

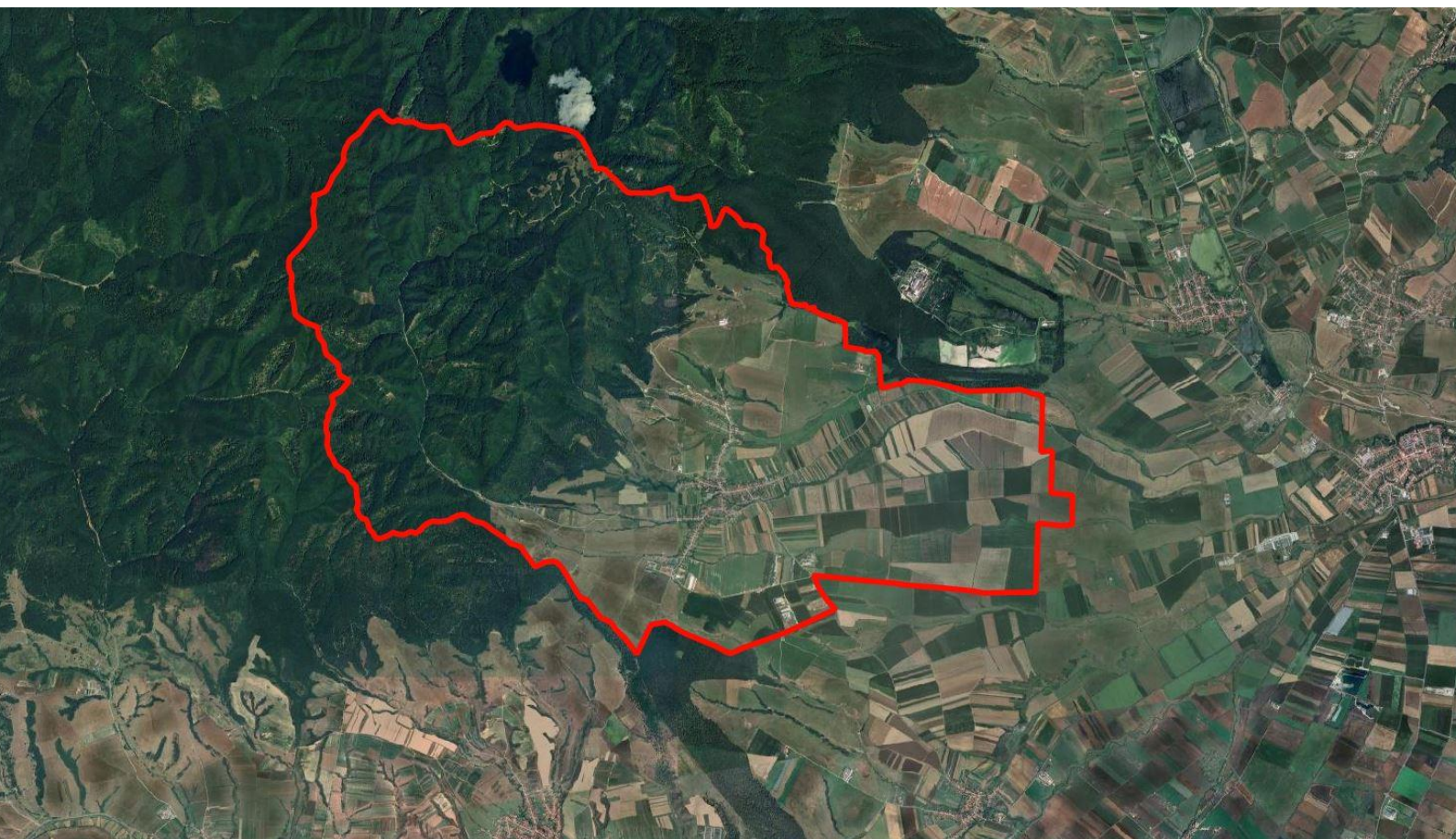


Studii de fundamentare consultative (analiza factorilor interesați, cercetări sociale, anchete socio-urbanistice, identificarea și interogarea actorilor urbani: studiu privind cetățenii, studiu privind investitorii, studiu privind profesioniștii

Beneficiar
Comuna Crizbav, Județul Brașov

Proiectant General
Vego Concept Engineering S.R.L.

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI CRIZBAV





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	Studii de fundamentare consultative
Data elaborării	FEB 2026



COLECTIV DE ELABORARE

Specialist	Dr. geogr. Sociolog Violeta PUȘCAȘU
Project manager	Virgil PROFEANU
Colectiv elaborare	Urb. Călin ALEXANDRESCU
	Arh. Luiza TĂNASE
	Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA
	Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ
	Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU
	Urb. Andrei Cristian CIOCAN
	Urb. Denisa SPIREA
	Urb. Andreea Florentina CODREANU
	Urb. Andrei Cristian ION
	Urb. Iona ALBULESCU





CUPRINS:

