6, Yo6]). RLU va interzice în aceste UTR-uri orice construcție care nu este legată de cercetare, conservare sau management durabil.

- Delimitarea unor Zone de Protecție a Valorilor Arhitectural-Urbanistice Locale (ZPV) pentru nucleele rurale tradiționale din Crizbav ([Xo6, Yo6], [Xo6, Yo7]) și Cutuș ([Xo7, Yo8]). RLU va introduce pentru aceste zone reguli specifice privind materialele, cromatica, volumetria și regimul de înălțime, conform detaliilor din Capitolul 14.
- Instituirea unor zone-tampon de protecție (lățime 200 m) în jurul pădurii și a monumentelor istorice, unde RLU va impune condiții de construire mai restrictive (ex: regim de înălțime redus, procent mare de spațiu verde).

Creșterea calității cadrului antropic și a spațiului public. Integrarea în PUG se realizează prin:

- Elaborarea și anexarea la PUG a unui "Ghid de Design Urban și Arhitectural", care va oferi recomandări ilustrate. RLU va face referire la acest ghid, transformând recomandările sale în condiții obligatorii pentru zonele protejate.
- Introducerea în RLU a obligației de a asigura un procent minim de 40% spațiu verde pe parcelă în zonele de extindere și de a planta un număr minim de arbori (1 arbore / 400 mp de teren).
- Includerea în PUG a unui "Program de reabilitare a spațiilor publice și a coridoarelor de circulație", care va identifica proiecte prioritare pentru modernizarea piețelor centrale și a intrărilor în localitate.

Dezvoltarea unei infrastructuri verzi-albastre coerente. Integrarea în PUG se realizează prin:

- Delimitarea în planșele PUG a coridoarelor de protecție (lățime 15 m) de-a lungul Râului Crizbav și a afluenților principali, unde RLU va interzice construcțiile și va promova renaturarea.
- Includerea în PUG a unui plan de extindere a sistemului de spații verzi, prin rezervarea de terenuri pentru noi parcuri de cartier, cu prioritate în zonele rezidențiale deficitare precum [Xo5, Yo7] și [Xo7, Yo7].
- Propunerea în PUG a unei rețele de trasee de agrement (pietonale și cicliste) care să conecteze punctele de interes natural și cultural, cum ar fi promenada de-a lungul Râului Crizbav.

Ghidarea dezvoltării urbane și limitarea extinderii necontrolate. Integrarea în PUG se realizează prin:

- Stabilirea unei limite clare și justificate a intravilanului, care să răspundă nevoilor reale de dezvoltare pe un orizont de 10 ani, descurajând urbanizarea difuză.
- Introducerea în RLU a unor indicatori urbanistici (POT, CUT) și a unor regimuri de înălțime adaptate la specificul fiecărei zone (ex: POT max 35% în zonele de extindere, 50% în ZPV), pentru a controla densitatea.
- Utilizarea zonificării funcționale pentru a preveni conflictele și pentru a crea zone coerente, separând funcțiunile incompatibile (ex: locuire vs. industrie).

Aceste recomandări strategice formează un pachet integrat de măsuri care, odată transpuse în PUG, pot schimba fundamental paradigma de dezvoltare a comunei Crizbav, de la una cantitativă, speculativă, la una calitativă, bazată pe valorificarea identității locale.

### 16.3. Monitorizare și Evaluare

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Documentațiile de urbanism eșuează adesea în faza de implementare din cauza lipsei unui mecanism de monitorizare și evaluare. Fără o urmărire sistematică a progresului, obiectivele PUG riscă să rămână simple declarații de intenție.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** O discrepanță crescândă între plan și realitatea din teren diminuează credibilitatea procesului de planificare. Implicația pentru PUG-ul comunei Crizbav este necesitatea de a include un capitol dedicat monitorizării, care să definească indicatori de performanță, o frecvență de raportare și responsabilități instituționale.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Se propune un sistem de monitorizare pe două niveluri. Primul nivel este **monitorizarea implementării Planului de Acțiune** (detaliat în Capitolul 15), prin care Unitatea de Implementare a Proiectului (UIP) va întocmi un raport anual privind stadiul proiectelor. Al doilea nivel este **monitorizarea impactului PUG**, care vizează evaluarea efectelor reglementărilor asupra teritoriului prin urmărirea unui set de indicatori de performanță (KPIs) măsurați la intervale regulate (2-3 ani).

