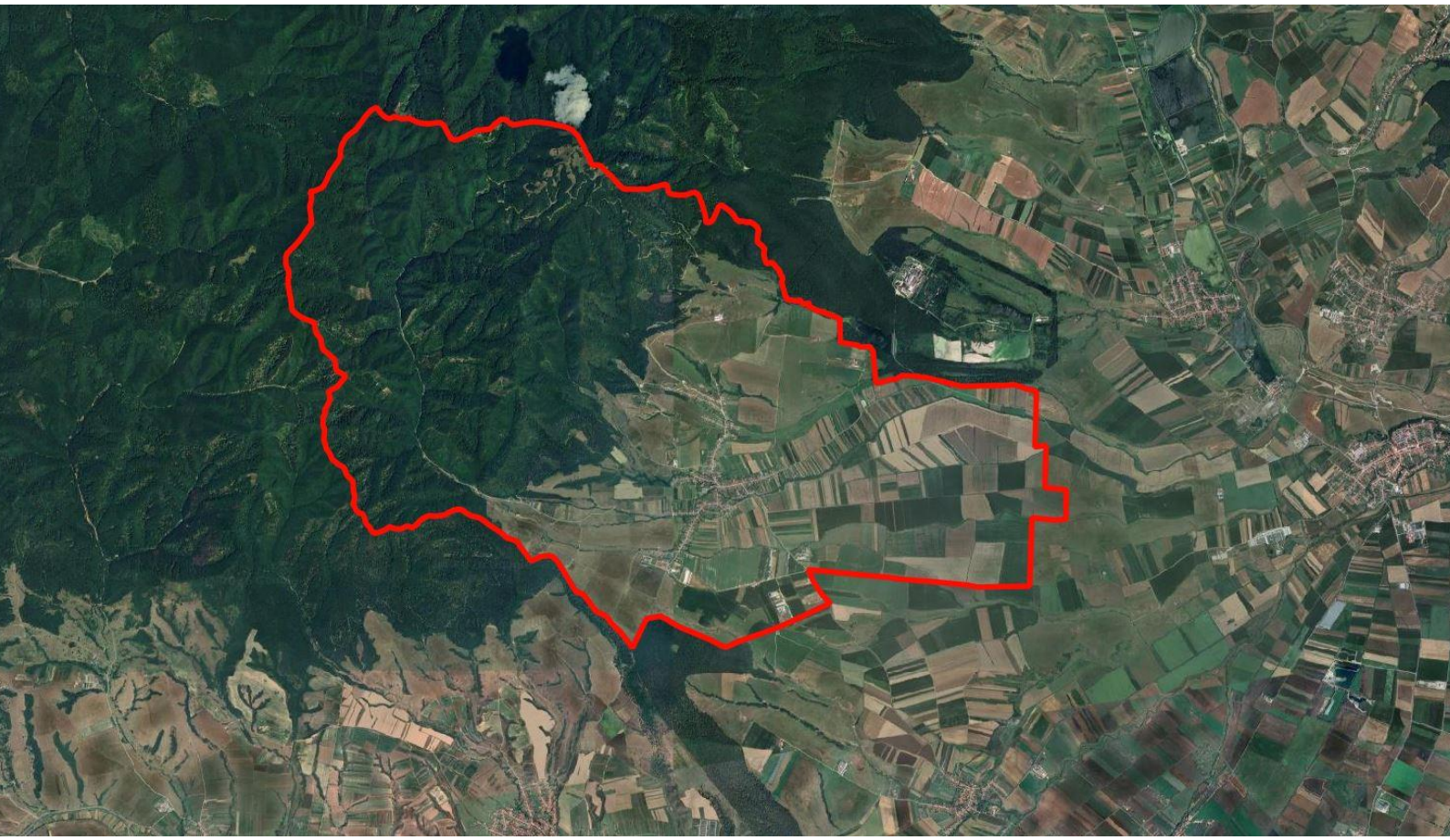
Studiu de fundamentare privind potențialul turistic

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI CRIZBAV

Beneficiar
Comuna Crizbav, Județul Brașov

Proiectant General
Vego Concept Engineering S.R.L.



Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU

Planul Național de Redresare și Reziliență

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 potențialul turistic
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. Ilona ALBULESCU

CUPRINS:

STUDIU DE FUNDAMENTARE PRIVIND POTENȚIALUL TURISTIC 7
1. INTRODUCERE ŞI CADRU METODOLOGIC 8
1.1. Scopul, Obiectivele şi Justificarea Studiului 8
1.2. Cadrul Legislativ General şi Specific 9
1.3. Metodologia de Cercetare şi Sursele de Date 10
2. ANALIZA RESURSELOR TURISTICE NATURALE 12
2.1. Relief şi peisaj 12
2.2. Rețeaua hidrografică 14
2.3. Arii naturale protejate 16
2.4. Potenţial pentru ecoturism şi turism activ 18
3. ANALIZA PATRIMONIULUI CULTURAL-ISTORIC ŞI ARHEOLOGIC 20
3.1. Monumente istorice (LMI) 20
3.2. Situri arheologice (RAN) 21
3.3. Patrimoniu construit cu valoare locală 22
3.4. Patrimoniu imaterial (tradiţii, evenimente) 23
4. INFRASTRUCTURA TURISTICĂ EXISTENTĂ 25
4.1. Unităţi de cazare şi alimentaţie 25
4.2. Infrastructura de agrement 27
4.3. Accesibilitate şi transport 28
4.4. Servicii de informare turistică 29
5. ANALIZA POTENȚIALULUI BALNEAR 31
5.1. Factori naturali de cură (potenţial neconfirmat) 31
5.2. Potenţial pentru wellness şi SPA 33
5.3. Analiza de piaţă şi bune practici 34
6. ANALIZA EVENIMENTELOR ŞI A CAPITALULUI UMAN 36

6.1. Evenimente locale 36
6.2. Forţa de muncă în turism 38
6.3. Ospitalitate şi implicare comunitară 39
6.4. Parteneriate locale 41
7. PROPUNERI DE TRASEE TEMATICE ŞI CIRCUITE TURISTICE 43
7.1. Trasee culturale 43
7.2. Ecoturism şi drumeţie 44
7.3. Cicloturism 45
7.4. Infrastructura de semnalizare şi promovare 46
8. DIAGNOSTIC SWOT ŞI VIZIUNE STRATEGICĂ 48
8.1. Analiza SWOT 48
8.2. Diagnoză integrată 51
8.3. Viziune strategică şi poziţionare de brand 52
9. DIRECŢII STRATEGICE DE DEZVOLTARE 53
9.1. Axe prioritare de dezvoltare 53
9.2. Obiective SMART 55
9.3. Portofoliu de proiecte 57
9.4. Plan de finanţare 60
10. REGULI PENTRU ZONE CU REGIM SPECIAL 62
10.1. Zonificare funcţională pentru dezvoltare turistică şi protecţie 62
10.2. Principii generale de reglementare în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) 64
10.3. Regim tehnic specific pentru zonele protejate 66
11. PLAN DE ACŢIUNE ŞI MARKETING TERITORIAL 68
11.1. Plan de acţiune 68
11.2. Branding de destinaţie 70
11.3. Marketing turistic 71
11.4. Parteneriate public-privat 72

12. CONCLUZII ŞI RECOMANDĂRI PENTRU PUG 74
12.1. Concluzii finale 74
12.2. Propuneri pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU) 76
12.3. Recomandări pentru Memoriul General PUG şi Indicatori de monitorizare 78

STUDIU DE FUNDAMENTARE PRIVIND POTENȚIALUL TURISTIC

Introducere:

Acest studiu de fundamentare stabileşte fundamentele procedurale şi conceptuale pentru analiza potenţialului turistic al comunei Crizbav, în contextul actualizării Planului Urbanistic General, conform contractului nr. 2539/26.02.2025. Demersul defineşte mandatul lucrării, conturând perimetrul analizei şi principiile directoare care asigură rigoarea şi relevanţa cercetării. Documentul este fundamentat pe o metodologie de cercetare mixtă, care corelează analiza datelor cantitative provenite din surse oficiale (Institutul Naţional de Statistică, baze de date geospaţiale ANCPI) cu interpretarea calitativă a contextului local, obţinută prin analiza documentară şi inventarierea pe teren a obiectivelor.

Abordarea generală este una integrată, având ca scop corelarea dezvoltării turistice cu principiile dezvoltării durabile şi cu nevoile comunităţii locale. Ipotezele de lucru se concentrează pe legătura directă dintre resursele naturale (ROSPA0093 Pădurea Bogata) şi culturale (Situl arheologic de la Crizbav, cod LMI BV-I-s-A-11273) şi potenţialul de dezvoltare a unor produse turistice integrate. Criteriile de selecţie a obiectivelor se bazează pe valoarea intrinsecă, accesibilitate şi potenţialul de integrare în circuite, recunoscând totodată limitele impuse de starea de conservare a patrimoniului şi de capacitatea de suport a ecosistemelor.

1. INTRODUCERE ŞI CADRU METODOLOGIC

Acest capitol fundamentează necesitatea şi rigoarea demersului de analiză a potenţialului turistic, stabilind cadrul procedural şi conceptual al lucrării. Se defineşte mandatul studiului în contextul actualizării Planului Urbanistic General pentru comuna Crizbav (cod SIRUTA 42456), se detaliază obiectivele, cadrul legislativ şi metodologia de cercetare, asigurând o bază solidă pentru analizele sectoriale din capitolele următoare. Metodologia utilizată este una mixtă, corelând date cantitative din surse oficiale (INS, ANCPI, LMI/RAN) cu analize calitative şi cercetare de teren, conform specificaţiilor contractuale. Ipoteza centrală este că dezvoltarea turistică sustenabilă se poate realiza doar prin valorificarea integrată a resurselor naturale şi culturale, cu respectarea limitelor impuse de starea de conservare a patrimoniului şi de capacitatea de suport a ecosistemelor.

1.1. Scopul, Obiectivele şi Justificarea Studiului

CONSTATARE FACTUALĂ: Reglementările urbanistice existente pentru comuna Crizbav, elaborate în anul 2001, sunt depăşite şi nu mai corespund dinamicii socio-economice şi nevoilor actuale ale comunităţii, în special în ceea ce priveşte valorificarea potenţialului turistic. Această situaţie impune, conform contractului nr. VPE 094628/26.02.2025, elaborarea unui nou Plan Urbanistic General.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei viziuni strategice integrate a condus la o dezvoltare turistică sporadică şi necoerentă, care nu valorifică la maximum resursele naturale (Pădurea Bogăţii) şi de patrimoniu (Cetatea Heldenburg). Se înregistrează un deficit de cunoaştere şi de planificare strategică, blocând investiţiile coerente şi generând riscul unei dezvoltări necontrolate care ar putea degrada capitalul natural şi cultural al comunei.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG: Este imperativă elaborarea unei analize cuprinzătoare a potenţialului turistic, cultural şi balnear, care să definească o viziune de dezvoltare durabilă. PUG-ul va transpune această viziune în reglementări urbanistice clare, care vor justifica alocarea de terenuri pentru funcţiuni turistice (UTR-Ta, UTR-Aw), vor stabili regimuri de protecţie adecvate pentru zonele valoroase (UTR-Pc, UTR-Pn) şi vor prioritiza proiectele de infrastructură critică (ex: modernizarea accesului spre Cetatea Heldenburg în KILO_CAROUL [X08, Y06]).

Scopul principal al studiului este definirea unei viziuni strategice de dezvoltare durabilă pentru turismul din comuna Crizbav, care să poată fi transpusă în reglementări urbanistice. Justificarea studiului derivă din necesitatea de a ancora planificarea urbanistică într-o înţelegere profundă a

specificului local, transformând potențialul latent într-un motor de creștere economică și socială. Obiectivele specifice care structurează cercetarea sunt:

1. **Inventarierea și evaluarea resurselor:** Analiza exhaustivă a elementelor cu potențial turistic, incluzând resurse naturale (relief, peisaj în KILO_CAROURILE [X07, Y08]-[X10, Y06]), monumente istorice (LMI), situri arheologice (RAN), patrimoniu imaterial și potențial balnear.
2. **Diagnosticarea infrastructurii:** Evaluarea stării actuale a dotărilor de suport turistic (unități de cazare, căi de acces, servicii conexe) pentru a identifica disfuncționalitățile și nevoile de modernizare. {"Practica dezvoltării comunitare nu este un proces automat, ci o mișcare socială care necesită profesionalizare, reflexivitate și susținere instituțională."} [paraphrase: Sandu, Dumitru (coord.), „Practica dezvoltării comunitare", Polirom, 2007, p. 15].
3. **Identificarea de produse turistice integrate:** Formularea de propuneri pentru crearea unor oferte coerente, precum trasee tematice, care să conecteze obiectivele disparate într-o experiență unitară.
4. **Formularea de propuneri pentru PUG:** Elaborarea de recomandări concrete de reglementare urbanistică (zonificare, indicatori, condiționări), menite să ghideze dezvoltările viitoare și să asigure protecția zonelor valoroase.

1.2. Cadrul Legislativ General și Specific

CONSTATARE FACTUALĂ: Elaborarea studiului și a PUG se subordonează unui cadru legislativ complex, având ca act normativ fundamental Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Acest cadru este completat de o multitudine de acte normative sectoriale cu incidență directă asupra reglementărilor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Multiplele acte normative sectoriale – construcții (Legea nr. 10/1995), mediu (OUG 195/2005), ape (Legea Apelor nr. 107/1996), drumuri (OG 43/1997), monumente istorice (Legea nr. 422/2001), turism (OG nr. 58/1998) – trebuie corelate pentru a asigura legalitatea și coerența documentației. Omiterea sau interpretarea eronată a oricăruia dintre aceste acte poate duce la avize negative și la blocarea PUG-ului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Este obligatorie o analiză riguroasă și o corelare a întregii legislații aplicabile, de la nivel național la cel județean. PUG-ul trebuie să integreze toate

constrângerile legale, inclusiv cele derivate din documente strategice superioare, precum Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Brașov, pentru a asigura o dezvoltare sinergică și conformă, evitând astfel riscurile juridice și administrative.

Cadrul legislativ specific turismului include, pe lângă OG nr. 58/1998, și **HG nr. 31/1996**, care aprobă Metodologia de elaborare a studiilor de fundamentare pentru urbanism, oferind ghidajul procedural pentru prezentul document. Alinierea la documentele strategice superioare, în special la **Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Brașov**, este de asemenea obligatorie. PATJ Brașov și strategiile județene de dezvoltare a turismului oferă cadrul de referință regional, identificând direcții prioritare de dezvoltare și oportunități de finanțare. Corelarea cu aceste documente asigură integrarea comunei în politicile de dezvoltare pe termen lung la nivel județean și regional, crescând șansele de succes pentru proiectele propuse.

1.3. Metodologia de Cercetare și Sursele de Date

CONSTATARE FACTUALĂ: Studiul utilizează o metodologie interdisciplinară, bazată pe cercetare documentară și analiză pe teren, conform cerințelor contractuale. Sursele de date oficiale constituie fundamentul analizei, asigurând un grad ridicat de acuratețe.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acurateța și relevanța analizei depind de calitatea, actualitatea și diversitatea surselor de date utilizate, fiind necesară o validare încrucișată a informațiilor pentru a evita erorile. O dependență exclusivă de date statistice, fără validare în teren, poate duce la concluzii eronate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Fundamentarea PUG se bazează pe date verificate din surse oficiale multiple. Orice recomandare din studiu trebuie să aibă o trasabilitate clară către datele sursă, asigurând astfel o bază solidă și auditabilă pentru reglementările propuse. Evaluarea potențialului se va face printr-o metodă multicriterială, ierarhizând resursele și prioritizând intervențiile. Sursele de date utilizate includ:

1. **Date statistice:** Date demografice și economice de la Institutul Național de Statistică (INS).
2. **Date de patrimoniu:** Informații din Lista Monumentelor Istorice (LMI) și Repertoriul Arheologic Național (RAN), gestionate de Ministerul Culturii.
3. **Date geospațiale:** Hărți topografice, ortofotoplanuri (precizie 5 cm/pixel) și modele digitale ale terenului de la Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI).

4. **Date strategice şi locale:** Documente ale Consiliului Județean Brașov și date administrative de la Primăria Crizbav.

Procesul de evaluare a potențialului turistic se bazează pe o metodă multicriterială, ierarhizând resursele în funcție de o serie de factori cuantificabili și calitativi:

- Valoare intrinsecă (istorică, peisagistică, culturală) – evaluată pe o scală de la 1 la 5.
- Accesibilitate și vizibilitate – măsurate prin distanța față de rețeaua de transport majoră.
- Stare de conservare și necesar de investiții – clasificate ca fiind bună, medie, precară.
- Potențial de a genera experiențe unice – evaluat calitativ.
- Capacitate de integrare în produse turistice complexe – evaluată pe o scală de la 1 la 3.

Această metodologie asigură o punte logică între faza de analiză și cea de planificare strategică, garantând că recomandările finale sunt bine fundamentate și prioritizate.

2. ANALIZA RESURSELOR TURISTICE NATURALE

Patrimoniul natural reprezintă resursa fundamentală a comunei Crizbav şi pilonul central pentru dezvoltarea ecoturismului şi a turismului activ. Acest capitol inventariază, clasifică şi evaluează potenţialul elementelor cadrului natural – relief, peisaj, reţea hidrografică şi arii naturale protejate – excluzând resursele de natură antropică. Analiza se concentrează pe identificarea componentelor care pot susţine crearea unor produse turistice competitive şi durabile, în concordanţă cu identitatea de brand propusă: „Sanctuarul Istoriei Tăcute şi al Naturii Regăsite".

Metodologia aplicată se bazează pe o analiză geospaţială a teritoriului, utilizând grila canonică TKHC şi date altimetrice oficiale. Instrumentele de lucru includ analiza pantelor şi a expoziţiei versanţilor, delimitarea unităţilor de peisaj, cartarea reţelei hidrografice şi analiza suprapunerii cu perimetrul sitului Natura 2000. Ipotezele de lucru se concentrează pe corelarea dintre caracteristicile fizico-geografice şi pretabilitatea pentru diferite forme de turism activ, precum drumeţia sau cicloturismul. Limitele analizei sunt date de necesitatea unor studii de teren aprofundate pentru validarea coridoarelor de vizitare şi evaluarea exactă a capacităţii de suport a ecosistemelor.

2.1. Relief şi peisaj

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei Crizbav se desfăşoară într-un cadru natural montan şi submontan de o valoare peisagistică deosebită, aparţinând Munţilor Perşani. Altitudinile variază de la aproximativ 550 m în zona de luncă a râului Crizbav, până la peste 1.100 m pe culmile nordice. KILO_CAROURILE din nordul şi vestul comunei, precum [X07, Y08], [X08, Y08] şi [X07, Y07], sunt dominate de versanţi împăduriţi cu pante accentuate, în timp ce zona centrală şi de sud ([X09, Y06], [X10, Y06]) prezintă un relief colinar mai domol, cu o alternanţă de pajişti şi terenuri agricole.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această diversitate peisagistică, deşi reprezintă un activ major, nu este protejată specific prin reglementări urbanistice şi nici valorificată printr-o reţea de puncte de belvedere amenajate. Lipsa unui cadru normativ duce la o vulnerabilitate ridicată în faţa presiunii imobiliare.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG: Riscul degradării peisajului prin construcţii neintegrate este ridicat, ceea ce duce la pierderea ireversibilă a atractivităţii şi a oportunităţii de a crea produse turistice bazate pe valoarea panoramică. PUG-ul trebuie să delimiteze „zone de protecţie a

peisajului" cu reglementări stricte privind regimul de construire, materialele şi cromatica, şi să identifice în planşe punctele cu potenţial panoramic pentru amenajări viitoare, asigurând astfel conservarea pe termen lung a acestei resurse esenţiale.

Analiza detaliată a modelului digital al terenului relevă existenţa a trei unităţi de peisaj distincte, fiecare cu un potenţial specific:

1. **Peisajul de luncă:** Dezvoltat de-a lungul Râului Crizbav în KILO_CAROURILE [X09, Y07] şi [X10, Y07], este caracterizat prin terenuri plane şi vegetaţie de mal. Este pretabil pentru amenajări de agrement cu impact redus, precum alei de promenadă, zone de pescuit sportiv şi spaţii de picnic, care ar putea transforma coridorul riparian într-o axă de recreere pentru comunitate şi vizitatori.
2. **Peisajul colinar:** Cu versanţi cu pante moderate (5-15%), acoperiţi de pajişti şi livezi, formează cadrul aşezărilor rurale şi are un potenţial ridicat pentru agroturism şi trasee de cicloturism uşoare. Aceste zone necesită reglementări care să încurajeze păstrarea caracterului rural tradiţional şi să prevină fragmentarea parcelelor.
3. **Peisajul montan:** Dominat de păduri de foioase şi conifere, cu versanţi abrupţi (peste 20%) şi văi adânci, oferă cadrul pentru drumeţii, ecoturism şi turism de aventură. Păstrarea caracterului sălbatic al acestor zone este esenţială.

Un element de interes excepţional este reprezentat de punctele de belvedere naturale, care oferă perspective largi asupra Depresiunii Bârsei şi a masivelor montane înconjurătoare. Cel mai valoros punct este situat pe dealul Cetăţii Heldenburg, în KILO_CAROUL [X08, Y06], de unde se deschide o panoramă de aproape 360 de grade. Aceste puncte nu sunt însă marcate sau amenajate, rămânând inaccesibile publicului larg, o oportunitate ratată de a crea atracţii cu cost redus şi impact ridicat.

Vulnerabilitatea peisajului este o problemă critică. Principalele riscuri identificate sunt: extinderea necontrolată a zonelor construite pe versanţii cu valoare peisagistică, în special pe cei cu expunere sudică; apariţia unor construcţii cu arhitectură şi cromatică neintegrate care produc poluare vizuală; şi managementul forestier inadecvat, care poate duce la defrişări necontrolate şi la alterarea habitatelor. Aceste riscuri sunt accentuate în zonele cu accesibilitate rutieră bună, în special în KILO_CAROURILE [X09, Y06] şi [X09, Y07]. Fără un set de reguli clare în Regulamentul Local de Urbanism (RLU), care să condiţioneze regimul de construire, materialele, culorile şi regimul de înălţime în funcţie de caracteristicile peisajului, există pericolul ca dezvoltarea să distrugă însăşi resursa pe care se bazează turismul. Este imperativă instituirea unor

Unităţi Teritoriale de Referinţă (UTR-uri) specifice pentru versanţii cu expunere sudică şi vizibilitate largă, cu indicatori urbanistici restrictivi (POT max. 15%, CUT max. 0.3).