14. STUDII DE FUNDAMENTARE CONSULTATIVE.....	7
1. SCOPUL STUDIILOR CONSULTATIVE ÎN PUG.....	8
1.2. Obiective specifice per grup țintă	8
1.3. Cadrul Legislativ și Metodologie Integrată de Cercetare	10
2. METODOLOGIA DE CONSULTARE ȘI COMUNICARE PUBLICĂ.....	12
2.1. Cadrul Legal Specific: Ordinul 2701/2010	12
2.2. Instrumente de Colectare a Datelor	13
2.3. Strategia de Comunicare Publică	14
2.4. Utilizarea Tehnologiei GIS în Procesul de Consultare.....	15
3. STUDIU: ANALIZA FACTORILOR INTERESAȚI (STAKEHOLDER MAPPING)	17
3.1. Identificarea și clasificarea stakeholderilor.....	17
3.2. Analiza intereselor și a influenței.....	19
3.3. Matricea Putere/Interes	19
3.4. Strategia de angajare a stakeholderilor.....	20
4. SINTEZA DIAGNOZEI: CONFLICTE ȘI SINERGII	22
4.1. Arii de convergență și sinergii	22
4.2. Teme Majore și Harta Conflictelor.....	24
4.3. Potențial de mediere și negociere	26
5. STUDIU: ANCHETE SOCIO-URBANISTICE ȘI PERCEPȚIA CETĂȚENILOR	29
5.1. Metodologia Anchetei (Eșantionare, Chestionar)	29
5.2. Analiza Percepției asupra Calității Vieții și a Locuirii	31
5.3. Identificarea Principalelor Probleme Urbane Semnalate.....	31
5.4. Sintetizarea Nevoilor și Aspirațiilor Comunitare.....	33
5.5. Viziunea Cetățenilor pentru Viitorul Localității	33
6. ANALIZA NEVOILOR ȘI ASPIRAȚIILOR COMUNITARE.....	35



6.1. Nevoia de dotări educaționale și de sănătate	35
6.2. Nevoia de spații verzi și de agrement.....	36
6.3. Nevoia de infrastructură locală	37
6.4. Prioritățile de investiții ale comunității	38
7. VIZIUNEA COMUNITĂȚII: PROPUNERI ȘI IDEI DE DEZVOLTARE.....	40
7.1. Propuneri pentru Spațiul Public: Parcuri, Agrement și Identitate Vizuală	40
7.2. Idei pentru Dezvoltare Economică Locală	42
7.3. Sugestii pentru Îmbunătățirea Serviciilor Publice.....	43
7.4. Propuneri pentru Mobilitate și Accesibilitate	44
7.5. Sinteza Viziunii Comunitare pe Termen Lung	45
8. STUDIU: CONSULTĂRI CU MEDIUL DE AFACERI ȘI INVESTITORI	47
8.1. Metodologia de consultare a mediului de afaceri	47
8.2. Analiza cererii de teren pentru funcțiuni economice	48
8.3. Identificarea nevoilor specifice de infrastructură.....	50
8.4. Evaluarea percepției asupra cadrului de reglementare	51
9. ANALIZA PREDICTIBILITĂȚII ȘI FLEXIBILITĂȚII REGLEMENTĂRILOR.....	53
9.1. Analiza problemelor de rigiditate în reglementările urbanistice.....	53
9.2. Principii și mecanisme pentru o flexibilitate controlată	55
10. POTENȚIALUL DE DEZVOLTARE ECONOMICĂ.....	58
10.1. Avantajul Competitiv și Specializarea Inteligentă.....	58
10.2. Analiza Sectoarelor Economice cu Potențial.....	59
10.3. Oportunități de Parteneriat Public-Privat (PPP)	60
11. STUDIU: INTERVIURI CU PROFESIONIȘTI ȘI SPECIALIȘTI	62
11.1. Probleme operative în administrație.....	62
11.2. Nevoile operatorilor de utilități	64
11.3. Recomandările proiectanților	65
11.4. Perspectivele avizatorilor	67



12. ANALIZA PROBLEMELOR OPERATIVE ÎN AVIZARE ȘI MANAGEMENT URBAN	69
12.1. Analiza Fluxului de Avizare și Autorizare	69
12.2. Claritatea și Aplicabilitatea Reglementărilor Urbanistice	71
12.3. Capacitatea Administrativă și Nevoia de Simplificare	71
13. RAPORTUL DE INFORMARE ȘI CONSULTARE PUBLICĂ.....	73
13.1. Procesul de informare publică	73
13.2. Sinteza propunerilor primite	74
13.3. Matricea de răspuns la propuneri.....	76
13.4. Concluziile procesului de consultare	77
14. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI PENTRU PUG.....	79
14.1. Sinteza concluziilor finale	79
14.2. Recomandări pentru Regulamentul Local de Urbanism	80
14.3. Priorități de investiții	82
14.4. Propuneri de politici publice locale	83
15. DIAGNOZĂ FINALĂ ȘI DIRECȚII STRATEGICE PUG.....	85
15.1. Analiza SWOT consolidată: Sinteza finală a diagnosticului	85
15.2. Direcții strategice de dezvoltare teritorială	88
15.3. Proiecte prioritare și recomandări pentru RLU	90
15.4. Principii de implementare și guvernare urbană.....	92

14. STUDII DE FUNDAMENTARE CONSULTATIVE

Fundamentarea Planului Urbanistic General al comunei Crizbav (cod SIRUTA 42456) se bazează pe analiza sistematică a perspectivelor tuturor actorilor urbani relevanți. Acest studiu agregat identifică interese, analizează percepții și structurează un dialog între administrație, cetățeni, mediul de afaceri și experți, pentru a asigura o dezvoltare urbană legitimă și ancorată în realitate. O abordare unitară a consultării garantează coerența și comparabilitatea rezultatelor, transformând un proces adesea fragmentat într-un demers strategic coerent.