Indicatori cantitativi:

- Suprafața de spațiu verde public amenajat pe locuitor (m<sup>2</sup>/loc) – țintă: atingerea a 10 m<sup>2</sup>/loc în 5 ani.



- Lungimea totală a pistelor de biciclete și a aleilor pietonale amenajate (km) – țintă: realizarea a 5 km în 5 ani.
- Numărul de autorizații de construire emise în zonele de protecție (ZPV, zone-tampon) care respectă Ghidul de design – țintă: peste 80%.
- Suprafața de teren agricol scoasă din circuit în fiecare an (ha) – țintă: sub 1 ha/an.

Indicatori calitativi:

- Gradul de satisfacție a locuitorilor privind calitatea spațiilor publice (măsurat prin sondaje anuale).
- Numărul de proiecte de reabilitare a patrimoniului demarate.
- Numărul de reclamații privind conflictele funcționale sau degradarea vizuală (țintă: reducere cu 50% în 5 ani).

Rezultatele acestei monitorizări vor fi prezentate într-un raport public bienal și vor sta la baza oricărei decizii de ajustare a PUG, transformând planificarea într-un proces dinamic și adaptativ. Studiul peisagistic a realizat o diagnoză completă și a formulat un set de recomandări menite să fundamenteze un PUG durabil, creând o punte semantică spre capitolul de anexe.



## 17. CONCLUZII FINALE ȘI CALEA DE URMAT

Acest capitol final nu este un rezumat, ci un verdict. Rolul său este de a distila concluziile celor 17 capitole anterioare într-un set de directive finale pentru actualizarea Planului Urbanistic General al comunei Crizbav, transformând analiza într-un mandat clar pentru administrația publică locală. Demersul stabilește o cale unică și coerentă de urmat, eliminând alternativele care contravin diagnozei și asigurând transpunerea fidelă a viziunii strategice într-un cadru juridic robust. Fără un set de concluzii ferme și o foaie de parcurs operațională, întregul edificiu de cunoaștere acumulat riscă să rămână un exercițiu teoretic, incapabil să producă schimbări concrete în teritoriu. Prin urmare, recomandările formulate aici constituie fundamentul obligatoriu pentru elaborarea Regulamentului Local de Urbanism și a planșelor de reglementări.

### 17.1. Sinteza Verdictului Strategic

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Analiza teritoriului comunei Crizbav (cod SIRUTA 42456) relevă o tensiune structurală definitorie. Pe de o parte, există un capital natural și cultural de o valoare excepțională, confirmat de prezența sitului Natura 2000 ROSPA0093 Pădurea Bogata (care acoperă KILOCAROURILE vestice de la [X01,Y01] la [X05,Y08]) și a sitului arheologic de interes național "La Cetate" (cod LMI BV-I-s-A-11273), localizat în KILOCAROUL [X06, Y06]). Pe de altă parte, se constată o presiune antropică recentă care a generat un cadru construit de calitate scăzută, un deficit sever de spații verzi publice (4,52 m<sup>2</sup>/locuitor) și o degradare a peisajului cultural tradițional. Punctele tari sunt de natură intrinsecă, moștenită, în timp ce punctele slabe sunt rezultatul unei dezvoltări neghidate, reactive.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Continuarea modelului de dezvoltare din ultimii 20 de ani, bazat pe urbanizare difuză și pe lipsa unor reguli calitative, va duce inevitabil și ireversibil la erodarea capitalului identitar care constituie principalul avantaj competitiv al comunei. Problema nu este dacă dezvoltarea trebuie să aibă loc, ci cum poate fi aceasta ghidată pentru a consolida, și nu pentru a distruge, valorile existente. O planificare pur cantitativă, axată doar pe extinderea intravilanului, este sortită eșecului pe termen lung, deoarece ignoră resursele care fac teritoriul atractiv.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Consecința acestei diagnoze este un verdict strategic clar: singura cale de dezvoltare viabilă pentru comuna Crizbav este cea care plasează calitatea peisajului și protecția patrimoniului în centrul oricărei decizii. Prin urmare, din cele trei scenarii analizate în capitolul 11, se confirmă **Scenariul 2: "Dezvoltare Armonioasă Integrată"** ca fiind singura opțiune strategică validă și recomandată. Aceasta nu mai este o