Valorificarea peisajului ca resursă turistică necesită o abordare activă. O propunere strategică este crearea „Drumului Panoramic al Perşanilor", un traseu auto şi cicloturistic de altitudine care să lege punctele de belvedere principale. Un astfel de proiect, utilizând drumuri de exploatare existente, ar putea traversa KILO_CAROURILE [X07, Y08] şi [X08, Y08]. De-a lungul acestui traseu s-ar putea amenaja platforme de observare, panouri de interpretare a peisajului şi mici zone de popas. Un astfel de proiect, deşi de anvergură, ar avea un impact turistic major, transformând peisajul dintr-un simplu fundal într-o atracţie în sine. PUG-ul trebuie să rezerve coridorul necesar pentru un astfel de proiect şi să stabilească regulile de amenajare, asigurând un impact vizual minim.

Relieful şi peisajul constituie principalul capital natural al comunei Crizbav. Diversitatea formelor de relief, altitudinile, expoziţia versanţilor şi panoramele deschise creează un potenţial imens pentru turismul contemplativ şi activ. Provocarea majoră pentru PUG este de a găsi un echilibru între protejarea acestei resurse fragile şi valorificarea sa economică. Recomandările se concentrează pe introducerea în RLU a unor zone de protecţie a peisajului, identificarea şi protejarea punctelor de belvedere şi susţinerea strategică a unor proiecte de infrastructură turistică cu impact vizual redus.

2.2. Reţeaua hidrografică

CONSTATARE FACTUALĂ: Reţeaua hidrografică a comunei Crizbav este dominată de Râul Crizbav, un afluent al Oltului, care drenează întregul teritoriu. Acesta traversează comuna pe o direcţie NV-SE, având un rol structurant pentru peisaj şi organizarea aşezărilor, fiind vizibil pe planşele GIS în KILO_CAROURILE [X08, Y08], [X09, Y07] şi [X10, Y07].

PROBLEMĂ CLARĂ: Potenţialul de agrement al râului şi al malurilor sale este complet nevalorificat, iar în anumite sectoare, calitatea apei şi a coridorului riparian este afectată de activităţi umane neconforme, precum deversări de ape uzate neepurate şi depozitări necontrolate de deşeuri.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG: Se pierde oportunitatea de a crea spaţii publice atractive şi zone de recreere în contact cu apa, care ar creşte calitatea vieţii pentru localnici şi atractivitatea pentru turişti. PUG-ul trebuie să instituie un regim special de protecţie şi de amenajare pentru

coridorul Râului Crizbav, transformându-l într-o „axă albastră" a comunei, cu funcţiuni ecologice şi de agrement.

Râul Crizbav şi afluenţii săi de mici dimensiuni formează o reţea hidrografică ce totalizează zeci de kilometri. Traseul principal al râului poate fi urmărit în grila TKHC pornind din KILOCAROUL [X08, Y08] în zona montană, traversând apoi zona de depresiune în [X09, Y07] şi [X10, Y07]. Starea ecologică, conform datelor disponibile, este moderată, fiind afectată de surse de poluare punctiforme şi difuze. Deversările de ape uzate menajere neepurate şi depozitările necontrolate de deşeuri pe maluri sunt probleme accentuate în HECTACAROURILE care traversează intravilanul localităţilor. Aceste practici nu doar degradează ecosistemul acvatic, ci creează şi un disconfort vizual şi olfactiv, fiind incompatibile cu orice formă de turism.

Potenţialul de agrement este concentrat în sectoarele unde râul formează meandre sau unde malurile sunt largi şi accesibile. O zonă cu potenţial deosebit pentru amenajarea unei zone de recreere (promenadă, locuri de pescuit sportiv, zonă de picnic) este localizată în KILO_CAROUL [X09, Y07], în proximitatea vetrei satului Crizbav. În prezent, această zonă este neamenajată şi parţial inaccesibilă. O intervenţie de ecologizare şi de amenajare peisagistică ar putea transforma acest spaţiu într-un punct de atracţie major. PUG-ul poate sprijini un astfel de proiect prin declararea acestei zone ca „spaţiu verde cu acces public nelimitat" (UTR-V) şi prin stabilirea unor reguli de amenajare care să impună utilizarea de materiale naturale şi soluţii de iluminat cu impact redus.

Riscul la inundaţii este un alt aspect important. Deşi studiile de specialitate nu indică un risc major pentru întreaga comună, viiturile rapide pe afluenţii cu pantă mare pot produce pagube locale. În absenţa unei delimitări clare a zonelor de risc în PUG-ul actual, au fost autorizate construcţii în perimetre vulnerabile, crescând expunerea la risc. Noul PUG are obligaţia legală, conform legislaţiei în vigoare, de a prelua şi de a transpune în planşele de reglementări hărţile de hazard la inundaţii, instituind restricţii clare de construire în zonele cu probabilitate ridicată de inundare. Aceasta nu este o opţiune, ci o cerinţă fundamentală pentru siguranţa cetăţenilor şi pentru o planificare responsabilă.

Reţeaua hidrografică reprezintă o resursă cu dublă valenţă: un potenţial semnificativ de agrement şi o sursă de risc. Strategia propusă în PUG trebuie să urmărească o abordare integrată, care să combine valorificarea turistică cu protecţia ecologică şi prevenirea riscurilor. Recomandările se concentrează pe instituirea unui coridor de protecţie ecologică de-a lungul tuturor cursurilor de

apă, identificarea terenurilor pretabile pentru agrement și integrarea hărților de hazard ca documente normative în RLU, cu regim de non-construire în zonele de risc.

2.3. Arii naturale protejate

CONSTATARE FACTUALĂ: O parte semnificativă din nord-estul teritoriului comunei (KILO_CAROURI precum [X10, Y08], [X11, Y08], [X10, Y09], [X11, Y09]) este inclusă în situl Natura 2000 ROSPA0093 Pădurea Bogăţii, desemnat pentru protecţia speciilor de păsări sălbatice de interes european.

PROBLEMĂ CLARĂ: Regimul de protecţie impune constrângeri semnificative pentru dezvoltare, dar, în acelaşi timp, statutul de arie protejată reprezintă o oportunitate excepţională, nevalorificată, pentru dezvoltarea ecoturismului şi pentru construirea unui brand de destinaţie distinct.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Există un conflict potențial între conservare și dezvoltare, care trebuie gestionat proactiv. PUG-ul are obligativitatea de a integra prevederile planului de management al sitului Natura 2000 și de a traduce obiectivele de conservare în reguli urbanistice specifice, mediind acest conflict și transformând statutul de protecție într-un avantaj competitiv.

Situl ROSPA0093 Pădurea Bogăţii a fost desemnat pentru protecţia unor specii de păsări de interes european, precum acvila ţipătoare mică (*Aquila pomarina*), huhurezul mare (*Strix uralensis*) şi mai multe specii de ciocănitori. Planul de management al ariei protejate, elaborat de autoritatea de mediu competentă, stabileşte măsuri de conservare şi restricţii: interzicerea lucrărilor care pot distruge habitatele, restricţionarea exploatărilor forestiere în anumite perioade şi condiţionarea activităţilor turistice de obţinerea unui aviz de la custodele ariei. Gradul redus de cunoaştere a acestor reguli la nivel local şi de către potenţiali investitori poate duce la conflicte şi la încălcări involuntare ale legii.

Potențialul ecoturistic al sitului Natura 2000 este imens, oferind un cadru ideal pentru activități cu impact redus: tururi ghidate de observare a păsărilor (birdwatching), trasee de drumeţie tematice, programe educaţionale şi fotografie de natură. În prezent, nu există infrastructură de suport pentru aceste activităţi (trasee marcate, observatoare ornitologice, ghizi locali). Această lipsă de infrastructură face ca valoarea sitului să fie inaccesibilă pentru publicul larg, reprezentând o oportunitate economică ratată.

Specie	Nume Ştiinţific	Perioada Optimă de Observare	Statut de Conservare (RO)
Acvila ţipătoare mică	*Aquila pomarina*	Aprilie - Septembrie	Strict protejată
Huhurezul mare	*Strix uralensis*	Tot anul (mai activ noaptea)	Strict protejată
Ciocănitoarea neagră	*Dryocopus martius*	Tot anul	Strict protejată
Ciocănitoarea de spate alb	*Dendrocopos leucotos*	Tot anul	Strict protejată
Muscarul mic	*Ficedula parva*	Mai - August	Strict protejată

PUG-ul trebuie să joace un rol de mediator. Se propune delimitarea unei sub-zonări funcţionale în interiorul sitului, în concordanţă cu planul de management, care să fie transpusă în planşele de reglementări:

1. **Zonă de protecţie integrală (UTR-Pi):** Suprapusă peste zonele-nucleu ale sitului, unde intervenţiile umane sunt interzise.
2. **Zonă de management durabil (UTR-Md):** Pentru activităţi tradiţionale (păşunat extensiv) şi exploatări forestiere controlate, conform avizelor.
3. **Zonă de dezvoltare a ecoturismului (UTR-Ecoturism):** În zonele tampon ale sitului, unde se pot amenaja, cu aviz, trasee, observatoare ornitologice şi puncte de informare cu impact redus asupra mediului.

Această zonare oferă claritate şi predictibilitate, ghidând investiţiile către zonele cu impact minim şi protejând zonele valoroase.

Prezenţa sitului Natura 2000 este un factor definitoriu pentru viitorul comunei. Strategia PUG trebuie să depăşească viziunea „arie protejată = blocaj” şi să adopte o abordare proactivă. Recomandările esenţiale sunt: integrarea obligatorie a planului de management, crearea unei

zonificări detaliate în RLU şi susţinerea, prin reglementări favorabile, a proiectelor de infrastructură ecoturistică cu impact redus.

2.4. Potenţial pentru ecoturism şi turism activ

CONSTATARE FACTUALĂ: Ansamblul resurselor naturale ale comunei Crizbav – relieful variat, peisajul rural conservat, reţeaua hidrografică şi situl Natura 2000 – conturează un potenţial excepţional, dar latent, pentru ecoturism şi turism activ.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa cvasitotală a infrastructurii de suport (trasee amenajate, centre de închiriere) şi a produselor turistice structurate blochează valorificarea acestui potenţial, transformând resursa naturală într-un activ pasiv.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG: Se înregistrează o sub-utilizare a celei mai valoroase resurse a comunei, cu pierderi economice şi de atractivitate. PUG-ul trebuie să acţioneze ca un catalizator, creând cadrul de reglementare şi de planificare spaţială care să permită şi să ghideze dezvoltarea controlată a acestui sector, încurajând investiţiile în infrastructura specifică.

Principalele forme de turism activ pretabile la specificul local sunt:

1. **Drumeţia (Hiking):** Reţeaua de poteci şi drumuri forestiere oferă un suport excelent pentru trasee cu diverse grade de dificultate, de la plimbări uşoare în zona colinară la trasee solicitante în Munţii Perşani.
2. **Cicloturismul (Mountain Biking & Cycle Touring):** Relieful variat este ideal atât pentru circuite de mountain bike pe poteci de pădure, cât şi pentru tururi pe drumuri comunale cu trafic redus, care leagă satele între ele.
3. **Ecoturismul:** Pădurea Bogăţii oferă oportunităţi pentru observarea păsărilor, fotografia de natură şi tururi de interpretare a ecosistemelor, activităţi cu valoare adăugată mare şi impact redus.
4. **Turismul ecvestru:** Pajiştile extinse din zona colinară sunt pretabile pentru înfiinţarea unor centre de echitaţie şi pentru organizarea de tururi călare.

Problema comună a tuturor acestor forme este lipsa infrastructurii dedicate: trasee marcate şi omologate, centre de închiriere echipament, hărţi detaliate şi ghizi locali specializaţi.

Un scenariu de dezvoltare integrată vizează crearea unui „Centru pentru Activităţi în Natură”, localizat strategic în KILO_CAROUL [X09, Y07]. Acest centru ar funcţiona ca un punct nodal, oferind servicii integrate:

a) Un punct de informare turistică şi închiriere de echipament (biciclete, binocluri, beţe de trekking).

b) Punctul de plecare oficial pentru reţeaua de trasee marcate de drumeţie şi cicloturism.

c) Un spaţiu pentru ateliere educative despre flora şi fauna locală.

d) O mică cafenea cu terasă, care să servească drept loc de socializare.

PUG-ul poate face posibil acest proiect prin rezervarea unui teren adecvat cu funcţiunea „Dotări pentru turism şi agrement” (UTR-Ts) şi prin stabilirea unor condiţii de construire care să asigure o integrare exemplară în peisaj (arhitectură din lemn, acoperiş verde, eficienţă energetică). "Refuzul prejudecăţilor şi al preconcepţiilor este necesar pentru a evalua corect actorii şi elementele unei practici, bazat pe dovezi, nu pe auzite." [p: Sandu, Dumitru (coord.), „Practica dezvoltării comunitare”, Polirom, 2007, p. 22]. Acest centru ar acţiona ca un catalizator pentru dezvoltarea comunitară, creând locuri de muncă şi stimulând micile afaceri locale.

Potenţialul pentru ecoturism şi turism activ este cel mai promiţător activ al comunei Crizbav şi direcţia strategică cea mai aliniată cu principiile dezvoltării durabile. Acest capitol a finalizat analiza resurselor turistice naturale, confirmând existenţa unui capital natural de excepţie. Totuşi, acest capital nu poate fi valorificat în absenţa celuilalt pilon fundamental: patrimoniul cultural şi istoric, care adaugă profunzime şi o poveste locului. Următorul capitol se va concentra, aşadar, pe analiza acestui patrimoniu antropic, investigând modul în care istoria şi cultura pot fi integrate într-o ofertă turistică completă.

3. ANALIZA PATRIMONIULUI CULTURAL-ISTORIC ŞI ARHEOLOGIC

Acest capitol analizează patrimoniul antropic, material şi imaterial, al comunei Crizbav ca resursă fundamentală pentru consolidarea identităţii locale şi pentru conturarea unei oferte turistice unice. Demersul explorează relaţiile dintre diferitele straturi istorice, de la vestigiile preistorice la moştenirea culturală recentă, evaluând starea actuală a patrimoniului pentru a identifica elementele de valoare excepţională şi vulnerabilităţile structurale. Analiza urmăreşte să ofere un cadru de înţelegere a modului în care memoria istorică şi culturală a locului poate deveni un factor activ în planificarea viitorului, răspunzând la probleme concrete de integrare, dezvoltare economică şi echilibru între protecţie şi accesibilitate. Metodologia aplicată se bazează pe o cercetare documentară aprofundată, coroborată cu analiza datelor din surse oficiale şi cu observaţii de teren. Instrumentele principale de lucru au inclus consultarea Listei Monumentelor Istorice (LMI) şi a datelor din Repertoriul Arheologic Naţional (RAN), iar sursele au fost preluate de la Institutul Naţional al Patrimoniului. Ipoteza centrală este că o valorificare integrată a patrimoniului, care conectează obiectivele într-o reţea coerentă, are un potenţial turistic superior exploatării izolate.

3.1. Monumente istorice (LMI)

CONSTATARE FACTUALĂ: Cel mai important monument istoric de pe teritoriul comunei este ansamblul ruinelor Cetăţii Heldenburg ("Cetatea Crizbavului"), clasat ca monument de importanţă naţională şi universală (grupa A), cu codul LMI BV-I-s-A-11273. Acesta include ruinele cetăţii medievale (BV-I-m-A-11273.01), o aşezare hallstattiană şi o fortificaţie dacică. Analiza documentară a LMI nu a identificat alte monumente de arhitectură sau de for public clasate pe teritoriul administrativ al comunei.

PROBLEMĂ CLARĂ: Monumentul principal, Cetatea Heldenburg, se află într-o stare avansată de degradare din cauza factorilor naturali şi a intervenţiilor umane neautorizate din trecut. Problematica accesibilităţii este critică: accesul se realizează pe un drum forestier dificil practicabil, limitând drastic potenţialul de vizitare. În plus, delimitarea exactă a zonei de protecţie a monumentului este neclară în documentaţiile urbanistice existente, reprezentând o vulnerabilitate juridică majoră în procesul de avizare a construcţiilor din proximitate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Această situație paradoxală – un monument de valoare excepțională, dar degradat și greu accesibil, cuplată cu o sub-reprezentare a altor tipuri de patrimoniu în listele oficiale – definește o provocare majoră. PUG-ul trebuie să creeze un cadru normativ care să stimuleze conservarea și valorificarea cetății, transformând-o într-un motor de dezvoltare, și, simultan, să inițieze un proces de identificare și protejare a patrimoniului local încă neclasat. Acesta trebuie să definească o zonă de protecție clară în jurul monumentului și să condiționeze orice dezvoltare de modernizarea infrastructurii de acces.

Potențialul de integrare a Cetății Heldenburg în circuite turistice este excepțional. Datorită poziției sale dominante, cetatea oferă panorame spectaculoase asupra Țării Bârsei și a Munților Perșani, putând deveni un punct de atracție major pentru turismul cultural și ecoturism. Un scenariu de valorificare ar trebui să includă consolidarea și conservarea ruinelor, amenajarea unui traseu de vizitare securizat și crearea unui centru de interpretare la baza dealului. Acest demers necesită un proiect complex și o colaborare între autoritățile locale, Consiliul Județean Brașov și specialiști în restaurare. Fără o astfel de abordare, monumentul riscă degradarea completă. În ceea ce privește restul patrimoniului, se impune o direcție de cercetare viitoare: realizarea unui inventar exhaustiv al fondului construit tradițional din satele Crizbav și Cutuș, pentru a identifica clădiri cu valoare arhitecturală sau memorială care ar putea fi propuse pentru clasare sau, cel puțin, pentru protecție la nivel local prin viitorul PUG. Această acțiune ar contribui la lărgirea bazei de resurse culturale și la protejarea identității arhitecturale a așezărilor.

3.2. Situri arheologice (RAN)

CONSTATARE FACTUALĂ: Baza de date a Repertoriului Arheologic Național (RAN) relevă o prezență arheologică semnificativă pe teritoriul comunei, indicând o locuire continuă încă din preistorie. Situl principal, suprapus Cetății Heldenburg ("La Cetate"), atestă existența unei așezări hallstattiene și a unei fortificații dacice. Alte situri relevante includ așezarea paleolitică de la "Bajos" (cod RAN 41051.02), așezarea neolitică de la "Între Văi" (cod RAN 41051.04), situl din epoca bronzului de la "Valea Mare" (cod RAN 41051.08) și descoperirea unui Krummesser neolitic la Cutuș (cod RAN 41060.01).

PROBLEMĂ CLARĂ: Cunoașterea despre aceste situri este limitată, bazându-se pe cercetări de suprafață sau săpături de mică anvergură, multe dintre ele vechi de decenii. Lipsa cercetărilor arheologice extensive și recente, precum și delimitarea exactă și neactualizată a zonelor cu potențial arheologic cunoscut și a zonelor de protecție aferente, constituie o vulnerabilitate majoră în procesul de planificare urbanistică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Fără o transpunere clară a acestor perimetre în planșele de reglementări, există riscul distrugerii accidentale a unor vestigii valoroase în timpul lucrărilor de construire. PUG-ul are rolul crucial de a stabili un cadru de reglementare care să protejeze acest patrimoniu fragil. Este obligatorie colaborarea cu Direcția Județeană pentru Cultură Brașov pentru a defini reguli urbanistice clare, conform OG nr. 43/2000 privind protecţia patrimoniului arheologic, impunând diagnosticul arheologic preventiv ca o condiţie obligatorie în certificatul de urbanism pentru orice intervenţie în zonele cu potenţial arheologic.

Valorificarea turistică a patrimoniului arheologic este posibilă prin crearea unui "traseu arheologic" care să conecteze principalele situri. Acesta ar putea fi marcat cu panouri informative care să explice importanţa fiecărui loc şi să prezinte reconstrucţii grafice ale aşezărilor antice. O astfel de iniţiativă, integrată cu traseele de drumeţie, ar adăuga o componentă cultural-educativă valoroasă ofertei turistice. Un prim pas ar fi marcarea corespunzătoare a sitului "La Cetate", unde straturile arheologice multiple oferă o poveste complexă a locuirii, însă acest lucru necesită, în prealabil, cercetări ştiinţifice care să confirme şi să detalieze aceste aspecte. PUG-ul trebuie să rezerve coridoarele necesare pentru acest traseu şi să stabilească reguli pentru amplasarea elementelor de semnalistică.

3.3. Patrimoniu construit cu valoare locală

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe lângă obiectivele clasate, satele Crizbav şi Cutuş păstrează încă un fond construit cu valoare locală semnificativă, definitoriu pentru caracterul tradiţional al aşezărilor. Acesta include gospodării specifice Țării Bârsei (planimetrii compacte, acoperişuri înalte, porţi masive din lemn) şi clădiri mai vechi în zonele centrale, cu funcţiuni istorice diverse, precum foste prăvălii sau ateliere.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest patrimoniu valoros, dar vulnerabil, este supus unei erodări treptate din cauza presiunii imobiliare şi a intervenţiilor neadecvate (materiale moderne, culori stridente, extinderi neproporţionale). Lipseşte o inventariere detaliată a acestor clădiri, realizată clădire cu clădire, care să poată fundamenta reglementări de protecţie specifice şi ierarhizate, ducând la o protecţie generică şi ineficientă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Fără un cadru normativ specific, există riscul uniformizării şi al pierderii identităţii arhitecturale locale. PUG-ul are oportunitatea şi responsabilitatea de a institui un cadru coerent pentru protecţia acestui patrimoniu, prin delimitarea unor "zone de protecţie a valorilor arhitectural-urbanistice locale" şi prin introducerea

de condiţionări clare în Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Regulile specifice din RLU pentru aceste zone ar trebui să vizeze respectarea volumetriei tradiţionale, utilizarea de materiale compatibile cu specificul local, păstrarea alinierii şi a regimului de înălţime, precum şi reglementarea elementelor de semnalistică. O astfel de abordare nu blochează dezvoltarea, ci o ghidează într-o direcţie care respectă şi valorifică identitatea locală.