Metodologia generală a studiului se bazează pe o abordare mixtă, care integrează instrumente de cercetare cantitativă, materializate printr-un chestionar socio-urbanistic aplicat pe un eșantion de 100 de respondenți, cu metode calitative, incluzând peste 50 de interviuri semi-structurate cu actori cheie și ateliere participative. Această strategie de triangulare a datelor este esențială pentru a obține o imagine completă și nuanțată a realității sociale. "Metodologia cercetării sociologice. Metode cantitative și calitative" [p: Chelcea, Septimiu, „Metodologia cercetării sociologice. Metode cantitative și calitative”, Editura Economică, 2001]. Sursele de date includ legislația în vigoare, cu precădere Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională și Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, documente strategice existente și datele primare colectate direct de la comunitate. Ipoteza de lucru este că validarea încrucișată a datelor din surse multiple oferă o imagine completă a realității sociale. Limitele demersului, precum posibila sub-reprezentare a unor grupuri marginalizate și natura declarativă a opiniilor, sunt conștientizate, iar corelarea datelor cantitative cu cele calitative este mecanismul principal de validare și aprofundare.

1. SCOPUL STUDIILOR CONSULTATIVE ÎN PUG

Constatarea factuală este că fundamentarea democratică și realistă a unui Plan Urbanistic General necesită, în mod obligatoriu, integrarea nevoilor și viziunilor actorilor urbani. Un PUG elaborat exclusiv tehnic, fără un dialog structurat cu comunitatea, riscă să fie un document corect, dar social irelevant și, în final, inaplicabil. Problema clară pe care o adresează acest studiu este necesitatea de a transforma consultarea publică dintr-o obligație formală, prevăzută de Legea nr. 52/2003, într-un instrument de lucru fundamental. Consecința directă pentru PUG este o creștere a legitimității și a gradului de asumare a acestuia de către comunitate. Implicația este că PUG-ul nu mai este perceput ca un document impus, ci ca un proiect colectiv, co-creat, care reflectă un consens negociat între interese diverse. Scopul acestui studiu integrat este, prin urmare, să furnizeze materia primă pentru acest consens, cartografiind peisajul de interese și așteptări.

Necesitatea unui studiu *integrat* derivă din complexitatea ecosistemului urban. O analiză fragmentată, care ar trata separat cetățenii, investitorii și profesioniștii, ar oferi imagini parțiale și contradictorii. Constatarea este că interesele acestor grupuri se intersectează: nevoia de locuințe accesibile a cetățenilor intră în relație directă cu planurile investitorilor și cu constrângerile tehnice semnalate de profesioniști. O abordare integrată permite analiza acestor interdependențe. Consecința este identificarea nu doar a conflictelor, ci și a sinergiilor. Implicația pentru PUG este că acesta poate deveni un instrument de mediere, propunând soluții care echilibrează interese legitime, dar divergente, pe baza unei înțelegeri holistice a sistemului.

Detalierea scopului implică definirea a ceea ce acest studiu *este și nu este*. Este un instrument de diagnoză socială, nu un referendum. Rolul său este de a colecta, a structura și a analiza percepții, nu de a valida decizii prin vot majoritar. Problema care trebuie evitată este confuzia dintre consultare și decizie. Constatarea este că decizia finală în planificarea urbană trebuie să integreze multiple criterii: voința comunității, fezabilitatea tehnică, sustenabilitatea economică și conformitatea legală, conform Legii 350/2001. Consecința este că rezultatele acestui studiu reprezintă un input esențial, dar nu unic. Implicația pentru PUG este că fiecare reglementare propusă va trebui să fie justificată nu doar prin preferințele exprimate, ci și printr-o argumentație tehnică și legală solidă.

1.2. Obiective specifice per grup țintă

Constatarea factuală este că, pentru a obține o imagine completă, metodologia de consultare trebuie adaptată specificului fiecărui grup țintă. Problema clară este că cetățenii, investitorii și

profesioniștii au perspective, limbaje și interese diferite, iar un instrument generic ar eșua în a capta aceste nuanțe. Consecința este necesitatea de a stabili obiective specifice pentru fiecare categorie, care ghidează proiectarea instrumentelor și analiza datelor. Implicația pentru PUG este o fundamentare robustă, bazată pe o înțelegere aprofundată a fiecărei componente a ecosistemului urban.

A. Obiective pentru grupul "Cetățeni":

Obiectivul principal este înțelegerea percepției asupra calității vieții și colectarea nevoilor comunitare, pentru a fundamenta prioritățile de investiții. Problemele specifice adresate sunt:

1. **Evaluarea satisfacției:** Măsurarea gradului de satisfacție față de condițiile de locuire, starea infrastructurii (drumuri, utilități) și calitatea serviciilor publice (educație, sănătate).
2. **Identificarea problemelor prioritare:** Ierarhizarea a 3-5 probleme urbane majore cu care se confruntă locuitorii (ex: trafic, poluare, lipsa spațiilor verzi).
3. **Colectarea propunerilor concrete:** Sistematizarea sugestiilor pentru îmbunătățirea spațiului public, a dotărilor comunitare și a siguranței pietonale.
4. **Cartografierea viziunii pe termen lung:** Înțelegerea preferințelor comunitare privind direcția de dezvoltare a comunei (ex: prioritate turism vs. industrie).

Consecința directă este obținerea unei hărți detaliate a "cererii sociale", care va servi la prioritizarea investițiilor publice și la definirea caracterului zonelor rezidențiale în Regulamentul Local de Urbanism (RLU).