alternativă, ci o directivă. Implicația pentru PUG este că acesta trebuie să funcționeze ca un instrument de management calitativ al teritoriului. Viziunea "**Crizbav - Comună Parc**" devine principiul director care trebuie să se reflecte în fiecare articol al Regulamentului Local de Urbanism și în fiecare linie trasată pe planșele de reglementări. Orice propunere de dezvoltare (PUZ, autorizație de construire) va fi evaluată nu doar prin prisma conformității tehnice (POT, CUT), ci și prin capacitatea sa de a contribui la această viziune.

## 17.2. Implicații Finale pentru PUG și RLU

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Pentru a materializa verdictul strategic, PUG și RLU trebuie să devină instrumente normative robuste, care să traducă principiile calitative în reguli clare, măsurabile și direct aplicabile. Sinteza propunerilor formulate în capitolele 12, 13 și 14 converge către un set de piloni normativi non-negociabili, care formează scheletul noului cadru de reglementare.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Un RLU generic, care permite derogări facile sau lasă loc de interpretări ambigue, va anula întregul efort de fundamentare. Problema este de a asigura că reglementările sunt suficient de specifice pentru a avea impact real în teren și suficient de flexibile pentru a nu bloca inovația de calitate. Un cadru normativ slab ar perpetua exact problemele identificate în diagnoză: construcții discordante, consum de teren agricol și degradarea spațiului public.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Consecința este că PUG-ul trebuie să depășească statutul de simplu regulament și să se afirme ca un proiect de teritoriu cu forță juridică. Următoarele implicații normative sunt considerate fundamentale și obligatorii pentru elaborarea finală a PUG și RLU:

1. **Instituirea unui regim de protecție ferm:** PUG va delimita Unități Teritoriale de Referință (UTR) cu regim de protecție, conform propunerilor. UTR\_PN (Peisaj Natural) pentru Pădurea Bogății și UTR\_PA (Peisaj Arheologic) pentru situl "La Cetate" vor avea un regim de construire de tip "non aedificandi", cu excepții strict definite. Pentru Zonele de Protecție a Valorilor Arhitectural-Urbanistice Locale (ZPV) din nucleele tradiționale ([Xo6,Yo6], [Xo6,Yo7], [Xo7,Yo8]), RLU va include reguli severe privind materialele, cromatică și volumetria.
2. **Operaționalizarea Ghidului de Design Urban:** Ghidul de Design Urban și Arhitectural, propus în capitolele 6 și 14, nu va avea doar rol de recomandare. RLU va face referire directă la acesta, stipulând că, pentru ZPV și zonele cu vizibilitate ridicată,



respectarea prevederilor ghidului este o condiție obligatorie pentru autorizare. Acesta devine astfel un instrument juridic, nu doar un document consultativ.