Pe lângă valoarea arhitecturală, multe dintre aceste clădiri au o importantă valoare memorială. Crearea unui "traseu al memoriei locale", care să marcheze aceste clădiri şi să spună povestea lor, ar putea consolida coeziunea comunitară şi ar putea deveni o atracţie turistică în sine. Provocarea majoră constă în conştientizarea valorii acestui patrimoniu de către proprietari. De aceea, reglementările urbanistice trebuie dublate de un program de informare şi educare publică, care să includă ghiduri de bune practici şi promovarea exemplelor de restaurare reuşită. Stimulentele financiare, precum posibile scutiri de taxe locale, ar putea fi un instrument eficient pentru a încuraja conservarea activă.

3.4. Patrimoniu imaterial (tradiţii, evenimente)

CONSTATARE FACTUALĂ: Comunităţile din Crizbav şi Cutuş deţin un fond cultural imaterial bogat, specific zonei de contact etnic din Ţara Bârsei, incluzând tradiţii, obiceiuri, meşteşuguri, evenimente şi o gastronomie locală cu potenţial.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest patrimoniu este fragil şi supus riscului de erodare şi dispariţie în faţa globalizării şi a schimbărilor socio-economice. Meşteşugurile tradiţionale, precum ţesutul şi prelucrarea lemnului, sunt practicate de un număr tot mai mic de persoane, iar evenimentele locale nu sunt structurate sau promovate ca produse turistice. Este urgentă o inventariere sistematică a meşterilor populari şi a purtătorilor de tradiţii pentru a putea crea o strategie de conservare.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG: Deşi PUG nu poate reglementa direct patrimoniul imaterial, el poate contribui indirect la conservarea şi valorificarea sa prin: alocarea de terenuri pentru funcţiuni culturale (un viitor centru cultural sau muzeu etnografic), protejarea zonelor cu valoare ambientală care găzduiesc evenimente tradiţionale şi încurajarea unui turism responsabil, care valorifică autenticitatea culturală. "Practica dezvoltării comunitare nu este un proces automat, ci o mişcare socială care necesită profesionalizare, reflexivitate şi susţinere instituţională." [p: Sandu, Dumitru (coord.), „Practica dezvoltării comunitare”, Polirom, 2007, p. 15].

Evenimentele comunitare pot fi transformate în atracţii turistice majore. Organizarea unui "Festival al Cetăţii Heldenburg", cu tematică de reconstituire istorică, sau a unui "Târg al

produselor locale" poate stimula revitalizarea meşteşugurilor, promova gastronomia locală şi crea o imagine pozitivă pentru comună. Gastronomia, prin reţete tradiţionale şi produse-emblemă, poate sta la baza unei oferte de turism dedicate. Poveştile şi legendele locului, în special cele legate de Cetatea Heldenburg, pot fi culese şi integrate în materialele de promovare, adăugând un strat de fascinaţie experienţei turistice prin tehnici de storytelling. Patrimoniul imaterial este o resursă vie, a cărei supravieţuire depinde de acţiuni concrete de conservare şi promovare, iar PUG-ul trebuie să ofere suportul spaţial şi strategic pentru aceste acţiuni, recunoscând că autenticitatea culturală este un factor cheie de atractivitate. Acest capitol a finalizat analiza resurselor turistice antropice, oferind o imagine completă asupra capitalului cultural al comunei.

4. INFRASTRUCTURA TURISTICĂ EXISTENTĂ

Acest capitol realizează un diagnostic factual al dotărilor şi serviciilor care susţin activitatea turistică în comuna Crizbav (cod SIRUTA 42456), evaluând capacitatea, starea tehnică şi distribuţia teritorială a acestora. Analiza este structurată pe patru piloni esenţiali: capacitatea de cazare şi alimentaţie, infrastructura pentru agrement, accesibilitatea generală şi specifică, şi serviciile de informare turistică. Fiecare componentă este analizată prin prisma decalajului dintre starea de fapt, documentată prin surse oficiale (date LOC, ONL, valabile la 19.09.2025), şi potenţialul necesar pentru a susţine viziunea de dezvoltare a comunei ca destinaţie de ecoturism şi turism istoric.

Metodologia aplicată pentru acest diagnostic implică o corelare a datelor din surse multiple pentru a obţine o imagine fidelă a realităţii din teren. Sursele de date includ: informaţii oficiale privind unităţile turistice clasificate, date administrative de la autoritatea locală (Primăria Crizbav), analiza planşelor GIS şi a ortofotoplanurilor, precum şi observaţii directe. Ipoteza centrală a analizei este existenţa unei discrepanţe semnificative între potenţialul natural şi cultural al comunei şi nivelul actual de dezvoltare a infrastructurii de suport, un deficit care blochează valorificarea economică a resurselor. Această ipoteză este validată prin compararea indicatorilor locali cu standardele de dotare pentru destinaţii turistice similare.

4.1. Unităţi de cazare şi alimentaţie

CONSTATARE FACTUALĂ: La data de 19.09.2025, capacitatea de cazare oficială a comunei Crizbav este nulă. Conform evidenţelor autorităţilor din turism, pe teritoriul administrativ nu figurează nicio unitate de primire turistică clasificată. Această situaţie reprezintă un deficit structural absolut în raport cu potenţialul său turistic şi limitează drastic capacitatea de a atrage şi de a reţine vizitatori pentru perioade mai lungi de o zi.

PROBLEMĂ CLARĂ: Insuficienţa cronică a unităţilor de cazare şi alimentaţie transformă comuna într-o destinaţie de tranzit, incapabilă să capitalizeze economic pe urma resurselor sale valoroase, precum Cetatea Heldenburg (cod LMI BV-I-s-A-11273). Sectorul informal, format din case de vacanţă sau locuinţe închiriate ocazional, nu poate substitui lipsa unei oferte organizate, deoarece nu oferă garanţia calităţii, a siguranţei şi nu generează venituri fiscalizate pentru bugetul local.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG: Este necesară definirea urgentă a unor zone funcţionale care să permită şi să încurajeze dezvoltarea controlată a structurilor de cazare (pensiuni

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

agroturistice, unităţi hoteliere de mici dimensiuni), în special în KILO_CAROURILE adiacente punctelor de interes major, precum [X08, Y06] (zona Cetăţii Heldenburg) sau [X10, Y08] (accesul spre Pădurea Bogăţii, ROSPA0093). PUG-ul va institui UTR-uri dedicate (UTR-Ta, UTR-Aw) cu condiţionări clare privind densitatea, regimul de înălţime şi integrarea arhitecturală, pentru a stimula investiţiile de calitate.

Problema nu este doar cantitativă, ci şi structurală, lipsind cu desăvârşire diversitatea ofertei de cazare. Deficitele majore identificate sunt:

1. **Inexistenţa unităţilor de capacitate medie sau mare** care să poată găzdui grupuri organizate (excursii şcolare, team-building-uri, evenimente corporate).
2. **Absenţa totală a serviciilor conexe** în sectorul formal, precum pachete care să includă mic dejun, activităţi de agrement sau ghidaj local.
3. **Imposibilitatea garantării unor standarde minime de confort** şi siguranţă, ceea ce descurajează segmente importante de turişti.

Această situaţie face dificilă atragerea oricărui segment de turişti care necesită servicii predictibile şi de calitate, limitând piaţa potenţială la turismul de o zi, cu impact economic redus.

În domeniul alimentaţiei publice, situaţia este similară, cu un număr insuficient de unităţi care să deservească atât populaţia locală, cât şi un potenţial flux de vizitatori. Analiza teritoriului relevă prezenţa unui număr foarte redus de unităţi de tip bar sau magazin mixt, localizate exclusiv în zona centrală a satului Crizbav, concentrate în HECTA*CAROURILE din* KILOCAROUL [X09, Y06]. Problema principală este lipsa totală a unor unităţi de alimentaţie în proximitatea obiectivelor turistice, cum ar fi un restaurant cu specific local lângă cetate sau un punct gastronomic la intrarea pe traseele montane. Consecinţa este o experienţă turistică fragmentată şi incompletă. Implicaţia pentru PUG este necesitatea de a reglementa, prin RLU, posibilitatea de a amplasa construcţii cu funcţiune de alimentaţie publică în zone strategice, cu respectarea unor condiţii stricte de integrare în peisaj.

Dezvoltarea infrastructurii de cazare şi alimentaţie este condiţionată de existenţa şi extinderea reţelelor de utilităţi publice. În prezent, acoperirea cu reţele de apă şi canalizare este parţială, fiind concentrată în vetrele satelor, ceea ce reprezintă o constrângere majoră pentru dezvoltările noi, în special în zonele mai izolate, dar cu potenţial peisagistic, cum ar fi KILO_CAROURILE [X07, Y07] sau [X08, Y08]. Orice propunere de extindere a zonelor construibile cu funcţiune turistică în PUG trebuie corelată obligatoriu cu un plan de extindere a reţelelor edilitare. Fără această corelare,

există riscul apariţiei unor construcţii neconforme, care să genereze poluare şi să degradeze calitatea mediului.

4.2. Infrastructura de agrement

CONSTATARE FACTUALĂ: Se înregistrează o subdezvoltare cronică a infrastructurii de agrement organizat. În afara cadrului natural, comuna Crizbav nu oferă nicio dotare specifică pentru petrecerea timpului liber, inventarul rezumându-se la un teren de sport cu dotări minime în Crizbav ([X09, Y06] · (ΔX=600 m, ΔY=300 m)) şi câteva locuri de joacă de mici dimensiuni.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa investiţiilor în amenajări care să completeze oferta turistică şi să crească atractivitatea destinaţiei, în special pentru familiile cu copii sau pentru grupurile de tineri. Această carenţă transformă un peisaj natural excepţional într-o resursă pasivă, neintegrată într-o experienţă turistică activă.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG: Durata medie de şedere a vizitatorilor este redusă, majoritatea limitându-se la vizitarea cetăţii într-un circuit de câteva ore. PUG-ul trebuie să identifice şi să rezerve terenuri cu funcţiunea specifică de "agrement" în zone strategice, precum KILO_CAROUL [X09, Y06] (proximitatea centrului civic) sau [X08, Y07] (acces facil la natură), pentru a permite dezvoltarea viitoare a unor dotări precum parcuri, trasee de cicloturism sau centre de echitaţie.

Lipsesc cu desăvârşire dotări esenţiale pentru o destinaţie turistică modernă, care ar putea diversifica oferta şi ar putea genera venituri suplimentare:

1. Un parc central amenajat, care să funcţioneze ca spaţiu de socializare şi de organizare a evenimentelor locale.
2. Trasee de cicloturism marcate şi securizate, care să valorifice reţeaua de drumuri comunale şi de exploatare.
3. Un centru de echitaţie, deşi potenţialul zonei colinare este evident pentru acest tip de activitate.
4. Facilităţi pentru sporturi de iarnă de mică anvergură, precum o pârtie de săniuş amenajată, care ar putea extinde sezonul turistic.

Potenţialul de dezvoltare a ecoturismului şi a turismului de aventură este considerabil, dar nevalorificat. Pădurea Bogăţii (ROSPA0093) oferă un habitat ideal pentru observarea păsărilor, fotografie de natură şi drumeţii tematice. Traseele care pornesc din KILO_CAROURILE [X10,

Y08] şi [X11, Y08] nu sunt însă oficializate, marcate sau promovate. Lipsa unei infrastructuri minime de suport (panouri informative, hărţi, locuri de popas) duce la un acces haotic, cu impact negativ asupra mediului şi o experienţă inferioară pentru vizitator. PUG-ul poate contribui prin reglementarea culoarelor de vizitare şi definirea unor "puncte de acces în teritoriul natural", unde se pot amplasa dotări cu impact redus.

Un scenariu pentru creşterea atractivităţii ar putea viza crearea unui "hub" de activităţi în aer liber în KILO_CAROUL [X08, Y07], integrând funcţiuni multiple: un centru de închirieri biciclete, punctul de plecare pentru 3-4 trasee marcate, un mic parc de aventură şi o zonă de picnic. O astfel de dezvoltare poate fi încurajată prin crearea cadrului urbanistic necesar: rezervarea unui teren adecvat în domeniul public sau privat al comunei şi stabilirea unor reguli flexibile în RLU care să permită acest tip de investiţie, condiţionată de o integrare peisagistică superioară.

4.3. Accesibilitate şi transport

CONSTATARE FACTUALĂ: Accesibilitatea generală a comunei Crizbav este bună, fiind asigurată de drumuri comunale modernizate care o leagă de localităţile învecinate Feldioara şi Hălchiu. Cu toate acestea, accesibilitatea specifică către obiectivele turistice majore este precară.

PROBLEMĂ CLARĂ: Starea tehnică necorespunzătoare a drumurilor comunale şi forestiere care deservesc zonele cu cel mai mare potenţial turistic, în special tronsonul de drum neasfaltat care urcă spre Cetatea Heldenburg. Acest drum, care porneşte din [X09, Y06] şi traversează [X08, Y06], devine dificil practicabil, reprezentând o ruptură majoră în accesibilitate şi un filtru care limitează drastic accesul vizitatorilor.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG: Descurajarea unui segment important de turişti şi reducerea atractivităţii generale a destinaţiei. PUG-ul trebuie să ierarhizeze reţeaua de drumuri, să definească modernizarea căilor de acces turistice ca o prioritate absolută şi să rezerve coridoarele necesare pentru aceasta, inclusiv pentru extinderi viitoare.

Transportul public este un alt punct critic. Legăturile cu Braşovul sunt insuficiente, în special în weekend, ceea ce face destinaţia dependentă de transportul auto individual şi reduce accesibilitatea pentru turiştii care nu deţin autovehicul. Deşi PUG nu poate reglementa orarul curselor, poate propune măsuri de îmbunătăţire a interconectivităţii, cum ar fi amenajarea unor staţii moderne şi sigure şi rezervarea terenului pentru o viitoare autogară de mici dimensiuni în KILO_CAROUL [X09, Y07], care să funcţioneze ca un nod intermodal.

Infrastructura pentru mobilitate alternativă este complet inexistentă. Absența pistelor de biciclete și a trotuarelor continue creează insecuritate pentru pietoni și ciclişti, descurajând deplasările nemotorizate. Planificarea istorică a fost centrată exclusiv pe autovehicul, ignorând beneficiile mobilității active pentru calitatea vieții și pentru turism. Implicația pentru PUG este evidentă: orice proiect de modernizare a unui drum comunal trebuie să includă obligatoriu amenajarea de trotuare și, unde lățimea permite, de piste pentru biciclete, conform normativelor în vigoare. Această abordare va contribui la crearea unei rețele de transport sigure și sustenabile.

4.4. Servicii de informare turistică

CONSTATARE FACTUALĂ: Se înregistrează absența cvasitotală a unei infrastructuri de informare turistică organizată, atât fizică, cât și digitală. Semnalizarea este deficitară, iar materialele de promovare sunt inexistente.

PROBLEMĂ CLARĂ: Resursele valoroase ale comunei rămân "mute" și invizibile pentru vizitatorul neiniţiat, care nu are la dispoziţie instrumente pentru a le descoperi, a le înţelege şi a naviga între ele. Această lipsă de instrumente transformă explorarea comunei într-un exercițiu dependent de informații obținute ocazional, reducând calitatea experienței.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Experiența turistică este superficială, iar rata de recomandare, scăzută. Este necesară rezervarea unui spațiu pentru un viitor centru de informare turistică în zona centrală ([X09, Y06]) și includerea în RLU a unor reguli clare privind calitatea, coerența și designul unitar al semnalisticii turistice pe întreg teritoriul administrativ.

Analiza situației existente relevă deficite majore pe toate planurile:

1. **Inexistența unui centru de informare turistică fizic** și a unei platforme online dedicate (website oficial de turism).
2. **Semnalizare rutieră deficitară,** adesea limitată la indicatoare vechi, ne-standardizate și insuficiente, care nu ghidează eficient vizitatorii către obiective.
3. **Lipsa totală a panourilor de interpretare** la obiectivele majore (Cetatea Heldenburg, situri arheologice), care să ofere context istoric și cultural.
4. **Inexistența materialelor de promovare tipărite** (hărți, broșuri, ghiduri) care să poată fi distribuite la nivel local sau regional.

Calitatea informațiilor disponibile online este o problemă specifică. Căutările pe internet relevă informații fragmentare și adesea neactualizate, concentrate aproape exclusiv pe Cetatea

Heldenburg, fără a oferi o imagine integrată asupra ofertei. Nu există o platformă unică, gestionată de autoritatea locală, care să centralizeze și să garanteze acurateţea informaţiilor despre unităţi de cazare, trasee sau evenimente. Deşi crearea unui website nu este un obiect de reglementare PUG, planul trebuie să sublinieze importanţa sa strategică şi să recomande alocarea de resurse pentru acest demers. Fără instrumente adecvate de ghidaj şi interpretare, valoarea resurselor este diminuată în percepţia vizitatorului, iar întregul potenţial turistic rămâne neactivat.

5. ANALIZA POTENȚIALULUI BALNEAR

Acest capitol evaluează potenţialul de dezvoltare a turismului balnear şi de wellness în comuna Crizbav, o direcţie strategică ce ar putea contribui la diversificarea ofertei turistice şi la extinderea sezonului de vizitare, aliniată la viziunea „Crizbav: Sanctuarul Istoriei Tăcute şi al Naturii Regăsite". Analiza se fundamentează pe o metodologie adaptată unui context de incertitudine, concentrându-se pe trei direcţii clare: 1. investigarea indirectă a potenţialului balnear, momentan neconfirmat; 2. evaluarea potenţialului cert pentru dezvoltarea segmentului de wellness şi SPA, susţinut de calitatea cadrului natural; şi 3. o analiză a pieţei şi a bunelor practici pentru a contura o strategie de nişă viabilă.

Demersul urmăreşte să ofere recomandări specifice pentru Planul Urbanistic General, de la instituirea unor regimuri de protecţie preventivă la stabilirea unor condiţionalităţi clare pentru dezvoltare. Ipoteza centrală este că, deşi resursele balneare clasice sunt incerte, oportunităţile din domeniul mai larg al wellness-ului pot fi activate imediat, pe baza calităţii excepţionale a peisajului şi a liniştii, generând valoare adăugată şi susţinând un model de dezvoltare durabilă. Astfel, capitolul oferă o bază factuală şi strategică pentru deciziile de reglementare urbanistică, transformând incertitudinea într-o oportunitate de planificare prudentă şi inovatoare.

5.1. Factori naturali de cură (potenţial neconfirmat)

CONSTATARE FACTUALĂ: La data de 19.09.2025, niciun izvor mineral, lac terapeutic sau zăcământ de nămol de pe teritoriul comunei Crizbav nu este înregistrat în lista oficială a resurselor balneare a Agenţiei Naţionale pentru Resurse Minerale (ANRM). De asemenea, cercetarea documentară nu a identificat studii de specialitate publicate care să certifice proprietăţile terapeutice ale unor astfel de resurse.

PROBLEMĂ CLARĂ: Potenţialul balnear al comunei este, în acest moment, o necunoscută tehnică, ceea ce face imposibilă orice iniţiativă de valorificare directă şi blochează atragerea de investiţii specializate în acest sector. Orice dezvoltare sub eticheta „balneară" ar fi, în condiţiile actuale, speculativă şi neconformă din punct de vedere legal.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG: În lipsa fundamentării ştiinţifice, PUG-ul nu poate delimita perimetre de protecţie sanitară sau zone cu funcţiune balneară certă. Prin urmare, este imperativă introducerea în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) a unei condiţionalităţi care să

impună obligativitatea realizării unui studiu hidrogeologic şi a analizelor fizico-chimice complete, avizate de ANRM, înainte de autorizarea oricărui proiect care revendică o funcţiune balneară.

Analiza geologică a contextului regional sugerează că existenţa unor resurse de apă minerală nu este exclusă. Comuna Crizbav se află într-o arie geografică caracterizată de o tectonică activă, iar proximitatea faţă de zone cu resurse balneare cunoscute, precum cele din Depresiunea Braşovului, constituie un argument indirect pentru o investigaţie aprofundată. O cercetare de arhivă şi interviuri cu localnicii ar putea oferi indicii suplimentare prin identificarea unor toponime precum „La sărături" sau „Izvorul acru". Aceste zone, odată identificate, ar putea fi localizate pe planşele PUG în KILO_CAROURI precum [X07, Y08] sau [X10, Y05] şi marcate ca „zone cu potenţial hidrogeologic de interes balnear – necesită studii de specialitate". Această marcare preventivă în PUG are rolul de a proteja aceste areale de dezvoltări incompatibile.

Un scenariu de lucru pentru confirmarea potenţialului ar implica o abordare etapizată, iniţiată de administraţia locală:

1. **Faza 1 (Prospecţiuni non-invazive):** Realizarea unei analize geofizice şi a unor cartări hidrogeologice de suprafaţă pentru a identifica anomaliile şi zonele cu cel mai mare potenţial. Această fază ar necesita un buget redus şi ar putea fi realizată în parteneriat cu o instituţie de cercetare.
2. **Faza 2 (Explorare):** În cazul unor rezultate promiţătoare, s-ar trece la realizarea de foraje de explorare de mică adâncime pentru a preleva probe de apă.
3. **Faza 3 (Certificare):** Probele ar fi supuse unei analize fizico-chimice şi microbiologice complete, realizată de laboratoare acreditate, în vederea obţinerii avizului de la ANRM.

Rolul PUG în acest scenariu este de a proteja preventiv zonele de interes de alte tipuri de construcţii care ar putea periclita o viitoare exploatare, instituind un regim de "interdicţie temporară de construire până la clarificarea potenţialului".

Chiar şi în absenţa unor ape minerale, bioclimatul local poate fi considerat un factor natural de cură. Aerul curat, nepoluat, bogat în aerosoli, specific zonelor de deal şi de pădure (în special în KILO_CAROURILE [X07, Y08], [X08, Y08]), creează condiţii favorabile pentru climatoterapie, fiind benefic pentru afecţiuni ale aparatului respirator şi pentru combaterea stresului. Problema este că acest factor, deşi evident, nu este cuantificat şi promovat. PUG-ul trebuie să protejeze această resursă prin măsuri indirecte: menţinerea cordoanelor forestiere de protecţie, limitarea

strictă a activităţilor industriale poluante pe întreg teritoriul UAT şi promovarea sistemelor de încălzire nepoluante pentru construcţiile noi.

5.2. Potenţial pentru wellness şi SPA

CONSTATARE FACTUALĂ: În timp ce potenţialul balnear este incert, potenţialul pentru dezvoltarea turismului de wellness şi SPA este cert şi semnificativ, fiind susţinut de calitatea excepţională a cadrului natural (peisaj, linişte, aer curat, proximitatea Pădurii Bogăţii).