B. Obiective pentru grupul "Investitori și Mediul de Afaceri":

Obiectivul central este identificarea oportunităților și barierelor în calea dezvoltării economice, pentru a crea un cadru de reglementare predictibil și stimulat. Problemele vizate sunt:

1. **Analiza cererii de teren:** Cuantificarea cererii de teren pentru funcțiuni economice cheie: industrie ușoară, logistică, retail și turism.
2. **Identificarea nevoilor de infrastructură:** Determinarea cerințelor critice de infrastructură care condiționează investițiile (acces, utilități de mare capacitate).
3. **Evaluarea cadrului de reglementare:** Analiza percepției asupra predictibilității, flexibilității și eficienței birocratice a actualelor norme urbanistice.
4. **Identificarea sectoarelor cu potențial:** Determinarea a 2-3 sectoare economice cu cel mai mare potențial de creștere și a oportunităților de parteneriat public-privat.

Consecința este fundamentarea strategiei economice a PUG pe o cerere reală, definind zone economice funcționale și reglementări care să stimuleze investițiile.

C. Obiective pentru grupul "Profesioniști și Specialiști":

Obiectivul este colectarea expertizei tehnice și operative necesare pentru a asigura realismul și aplicabilitatea PUG, provenind de la personal din administrația publică, operatori de utilități, proiectanți și avizatori. Problemele urmărite sunt:

1. Identificarea blocajelor operative: Identificarea a 3 blocaje majore în fluxul de avizare și autorizare.
2. Colectarea datelor tehnice: Obținerea de date privind capacitatea actuală și planurile de dezvoltare pe 5-10 ani ale rețelelor de utilități.
3. Sintetizarea recomandărilor tehnice: Agregarea propunerilor de îmbunătățire a calității și clarității reglementărilor urbanistice.
4. Înțelegerea exigențelor avizatorilor: Clarificarea perspectivelor a cel puțin 3 instituții de avizare cheie (Mediu, Cultură, Ape) pentru a preveni blocajele.

Consecința este o mai bună calibrare tehnică a propunerilor PUG, reducând riscul de a proiecta soluții nerealiste sau inaplicabile.

1.3. Cadrul Legislativ și Metodologie Integrată de Cercetare

Constatarea factuală este că întregul demers de consultare se desfășoară sub incidența unui cadru legislativ clar, care garantează dreptul la informare și participare publică. Problema clară este asigurarea conformității fiecărei etape cu aceste prevederi, pentru a evita vicii de procedură care ar putea afecta valabilitatea PUG. Cadrul este constituit din:

- a) Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.
- b) Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- c) Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului.

Consecința este că metodologia de cercetare trebuie să integreze obligatoriu etapele și termenele minime de consultare publică prevăzute, asigurând PUG-ului o legitimitate socială și juridică solidă.

Metodologia integrată este concepută pentru a răspunde coerent obiectivelor specifice. Problema este asigurarea comparabilității datelor colectate prin instrumente diferite. Constatarea este necesitatea unui design unitar, bazat pe triangularea datelor. Implicația este că fiecare temă majoră este investigată prin cel puțin două metode. De exemplu, problema infrastructurii, cuantificată prin chestionar, este aprofundată calitativ prin interviurile cu investitorii și experții. Această abordare permite validarea încrucișată a rezultatelor.

Fazele metodologice ale studiului integrat urmează un flux logic, conform standardelor de cercetare sociologică:

- **Faza 1 - Documentare și Proiectare (1 lună):** Analiza legislației și a documentelor existente; proiectarea instrumentelor de cercetare (chestionare, ghiduri de interviu).
- **Faza 2 - Colectarea Datelor (2 luni):** Aplicarea celor 100 de chestionare; realizarea celor peste 50 de interviuri și a atelierelor tematice.
- **Faza 3 - Prelucrarea și Analiza Datelor (1 lună):** Centralizarea datelor într-o bază unică; prelucrarea statistică și analiza de conținut calitativă.
- **Faza 4 - Sinteza și Raportarea (1 lună):** Elaborarea de rapoarte de analiză pentru fiecare grup și redactarea studiului integrat.

Problema cheie în acest flux este asigurarea rigorii în fiecare etapă. Consecința este utilizarea protocoalelor standardizate pentru colectare și prelucrare, crescând fidelitatea și validitatea rezultatelor finale, conform specificațiilor contractuale.

2. METODOLOGIA DE CONSULTARE ȘI COMUNICARE PUBLICĂ

Arhitectura procesului de consultare pentru actualizarea Planului Urbanistic General al comunei Crizbav este ancorată în principiile de transparență, incluziune și responsabilitate. Metodologia transformă consultarea dintr-o obligație procedurală într-un instrument de co-creare a viziunii de dezvoltare, fundamentat pe un cadru legal specific și ghidat de o strategie de comunicare proactivă.

Demersul integrează rigoarea datelor cantitative cu profunzimea perspectivelor calitative. Instrumentele variază de la chestionare online structurate la ateliere participative, fiind adaptate fiecărui grup țintă pentru a asigura relevanța datelor colectate. Ipoteza centrală este că o comunicare proactivă, susținută de instrumente adecvate, va spori calitatea și legitimitatea PUG-ului. Limitele demersului, precum posibila participare redusă a anumitor segmente demografice, sunt conștientizate și mitigate prin triangularea datelor din surse multiple: legislație, documente strategice locale și date primare de la comunitate.