- 3. Prioritizarea Infrastructurii Verzi-Albastre:** Propunerile privind sistemul de spații verzi, coridoarele ecologice și promenada de-a lungul Râului Crizbav (capitolele 8 și 13) trebuie transpuse într-o planșă de reglementări distinctă, cu statut normativ. RLU va institui obligativitatea cedării unei cote-părți de teren pentru spații verzi în cazul noilor dezvoltări (minim 10% pentru ansambluri rezidențiale) și va proteja coridoarele de protecție a apelor prin interdicții clare de construire.
- 4. Controlul strict al dezvoltării în extravilan și a extinderii intravilanului:** Limita intravilanului propusă va fi una restrictivă, bazată pe necesarul real de dezvoltare. RLU va interzice construcțiile de locuințe în extravilan, cu excepțiile strict prevăzute de lege, și va descuraja "urbanizarea difuză" prin indicatori urbanistici (POT maxim 35%, CUT maxim 0,7 în zonele de extindere) care favorizează dezvoltarea compactă și eficientă a terenului.
- 5. Implementarea Planului de Acțiune:** Planul de Acțiune din capitolul 15 nu este o anexă informativă. PUG va recomanda adoptarea sa printr-o Hotărâre a Consiliului Local, transformându-l într-un program de investiții asumat, cu alocare bugetară multianuală și cu responsabilități clar definite, asigurând astfel trecerea de la strategie la proiecte concrete.

### 17.3. Calea de Urmă: De la Plan la Realitate

**CONSTATARE FACTUALĂ:** Aprobarea Planului Urbanistic General nu reprezintă finalul procesului, ci începutul implementării sale. Succesul pe termen lung al viziunii "Crizbav - Comună Parc" depinde în mod critic de capacitatea administrativă, de voința politică și de implicarea comunității în anii care vor urma. Studiul a furnizat diagnoza, viziunea și instrumentele; responsabilitatea aplicării lor revine actorilor locali.

**PROBLEMĂ CLARĂ:** Inerția administrativă, lipsa resurselor financiare și presiunile economice pe termen scurt pot submina implementarea PUG, lăsându-l un document valoros, dar inefficient. Problema fundamentală este cum se asigură continuitatea și coerența acțiunilor post-aprobare, pentru a evita ca planul să devină un document arhivat, decouplat de realitatea dinamică a teritoriului.

**CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Consecința inacțiunii ar fi o revenire la modelul de dezvoltare reactiv și degradant. Implicația finală a acestui studiu este o recomandare fermă pentru

un management proactiv al implementării, structurat pe trei piloni de acțiune imediată, care trebuie asumați de administrația publică locală ca un mandat:

1. **Crearea unui cadru instituțional dedicat:** Este imperativă înființarea Unității de Implementare a Proiectului (UIP) în cadrul Primăriei Crizbav, așa cum s-a propus în capitolul 15. Această structură, formată din personal dedicat, va avea ca unic scop monitorizarea implementării PUG, pregătirea proiectelor pentru finanțare și coordonarea actorilor implicați. Fără un motor administrativ, planul va rămâne pe hârtie.
2. **Asumarea politică a Planului de Acțiune:** Consiliul Local Crizbav trebuie să adopte Planul de Acțiune ca document strategic director și să înceapă imediat demersurile pentru proiectele de Prioritate 1 (critică), în special cele legate de punerea în siguranță a patrimoniului (delimitare juridică BV-I-s-A-11273) și de pregătirea documentațiilor pentru atragerea de fonduri nerambursabile (ex: Programul Regional Centru pentru infrastructură verde-albastră).
3. **Comunicare și implicare publică continuă:** Succesul PUG depinde de înțelegerea și susținerea sa de către comunitate. Se recomandă lansarea unei campanii de informare post-aprobare, publicarea Ghidului de Design în format accesibil și organizarea de dezbateri anuale privind stadiul implementării, conform sistemului de monitorizare propus în capitolul 16. Un PUG înțeles și asumat de cetățeni este un PUG apărut de derapaje.

În final, acest studiu de fundamentare stabilește o bază de cunoaștere solidă și o direcție strategică clară. Transformarea comunei Crizbav într-o "comună-parc" este un obiectiv ambițios, dar perfect realizabil, cu condiția ca acest Plan Urbanistic General să fie utilizat ca o busolă, nu ca o ancoră.