PROBLEMĂ CLARĂ: Absenţa totală a infrastructurii specifice (centre SPA, facilităţi de wellness, unităţi de cazare de tip retreat) împiedică valorificarea unui segment de piaţă în plină expansiune, caracterizat de o cerere ridicată pentru experienţe de relaxare şi reconectare cu natura.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Se ratează o oportunitate economică majoră. Este necesară crearea unui cadru urbanistic favorabil pentru atragerea unor astfel de investiţii, prin definirea unor Unităţi Teritoriale de Referinţă (UTR-uri) dedicate, cu un regulament flexibil, dar care să impună standarde ridicate de calitate arhitecturală şi de integrare în peisaj, în special în KILO_CAROURILE cu valoare peisagistică ridicată, precum [X07, Y07] şi [X08, Y08].

Atuurile comunei Crizbav pentru dezvoltarea acestui sector sunt multiple şi distincte. Peisajul pitoresc şi liniştea, proximitatea faţă de Pădurea Bogăţii pentru activităţi de „forest bathing”, existenţa produselor agricole locale ce pot fi integrate în concepte de „slow food” şi gastronomie sănătoasă, şi o accesibilitate bună faţă de polul urban Braşov sunt resurse care constituie materia primă pentru o ofertă de wellness autentică şi competitivă. PUG-ul poate contribui la acest proces prin protejarea strictă a peisajului în KILO_CAROURILE valoroase, interzicând construcţiile care degradează vizual zona şi limitând poluarea fonică şi luminoasă.

Un scenariu de dezvoltare ar putea viza crearea unui complex de tip „wellness retreat”, o unitate de cazare de mici dimensiuni (20-30 de camere), integrată în peisaj. Aceasta ar oferi un pachet complet: cazare de calitate, un mic centru SPA (saună, masaj, piscină cu apă încălzită), un restaurant axat pe gastronomie locală şi programe de activităţi în natură (yoga, meditaţie, drumeţii ghidate). O astfel de investiţie ar putea fi amplasată într-o zonă retrasă, cu panoramă deosebită, de exemplu în HECTACAROURILE din KILOCAROUL [X07, Y08], care oferă perspective ample spre Munţii Făgăraş. PUG-ul ar trebui să permită construirea în extravilan pentru astfel de funcţiuni turistice, condiţionată strict de:

- suprafaţă minimă a parcelei de 10.000 mp pentru a asigura intimitate şi spaţiu natural;

- un Procent de Ocupare a Terenului (POT) maxim de 10% şi un Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) maxim de 0.2;
- un regim de înălţime redus (maxim P+1E+M), care să nu depăşească coronamentul arborilor;
- obligativitatea asigurării utilităţilor prin sisteme individuale ecologice (staţii de epurare proprii, surse de energie regenerabilă).

O altă direcţie de dezvoltare, complementară, este integrarea serviciilor de wellness în pensiunile agroturistice. Acestea ar putea oferi pachete ce includ masaj de relaxare, ateliere de gătit sănătos, cursuri de yoga sau acces la o "ciubăr" cu apă sărată încălzită. Această abordare ar necesita investiţii mai mici şi ar permite o dezvoltare organică a sectorului, crescând atractivitatea unităţilor de cazare existente sau viitoare. PUG-ul poate sprijini această direcţie prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU), permiţând extinderea pensiunilor cu spaţii dedicate acestor activităţi (foişoare de relaxare, săli de masaj), cu condiţia respectării regimului de înălţime şi a alinierii la arhitectura locală.

5.3. Analiza de piaţă şi bune practici

CONSTATARE FACTUALĂ: Piaţa turismului de sănătate şi wellness din România a înregistrat o creştere constantă şi semnificativă în ultimul deceniu, fiind stimulată de o conştientizare crescută a importanţei stilului de viaţă sănătos şi de o nevoie de evadare din aglomeraţiile urbane.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această piaţă este dominată de staţiuni consacrate (Băile Felix, Sovata) şi complexuri SPA mari, lăsând neacoperită nişa retragerilor rurale (rural retreats) de mici dimensiuni, care pun accent pe autenticitate, linişte şi experienţe personalizate.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG: Crizbav are o oportunitate strategică de a se poziţiona pe această nişă, evitând competiţia directă şi valorificând atuurile specifice. Reglementările PUG trebuie să favorizeze acest tip de dezvoltare (mică, integrată, de calitate), în detrimentul proiectelor de anvergură incompatibile cu specificul local şi cu capacitatea de suport a teritoriului.

Analiza cererii relevă un segment de public ţintă bine definit: locuitori din mediul urban (în special din Braşov şi Bucureşti), cu venituri peste medie, cu vârste între 30 şi 55 de ani, educaţi, care caută evadări de weekend pentru a combate stresul; corporaţii care caută locaţii pentru team-building-uri axate pe wellness şi dezvoltare personală; şi turişti străini interesaţi de experienţe rurale autentice. Barierele percepute de aceşti consumatori sunt legate de calitatea serviciilor,

accesibilitate şi lipsa de informaţii credibile. Prin urmare, orice dezvoltare trebuie să vizeze standarde de calitate superioare şi să fie susţinută de o strategie de marketing digital bine pusă la punct.

Analiza competiţiei în proximitate arată că, deşi judeţul Braşov are o ofertă bogată, puţine locaţii sunt specializate exclusiv pe nişa de wellness rural. Competiţia directă ar veni de la pensiuni de lux din zona Bran-Moieciu sau de la complexuri hoteliere din Poiana Braşov. Diferenţiatorul competitiv pentru Crizbav este combinaţia unică de linişte, peisaj nealterat şi proximitatea faţă de Cetatea Heldenburg, oferind un pachet de „relaxare, natură şi cultură". Această poziţionare trebuie reflectată în PUG prin protejarea acestor atribute, de exemplu prin limitarea poluării fonice şi luminoase în zonele turistice propuse.

Factor	Crizbav (Nişă Wellness)	Competiţie (Bran/Poiana Braşov)
Puncte Tari	Linişte, peisaj nealterat, autenticitate, patrimoniu unic.	Notorietate, infrastructură dezvoltată, diversitate mare a ofertei.
Puncte Slabe	Infrastructură slabă, lipsă notorietate, acces limitat la obiective.	Aglomeraţie, comercializare excesivă, peisaj parţial alterat.
Oportunităţi	Creşterea cererii pentru turism lent, ecoturism şi wellness.	Atragerea de evenimente de anvergură şi turism de masă.
Ameninţări	Dezvoltare imobiliară haotică, pierderea autenticităţii.	Suprasaturare, presiune pe infrastructură, sezonalitate accentuată.

Exemplele de bune practici din alte zone rurale din România şi Europa (ex: Toscana, Provence) demonstrează succesul modelului bazat pe calitate, autenticitate şi integrare în specificul local. Lecţiile învăţate sunt: importanţa calităţii arhitecturale, necesitatea de a crea o experienţă completă (cazare, gastronomie, activităţi) şi rolul crucial al "poveştii" locaţiei în marketing. PUG-ul poate transpune aceste lecţii în cerinţe, incluzând în RLU un "Ghid de proiectare arhitecturală" pentru construcţiile noi din zonele turistice, care să ofere exemple de volume, materiale şi detalii constructive dezirabile.

6. ANALIZA EVENIMENTELOR ŞI A CAPITALULUI UMAN

Acest capitol analizează componenta socio-dinamică a ofertei turistice a comunei Crizbav, fundamentată pe ideea-forţă că oamenii şi evenimentele însufleţesc o destinaţie turistică, transformând potenţialul latent într-o experienţă vie şi autentică. Analiza se concentrează pe evaluarea resurselor umane şi a dinamicii sociale ca factori esenţiali pentru valorificarea patrimoniului natural şi istoric. Sunt abordate patru tematici interconectate: structura evenimentelor locale ca ancore de atractivitate, capacitatea forţei de muncă de a susţine servicii de calitate, gradul de implicare a comunităţii în fenomenul turistic şi necesitatea construirii de parteneriate strategice. Obiectivul este de a oferi o diagnoză a capitalului uman şi social, identificând atuurile, vulnerabilităţile şi direcţiile de acţiune care pot influenţa dezvoltarea durabilă a turismului în zonă, fără a intra în analize economice detaliate, care fac obiectul altor secţiuni ale studiului.

Metodologia aplicată are un caracter preponderent calitativ şi integrativ, bazându-se pe analiza documentară a strategiilor existente, consultarea datelor statistice disponibile privind structura populaţiei active şi pe aplicarea principiilor de sociologie comunitară. "Practica dezvoltării comunitare nu este un proces automat, ci o mişcare socială care necesită profesionalizare, reflexivitate şi susţinere instituţională." [p: Sandu, Dumitru (coord.), "Practica dezvoltării comunitare", Polirom, 2007, p. 15]. Sursele de date principale includ documentele contractuale care stabilesc cadrul de referinţă, date demografice de la Institutul Naţional de Statistică şi concepte teoretice privind capitalul social şi implicarea comunitară. Ipoteza de lucru este că succesul pe termen lung al turismului în Crizbav este direct dependent de gradul de coeziune socială şi de capacitatea comunităţii de a se organiza şi de a participa activ la acest proces. Limitele analizei sunt date de absenţa unor cercetări sociologice de teren aprofundate, cum ar fi anchete sau focus-grupuri; prin urmare, informaţiile sunt interpretate pe baza datelor disponibile şi a modelelor teoretice, urmând ca studiile de specialitate ulterioare să aducă nuanţările necesare.

6.1. Evenimente locale

CONSTATARE FACTUALĂ: La data analizei, comuna Crizbav nu dispune de un calendar de evenimente structurat şi promovat activ, care să funcţioneze ca un produs turistic de sine stătător. Manifestările culturale şi tradiţionale existente, precum sărbătorile religioase sau ziua comunei, au un caracter preponderent intern şi o vizibilitate redusă în afara comunităţii.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unui calendar de evenimente predictibil și promovat face ca potențialul de atracție al comunei să fie dependent exclusiv de resursele permanente (patrimoniu, natură), pierzându-se oportunitatea de a crea ancore temporale care să genereze fluxuri de vizitatori în perioade specifice, inclusiv în extrasezon. Această carență limitează diversitatea ofertei turistice și reduce motivele de revenire pentru vizitatori.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Se consolidează un model de turism de tranzit. PUG-ul trebuie să susțină strategic crearea unui calendar de evenimente prin identificarea și protejarea spațiilor publice pretabile pentru organizarea acestora. În mod specific, se recomandă reglementarea zonei centrale din KILOCAROUL [X09, Y06] ca "zonă de interes public cu funcțiune mixtă (piațetă, evenimente)", precum și delimitarea unui perimetru la baza Cetății Heldenburg, în KILOCAROUL [X08, Y06], cu funcțiunea de "zonă pentru evenimente culturale în aer liber", stabilind condiții clare pentru amenajări temporare.

Pentru a transforma potențialul în realitate, se propune dezvoltarea unui calendar structurat pe patru evenimente-fanion anuale, fiecare valorificând un specific local distinct. Acestea vor fi nucleul în jurul căruia se pot dezvolta și alte manifestări de mai mică anvergură.

1. **Sărbătoarea Mărțișorului (1 Martie):** Un eveniment dedicat comunității locale și familiilor din zona metropolitană Brașov. Acesta va consta într-un târg de mărțișoare și produse de artizanat local, completat de ateliere pentru copii, având rolul de a revitaliza meșteșugurile tradiționale și de a consolida coeziunea comunitară.
2. **Festivalul Cetății Heldenburg (Ultimul weekend din iulie):** Evenimentul central al anului, cu cel mai mare potențial de a atrage turiști culturali și pasionați de istorie. Programul va include reconstituiri istorice, demonstrații de lupte medievale, ateliere de meșteșuguri (fierărie, olărit) și concerte de muzică veche, transformând situl istoric într-o scenă vie.
3. **Târgul de Toamnă de la Crizbav (Primul weekend din octombrie):** Un eveniment axat pe promovarea gastronomiei și a produselor agricole locale. Va include degustări de brânzeturi, dulceți, produse apicole, concursuri gastronomice și spectacole de muzică populară, adresându-se turiștilor gurmanzi.
4. **Târgul de Crăciun (Decembrie):** Un eveniment de dimensiuni mai reduse, menit să creeze o atmosferă de sărbătoare. Acesta va oferi un târg de cadouri artizanale, produse tradiționale specifice Crăciunului, concerte de colinde și activități pentru copii.

Infrastructura necesară pentru aceste evenimente trebuie planificată riguros. Pe lângă Căminul Cultural, care poate găzdui evenimente de interior, dezvoltarea spațiilor exterioare este prioritară.

Pentru târgurile din zona centrală, PUG-ul va stabili reguli pentru amplasarea de mobilier urban temporar (tarabe standardizate, scene demontabile) care să nu afecteze circulația și estetica zonei. Pentru festivalul de la cetate, planificarea trebuie să includă amenajarea unei parcări temporare la o distanță rezonabilă, organizarea transportului vizitatorilor cu microbuze și asigurarea utilităților minime (apă, toalete ecologice). Succesul acestor evenimente, ca și calitatea generală a experienței turistice, depinde fundamental de resursa umană.

6.2. Forța de muncă în turism

CONSTATARE FACTUALĂ: Structura actuală a forței de muncă din comuna Crizbav, conform datelor statistice, este orientată preponderent către agricultură (45%) și sectoare industriale din proximitate (Feldioara, Hălchiu), existând un deficit de personal cu calificări specifice industriei ospitalității (sub 5% din populația activă).

PROBLEMĂ CLARĂ: Discrepanța acută între competențele existente la nivel local și cele necesare pentru a susține dezvoltarea unor servicii turistice de calitate (management de pensiune, servicii de restaurant, ghidaj specializat) reprezintă o barieră structurală majoră în calea atragerii de investiții și a asigurării unei experiențe pozitive pentru turiști.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Chiar și cu o infrastructură modernizată, calitatea serviciilor riscă să rămână scăzută, compromițând brandul de destinație. PUG-ul, deși nu reglementează direct politicile de ocupare, trebuie să includă în Memoriul General o recomandare strategică fermă pentru demararea, în colaborare cu Inspectoratul Școlar Județean și AJOFM, a unor programe de formare și reconversie profesională adaptate nevoilor viitoare ale sectorului turistic local.

Deficitul de competențe, identificat ca o vulnerabilitate critică, acoperă un spectru larg, de la abilități de bază la cele specializate:

1. **Competențe lingvistice:** Nivelul de cunoaștere a limbilor de circulație internațională (engleză, germană) este redus.
2. **Competențe de ospitalitate:** Lipsa personalului calificat în servicii de restaurant, recepție și management de pensiune.
3. **Competențe digitale:** Abilități limitate de marketing online, management al rezervărilor și promovare pe rețele sociale.

4. **Competențe de ghidaj:** Inexistența unor ghizi locali autorizați, capabili să ofere tururi tematice la Cetatea Heldenburg sau în Pădurea Bogății.

Pentru a adresa acest deficit, se propune dezvoltarea unui program de formare profesională la nivel local, denumit "Ospitalitate la Crizbav". Acest program ar putea fi implementat în parteneriat cu licee tehnologice din Brașov și furnizori de formare autorizați, fiind structurat pe patru module prioritare:

a) Limbi străine pentru turism: Cursuri intensive de engleză și germană, axate pe vocabular specific ospitalității.

b) Antreprenoriat în agroturism: Ateliere practice destinate localnicilor care doresc să inițieze o afacere în turism, acoperind legislație, management, marketing și accesare de fonduri.

c) Calificare în servicii hoteliere și de restaurant: Cursuri pentru personalul de servire (ospătar, bucătar), cu un modul special dedicat valorificării gastronomiei locale.

d) Ghidaj turistic local: Un curs complex de formare pentru ghizi, incluzând istoria detaliată a Cetății Heldenburg, biodiversitatea din Pădurea Bogății și tehnici de comunicare.

Un alt aspect strategic este retenția tinerilor în comunitate. Dezvoltarea turismului în Crizbav poate oferi oportunități de carieră atractive, alternative la migrația către centrele urbane. Crearea de locuri de muncă în management hotelier, marketing digital, organizare de evenimente sau ghidaj turistic, alături de sprijinirea antreprenoriatului local, sunt esențiale. PUG-ul contribuie indirect la acest obiectiv prin crearea unui mediu de locuit de calitate, cu spații publice atractive, servicii bune și oportunități de recreere, făcând comuna mai atractivă pentru tineri.

6.3. Ospitalitate și implicare comunitară

CONSTATARE FACTUALĂ: Ospitalitatea și gradul de implicare a comunității locale, deși sunt factori intangibili, au un impact decisiv asupra percepției unei destinații turistice și asupra sustenabilității pe termen lung a acesteia.

PROBLEMĂ CLARĂ: În comunitățile rurale aflate la începutul dezvoltării turistice, pot apărea tensiuni între localnici și vizitatori, generate de aglomerație, zgomot, presiune pe resurse (apă, drumuri) sau de percepția că beneficiile dezvoltării sunt concentrate în mâinile câtorva investitori, fără a se distribui echitabil.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Erodarea capitalului social și apariția unei atitudini ostile față de turism pot compromite întreaga strategie. Implicarea comunității este esențială. Strategia

PUG trebuie să abordeze proactiv acest aspect, prin procese de consultare publică extinse în faza de elaborare şi prin includerea în RLU a unor mecanisme care să asigure că dezvoltarea turismului se face în beneficiul întregii comunităţi, nu în detrimentul ei.

"Refuzul prejudecăţilor şi al preconcepţiilor este necesar pentru a evalua corect actorii şi elementele unei practici, bazat pe dovezi, nu pe auzite." [p: Sandu, Dumitru (coord.), „Practica dezvoltării comunitare", Polirom, 2007, p. 22]. Procesul de elaborare a PUG, conform cerinţelor contractuale, trebuie să includă studii consultative, anchete socio-urbanistice şi o largă implicare publică. Aceste consultări reprezintă o oportunitate excelentă nu doar pentru a bifa o cerinţă legală, ci pentru a evalua percepţia comunităţii asupra turismului, a identifica temerile şi aşteptările localnicilor şi a construi un consens în jurul viziunii de dezvoltare.

Implicarea activă a comunităţii poate fi stimulată prin trei direcţii concrete:

1. **Sprijinirea producătorilor locali:** Crearea unui târg săptămânal în KILO_CAROUL [X09, Y06], unde aceştia îşi pot vinde produsele (brânzeturi, dulceţuri, produse de artizanat), conectându-i direct cu turiştii şi generând venituri.
2. **Promovarea gospodăriilor tradiţionale:** Iniţierea unui program de tip "Porţi deschise", în care turiştii pot vizita anumite gospodării pentru a experimenta direct meşteşuguri tradiţionale sau pentru a degusta produse locale.
3. **Formarea de ghizi locali:** Tinerii din comună, cunoscători ai poveştilor şi legendelor locale, pot fi formaţi pentru a oferi tururi ghidate, creând o experienţă autentică şi personală pentru vizitatori.

Managementul impactului negativ al turismului este la fel de important. PUG-ul trebuie să anticipeze problemele legate de trafic şi parcări. Pentru a degreva zona centrală, se propune amenajarea a două parcări de tip "park and ride" la intrările principale în localitate, în KILO_CAROURILE [X10, Y07] (dinspre Feldioara) şi [X09, Y05] (dinspre Hălchiu). Aceste parcări vor fi conectate de centrul satului şi de punctele de plecare pe trasee prin alei pietonale şi piste de biciclete. De asemenea, RLU va stabili reguli clare privind nivelul de zgomot admis pentru unităţile de alimentaţie publică şi pentru evenimente, pentru a proteja liniştea rezidenţilor.

6.4. Parteneriate locale

CONSTATARE FACTUALĂ: Complexitatea strategiei de dezvoltare, care implică investiţii în infrastructură, crearea de produse turistice, marketing şi formare profesională, impune o abordare colaborativă. Niciun actor, public sau privat, nu poate implementa singur această viziune.

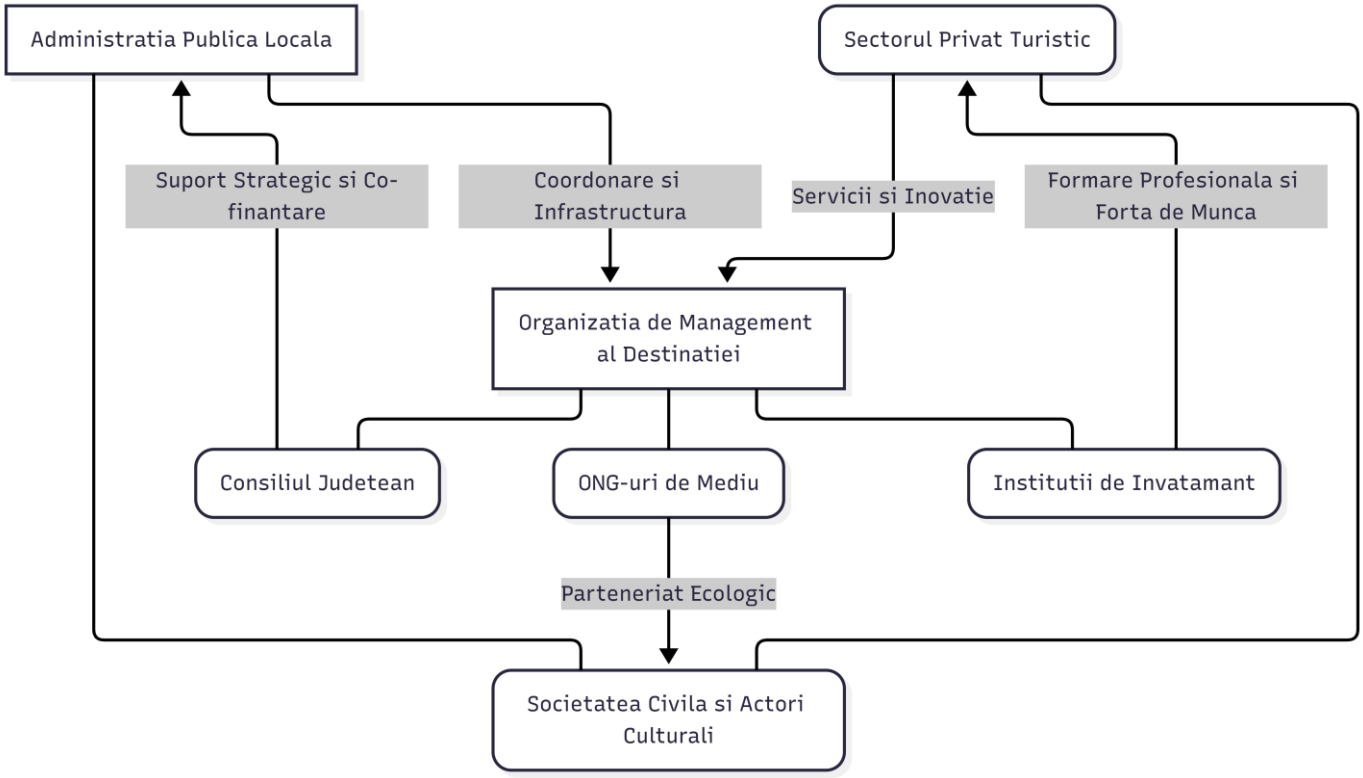
PROBLEMĂ CLARĂ: În prezent, lipseşte o structură de colaborare formalizată între principalii actori locali (administraţie, antreprenori, societate civilă), ceea ce duce la o acţiune fragmentată, la lipsă de coordonare şi la risipirea resurselor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Implementarea strategiei devine lentă şi ineficientă. Este necesară construirea de parteneriate locale solide, care să funcţioneze ca un motor colectiv pentru dezvoltarea turismului. PUG-ul trebuie să recunoască importanţa strategică a acestora şi să creeze un mediu favorabil pentru funcţionarea lor.