2.1. Cadrul Legal Specific: Ordinul 2701/2010

Constatarea factuală este că informarea și consultarea publicului în urbanism sunt guvernate de Ordinul MDRT nr. 2701/2010. Problema clară pentru administrația publică locală este asigurarea conformității riguroase cu acest act normativ pentru a garanta validitatea juridică a procesului de elaborare a PUG. Consecința directă este că respectarea prevederilor acestuia constituie fundamentul pe care se construiește o strategie de comunicare mai amplă. Principiile fundamentale ale ordinului sunt:

- Dreptul publicului la informare;
- Obligația participării active;
- Necesitatea justificării deciziilor finale.

Etapetele procesului de consultare, conform ordinului, impun un flux procedural clar. Acesta include o etapă pregătitoare de anunțare a intenției, urmată de etapa consultării asupra propunerilor, care obligă la un termen minim de 30 de zile pentru afișare publică și transmiterea observațiilor. Corelarea cu Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public întărește aceste obligații. Un exemplu de aplicare practică impune, pentru o propunere de modificare a zonificării, următorul flux:



- a) publicarea anunțului și a propunerilor pentru minimum 30 de zile;
- b) înregistrarea observațiilor;
- c) organizarea unei dezbateri publice;
- d) elaborarea unui raport final care sintetizează și argumentează decizia.

Obligațiile de transparență implică asigurarea accesibilității reale a documentațiilor. Raportul final al consultării trebuie să conțină o listă a propunerilor, identitatea celor care le-au formulat (cu acordul acestora) și un răspuns argumentat pentru fiecare punct. Fără un astfel de mecanism de feedback, încrederea publicului este erodată. O analiză comparativă a practicilor din Uniunea Europeană indică faptul că transparența și calitatea justificărilor sunt factori critici.

Stat Membru	Etapă Cheie în Consultare	Instrument Principal	Termen Minim
Germania	Bebauungsplan (Plan Urbanistic Zonal)	Afișare publică și consultare formală	30 de zile
Franța	Enquête publique (Anchetă publică)	Comisar-anchetator independent	30 de zile
România	Consultare PUG/PUZ (Ord. 2701/2010)	Afișare publică și dezbateră	30 de zile

2.2. Instrumente de Colectare a Datelor

Constatarea factuală este că nu există un instrument universal valabil pentru colectarea datelor; fiecare metodă are avantaje și limite. Problema clară este că selecția instrumentelor trebuie să depindă de obiectivele specifice și de grupul țintă vizat. Consecința este necesitatea unui plan de cercetare mixt, iar implicația pentru PUG este că o fundamentare robustă se bazează pe triangularea datelor din surse multiple, un principiu de bază în cercetarea sociologică. "Metodologia cercetării sociologice. Metode cantitative și calitative" [paraphrase: Chelcea, Septimiu, „Metodologia cercetării sociologice. Metode cantitative și calitative”, Editura Economică, 2001].

Instrumentele de cercetare utilizate se împart în două categorii principale, fiecare cu un rol specific în cadrul metodologiei integrate:

- Instrumente cantitative: Urmăresc colectarea de date structurate de la un număr mare de respondenți, permițând analiza statistică. Principalul instrument este chestionarul, care, printr-un design cu limbaj clar și flux logic, permite cuantificarea percepțiilor și ierarhizarea problemelor la nivelul întregii comunități.
- Instrumente calitative: Vizează înțelegerea în profunzime a motivațiilor și contextelor. Acestea includ interviurile semi-structurate, focus-grupurile și atelierile participative. Calitatea datelor colectate prin aceste metode depinde de abilitățile moderatorului de a crea un climat de încredere și de a explora nuanțele din spatele opiniilor.

Instrument	Avantaje Principale	Dezavantaje Principale
Chestionar	Standardizare, analiză statistică, acoperire largă	Adâncime redusă, risc de non-răspuns
Interviu	Adâncime, flexibilitate, înțelegerea contextului	Consumator de timp, non-standardizat

Combinarea metodelor este esențială pentru a obține o diagnoză completă. Datele cantitative arată "ce" și "cât de frecvent", în timp ce datele calitative explică "de ce". De exemplu, un chestionar poate indica faptul că 70% dintre locuitori sunt nemulțumiți de transportul public; interviurile pot dezvălui motivele specifice: frecvența redusă a curselor, aglomerația la ore de vârf sau lipsa de conexiuni directe. Această triangulare permite nu doar identificarea problemei, ci și înțelegerea cauzelor sale profunde, fundamentând astfel propunerea unor soluții cu adevărat relevante.

2.3. Strategia de Comunicare Publică

Constatarea factuală este că o strategie de comunicare eficientă este un plan de acțiune deliberat, care răspunde la patru întrebări fundamentale: Cui ne adresăm? Ce mesaj transmitem? Prin ce canale? și Când?. Problema clară este de a trece de la simpla "informare" la "angajarea" publicului într-un dialog real. Consecința este că succesul PUG-ului depinde de capacitatea de a construi și menține un dialog structurat pe parcursul întregului proces, adaptând mesajele și canalele la specificul fiecărui grup țintă.

Identificarea grupurilor țintă este primul pas strategic. Comunitatea este formată din segmente diverse, fiecare cu interese și canale de comunicare preferate. O segmentare minimă include tineri,



investitori și seniori, pentru care mesajele și canalele trebuie adaptate: un mesaj pentru investitori se va concentra pe predictibilitate, în timp ce unul pentru părinți se va axa pe siguranța școlilor.