Parteneriatul fundamental este cel dintre administraţia publică locală şi sectorul privat. Rolul administraţiei este de a crea cadrul general (PUG, infrastructură publică, promovare), iar rolul sectorului privat este de a inova şi de a oferi servicii de calitate. O platformă de dialog permanent între aceste părţi, sub forma unui consiliu consultativ pentru turism, este esenţială. O formă avansată a acestui parteneriat ar fi crearea unei Organizaţii de Management al Destinaţiei (OMD) la nivel local. Aceasta ar fi o asociaţie non-profit, formată din reprezentanţi ai primăriei şi ai mediului de afaceri, cu responsabilităţi clare în implementarea strategiei:

- Managementul brandului de destinaţie şi implementarea campaniilor de marketing.
- Administrarea platformei online visitcrizbav.ro.
- Coordonarea calendarului de evenimente şi asigurarea calităţii acestora.
- Reprezentarea destinaţiei la târgurile de turism naţionale şi internaţionale.
- Dezvoltarea şi întreţinerea reţelei de trasee tematice.

Un alt parteneriat strategic este cel cu societatea civilă şi actorii culturali (asociaţii locale, şcoala, biserica, meşteri populari). Colaborarea este vitală pentru organizarea de evenimente, dezvoltarea de ateliere şi conservarea tradiţiilor. Administraţia locală poate sprijini aceste entităţi prin oferirea de spaţii, includerea în materialele de promovare şi facilitarea accesului la finanţări. Relaţiile inter-instituţionale, cu Consiliul Judeţean, Direcţia Judeţeană pentru Cultură şi agenţiile de mediu, sunt la fel de importante pentru avizarea proiectelor şi pentru atragerea de fonduri. Reţeaua de parteneriate propusă este esenţială pentru a asigura o dezvoltare coordonată şi sustenabilă.



Figură 1 - Matrice de organizare SURSA: proiectant

Dezvoltarea turistică a comunei Crizbav este un efort colectiv. Acest capitol a finalizat analiza componentei umane şi sociale. Traseele tematice, subiectul capitolului următor, nu sunt doar linii pe o hartă, ci coridoare animate de oameni (ghizi, meşteri, gazde) şi evenimente, fiind rezultatul direct al parteneriatelor create.

7. PROPUNERI DE TRASEE TEMATICE ŞI CIRCUITE TURISTICE

Acest capitol fundamentează propunerile concrete pentru crearea unor produse turistice integrate, menite să conecteze obiectivele disparate ale comunei Crizbav într-o experienţă narativă şi spaţială coerentă. Demersul transformă atracţiile punctuale într-o poveste captivantă şi uşor de consumat, având ca scop final creşterea atractivităţii generale a destinaţiei şi a duratei medii de şedere. Propunerile se concentrează pe conturarea unor circuite culturale, de drumeţie şi de cicloturism, fiecare fiind proiectat pentru a valorifica un anumit tip de resursă locală şi pentru a se adresa unui segment specific de public.

Metodologia se bazează pe corelarea datelor de patrimoniu, analiza cadrului natural şi reţeaua de drumuri şi poteci existentă, identificate pe baza planşelor GIS şi a grilei TKHC. Fezabilitatea (utilizarea infrastructurii existente), atractivitatea (diversitatea peisajului) şi coerenţa tematică reprezintă criteriile de selecţie a traseelor. Prin crearea unor "fire narative", se poate construi o experienţă turistică superioară vizitării unor puncte izolate, recunoscând limitele impuse de starea actuală a infrastructurii.

7.1. Trasee culturale

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Crizbav deţine un patrimoniu istoric şi arheologic de mare valoare, având ca punct central Cetatea Heldenburg (cod LMI BV-I-s-A-11273) şi 6 situri arheologice repertoriate în RAN, care în prezent nu sunt integrate într-un circuit de vizitare coerent.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fragmentarea acestei resurse culturale, care nu este prezentată publicului într-o manieră structurată, duce la o sub-valorificare a potenţialului cultural-istoric, limitând experienţa vizitatorului la un singur obiectiv.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG: Se impune susţinerea, prin reglementări urbanistice, a creării infrastructurii minime pentru un traseu tematic (puncte de informare, parcări, semnalistică), cu prioritate în KILO_CAROUL [X08, Y06], nodul central al acestui patrimoniu, pentru a transforma o colecţie de puncte pe hartă într-un produs turistic coerent.

Propunerea centrală este crearea **"Traseului Memoriei Străvechi"**, un circuit cultural care leagă Cetatea Heldenburg de principalele situri arheologice. Structurat ca un parcurs auto şi parţial pietonal, itinerariul include 4 puncte de interes major:

1. **Punct de informare inițial:** Amplasat în zona centrală din Crizbav, în KILO_CAROUL [X09, Y06], acesta va prezenta harta traseului și o introducere în istoria locurilor.
2. **Situl arheologic "La Stejari":** O oprire la acest sit (cod RAN 41051.05), unde panouri informative vor explica importanța așezărilor din epocile anterioare, oferind context pentru continuitatea locuirii.
3. **Cetatea Heldenburg:** Punctul culminant al traseului (cod LMI BV-I-s-A-11273), localizat în KILO_CAROUL [X08, Y06]. Amenajarea va include un punct de belvedere și panouri de interpretare care să descrie detaliat fortificația medievală și straturile dacice și hallstattiene.
4. **Extensie opțională:** Un traseu secundar către situl de la Cutuș, unde a fost descoperit un Krummesser neolitic (cod RAN 41060.01), pentru a completa imaginea prezenței umane timpurii.

Funcționalizarea acestui traseu este condiționată de infrastructura adecvată. Prioritatea absolută este modernizarea drumului de acces spre cetate, care traversează HECTA_CAROURILE [X09, Y06] · (ΔX=100 m, ΔY=700 m) până la [X08, Y06] · (ΔX=800 m, ΔY=100 m). Intervențiile necesare includ asfaltarea tronsonului în pantă și amenajarea unei parcări ecologice. În paralel, este necesară implementarea unui sistem de semnalizare turistică unitar, incluzând indicatoare rutiere și panouri de interpretare multilingve dotate cu coduri QR. PUG-ul va reglementa amplasarea și designul acestor elemente pentru a asigura o integrare armonioasă în peisaj.

Narativul propus se va concentra pe ideea de **"stratificare istorică"**, arătând vizitatorilor cum același teritoriu a fost locuit de comunități diferite de-a lungul mileniilor. Această poveste poate fi comunicată prin materiale de promovare, un ghid audio sau prin tururi ghidate, organizate în parteneriat cu ghizi locali.

7.2. Ecoturism și drumeție

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna deține un potențial natural excepțional, incluzând Munții Perșani și situl Natura 2000 Pădurea Bogății (ROSPA0093), susținut de o rețea de poteci și drumuri forestiere în prezent nevalorificate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei infrastructuri minime de ecoturism (trasee marcate, panouri) împiedică accesul în siguranță la natură și generează o presiune necontrolată asupra ecosistemelor fragile.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Resursa naturală majoră a comunei este sub-utilizată, iar valoarea sa este expusă riscului de degradare. PUG-ul trebuie să reglementeze coridoarele de

vizitare, să stabilească condiţii pentru amenajări cu impact redus şi să integreze obiectivele de conservare ale planului de management al ariei protejate.

Se propune omologarea şi marcarea a trei trasee principale de drumeţie, cu plecare din Crizbav, fiecare având un grad de dificultate şi o tematică diferită:

a) Traseul 1: "Poteca Cetăţii" (circuit, dificultate redusă, 3-4 km). Acesta va urca la Cetatea Heldenburg pe un traseu optimizat pentru puncte de belvedere, pornind din KILO_CAROUL [X09, Y06] şi traversând pădurea de foioase până în [X08, Y06].

b) Traseul 2: "Incursiune în Pădurea Bogăţii" (circuit, dificultate medie, 8-10 km). Cu plecare din KILO_CAROUL [X10, Y08], acest traseu tematic va fi axat pe birdwatching şi biodiversitate, fiind dotat cu panouri informative despre speciile protejate.

c) Traseul 3: "Creasta Perşanilor" (traseu liniar, dificultate ridicată, 15-20 km). Un traseu de o zi care va urma linia crestei, oferind panorame extinse şi conectând comuna cu reţeaua de trasee a judeţului.

Infrastructura de suport, proiectată cu impact minim, trebuie să includă:

1. **Marcaje turistice standardizate** (bandă roşie, triunghi albastru).
2. **Panouri informative** la punctele de intrare pe traseu (în [X09, Y06] şi [X10, Y08]), prezentând harta, dificultatea şi regulile de conduită.
3. **Amenajarea de puncte de popas şi observare** în locaţii strategice, construite exclusiv din materiale naturale.

PUG-ul va include aceste trasee în planşele de reglementări şi va stabili în RLU condiţii clare pentru amenajările permise. Componenta educaţională este centrală; de-a lungul traseului din Pădurea Bogăţii se pot amenaja observatoare ornitologice. Prin PUG, se pot delimita HECTA_CAROURI specifice, de exemplu în [X11, Y09], ca "puncte de interes educaţional-ecologic", unde se pot amplasa aceste dotări.

7.3. Cicloturism

CONSTATARE FACTUALĂ: Reţeaua de drumuri comunale, de exploatare şi forestiere de pe teritoriul comunei Crizbav oferă un suport fizic excelent pentru dezvoltarea cicloturismului, însă în prezent nu există niciun traseu marcat sau amenajat.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei viziuni integrate care să conecteze Crizbav de rețelele de cicloturism regionale și să creeze circuite locale atractive duce la pierderea accesului la o piață turistică valoroasă, în plină expansiune.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Este necesară recunoașterea acestor coridoare ca având și o funcțiune turistică. PUG-ul trebuie să propună măsuri pentru creșterea siguranței și atractivității lor pentru biciclişti, inclusiv prin asigurarea corelării cu PUG-urile învecinate pentru a garanta continuitatea rețelei.

Se propune dezvoltarea unei rețele de cicloturism pe trei niveluri de dificultate, pentru a acoperi o gamă largă de practicanți:

- Circuitul Familiei: Un traseu ușor (10-15 km), plat, care să conecteze satele Crizbav și Cutuș pe drumuri comunale cu trafic redus, având ca punct de plecare KILO_CAROUL [X09, Y07].
- Traseul Colinar: Un circuit de dificultate medie, care va urca pe dealurile din jurul comunei, oferind panorame deosebite și incluzând o variantă spre baza Cetății Heldenburg, în KILO_CAROUL [X08, Y06].
- Traseul de Mountain Bike "Perșani Challenge": Un traseu dificil, care va urca în Munții Perșani pe drumuri forestiere, adresat cicliștilor experimentați, cu plecare din [X07, Y08].

Infrastructura de suport necesară include centre de închiriere biciclete (inclusiv electrice), puncte de reparații minore, rastele pentru parcarea bicicletelor și semnalistică specifică. PUG-ul va facilita aceste dezvoltări prin definirea în RLU a unor standarde minime pentru dotările turistice. Un obiectiv strategic pe termen lung este conectarea la traseele regionale. O conexiune cu localitatea vecină Feldioara ar permite crearea unui circuit mai larg. Acest traseu s-ar putea realiza pe drumuri de exploatare ce traversează KILO_CAROURILE [X10, Y07] și [X11, Y07]. Asigurarea continuității acestor trasee inter-comunale prin corelarea PUG-urilor este esențială.

7.4. Infrastructura de semnalizare și promovare

CONSTATARE FACTUALĂ: Infrastructura de semnalizare și promovare turistică este practic inexistentă, necoordonată și neconformă cu standardele actuale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa semnalizării fizice face dificilă orientarea în teren, iar lipsa promovării digitale face ca potențialul turistic să rămână necunoscut publicului larg.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Chiar dacă traseele ar fi amenajate, ele ar rămâne neutilizate. PUG-ul trebuie să introducă în RLU un capitol dedicat semnalisticii turistice și să recomande strategic crearea unor instrumente de marketing integrate, pentru a asigura vizibilitatea și accesibilitatea ofertei turistice.

Se propune implementarea unui sistem de semnalizare fizică unitar, incluzând: indicatoare rutiere, panouri de informare generală la punctele de acces în comună, marcaje specifice pentru fiecare tip de traseu și panouri de interpretare la fiecare obiectiv. RLU va stabili reguli clare privind designul, materialele și amplasarea acestor elemente, pentru a crea o identitate vizuală unitară a destinației.

Promovarea traseelor necesită o abordare digitală. Se propune crearea platformei online visitcrizbav.ro, ca hub central de informații. Această platformă va oferi:

- Hărți interactive ale tuturor traseelor, cu posibilitatea de a descărca track-uri GPS.
- Descrieri detaliate ale fiecărui traseu și ale obiectivelor.
- listă actualizată a unităților de cazare, alimentație și a altor servicii.
- Un calendar de evenimente.

O astfel de platformă va deveni principalul instrument de marketing.

Parteneriatul public-privat este esențial. Administrația locală trebuie să inițieze crearea infrastructurii de bază (semnalizare, platformă online). Antreprenorii locali trebuie să preia și să promoveze aceste informații. O asociație de promovare turistică ar putea gestiona acest parteneriat și implementa acțiuni de marketing comune. PUG-ul poate stimula acest parteneriat prin crearea unui cadru favorabil afacerilor din turism.

8. DIAGNOSTIC SWOT ŞI VIZIUNE STRATEGICĂ

Acest capitol consolidează analizele sectoriale anterioare într-un diagnostic strategic unitar, fundamentând direcţiile de dezvoltare şi reglementările propuse în cadrul Planului Urbanistic General. Demersul transpune datele factuale într-o matrice SWOT, evaluează interacţiunile dintre factorii interni şi externi şi, pe baza diagnosticului rezultat, formulează o viziune pe termen lung pentru comuna Crizbav ca destinaţie turistică, transformând un volum mare de date analitice într-un set de concluzii acţionabile.

8.1. Analiza SWOT

Analiza SWOT consolidează datele colectate în capitolele anterioare, oferind o imagine structurată a poziţionării strategice a comunei Crizbav. Fiecare element al analizei este ancorat în constatări factuale, asigurând o bază solidă pentru diagnoza ulterioară.

Punctele Tari ale potenţialului turistic sunt ancorate fundamental în calitatea excepţională a patrimoniului cultural şi natural. Resursele primare, care constituie avantajul competitiv distinct al comunei, sunt următoarele:

- **Patrimoniu cultural de valoare naţională:** Monumentul istoric de importanţă excepţională, Cetatea Heldenburg (cod LMI BV-I-s-A-11273), localizat în KILO_CAROUL [X08, Y06], reprezintă ancora identitară principală.
- **Cadru natural excepţional:** Includerea unei suprafeţe semnificative în nord-estul comunei în situl Natura 2000 Pădurea Bogăţii (ROSPA0093) certifică valoarea ecologică şi peisagistică a teritoriului.
- **Peisaj rural conservat:** Existenţa unor suprafeţe extinse de pajişti şi păduri, în special în KILO_CAROURILE [X07, Y07] şi [X08, Y08], oferă un cadru autentic pentru ecoturism.
- **Linişte şi grad redus de poluare:** Calitatea superioară a mediului, caracterizată prin absenţa surselor majore de poluare fonică şi atmosferică, constituie o resursă valoroasă pentru turismul de relaxare şi wellness.

Problema clară asociată acestor resurse este sub-valorificarea lor, acestea existând izolat, fără a fi integrate într-o ofertă turistică structurată. Implicaţia pentru PUG este că orice strategie de dezvoltare trebuie să aibă ca axă centrală conservarea şi punerea în valoare a acestor ancore identitare.

Punctele Slabe sunt concentrate în sfera infrastructurii de suport şi reprezintă un deficit cronic. Decalajul major între valoarea resursei primare şi calitatea infrastructurii secundare blochează capitalizarea economică. Deficitele critice sunt:

- **Infrastructură de cazare şi alimentaţie aproape inexistentă:** La data analizei, capacitatea de cazare clasificată este nulă, ceea ce transformă comuna într-o destinaţie de tranzit.
- **Accesibilitate precară către obiective:** Starea tehnică necorespunzătoare a drumului neasfaltat spre Cetatea Heldenburg, care traversează KILO_CAROUL [X08, Y06], limitează drastic accesul vizitatorilor.
- **Lipsa infrastructurii de agrement:** Absenţa dotărilor pentru petrecerea timpului liber reduce durata medie de şedere şi atractivitatea pentru segmente precum familiile cu copii.
- **Absenţa unui sistem de informare turistică:** Inexistenţa unui centru de informare, a panourilor de interpretare şi a unei semnalistici coerente face ca resursele să fie practic invizibile pentru turişti.

Consecinţa acestor deficite este incapacitatea comunei de a reţine turiştii pe o perioadă mai lungă. Este imperativ ca PUG-ul să prioritizeze masiv dezvoltarea infrastructurii de primire, condiţionând extinderea zonelor construibile de asigurarea acesteia.

Oportunităţile de dezvoltare sunt generate de tendinţele actuale de pe piaţa turistică, favorabile destinaţiilor rurale. Comuna Crizbav nu are, în prezent, produse turistice structurate pentru a capta această cerere. Principalele oportunităţi sunt:

- **Cererea în creştere pentru ecoturism şi turism activ:** Există o piaţă în expansiune pentru drumeţie, cicloturism şi experienţe de nişă precum wellness/retreat.
- **Proximitatea faţă de polul urban Braşov:** Poziţionarea în zona metropolitană facilitează atragerea de excursionişti de weekend şi de scurt sejur.
- **Disponibilitatea fondurilor europene şi naţionale:** Programe precum PNRR, POR şi PNDR oferă surse de finanţare substanţiale pentru proiecte de dezvoltare rurală, infrastructură şi turism.
- **Potenţialul de colaborare inter-comunală:** Crearea de circuite extinse în parteneriat cu comunele învecinate (Feldioara, Hălchiu) poate creşte atractivitatea regională.

Implicația pentru PUG este necesitatea de a crea cadrul pentru dezvoltarea acestor produse, prin reglementarea traseelor tematice și definirea unor zone cu regim special pentru dezvoltări de calitate.

Amenințările sunt predominant externe. Riscul major este ca Crizbav să rămână o destinație marginală. Amenințările principale includ:

- **Concurența puternică din partea destinațiilor consacrate:** Zona Bran-Moieciu și Poiana Brașov beneficiază de o notorietate și o infrastructură superioare, putând capta majoritatea fluxurilor turistice.
- **Presiunea imobiliară necontrolată:** Fără reglementări clare în PUG, dezvoltarea haotică ar putea degrada peisajul, principalul activ al comunei.
- **Lipsa forței de muncă calificate:** Deficitul de personal în domeniul serviciilor turistice poate compromite calitatea experienței oferite.
- **Instabilitatea legislativă și birocrația:** Acestea pot descuraja investițiile private pe termen lung.

Implicația pentru PUG este necesitatea unei strategii de nișă, care să nu încerce să concureze frontal, ci să ofere o experiență diferită, axată pe liniște și autenticitate, protejată prin reguli urbanistice stricte.

PUNCTE TARI (Strengths)	PUNCTE SLABE (Weaknesses)	OPORTUNITĂȚI (Opportunities)	AMENINȚĂRI (Threats)
1. Patrimoniu cultural de valoare națională (Cetatea Heldenburg).	1. Infrastructură de cazare și alimentație aproape inexistentă.	1. Cerere în creștere pentru ecoturism, turism rural și de nișă (wellness).	1. Concurență puternică din partea destinațiilor consacrate din județ.
2. Cadru natural excepțional (Munții Perșani, Pădurea Bogății - Natura 2000).	2. Accesibilitate precară către principalele obiective turistice.	2. Proximitatea față de polul urban Brașov și rețelele de transport majore.	2. Presiune imobiliară necontrolată care poate degrada peisajul.

PUNCTE TARI (Strengths)	PUNCTE SLABE (Weaknesses)	OPORTUNITĂȚI (Opportunities)	AMENINȚĂRI (Threats)
3. Peisaj rural bine conservat şi autenticitate culturală.	3. Lipsa infrastructurii de agrement şi a produselor turistice integrate.	3. Disponibilitatea fondurilor europene şi naţionale pentru dezvoltare rurală şi turism.	3. Lipsa forţei de muncă calificate în domeniul serviciilor turistice.
4. Linişte şi grad redus de poluare, pretabile pentru turism de relaxare.	4. Absenţa unui brand de destinaţie şi a unei strategii de marketing.	4. Potenţial de colaborare cu comunele învecinate pentru crearea de circuite extinse.	4. Instabilitate legislativă şi birocraţie care pot descuraja investiţiile.

8.2. Diagnoză integrată

Corelarea analizei SWOT relevă existenţa unui decalaj critic între valoarea excepţională a resurselor primare (Puncte Tari) şi starea precară a infrastructurii de suport (Puncte Slabe). Comuna Crizbav se prezintă ca o resursă valoroasă, dar latentă: deţine un patrimoniu natural şi cultural de prim rang, însă îi lipsesc instrumentele pentru a-l transforma într-o experienţă turistică memorabilă şi profitabilă. Deficitele de infrastructură anulează în mare măsură efectul Punctelor Tari, împiedicând valorificarea Oportunităţilor de pe piaţă. Astfel, se consolidează un model de "turism de tranzit", în care vizitatorii vin pentru un singur obiectiv şi pleacă fără a genera un impact economic semnificativ. Deblocarea potenţialului este condiţionată de rezolvarea prioritară a acestor deficite.

Analiza relevă un conflict potenţial major între Oportunitatea de dezvoltare imobiliară şi Ameninţarea degradării peisajului. În absenţa unui PUG cu reglementări stricte, cererea de dezvoltări rezidenţiale în zonele cu valoare peisagistică ar putea duce la o expansiune necontrolată a intravilanului, la apariţia unor construcţii incompatibile cu specificul local şi la distrugerea ireversibilă a cadrului natural, principalul activ turistic. Pe de altă parte, există o sinergie clară între Punctele Tari (natură, istorie) şi Oportunităţile de piaţă (cererea pentru ecoturism şi turism cultural), sinergie blocată de Punctele Slabe. Diagnoza strategică este, aşadar, fără echivoc: dezvoltarea turistică este condiţionată de investiţii în infrastructură.

Profilul actual al comunei este unul pasiv. Provocarea fundamentală pentru următorii 10 ani este tranziţia la un statut activ, în care comuna devine o destinaţie turistică gestionată, cu o identitate

clară şi produse definite. Această transformare necesită o schimbare de viziune la nivelul comunităţii şi al administraţiei, precum şi dezvoltarea capitalului uman. PUG-ul reprezintă instrumentul principal pentru a iniţia şi a ghida această transformare, stabilind regulile pentru dezvoltarea viitoare.

8.3. Viziune strategică şi poziţionare de brand

Pentru a concura eficient în contextul judeţului Braşov, Crizbav are nevoie de o identitate clară. În prezent, nu există o astfel de identitate asumată. Pe baza diagnosticului integrat, se propune următoarea viziune strategică pentru orizontul de timp al PUG: **"Până în anul 2035, comuna Crizbav va deveni o destinaţie de referinţă în Carpaţii de Curbură pentru ecoturism şi turism istoric responsabil, recunoscută pentru peisajele sale nealterate, pentru atmosfera de linişte şi pentru experienţele autentice de reconectare cu natura şi cu istoria străveche a Transilvaniei."** Această viziune este selectivă, concentrându-se pe atuurile reale ale comunei.

Poziţionarea de brand derivă direct din viziune. Elementul unic de vânzare (USP) propus este: **"Crizbav: Sanctuarul Istoriei Tăcute şi al Naturii Regăsite"**. Această poziţionare este distinctivă, leagă cele două resurse majore – Cetatea Heldenburg ("Istoria Tăcută") şi Pădurea Bogăţii ("Natura Regăsită") – şi se adresează direct publicului ţintă care caută linişte şi autenticitate. Implicaţiile practice sunt profunde: la nivel de produs turistic, accentul se va muta pe crearea de experienţe de calitate (trasee tematice, programe de wellness, evenimente culturale de mică anvergură); la nivel de dezvoltare, prioritatea va fi calitatea, nu cantitatea, încurajând pensiunile-concept, integrate în peisaj; la nivel de comunitate, viziunea implică o responsabilitate comună pentru protejarea patrimoniului. Această viziune nu este un text declarativ, ci un filtru strategic care trebuie să ghideze fiecare decizie de reglementare din PUG, creând puntea către capitolul următor, care va detalia direcţiile strategice şi proiectele concrete.

9. DIRECȚII STRATEGICE DE DEZVOLTARE

Acest capitol traduce viziunea strategică, „Crizbav: Sanctuarul Istoriei Tăcute şi al Naturii Regăsite", într-un set de direcţii de acţiune, obiective măsurabile şi proiecte prioritare. Diagnoza din capitolul anterior a relevat un decalaj major între resursele de patrimoniu şi naturale de excepţie şi nivelul subdezvoltat al infrastructurii de suport, aceasta fiind constatarea factuală de la care se porneşte. Problema clară este lipsa unui plan de acţiune coerent care să operaționalizeze viziunea. Consecinţa directă este că, fără un astfel de plan, viziunea riscă să rămână un simplu deziderat, iar dezvoltarea să continue haotic. Implicaţia pentru PUG este necesitatea de a ancora această viziune în propuneri concrete, care să poată fi transpuse ulterior în reglementări urbanistice şi într-un program de investiţii multianual.

Structura acestui capitol este proiectată pentru a oferi un parcurs logic de la abstract la concret, definind axele strategice care reprezintă pilonii pe care se va construi dezvoltarea turistică. Fiecare axă este detaliată prin obiective specifice, măsurabile, realiste şi încadrate în timp (SMART), asigurând astfel o monitorizare riguroasă a progresului. Punctul culminant al capitolului este conturarea unui portofoliu de proiecte prioritare, menite să producă cel mai mare impact în materializarea strategiei. În final, se abordează problematica sustenabilităţii financiare, explorând principalele surse de finanţare care pot fi atrase. Această abordare structurată asigură că strategia nu este doar o listă de dorinţe, ci un instrument de lucru pragmatic pentru administraţia locală şi pentru potenţialii investitori.

9.1. Axe prioritare de dezvoltare

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza SWOT a evidenţiat trei domenii critice de intervenţie pentru a debloca potenţialul turistic al comunei Crizbav.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa de focalizare a eforturilor de dezvoltare duce la dispersarea resurselor şi la crearea de sinergii reduse.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG: Se definesc trei axe strategice prioritare care vor ghida dezvoltarea în următorii 10 ani, iar toate propunerile de reglementare şi de investiţii din PUG vor trebui să se alinieze şi să contribuie la atingerea obiectivelor definite în cadrul acestora. Cele trei axe sunt:

- Infrastructură şi Conectivitate;
- Produs Turistic Integrat şi Autenticitate;

- Marketing, Branding şi Dezvoltare Comunitară.

Axa Prioritară 1, „Infrastructură şi Conectivitate", abordează direct Punctele Slabe identificate în diagnoză. Accesibilitatea precară către obiective şi deficitul de dotări de primire anulează potenţialul resurselor, aceasta fiind o problemă de natură fizică şi logistică. Obiectivul general al acestei axe este modernizarea infrastructurii de transport, extinderea reţelelor de utilităţi şi stimularea dezvoltării capacităţilor de cazare şi alimentaţie. Aceasta include proiecte concrete precum reabilitarea drumului spre Cetatea Heldenburg, extinderea reţelei de apă şi canalizare în zonele cu potenţial turistic şi crearea de facilităţi pentru transportul public şi alternativ. Fără rezolvarea acestor deficite de bază, celelalte două axe nu pot fi implementate eficient, deoarece experienţa turistului ar fi compromisă de la bun început.

Axa Prioritară 2, „Produs Turistic Integrat şi Autenticitate", se concentrează pe valorificarea superioară a Punctelor Tari – patrimoniul natural şi cultural. Obiectivele, deşi valoroase, sunt izolate şi neintegrate într-o ofertă coerentă, problema fiind lipsa „poveştii" şi a experienţelor care să lege aceste obiective. Obiectivul general al axei este crearea de produse turistice tematice, precum cele propuse în Capitolul 7 (trasee culturale, de drumeţie, de cicloturism), şi asigurarea autenticităţii acestora. Aceasta implică nu doar amenajarea fizică, ci şi dezvoltarea componentei de interpretare, de storytelling şi de servicii conexe. De asemenea, se urmăreşte protejarea şi promovarea specificului local, de la arhitectura tradiţională la gastronomie, ca parte integrantă a experienţei turistice.

Axa Prioritară 3, „Marketing, Branding şi Dezvoltare Comunitară", răspunde Oportunităţilor de piaţă şi Ameninţărilor concurenţiale. Comuna Crizbav are o imagine publică difuză şi o capacitate redusă de promovare; problema este lipsa unei identităţi de brand clare şi a instrumentelor necesare pentru a o comunica. Obiectivul general este construirea brandului de destinaţie „Crizbav: Sanctuarul Istoriei Tăcute şi al Naturii Regăsite" şi promovarea sa ţintită către segmentele de public relevante. Aceasta include acţiuni precum crearea unei platforme online de prezentare, dezvoltarea de materiale de promovare şi participarea la evenimente de profil. O componentă esenţială a acestei axe este dezvoltarea capitalului uman local, prin programe de formare în domeniul turismului şi prin stimularea antreprenoriatului, pentru a asigura că beneficiile dezvoltării turistice rămân în comunitate.

Cele trei axe prioritare formează un cadru strategic coerent şi interconectat. Axa 1 creează fundaţia fizică, Axa 2 construieşte experienţa turistică, iar Axa 3 o comunică şi o face sustenabilă la nivel local. Interdependenţa dintre ele este crucială: nu se poate construi un produs turistic (Axa 2) fără

infrastructură (Axa 1), iar promovarea (Axa 3) fără un produs de calitate este ineficientă. Această structură permite o planificare etapizată şi o alocare logică a resurselor.

9.2. Obiective SMART

CONSTATARE FACTUALĂ: Multe planuri strategice eşuează din cauza formulării unor obiective vagi, care nu pot fi monitorizate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără obiective clare şi măsurabile, implementarea strategiei nu poate fi evaluată, iar resursele nu pot fi alocate eficient.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG: Se traduce fiecare obiectiv general al axelor prioritare într-un set de obiective SMART (Specifice, Măsurabile, Abordabile, Relevante şi încadrate în Timp). PUG-ul şi administraţia locală dobândesc astfel un set de indicatori de performanţă clari pentru evaluarea periodică a progresului.

Pentru Axa Prioritară 1 (Infrastructură şi Conectivitate), se stabilesc următoarele obiective SMART:

a) **Modernizarea şi asfaltarea unui tronson de 5 km** din drumul comunal care asigură accesul la Cetatea Heldenburg, în KILO_CAROURILE [X09, Y06] şi [X08, Y06]. Acest obiectiv este măsurabil (5 km), abordabil (poate fi realizat printr-un proiect de investiţii), relevant pentru strategie (deblochează accesul la obiectivul principal) şi încadrat în timp (finalizare în **3 ani** de la aprobarea PUG).

b) **Creşterea capacităţii de cazare clasificate de la 20 de locuri la 100 de locuri în termen de 5 ani**, prin stimularea investiţiilor private în pensiuni agroturistice în zonele definite în PUG, asigurându-se că minim 60% dintre acestea sunt situate în afara vetrei compacte a satului.

c) **Extinderea reţelei de apă potabilă şi canalizare** pentru a deservi 75% din noile zone cu potenţial turistic definite în PUG, în termen de **7 ani**.

Pentru Axa Prioritară 2 (Produs Turistic Integrat şi Autenticitate), obiectivele se concentrează pe crearea şi operaţionalizarea ofertei:

- Amenajarea şi marcarea a trei trasee de drumeţie şi a două circuite de cicloturism, însumând 40 km, în termen de 2 ani de la aprobarea PUG.
- Realizarea unui studiu de fezabilitate şi a proiectului tehnic pentru conservarea şi punerea în valoare a Cetăţii Heldenburg în termen de 3 ani. Obiectivul nu vizează finalizarea lucrării,

ci pregătirea documentației necesare pentru atragerea finanțării, fiind astfel un pas abordabil și realist.

- Crearea a cel puțin 3 puncte gastronomice locale care să promoveze bucătăria tradițională, certificate de autoritățile competente, în termen de 4 ani.

Pentru Axa Prioritară 3 (Marketing, Branding și Dezvoltare Comunitară), obiectivele vizează construirea imaginii și a capacității locale:

- **Lansarea și operaționalizarea platformei online de promovare turistică a comunei Crizbav** în termen de **1 an** de la aprobarea PUG, aceasta trebuind să includă hărți interactive și o bază de date cu servicii.
- **Creșterea numărului de vizitatori la Cetatea Heldenburg cu 50%** în primii 3 ani de la modernizarea drumului de acces, măsurat prin sisteme de contorizare electronice instalate la punctele de acces.
- **Organizarea a 200 de ore de formare profesională** în domeniul serviciilor turistice (ospitalitate, ghidaj) pentru 50 de locuitori ai comunei, în termen de **4 ani**.

Tabelul de mai jos sintetizează aceste obiective pentru a oferi o imagine de ansamblu clară:

Axă Prioritară	Obiectiv SMART	Indicator de Monitorizare	Termen
1. Infrastructură	Modernizare drum cetate	Lungime drum modernizat (km)	3 ani
	Creștere capacitate cazare	Număr de locuri de cazare clasificate	5 ani
	Extindere rețele utilități	Procent de acoperire (%)	7 ani
2. Produs Turistic	Amenajare trasee turistice	Lungime totală trasee marcate (km)	2 ani
	Documentație Cetatea Heldenburg	SF și PT elaborate și avizate	3 ani
	Creare puncte gastronomice	Număr de puncte certificate	4 ani

Axă Prioritară	Obiectiv SMART	Indicator de Monitorizare	Termen
3. Marketing	Lansare platformă online	Website funcțional	1 an
	Creștere număr vizitatori	Număr de vizitatori/an	3 ani post-drum
	Formare profesională	Număr de persoane formate	4 ani

9.3. Portofoliu de proiecte

CONSTATARE FACTUALĂ: Obiectivele SMART, deşi clare, necesită a fi materializate printr-un set de proiecte concrete.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără o listă de proiecte prioritare, resursele financiare şi administrative riscă să fie dispersate în acţiuni cu impact redus.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Se propune un portofoliu de proiecte ierarhizate (CRITIC / MAJOR), care acționează ca vehicule de implementare pentru obiectivele stabilite. PUG-ul va oferi acestor proiecte un regim urbanistic favorabil, ele constituind baza pentru programul de investiții al administrației locale.

Pentru Axa 1 (Infrastructură), se propun următoarele proiecte:

- **Proiect CRITIC:** „Modernizare şi asfaltare drum de acces la Cetatea Heldenburg (5 km)". Acest proiect este considerat piatra de temelie a întregii strategii, fără de care potențialul obiectivului principal rămâne blocat.
- **Proiect MAJOR:** „Extindere rețea de apă şi canalizare în zonele cu potențial de dezvoltare turistică definite în PUG (UTR-Ta, UTR-Aw)". Acesta condiționează dezvoltarea calitativă a capacităților de cazare.
- **Proiect MAJOR:** „Amenajare parcare ecologică (minim 50 de locuri) şi punct de informare la baza dealului Cetății", în KILO_CAROUL [X08, Y06].

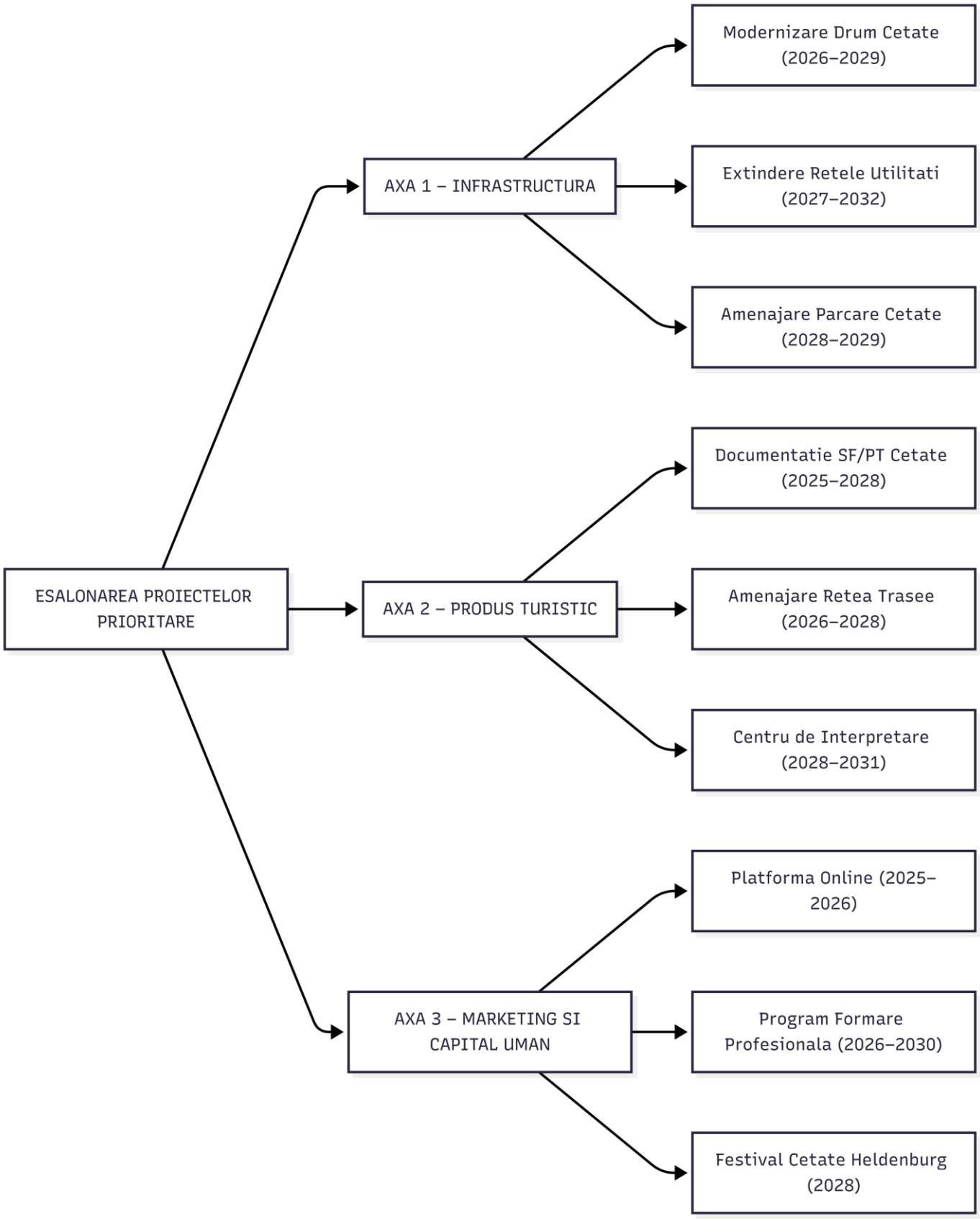
Pentru Axa 2 (Produs Turistic), portofoliul se concentrează pe crearea de experiențe:

- **Proiect CRITIC:** „Elaborare Studiu de Fezabilitate şi Proiect Tehnic pentru conservarea, restaurarea şi punerea în valoare a Cetății Heldenburg". Acesta este pasul premergător obligatoriu pentru atragerea unei finanțări de anvergură.

- **Proiect MAJOR:** „Amenajarea, marcarea şi promovarea reţelei de trasee tematice (culturale, drumeţie, cicloturism)”. Acest proiect are avantajul unui cost relativ redus şi al unui impact rapid asupra atractivităţii destinaţiei.
- **Proiect MAJOR:** „Crearea unui Centru de Interpretare a Patrimoniului Istoric şi Natural al Comunei Crizbav”, localizat în zona centrală, în KILO_CAROUL [X09, Y06].

Pentru Axa 3 (Marketing şi Comunitate), proiectele vizează construirea brandului şi a capacităţii locale:

- **Proiect CRITIC:** „Dezvoltarea platformei online de turism visitcrizbav.ro şi a strategiei de marketing digital”. În era digitală, acest instrument este vital pentru vizibilitatea destinaţiei.
- **Proiect MAJOR:** „Program de formare profesională pentru sectorul turistic local - 'Ospitalitate la Crizbav'”. Acest proiect asigură calitatea serviciilor şi implicarea comunităţii.
- **Proiect MAJOR:** „Organizarea primei ediţii a evenimentului-fanion 'Festivalul Cetăţii Heldenburg'”, un eveniment cultural şi de reconstituire istorică menit să atragă atenţia asupra destinaţiei.



Figură 2 - Proiecte prioritare SURSA: proiectant

Acest portofoliu de 9 proiecte reprezintă nucleul strategiei de dezvoltare. Implementarea lor secvențială și coordonată are potențialul de a transforma radical profilul turistic al comunei Crizbav. Fiecare proiect necesită o fișă detaliată, care să includă activități, responsabili, calendar și buget, însă stabilirea priorităților este primul pas esențial.

9.4. Plan de finanțare

CONSTATARE FACTUALĂ: Capacitatea de investiții a bugetului local al comunei Crizbav este limitată.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fezabilitatea întregii strategii depinde de capacitatea administrației locale de a atrage fonduri nerambursabile și de a stimula investițiile private.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: PUG-ul trebuie să ofere un cadru de reglementare clar și predictibil, care să crească atractivitatea comunei pentru investitori și să faciliteze obținerea avizelor necesare pentru proiectele cu finanțare externă.

Principala sursă de finanțare pentru proiectele de infrastructură publică o reprezintă fondurile europene nerambursabile. Programele operaționale relevante pentru perioada 2021-2027 includ Programul Operațional Regional (POR) și Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR). Proiecte precum modernizarea drumului spre cetate sau extinderea rețelelor de utilități sunt eligibile pe axele dedicate dezvoltării infrastructurii locale sau turismului durabil. Fondurile alocate prin Programul Național de Dezvoltare Rurală (PNDR) pot fi o sursă pentru proiecte de agroturism sau de infrastructură la scară mică. O altă sursă importantă o constituie programele guvernamentale, precum Programul Național de Investiții „Anghel Saligny”, care vizează modernizarea infrastructurii de bază a localităților.

Pentru componenta de patrimoniu cultural, există linii de finanțare specifice. Proiectul de restaurare a Cetății Heldenburg, de exemplu, ar putea fi finanțat prin granturi oferite de Institutul Național al Patrimoniului, programe europene dedicate patrimoniului (precum Europa Creativă) sau prin granturile SEE și norvegiene. Atragerea acestor fonduri este condiționată de existența unei documentații tehnice mature (SF, PT), ceea ce subliniază importanța critică a proiectului de elaborare a acestor documente. De asemenea, proiectele de marketing și de dezvoltare a capitalului uman pot fi finanțate prin Programul Operațional Capital Uman (POCU) sau alte programe similare.

Stimularea investițiilor private este crucială, în special pentru dezvoltarea capacităților de cazare și a serviciilor turistice. PUG-ul poate juca un rol de catalizator prin:

- Oferirea unui cadru de reglementare clar, stabil şi predictibil, care reduce riscul pentru investitori;
- Simplificarea procedurilor de autorizare pentru proiectele turistice care respectă regulamentul;
- Promovarea activă a oportunităţilor de investiţii. Parteneriatele public-privat (PPP) ar putea fi o soluţie pentru dezvoltarea unor proiecte de anvergură mai mare, precum un centru de agrement sau un complex de wellness, unde administraţia locală ar putea contribui cu terenul, iar partenerul privat cu investiţia financiară.