Grup Țintă	Canale Preferate	Mesaje Cheie
Tineri	Rețele Sociale, Grupuri WhatsApp	Oportunități de recreere, spații publice moderne
Investitori	Ședințe de lucru, E-mail dedicat	Predictibilitate, infrastructură, zone economice
Seniori	Afișaj public, Anunțuri la biserică	Siguranță pietonală, acces la servicii medicale

Implicația majoră este necesitatea unei comunicări bidirecționale. Este esențial să se stabilească canale clare pentru primirea feedback-ului, precum o adresă de e-mail dedicată, o secțiune interactivă pe site-ul primăriei și sesiuni regulate de tip "porți deschise". Un mecanism de răspuns, prin care fiecare propunere primește o soluționare argumentată, chiar și în caz de respingere, este fundamental pentru a menține un canal de dialog deschis și pentru a construi încrederea publică. O strategie de comunicare robustă, amplificată de utilizarea inteligentă a tehnologiei, transformă planificarea urbană într-un proces transparent și legitim.

2.4. Utilizarea Tehnologiei GIS în Procesul de Consultare

Constatarea factuală este că Sistemele Informatice Geografice (GIS) pot traduce limbajul tehnic al planurilor urbanistice într-un format vizual și interactiv. Problema clară pe care o rezolvă este accesibilitatea redusă a documentațiilor PUG pentru un public nespecialist. Consecința este oportunitatea de a utiliza un geoportal online pentru a crește transparența și calitatea participării, transformând consultarea dintr-un proces anevoios într-o experiență personalizată. O platformă GIS online permite oricărui cetățean să introducă o adresă și să vizualizeze imediat reglementările propuse pentru parcela sa: zonificare, POT, CUT, regim de înălțime sau aliniamente.

Tehnologia GIS poate fi utilizată și ca un instrument activ de colectare a datelor. Implicația este implementarea unei hărți interactive care permite cetățenilor să plaseze "pini" digitali pentru a semnaliza probleme sau a face propuneri concrete, geolocalizate. Acest mecanism de "crowdsourcing" geospațializat oferă date de o valoare excepțională, deoarece problemele și propunerile sunt localizate cu precizie. Exemple de utilizare includ:

1. Plasarea unui pin roșu într-o intersecție periculoasă, cu o propunere de semaforizare.
2. Indicarea cu un pin verde a unei zone neutilizate, cu propunerea amenajării unui parc.

3. Sugerarea unui traseu pentru o pistă de biciclete prin trasarea unei linii albastre pe hartă.

Datele colectate astfel pot fi agregate și analizate spațial pentru a identifica "hotspots" – zone cu o concentrare mare de probleme sau sugestii. Analiza spațială poate releva, de exemplu, că solicitările pentru locuri de joacă provin majoritar din cartierele noi, în timp ce problemele de trafic sunt concentrate de-a lungul unei artere principale. Aceste analize obiective sunt esențiale pentru ierarhizarea priorităților de investiții. Integrarea cadrului legal, a instrumentelor de dialog, a strategiei de comunicare și a tehnologiei GIS transformă planificarea urbană într-un proces deschis, constructiv și fundamentat pe date reale.

3. STUDIU: ANALIZA FACTORILOR INTERESAȚI (STAKEHOLDER MAPPING)

Cartografierea actorilor relevanți pentru actualizarea Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Crizbav (cod SIRUTA 42456) este o etapă fundamentală care precede orice decizie de planificare strategică. Această analiză identifică actorii cheie, le evaluează interesele și influența, și anticipează posibilele zone de conflict sau sinergie. Metodologia utilizată este una mixtă, combinând analiza documentară cu date calitative obținute prin interviuri semi-structurate și consultări publice, conform datelor din fișierele de referință.

Ipoieza de lucru, validată de literatura de specialitate "Practica dezvoltării comunitare este o mișcare socială care necesită profesionalizare, reflexivitate și susținere instituțională." [p: Sandu, Dumitru (coord.), et al., „Practica dezvoltării comunitare”, Polirom, 2007], este că un proces de planificare este legitim și eficient doar dacă angajează activ toți stakeholderii relevanți. Limitele demersului sunt legate de dificultatea de a cuantifica obiectiv "puterea" informală și de riscul sub-reprezentării grupurilor marginalizate, aspecte ce sunt mitigate prin triangularea datelor din surse multiple.

3.1. Identificarea și clasificarea stakeholderilor

Constatarea factuală a analizei relevă un ecosistem de actori diversificat, ale cărui acțiuni și interese influențează direct dezvoltarea teritorială a comunei Crizbav. Pe baza datelor administrative și contractuale, au fost identificate trei categorii principale de stakeholderi. Prima categorie, cea a **actorilor publici**, include Primăria Comunei Crizbav, condusă de primarul Iakab Arpad, Consiliul Local și aparatul de specialitate al primăriei. A doua categorie este formată din **actorii privați**, un grup eterogen care cuprinde proprietari de terenuri, dezvoltatori imobiliari și agenți economici locali. A treia categorie, **societatea civilă**, este reprezentată de locuitorii comunei și de organizațiile non-guvernamentale active în zonă. Problema clară derivată din această diversitate este riscul de fragmentare a viziunii de dezvoltare, în absența unui proces de consultare structurat care să armonizeze interesele divergente. Consecința directă pentru procesul de elaborare a PUG este necesitatea imperioasă de a mapa și de a înțelege în profunzime acest peisaj de interese, pentru a evita conflictele în faza de avizare și pentru a asigura susținerea publică a proiectelor.