Deşi provocările financiare sunt semnificative, există o diversitate de surse de finanţare ce pot fi atrase. Succesul depinde de capacitatea administrativă a primăriei de a pregăti şi de a depune proiecte competitive. Acest capitol a finalizat traducerea viziunii strategice într-un plan de acţiune concret. Următorul pas, abordat în capitolul următor, este de a transpune aceste direcţii strategice în limbajul juridic şi tehnic al urbanismului, prin formularea de reguli specifice pentru zonele cu regim special.

10. REGULI PENTRU ZONE CU REGIM SPECIAL

Acest capitol transpune viziunea de dezvoltare a comunei Crizbav într-un set de reguli urbanistice clare, care ghidează intervenţiile în teritoriul cu valoare specială. Se instituie zone cu regim special, fiecare având un set dedicat de reguli în cadrul Regulamentului Local de Urbanism (RLU), pentru a echilibra nevoia de protecţie a patrimoniului cu cea de dezvoltare economică sustenabilă. Capitolul defineşte Unităţi Teritoriale de Referinţă (UTR-uri) specifice pentru zonele turistice şi cele protejate, stabilind funcţiuni permise, indicatori urbanistici şi condiţii de construire. Se abordează problematica zonelor de protecţie pentru monumente istorice, precum Cetatea Heldenburg (cod LMI BV-I-s-A-11273), şi a siturilor arheologice repertoriate, propunând un cadru de reglementare care să asigure conservarea acestora.

10.1. Zonificare funcţională pentru dezvoltare turistică şi protecţie

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza teritoriului comunei Crizbav prin grila canonică TKHC relevă o distribuţie clară a zonelor cu potenţial turistic şi a celor care necesită protecţie strictă. Zonele cu cel mai mare potenţial de dezvoltare turistică sunt concentrate în proximitatea satului Crizbav, în KILO_CAROURILE [X09, Y06] şi [X09, Y07], precum şi de-a lungul coridoarelor de acces către Cetatea Heldenburg ([X08, Y06]) şi Pădurea Bogăţii ([X10, Y08]). Aceste areale însumează aproximativ 40% din suprafaţa studiată, oferind un echilibru între zonele pretabile dezvoltării şi cele de conservare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Planul Urbanistic General existent nu defineşte zone funcţionale specifice pentru turism, încadrând aceste areale în categorii generale (agricol, forestier, construibil) care nu oferă un ghidaj adecvat pentru investitori şi nici o protecţie suficientă pentru resursele valoroase. Această lipsă de specificitate normativă a permis apariţia unor construcţii disparate care contravin viziunii de dezvoltare durabilă.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG: Riscul unei dezvoltări dezordonate, care să compromită peisajul şi valoarea patrimoniului, este ridicat. Este necesară delimitarea unor Unităţi Teritoriale de Referinţă (UTR-uri) dedicate turismului, cu funcţiuni şi reguli clare, pentru a ghida investiţiile şi a proteja resursele. PUG-ul va institui 4 tipuri de UTR-uri speciale, fiecare cu un set distinct de reglementări, pentru a asigura o dezvoltare coerentă şi predictibilă.

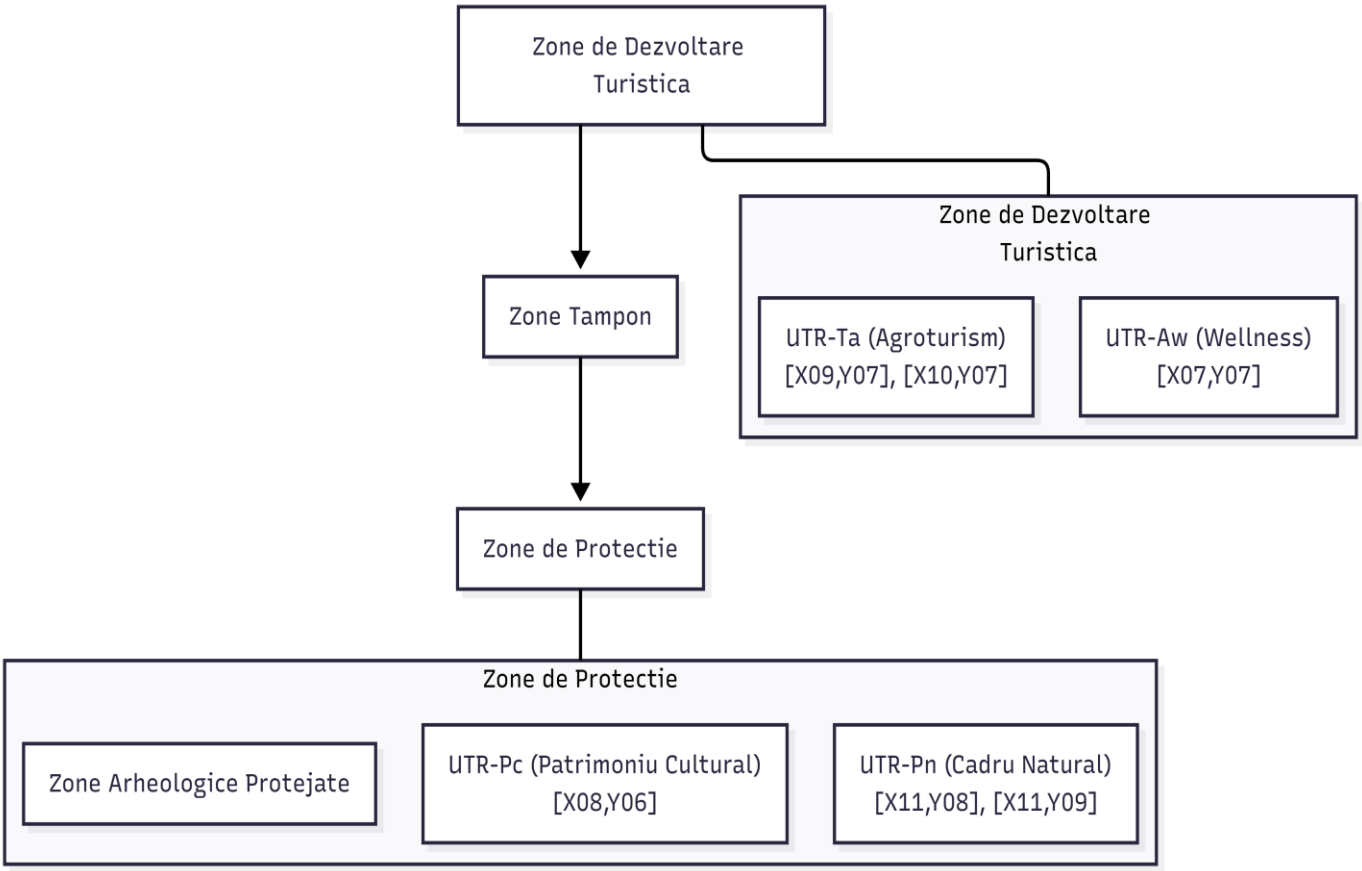
Se propune definirea a două tipuri principale de zone funcţionale cu caracter turistic, menite să capitalizeze pe structura teritorială existentă şi să răspundă diferenţiat oportunităţilor de piaţă.

Prima categorie, **"Zonă pentru structuri de primire turistică de tip agroturistic" (UTR-Ta)**, este localizată în zonele adiacente intravilanului existent, în special în KILO*CAROURILE [X09, Y07] şi [X10*, Y07]. Aici, funcţiunile permise includ pensiuni agroturistice, puncte gastronomice locale şi mici facilităţi de agrement (ateliere meşteşugăreşti, centre de închiriere echipament sportiv), cu condiţia respectării unui caracter arhitectural local. A doua categorie, "Zonă pentru dezvoltări de agrement şi wellness" (UTR-Aw), este delimitată în zone mai retrase, cu valoare peisagistică deosebită, precum KILOCAROUL [X07, Y07], permiţând dezvoltări de tip "retreat", cu o densitate foarte redusă şi condiţii stricte de integrare în natură. Această diferenţiere permite o dezvoltare adaptată la specificul fiecărei zone, răspunzând atât cererii pentru turism rural tradiţional, cât şi celei pentru experienţe de nişă.

Delimitarea zonelor de protecţie este la fel de importantă şi trebuie să fie non-negociabilă. Se impune instituirea unei **"Zone de protecţie a patrimoniului cultural" (UTR-Pc)**, care să includă Cetatea Heldenburg şi zona sa de protecţie legală, acoperind mare parte din KILOCAROUL [X08, Y06]. În această zonă, orice tip de construcţie nouă va fi interzis, fiind permise doar lucrări de conservare, restaurare şi amenajări pentru vizitare. Similar, pentru siturile arheologice importante (RAN 41051.02, 41051.04, 41051.05, 41051.08, 41060.01), se vor institui "Zone cu potenţial arheologic protejat", unde orice intervenţie în sol este condiţionată de un diagnostic arheologic preventiv. Pentru cadrul natural, se propune o "Zonă de protecţie a cadrului natural şi a peisajului" (UTR-Pn), suprapusă în mare parte peste situl Natura 2000 Pădurea Bogăţii, în special în KILOCAROURILE [X11, Y08] şi [X11, Y09], unde regimul de construire va fi extrem de restrictiv pentru a proteja habitatele şi biodiversitatea.

O problemă specifică este gestionarea zonelor de interfaţă, unde o zonă de dezvoltare se învecinează cu una de protecţie. De exemplu, la baza dealului cetăţii, în HECTA_CAROURILE din [X08, Y06] adiacente drumului de acces, se poate defini o **"Zonă tampon"**, unde se pot amplasa funcţiuni conexe vizitării (parcare, centru de informare), dar cu un regim de construire care să nu afecteze vizual monumentul. Aceste zone tampon necesită o reglementare foarte atentă a regimului de înălţime (maxim P+1E), a materialelor (lemn şi piatră) şi a cromaticii (culori de pământ). Relaţia dintre aceste zone funcţionale diverse (dezvoltare, protecţie, tampon) trebuie să fie una de

complementaritate, nu de conflict, asigurând o tranziție lină între diferite regimuri de



Figură 3 - Zone dezvoltare SURSA: proiectant

O zonificare funcțională clară și bine fundamentată este primul pas în transpunerea strategiei în reglementări, oferind predictibilitate pentru investitori și un instrument de control pentru administrația locală. Propunerile se axează pe crearea unor UTR-uri specializate, care să răspundă atât nevoilor de dezvoltare, cât și imperativelor de protecție. Odată aceste zone definite, următorul pas este stabilirea regulilor generale de construire care se vor aplica în interiorul lor.

10.2. Principii generale de reglementare în Regulamentul Local de Urbanism (RLU)

CONSTATARE FACTUALĂ: Regulamentul Local de Urbanism (RLU) reprezintă instrumentul juridic prin care zonificarea funcțională devine operațională și obligatorie.

PROBLEMĂ CLARĂ: Un RLU prea rigid poate bloca dezvoltarea și inovația, în timp ce unul prea lax poate duce la haos urbanistic și la degradarea resurselor. Echilibrul este dificil de atins fără principii clare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Este necesară formularea unui set de reguli echilibrate, care să ofere un ghidaj clar, dar să permită și flexibilitate. RLU trebuie să conțină un capitol dedicat construcțiilor și amenajărilor cu funcțiune turistică, stabilind indicatori urbanistici și condiții de calitate adaptate specificului local al comunei Crizbav.

Pentru Unitățile Teritoriale de Referință dedicate turismului (UTR-Ta și UTR-Aw), se definesc indicatori urbanistici specifici. Procentul de Ocupare a Terenului (POT) este diferențiat: un POT maxim de **30%** pentru UTR-Ta (agroturism), pentru a permite dezvoltarea de gospodării complexe care includ spații de cazare, anexe agricole și zone de producție, și un POT mult mai restrictiv, de maxim **10%**, pentru UTR-Aw (wellness), pentru a asigura o integrare discretă în peisaj și a menține caracterul natural al zonei. Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) urmează o logică similară, cu o valoare de **0,9** pentru UTR-Ta și **0,2** pentru UTR-Aw. Regimul de înălțime (Hmax) este, de asemenea, strict controlat, propunându-se o înălțime maximă la cornișă de **10 metri (P+1E+M)** pentru toate construcțiile cu funcțiune turistică, pentru a menține o scară redusă a clădirilor, în consonanță cu peisajul rural.

Unitate Teritorială de Referință (UTR)	Funcțiune Principală	POT maxim	CUT maxim	Hmax (la cornișă)	Suprafață minimă parcelă
UTR-Ta	Agroturism	30%	0,9	10 m (P+1E+M)	1.000 mp
UTR-Aw	Agrement și Wellness	10%	0,2	7 m (P+1E)	10.000 mp

Pe lângă indicatorii urbanistici cantitativi, RLU introduce o serie de condiții calitative esențiale. O condiție centrală se referă la arhitectură și materiale, impunând ca arhitectura construcțiilor noi să se inspire din specificul local prin: utilizarea unor volume simple, acoperișuri în două ape cu pantă accentuată (minim 35 de grade), și finisaje din materiale naturale (lemn, piatră, tencuială albă). Paleta cromatică este restrânsă la culori derivate din natură (nuanțe de maro, gri, bej), interzicând culorile stridente. O altă condiție vizează amenajarea peisagistică a parcelelor, impunând plantarea unui număr minim de arbori (1 arbore la 100 mp de teren liber) și utilizarea speciilor autohtone, pentru a întări caracterul verde al așezărilor.

Regulamentul conține prevederi specifice pentru amenajările exterioare. Se reglementează tipul și materialele pentru împrejmuiri, încurajând gardurile vii sau gardurile din lemn de tip tradițional

și interzicând gardurile din beton sau panouri metalice opace în zonele cu vizibilitate peisagistică. Amplasarea și designul firmelor publicitare și a semnalisticii sunt controlate pentru a evita poluarea vizuală. Pentru terasele restaurantelor sau alte amenajări de agrement, RLU impune utilizarea de mobilier din lemn și de soluții de umbrire discrete, integrate în context. Toate aceste reguli contribuie la crearea unui cadru construit coerent și de înaltă calitate, aliniat cu brandul de destinație.

RLU este instrumentul care transformă intenția în normă. Propunerile prezentate au ca scop crearea unui cadru de reglementare care să stimuleze investițiile de calitate în turism, asigurând în același timp protecția peisajului cultural și natural. Regulile propuse nu sunt menite să descurajeze, ci să ghideze dezvoltatorii către soluții care aduc plusvaloare pe termen lung întregii comunități.

10.3. Regim tehnic specific pentru zonele protejate

CONSTATARE FACTUALĂ: Zonele protejate, în special Cetatea Heldenburg și zona sa de influență din KILO_CAROUL [X08, Y06], necesită un regim de reglementare mult mai strict decât restul teritoriului, datorită vulnerabilității excepționale a acestor areale, conform Legii nr. 422/2001.

PROBLEMĂ CLARĂ: Regulile generale din RLU, deși importante, nu sunt suficiente pentru a asigura protecția adecvată a acestor zone. O abordare generică ar duce la pierderea de substanță istorică și la compromiterea valorii siturilor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Este necesară instituirea unui regim tehnic specific pentru aceste zone, care poate merge până la interdicția totală de construire pentru funcțiuni noi și stabilește condiții extrem de riguroase pentru orice tip de intervenție, fiind o condiție non-negociabilă pentru un PUG responsabil.

Pentru zona de protecție a monumentului istoric Cetatea Heldenburg (cod LMI BV-I-s-A-11273), se instituie un regim de **"interdicție totală a construcțiilor noi"**. Singurele lucrări permise în acest perimetru sunt cele de cercetare arheologică, conservare și restaurare a monumentului, precum și amenajări strict necesare pentru vizitare (poteci, balustrade de protecție, panouri informative). Orice astfel de intervenție necesită, conform legii, obținerea avizului de la Ministerul Culturii. RLU preia și detaliază aceste restricții, stabilind că orice alt tip de lucrare este interzis, indiferent de funcțiune sau regim de proprietate. Această abordare asigură protecția maximă a sitului și a contextului său peisagistic imediat.

O problemă distinctă este reglementarea unui viitor Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru zona protejată. Contractul de elaborare a PUG-ului menționează explicit posibilitatea delimitării unei zone pentru un viitor PUZ de zonă protejată. Ca atare, PUG-ul stabilește tema și obiectivele acestui viitor PUZ. Tema principală a PUZ-ului va fi **"Punerea în valoare a sitului istoric și arheologic 'La Cetate' și integrarea sa într-un circuit de vizitare cultural și științific"**. Obiectivele acestuia vor include:

- Stabilirea unui program de cercetare, conservare și restaurare multianual.
- Proiectarea detaliată a traseelor de vizitare și a dotărilor conexe (centru de vizitare, parcare ecologică).
- Definirea unui model de management durabil pentru sit, în parteneriat public-privat.
- Reglementarea detaliată a oricăror intervenții permise, inclusiv a materialelor și tehnicilor constructive.

Pentru zonele cu potențial arheologic protejat, identificate pe baza Repertoriului Arheologic Național, regimul tehnic impune ca regulă generală **"condiționarea oricărei autorizații de construire de obținerea avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură"**. RLU specifică clar că în aceste perimetre este obligatorie efectuarea unei supravegheri arheologice și, dacă este cazul, a unor săpături preventive, conform OG nr. 43/2000. Această măsură nu blochează dezvoltarea, ci asigură că aceasta se realizează cu respectarea legislației privind protejarea patrimoniului arheologic. Harta cu aceste zone, localizate precis în grila TKHC, devine o anexă normativă la RLU.

Acest capitol a formulat direcțiile principale de reglementare, de la zonificarea funcțională la indicatori urbanistici și restricții stricte, creând scheletul normativ necesar pentru a ghida dezvoltarea turistică a comunei Crizbav în mod durabil. Aceste propuneri reprezintă baza care va fi detaliată, nuanțată și validată juridic în etapele ulterioare de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism, avansând de la reglementare la acțiune.

11. PLAN DE ACȚIUNE ȘI MARKETING TERITORIAL

Acest capitol traduce viziunea strategică într-o foaie de parcurs operaţională, definind acţiuni concrete, ierarhizate şi măsurabile pentru implementarea strategiei de dezvoltare turistică a comunei Crizbav. Demersul stabileşte intervenţiile pe orizonturi de timp clare şi alocă responsabilităţi, detaliind componentele esenţiale pentru construirea unei destinaţii competitive: planul de acţiune, strategia de branding, mixul de marketing și modelele de parteneriat. Obiectivul este de a oferi administraţiei locale un instrument de management pragmatic, care să ghideze investiţiile şi să asigure o dezvoltare coerentă, aliniată la brandul propus: „Crizbav: Sanctuarul Istoriei Tăcute și al Naturii Regăsite”.

Metodologia aplicată este una sintetică şi prospectivă, transpunând direcţiile strategice definite anterior într-un plan de acţiune structurat pe termene de implementare (scurt, mediu, lung). Fiecare acţiune propusă este corelată direct cu o problemă sau o oportunitate identificată în diagnoza SWOT, iar strategia de branding şi marketing este construită pe baza analizei de piaţă şi a propunerii de valoare unice a comunei. Sursele de date utilizate sunt exclusiv cele consolidate în cadrul acestui studiu, ipoteza centrală fiind că succesul pe termen lung depinde de o implementare etapizată şi de crearea unui parteneriat funcţional între toţi actorii locali, recunoscând totodată că estimările bugetare detaliate pentru fiecare proiect necesită studii de fezabilitate ulterioare.

11.1. Plan de acţiune

CONSTATARE FACTUALĂ: Strategia de dezvoltare turistică, conturată în capitolele anterioare, necesită un plan de acţiune etapizat pentru a fi implementată eficient, având în vedere constrângerile bugetare şi administrative.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul ca viziunea strategică să rămână un document declarativ, fără a se materializa în proiecte concrete, din cauza lipsei de prioritizare şi a unui calendar de implementare.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG: Perpetuarea sub-dezvoltării sectorului turistic local. PUG-ul trebuie să ofere un cadru de acţiune pe termen scurt, mediu şi lung, care să ghideze deciziile administrative şi alocările bugetare ale comunei Crizbav, transformând strategia într-un instrument de management operaţional.

Planul de acţiune este structurat pe trei orizonturi de timp, asigurând o progresie logică de la intervenţii urgente la dezvoltări de perspectivă.

Termen scurt (0-2 ani): Crearea fundaţiei

Acţiunile se concentrează pe proiectele cu impact rapid şi costuri relativ reduse. 2 acţiuni sunt critice:

- **Elaborarea documentaţiilor tehnico-economice** (Studiu de Fezabilitate, Proiect Tehnic) pentru proiectele de infrastructură, cu prioritate absolută pentru modernizarea drumului de acces la Cetatea Heldenburg.
- **Lansarea platformei online de promovare visitcrizbav.ro**, un instrument vital pentru creşterea vizibilităţii destinaţiei.

În paralel, se va demara procesul de amenajare şi marcare a reţelei de trasee tematice, incluzând "Poteca Cetăţii" şi primele circuite de cicloturism, acţiuni care pot fi implementate cu resurse locale şi voluntariat.

Termen mediu (3-5 ani): Consolidarea infrastructurii şi a produsului turistic

Focusul se mută către implementarea proiectelor de anvergură medie. Presupunând atragerea finanţării, se va demara execuţia lucrărilor de modernizare a drumului spre cetate, localizat în KILO_CAROURILE [X09, Y06] şi [X08, Y06]. Se va extinde reţeaua de trasee şi se va începe construcţia facilităţilor conexe, precum parcarea ecologică şi centrul de informare de la baza cetăţii. În această etapă, se va stimula activ sectorul privat, prin consultanţă şi facilitarea accesului la informaţii despre finanţări, pentru dezvoltarea de unităţi de cazare şi alimentaţie. Se va organiza prima ediţie a "Festivalului Cetăţii Heldenburg", ca eveniment-fanion pentru a atrage atenţia media.

Termen lung (6-10 ani): Maturizarea destinaţiei

Strategia vizează consolidarea poziţiei comunei ca destinaţie de ecoturism şi turism istoric. Se poate demara proiectul de anvergură privind conservarea şi restaurarea Cetăţii Heldenburg, pe baza documentaţiilor pregătite în prima etapă. De asemenea, se poate lua în considerare dezvoltarea facilităţilor de wellness şi SPA în zonele desemnate prin PUG, precum KILO_CAROUL [X07, Y07], prin atragerea de investitori strategici. Implementarea întregului plan necesită o alocare clară a responsabilităţilor, cu administraţia locală în rol de coordonator, în parteneriat cu Consiliul Judeţean Braşov, sectorul privat şi asociaţiile locale.