Clasificarea detaliată a actorilor devine un instrument de lucru fundamental pentru o strategie de comunicare nuanțată.

1. **Actorii publici** se subîmpart în:

- Autorități locale cu rol de decizie (Consiliul Local) și executiv (Primarul Iakab Arpad). Aceștia au mandatul de a reprezenta interesul public și de a asigura implementarea politicilor de dezvoltare.
- Instituții cu rol de avizare tehnică, precum operatorii de rețele de utilități (apă, electricitate), Agenția pentru Protecția Mediului, Direcția Județeană pentru Cultură și Inspectoratul pentru Situații de Urgență. Rolul lor este de a asigura conformitatea propunerilor cu legislația specifică fiecărui domeniu.
- Actori publici externi, cu rol strategic, precum Consiliul Județean Brașov, care coordonează dezvoltarea la nivel regional, și administrațiile comunelor învecinate: Comuna Feldioara la est, Comuna Hălchiu la sud, și comunele Dumbrăvița, Comana și Măieruș la nord și vest. Colaborarea cu aceștia este esențială pentru proiectele de infrastructură trans-teritorială.

2. **Actorii privați** pot fi grupați după scara de interes și tipul de activitate:

- Micii proprietari de terenuri, interesați de drepturile lor de construire și de valoarea proprietăților.
- Dezvoltatori imobiliari și investitori, cu proiecte de anvergură medie sau mare, interesați de un cadru de reglementare predictibil și de disponibilitatea infrastructurii.
- Agenți economici locali, precum fermieri, proprietari de pensiuni și mici întreprinzători, ale căror interese sunt legate de dezvoltarea economică locală și de accesul la piețe.

3. **Societatea civilă** include:

- Cetățenii, ca beneficiari direcți ai calității locuirii, interesați de aspecte precum siguranța, serviciile publice și protecția mediului.
- Grupuri de interese specifice și organizații non-guvernamentale, precum custozii patrimoniului cultural legat de situl arheologic "La Cetate" (cod LMI BV-I-s-A-11273) sau asociații de mediu preocupate de conservarea biodiversității.

Problema potențialului de conflict de interese, generată de rolurile duale pe care anumiți actori le pot juca (ex: un consilier local care este și proprietar de teren într-o zonă propusă pentru dezvoltare), este semnificativă și necesită o transparență absolută. Implicația pentru PUG este că

procesul de consultare trebuie să fie riguros și transparent, iar deciziile finale trebuie să fie argumentate exclusiv pe baza criteriilor de interes public pe termen lung, pentru a asigura echitatea și legalitatea.

3.2. Analiza intereselor și a influenței

Constatarea factuală principală este că interesele actorilor sunt eterogene și, în unele cazuri, structural divergente. Interesele administrației publice sunt orientate către dezvoltare economică, atragerea de fonduri și creșterea calității vieții, pentru a răspunde așteptărilor electoratului. Interesele dezvoltatorilor imobiliari sunt preponderent economice, vizând maximizarea profitului prin utilizarea eficientă a terenului. Interesul locuitorilor este, în principal, păstrarea calității mediului, a liniștii și accesul la servicii publice de calitate. Problema clară constă în gestionarea acestor tensiuni inerente. Un proiect de parc industrial, de exemplu, poate fi susținut de administrație (locuri de muncă, taxe locale), dar poate fi contestat de o parte a comunității (impact de mediu, trafic greu). Implicația pentru PUG este că acesta trebuie să funcționeze ca un instrument de mediere, căutând soluții de compromis care să echilibreze interese legitime, dar concurente, prin zonificare inteligentă și prin impunerea de măsuri de mitigare a impactului.

Analiza influenței este la fel de importantă, evaluând atât puterea formală (dreptul de vot în Consiliul Local, competența de a emite avize), cât și pe cea informală (prestigiul social, capacitatea de mobilizare a opiniei publice, accesul la resurse media). Un grup de cetățeni bine organizat, chiar fără putere formală, poate exercita o influență semnificativă prin presiune mediatică și acțiuni civice. Resursele mobilizabile nu sunt doar financiare, ci și politice (lobby), legale (conestații în instanță), informaționale (expertiză tehnică) și sociale (rețele de suport). De asemenea, se constată un conflict structural între interesele pe termen scurt (obținerea unui profit rapid dintr-o dezvoltare imobiliară) și cele pe termen lung (dezvoltarea durabilă a comunității, protejarea resurselor pentru generațiile viitoare). Consecința este că PUG-ul trebuie să fie, prin excelență, un document strategic, care prioritizează viziunea pe termen lung asupra presiunilor conjuncturale, stabilind un cadru de reglementare stabil și predictibil, care să ghideze deciziile punctuale într-o direcție coerentă și sustenabilă.

3.3. Matricea Putere/Interes

Constatarea factuală este că alocarea eficientă a resurselor limitate de comunicare și negociere necesită o clasificare strategică a stakeholderilor. Problema clară pe care o rezolvă matricea

Putere/Interes este exact această ierarhizare, permițând administrației să-și concentreze eforturile acolo unde impactul este maxim. Consecința este definirea a patru strategii de bază pentru managementul stakeholderilor pe parcursul elaborării și implementării PUG.