Plan de Acţiune Detaliat (Sinteză)

Proiect Prioritar	Orizont de Timp	Responsabil Principal	Surse de Finanţare Posibile	Indicator de Rezultat
Documentaţie drum cetate (SF/PT)	Scurt (0-2 ani)	Primăria Crizbav	Buget local, Asistenţă tehnică POR	Documentaţie aprobată
Lansare platformă online	Scurt (0-2 ani)	Primăria Crizbav / OMD	Buget local, Proiecte de digitalizare	Website funcţional
Amenajare trasee turistice	Scurt (0-2 ani)	Primăria Crizbav / OMD	Buget local, PNDR, Voluntariat	40 km de trasee marcate
Execuţie modernizare drum cetate	Mediu (3-5 ani)	Primăria Crizbav / CJ Braşov	PNRR, Programul "Anghel Saligny"	5 km de drum modernizat
Organizare Festival Cetate	Mediu (3-5 ani)	OMD / Primăria Crizbav	Buget local, Sponsorizări	Prima ediţie organizată
Conservare/Restaurare Cetate	Lung (6-10 ani)	Primăria Crizbav / INP	Granturi INP, Fonduri europene	Lucrări de conservare demarate

11.2. Branding de destinaţie

CONSTATARE FACTUALĂ: Pentru a se diferenţia pe o piaţă turistică aglomerată precum cea a judeţului Braşov, comuna Crizbav necesită o identitate de brand clară şi memorabilă, conform analizei din capitolul 8.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absenţa unei astfel de identităţi, comuna fiind percepută ca o locaţie punctuală ("locul cu cetatea"), nu ca o destinaţie coerentă.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG: Comunicare ineficientă şi atractivitate redusă. Este necesară construirea unui brand de destinaţie puternic, care să articuleze propunerea de valoare unică a comunei şi să ghideze toate eforturile de comunicare şi marketing.

Propunerea de valoare unică (USP) este **"Crizbav: Sanctuarul Istoriei Tăcute şi al Naturii Regăsite"**. Această poziţionare este ancorată în cele mai puternice atuuri: Cetatea Heldenburg şi Pădurea Bogăţii. "Sanctuar" evocă un loc protejat, liniştit; "Istoria Tăcută" sugerează mister şi contemplare; "Natura Regăsită" vorbeşte despre peisajul nealterat. Acest brand se diferenţiază de agroturismul tradiţional (zona Bran) sau de turismul de masă (Poiana Braşov), adresându-se turiştilor care caută autenticitate, linişte şi experienţe culturale.

Identitatea verbală se construieşte în jurul sloganului: **"Crizbav. Ascultă Liniştea."**. Tonul vocii în comunicare va fi calm, respectuos şi educativ, inspirând la contemplare şi descoperire. Narativul principal se va axa pe povestea straturilor de istorie de la Cetatea Heldenburg şi pe biodiversitatea din Pădurea Bogăţii.

Identitatea vizuală trebuie să transpună aceste concepte. Se recomandă crearea unui logo elegant, care să combine un element stilizat al cetăţii cu un element natural (un copac sau o pasăre). Paleta cromatică va fi inspirată din natură: verde pădure, albastru cer, gri piatră şi maro pământiu. Fotografiile de promovare vor surprinde peisaje ample, lumină blândă şi oameni în ipostaze de relaxare. Implementarea brandului necesită crearea unui "manual de brand" şi adoptarea sa unitară de către toţi actorii locali, PUG-ul putând condiţiona avizarea publicităţii în spaţiul public de respectarea acestui ghid.

11.3. Marketing turistic

CONSTATARE FACTUALĂ: În prezent, comuna Crizbav nu beneficiază de acţiuni de marketing turistic structurate, promovarea fiind sporadică şi necoordonată.

PROBLEMĂ CLARĂ: Invizibilitatea destinaţiei pentru publicul larg, care nu are acces la informaţii centralizate şi credibile despre potenţialul zonei.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG: Un flux de turişti redus. Planul de acţiune trebuie să aloce resurse pentru un mix de marketing coerent, care să construiască notorietatea brandului şi să atragă segmentele de public ţintă.

Strategia de marketing se va concentra pe canalele digitale. Pilonul central va fi platforma online prioritară visitcrizbav.ro. Acest website va funcţiona ca un hub de informaţii, prezentând traseele tematice, obiectivele, unităţile de cazare şi un calendar de evenimente, fiind optimizat (SEO) pentru cuvinte cheie precum "ecoturism Braşov", "trasee montane Perşani" sau "cetăţi medievale Transilvania".

Promovarea activă se va realiza printr-o prezenţă constantă pe Facebook şi Instagram, distribuind conţinut vizual de înaltă calitate şi derulând campanii plătite, targetate geografic şi demografic. O altă direcţie este colaborarea cu influenceri şi bloggeri de turism specializaţi pe nişele de natură, istorie şi călătorii lente. Acţiunile offline vor include crearea de materiale tipărite (hărţi, broşuri) şi participarea la târguri de turism naţionale. Eficienţa acţiunilor va fi măsurată prin indicatori de performanţă (KPIs) precum traficul pe website, engagement-ul pe social media şi, cel mai important, evoluţia numărului de vizitatori.

11.4. Parteneriate public-privat

CONSTATARE FACTUALĂ: Dezvoltarea şi gestionarea unei destinaţii turistice complexe depăşesc capacitatea unei singure entităţi, fie ea şi administraţia publică.

PROBLEMĂ CLARĂ: În Crizbav nu există un cadru formal de colaborare între sectorul public şi cel privat în domeniul turismului.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG: Fragmentarea eforturilor şi ineficienţă. Este necesară iniţierea şi structurarea unor parteneriate public-privat (PPP) care să asigure o dezvoltare coerentă.

Se propune înfiinţarea unei **"Organizaţii de Management al Destinaţiei" (OMD)** la nivel local sau microregional. Aceasta ar fi o asociaţie reunind reprezentanţi ai administraţiei locale, operatorilor din turism şi societăţii civile, având ca misiune implementarea coordonată a strategiei: de la managementul brandului la dezvoltarea de produse turistice.

Un domeniu prioritar pentru PPP este managementul Cetăţii Heldenburg. După conservare, gestionarea zilnică a sitului (program, taxă, evenimente) ar putea fi concesionată unui operator privat sau OMD-ului local, asigurând un management profesionist. De asemenea, dezvoltarea infrastructurii de agrement, precum un parc de aventură în KILO_CAROUL [X08, Y07], ar putea fi realizată pe un teren pus la dispoziţie de primărie de către un investitor privat. Nu în ultimul rând, colaborarea este esenţială în promovare. OMD-ul ar putea gestiona un buget de marketing

comun, la care să contribuie toţi actorii, permiţând campanii de o anvergură pe care nimeni nu şi le-ar putea permite individual. Parteneriatul este cheia succesului.

12. CONCLUZII ŞI RECOMANDĂRI PENTRU PUG

Acest capitol final marchează punctul de convergenţă al întregului demers analitic, având funcţia de a cristaliza concluziile strategice şi de a le transpune într-un set de recomandări concrete şi acţionabile pentru elaborarea Planului Urbanistic General al comunei Crizbav. Rolul său este de a servi ca o punte esenţială între faza de cercetare şi cea de proiectare normativă, asigurând că viitoarele reglementări urbanistice sunt solid ancorate în realităţile şi potenţialul teritoriului, aşa cum au fost ele documentate în capitolele anterioare ale studiului de fundamentare.

Parcursul acestui studiu a pornit de la definirea cadrului metodologic, a continuat cu o analiză aprofundată a resurselor turistice naturale şi a patrimoniului cultural-istoric, a diagnosticat starea infrastructurii existente şi a evaluat potenţialul balnear şi capitalul uman. Pe baza acestor analize sectoriale, s-au conturat propuneri de trasee tematice, o analiză SWOT integrată şi o viziune strategică. Prezentul capitol nu reia aceste analize, ci le sintetizează, extrăgând esenţa şi formulând recomandări clare, ierarhizate şi justificate, pregătite pentru a fi integrate direct în Memoriul General şi în Regulamentul Local de Urbanism, finalizând astfel misiunea de fundamentare a PUG-ului.

12.1. Concluzii finale

CONSTATARE FACTUALĂ: Analizele de patrimoniu, mediu şi infrastructură converg către o concluzie centrală: existenţa unui decalaj structural critic între valoarea excepţională a resurselor primare – Cetatea Heldenburg (cod LMI BV-I-s-A-11273), Pădurea Bogăţii (ROSPA0093), peisajul rural conservat – şi starea precară, subdezvoltată, a infrastructurii de suport turistic (acces, cazare, agrement).

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest decalaj funcţionează ca o frână sistemică. Resursele, oricât de valoroase, nu pot genera un impact economic semnificativ în absenţa dotărilor care să transforme potenţialul în experienţă. Comuna Crizbav rămâne astfel într-un stadiu de potenţial latent, nevalorificat, vulnerabilă la pierderea atractivităţii pe termen lung.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG: Se perpetuează un model de turism de tranzit, caracterizat de vizite scurte, impact economic local redus şi o experienţă fragmentată pentru vizitator. Implicaţia majoră pentru PUG este că axa prioritară a strategiei de dezvoltare trebuie să fie reducerea acestui decalaj prin investiţii coordonate în infrastructura de acces, de primire şi de agrement, condiţionând orice altă dezvoltare de progresul în acest domeniu fundamental.

CONSTATARE FACTUALĂ: O a doua concluzie majoră, derivată din analiza de piață, este oportunitatea strategică de nișă pe care o are comuna Crizbav. Piața turistică a județului Brașov este saturată pe segmentele de turism de masă (Poiana Brașov) și agroturism tradițional intens exploatat (zona Bran-Moieciu), lăsând un spațiu neacoperit pentru experiențe autentice, bazate pe liniște, natură nealterată și istorie.

PROBLEMĂ CLARĂ: În prezent, comuna Crizbav nu are o identitate de brand clară și asumată, capabilă să revendice această nișă și să se diferențieze eficient. Imaginea sa publică este difuză, fiind adesea redusă la un singur obiectiv, Cetatea Heldenburg.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Fără o identitate asumată, atractivitatea comunei rămâne scăzută. Implicația pentru PUG este că reglementările urbanistice nu trebuie să încurajeze o dezvoltare generică, ci trebuie să susțină și să protejeze specificul care fundamentează brandul propus – "Crizbav: Sanctuarul Istoriei Tăcute și al Naturii Regăsite". Aceasta se traduce în reguli stricte privind densitatea, regimul de înălțime, calitatea arhitecturală și integrarea în peisaj a construcțiilor, în special în zonele cu valoare peisagistică deosebită, precum KILO_CAROURILE [X07, Y07] și [X08, Y08].

CONSTATARE FACTUALĂ: A treia concluzie critică se referă la riscul dezvoltării necontrolate. Presiunea imobiliară în zona metropolitană a Brașovului este în creștere constantă, iar Crizbav, prin proximitatea sa, devine o țintă pentru dezvoltări rezidențiale extensive.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unui PUG robust, această presiune se poate manifesta printr-o urbanizare haotică și speculativă, care ar distruge ireversibil peisajul rural – principalul activ economic și identitar al comunei.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Ar fi subminată pe termen lung orice șansă la un turism durabil. Implicația pentru PUG este de o importanță capitală: este necesară o politică de limitare a extinderii nejustificate a intravilanului, corelată cu protejarea strictă a terenurilor agricole și a coridoarelor ecologice, și cu stabilirea unor condiții clare de dezvoltare doar în perimetre bine definite și deservite de rețele edilitare.

CONSTATARE FACTUALĂ: A patra concluzie esențială este legată de fragmentarea ofertei turistice. Obiectivele, deși valoroase, sunt puncte izolate pe hartă, neconectate printr-o experiență turistică unitară.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsește "produsul turistic" integrat, care să ofere vizitatorilor un parcurs coerent și o poveste captivantă a locului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Experiența de vizitare este scurtă și superficială. PUG-ul trebuie să ofere suportul spațial pentru crearea de produse integrate, prin:

- recunoașterea și reglementarea traseelor tematice (culturale, de drumeție, cicloturism) ca elemente de infrastructură turistică;
- rezervarea de terenuri pentru dotări conexe acestor trasee (puncte de informare, centre de închiriere, zone de popas) în locații strategice identificate prin grila TKHC, precum KILO_CAROURILE [X09, Y06] sau [X10, Y08].

CONSTATARE FACTUALĂ: Ultima concluzie majoră se referă la capacitatea de implementare a strategiei. Amploarea provocărilor identificate depășește capacitatea administrativă și financiară a autorității locale de a acționa singură.

PROBLEMĂ CLARĂ: Este necesară mobilizarea resurselor externe și coordonarea tuturor actorilor locali relevanți pentru a asigura succesul pe termen lung.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Succesul strategiei depinde de crearea unui parteneriat solid între sectorul public, cel privat și comunitate. Implicația pentru PUG este că acesta trebuie să acționeze ca un catalizator, creând un cadru de reglementare predictibil și stimulativ pentru investitorii privați și susținând, la nivel strategic, înființarea unei structuri de management al destinației (OMD), care să devină motorul implementării.

12.2. Propuneri pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU)

CONSTATARE FACTUALĂ: Regulamentul Local de Urbanism (RLU) reprezintă instrumentul juridic principal prin care viziunea strategică devine normă obligatorie la nivel de parcelă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Un RLU generic, neadaptat la specificul local, nu poate susține o strategie de nișă axată pe calitate și autenticitate. Un astfel de regulament ar permite interpretări laxe și ar eșua în a proteja resursele esențiale ale comunei.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Se impune elaborarea unui capitol special în RLU, intitulat "Reglementări pentru zonele cu potențial turistic și protejat", care să traducă direcțiile strategice în reguli de construire și de utilizare a teritoriului, asigurând un control calitativ asupra dezvoltării.

Se propune introducerea în RLU a următoarelor Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) pentru a gestiona dezvoltarea turistică:

1. **UTR-Ta (Zonă pentru turism agroturistic):** Localizată adiacent intravilanelor existente, în KILO_CAROURILE [X09, Y07] şi [X10, Y07]. Funcţiuni permise: pensiuni agroturistice, puncte gastronomice locale, locuinţe complementare activităţii. Indicatori urbanistici propuşi: POT maxim: 30%, CUT maxim: 0.9, Hmax: P+1E+M (10m la cornişă).
2. **UTR-Aw (Zonă pentru agrement şi wellness):** Localizată în zone extravilane cu valoare peisagistică, precum [X07, Y07]. Funcţiuni permise: structuri de cazare de tip retreat, centre SPA, facilităţi de agrement cu impact redus. Indicatori urbanistici propuşi: POT maxim: 10%, CUT maxim: 0.2, Hmax: P+1E (7m la cornişă), suprafaţă minimă parcelă: 10.000 mp.
3. **UTR-Pc (Zonă de protecţie a patrimoniului cultural):** Delimitată în jurul Cetăţii Heldenburg, în KILO_CAROUL [X08, Y06]. Funcţiuni permise: exclusiv lucrări de cercetare, conservare, restaurare şi amenajări pentru vizitare. Regim de construire: Interdicţie totală pentru construcţii noi, cu excepţia celor strict necesare punerii în valoare, avizate de Ministerul Culturii.
4. **UTR-Pn (Zonă de protecţie a cadrului natural):** Suprapusă peste zonele valoroase din situl Natura 2000, în KILO_CAROURILE [X11, Y08] şi [X11, Y09]. Regim de construire: Interdicţie pentru orice construcţie, cu excepţia amenajărilor de ecoturism cu impact redus, avizate conform planului de management al sitului.

Se va institui un set de condiţii de calitate arhitecturală obligatorii pentru toate construcţiile noi din UTR-urile turistice (Ta şi Aw), formulate ca articole distincte în RLU:

- Volumetria: Se vor impune volume simple, inspirate din arhitectura tradiţională locală, cu acoperişuri în două ape cu pantă de minim 35 de grade. Se interzic volumele complexe, acoperişurile tip terasă sau formele atipice care nu au corespondent în fondul construit existent.
- Materialele de finisaj: Se vor utiliza cu precădere finisaje din materiale naturale sau cu aspect natural: tencuieli albe sau în culori de pământ (ocru, bej, gri), placaje din lemn tratat, piatră locală. Se interzic finisajele din tablă cutată pe faţade, materialele plastice lucioase sau culorile stridente.
- Împrejmuirile: Se vor realiza din materiale tradiţionale (lemn, gard viu, soclu de piatră), cu o înălţime maximă de 1.80m şi un grad de transparenţă de minim 50% către spaţiul public. Se interzic gardurile pline din beton sau panouri metalice opace în zonele cu vizibilitate peisagistică.

- Anexele: Anexele gospodăreşti şi garajele vor respecta acelaşi regim arhitectural ca şi corpul principal de clădire.

Pentru protejarea patrimoniului arheologic, se va introduce un articol specific în RLU care va stipula: "Pentru orice lucrare propusă în interiorul perimetrelor siturilor arheologice repertoriate (RAN), delimitate în planşa 'Reglementări Urbanistice', obţinerea autorizaţiei de construire este condiţionată de prezentarea avizului emis de Direcţia Judeţeană pentru Cultură Braşov, conform OG nr. 43/2000." Acest articol face operaţională protecţia legală a siturilor.

În final, se vor institui reguli pentru infrastructura de semnalizare şi promovare. RLU va conţine un capitol dedicat "Publicităţii şi semnalisticii în spaţiul public", care va stabili dimensiunile maxime (max. 1,5 mp), materialele (lemn, metal forjat) şi cromatica pentru panourile publicitare şi firmele comerciale în zonele centrale şi turistice. De asemenea, va defini un design standard pentru panourile de informare turistică, asigurând o identitate vizuală unitară a destinaţiei.

12.3. Recomandări pentru Memoriul General PUG şi Indicatori de monitorizare

CONSTATARE FACTUALĂ: Memoriul General al PUG trebuie să justifice în mod explicit şi argumentat opţiunile de reglementare, pentru a asigura transparenţa şi soliditatea documentaţiei în procesul de avizare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără o justificare solidă, bazată pe studiul de fundamentare, reglementările propuse pot părea arbitrare şi pot fi contestate, slăbind poziţia PUG-ului în faţa unor presiuni speculative.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG: Este necesară formularea unui text suport clar, care să fie preluat în Memoriul General, creând o legătură directă şi trasabilă între analiză şi decizia de planificare.

Se recomandă ca Memoriul General al PUG să includă o secţiune dedicată, intitulată "Strategia de dezvoltare a turismului durabil", care să prezinte succint viziunea, axele strategice şi principalele proiecte. Acest text va argumenta că dezvoltarea turismului este o opţiune strategică pentru diversificarea economiei locale, dar numai în condiţiile protejării stricte a capitalului natural şi cultural. Se va sublinia că reglementările propuse nu sunt restrictive în mod arbitrar, ci reprezintă un instrument de protecţie a resursei pe termen lung şi un mecanism de asigurare a calităţii, care va creşte, în final, atractivitatea destinaţiei şi valoarea proprietăţilor.

Pentru a măsura succesul implementării strategiei, se propune un set de indicatori de monitorizare, care să fie urmăriţi anual de către administraţia locală. Aceşti indicatori acoperă cele trei axe strategice, oferind un tablou de bord pentru managementul dezvoltării:

1. **Indicatori de Infrastructură:**

- Numărul de kilometri de drum comunal modernizat către obiective turistice (ţintă: 5 km).
- Numărul de locuri de cazare nou create în unităţi clasificate (ţintă: 100 locuri în 5 ani).
- Procentul de acoperire cu reţele de apă/canal în zonele de dezvoltare turistică (ţintă: 75% în 7 ani).

2. **Indicatori de Produs Turistic:**

- Numărul de kilometri de trasee turistice marcate şi omologate (ţintă: 40 km în 2 ani).
- Numărul de vizitatori anuali la Cetatea Heldenburg, măsurat cu sisteme de contorizare (ţintă: creştere cu 50% în 3 ani post-modernizare drum).
- Numărul de evenimente cultural-turistice de anvergură organizate anual (ţintă: 3 evenimente).

3. **Indicatori de Impact Socio-Economic:**

- Numărul de locuri de muncă nou create în sectorul turistic (ţintă: 50 în 5 ani).
- Valoarea veniturilor la bugetul local din taxele specifice turismului (ţintă: creştere cu 500% în 5 ani).
- Gradul de satisfacţie al turiştilor, măsurat prin sondaje anuale (ţintă: >85%).

Tabelul de mai jos sintetizează ţintele principale pentru a oferi un instrument de monitorizare clar şi concis:

Indicator de Monitorizare	Valoare de Pornire (An 0)	Ţintă la 5 Ani	Ţintă la 10 Ani	Sursă de Verificare
Infrastructură				

Indicator de Monitorizare	Valoare de Pornire (An 0)	Țintă la 5 Ani	Țintă la 10 Ani	Sursă de Verificare
Km drum turistic modernizat	0 km	5 km	5 km	Recepție lucrări
Locuri de cazare clasificate	20 (estimat)	100	200	Registrul unităților turistice
Acoperire utilități (%)	15%	50%	75%	Situații operatori
Produs Turistic				
Km trasee marcate	0 km	40 km	60 km	Proces verbal recepție
Vizitatori anuali Cetate	5.000 (estimat)	15.000	30.000	Sistem de contorizare
Evenimente anuale	1	3	4	Calendar evenimente
Impact Socio-Economic				
Locuri de muncă în turism	10 (estimat)	50	100	Date AJOFM
Venituri din taxe de turism	5.000 RON	50.000 RON	150.000 RON	Execuție bugetară
Grad de satisfacție turiști (%)	N/A	80%	90%	Sondaje anuale

Demersul a pornit de la o analiză a cadrului general, a continuat cu o inventariere detaliată a resurselor, a diagnosticat starea infrastructurii, a analizat componenta socio-economică și a culminat cu propuneri de produse turistice, o viziune strategică și un plan de acțiune.

Recomandările formulate aici sunt menite să ofere administrației publice locale și proiectantului PUG un instrument de lucru solid, coerent și acționabil, pentru a transforma comuna Crizbav într-o destinație turistică durabilă și prosperă, care își valorifică în mod inteligent patrimoniul unic.