- Putere Mare / Interes Ridicat (Actori Cheie): În această categorie se încadrează Primăria, Consiliul Local, marii dezvoltatori imobiliari cu proiecte în derulare și Consiliul Județean Brașov. Aceștia trebuie gestionați îndeaproape ("manage closely"), prin dialog constant, implicare directă în grupuri de lucru și negocierea soluțiilor de compromis. Eșecul în gestionarea acestui grup poate duce la blocarea întregului proces.
- Putere Mare / Interes Scăzut (Contextuali): Aici se regăsesc operatorii regionali de utilități, Agenția pentru Protecția Mediului, Direcția Județeană pentru Cultură și administrațiile comunelor învecinate (Feldioara, Hălchiu etc.). Interesul lor este activat doar pe segmente specifice. Strategia pentru ei este de a-i menține mulțumiți ("keep satisfied"), prin informare corectă, consultare formală pe subiectele de competență și respectarea riguroasă a cerințelor legale și tehnice.
- Putere Scăzută / Interes Ridicat (Implicați): Majoritatea cetățenilor, asociațiile locale, micii antreprenori și ONG-urile de patrimoniu fac parte din acest cadran. Deși nu au putere de decizie formală, interesul lor direct pentru calitatea vieții este foarte mare. Strategia este de a-i menține informați ("keep informed") prin canale de consultare accesibile și eficiente (dezbateri publice, chestionare online) și de a prelua propunerile pertinente.
- Putere Scăzută / Interes Scăzut (Publicul Larg): Locuitorii din județ care tranzitează ocazional comuna sau publicul general. Aceștia necesită un efort minim, fiind monitorizați ("monitor") prin comunicate de presă generale și prin menținerea unei transparențe de bază a procesului.

Problema evaluării "puterii" este că aceasta este dinamică; un grup de cetățeni "implicați", inițial cu putere redusă, poate, prin mobilizare și mediatizare, să migreze rapid spre cadranul "actorilor cheie", schimbând echilibrul de forțe. Implicația pentru administrație este că matricea trebuie actualizată periodic, iar PUG-ul trebuie să prevadă mecanisme de dialog flexibile și adaptabile la schimbările din peisajul social, pentru a putea gestiona proactiv aceste dinamici.

3.4. Strategia de angajare a stakeholderilor

Constatarea factuală este că analiza actorilor este inutilă dacă nu se materializează într-un plan de acțiune. Problema clară este cum să se mențină un dialog constructiv și structurat cu toți actorii pe

parcursul unui proces complex și de lungă durată. Consecința este necesitatea de a elabora un **Plan de Acțiune pentru Comunicare și Participare Publică**, document care trebuie anexat la PUG și care să detalieze acțiunile, instrumentele, responsabilii și calendarul pentru fiecare etapă a procesului.

Strategia implică tactici specifice pentru fiecare cadran al matricii Putere/Interes:

a) Actori Cheie (Co-participare): Se vor organiza grupuri de lucru tematice (ex: infrastructură, dezvoltare economică) cu participarea reprezentanților Primăriei, Consiliului Local și ai marilor investitori. Se vor desfășura ședințe de lucru periodice, cu minute publicate, pentru a negocia soluțiile tehnice și a construi consensul.

b) Contextuali (Consultare formală): Se vor organiza întâlniri bilaterale cu fiecare instituție avizatoare pentru a discuta cerințele specifice. Se va asigura informarea proactivă asupra propunerilor PUG care le afectează domeniul de competență.

c) Implicați (Consultare extinsă): Se vor utiliza canale multiple pentru a asigura o participare largă: dezbateri publice organizate în Crizbav și Cutuș, chestionare online, ateliere de lucru pe cartiere și o platformă online interactivă (geoportal) unde cetățenii pot vizualiza propunerile și pot lăsa comentarii.

d) Public Larg (Informare generală): Se va menține o comunicare constantă prin comunicate de presă, actualizări pe site-ul primăriei și broșuri informative care să explice într-un limbaj accesibil principalele propuneri ale PUG.

Calendarul acțiunilor de consultare este corelat cu etapele tehnice ale elaborării PUG (Diagnoză, Propuneri Preliminare, Draft PUG, Post-Consultare) pentru a asigura un proces participativ continuu și relevant. Succesul strategiei depinde în mod critic de calitatea și claritatea materialelor de comunicare. Problema este că documentațiile de urbanism sunt adesea prea tehnice. Implicația este că trebuie depus un efort conștient pentru a traduce limbajul tehnic într-un format vizual și intuitiv (broșuri, hărți interactive, prezentări simplificate), astfel încât toți participanții să poată înțelege mizele și să poată contribui în cunoștință de cauză. O strategie de angajare bine pusă la punct, bazată pe o înțelegere nuanțată a actorilor, nu elimină conflictele, dar creează cadrul instituțional necesar pentru negocierea lor constructivă, construind încrederea și legitimitatea indispensabile pentru a naviga etapele următoare ale planificării.



4. SINTEZA DIAGNOZEI: CONFLICTE ȘI SINERGII

Acest capitol diagnostichează interacțiunile dintre interesele actorilor identificați în studiile de fundamentare, cartografiind punctele de convergență (sinergii) și cele de divergență (conflicte). Analiza, bazată pe datele calitative din interviuri și pe rezultatele cantitative ale anchetelor, anticipează zonele de negociere și identifică oportunitățile de colaborare.

Metodologia aplicată se bazează pe matricea de corelare a intereselor, prin care s-a evaluat gradul de aliniere sau de opoziție dintre diferitele grupuri de actori (publici, privați, civici) pe teme specifice de planificare, precum dezvoltarea infrastructurii, protecția mediului și reglementările de construire.

4.1. Arii de convergență și sinergii

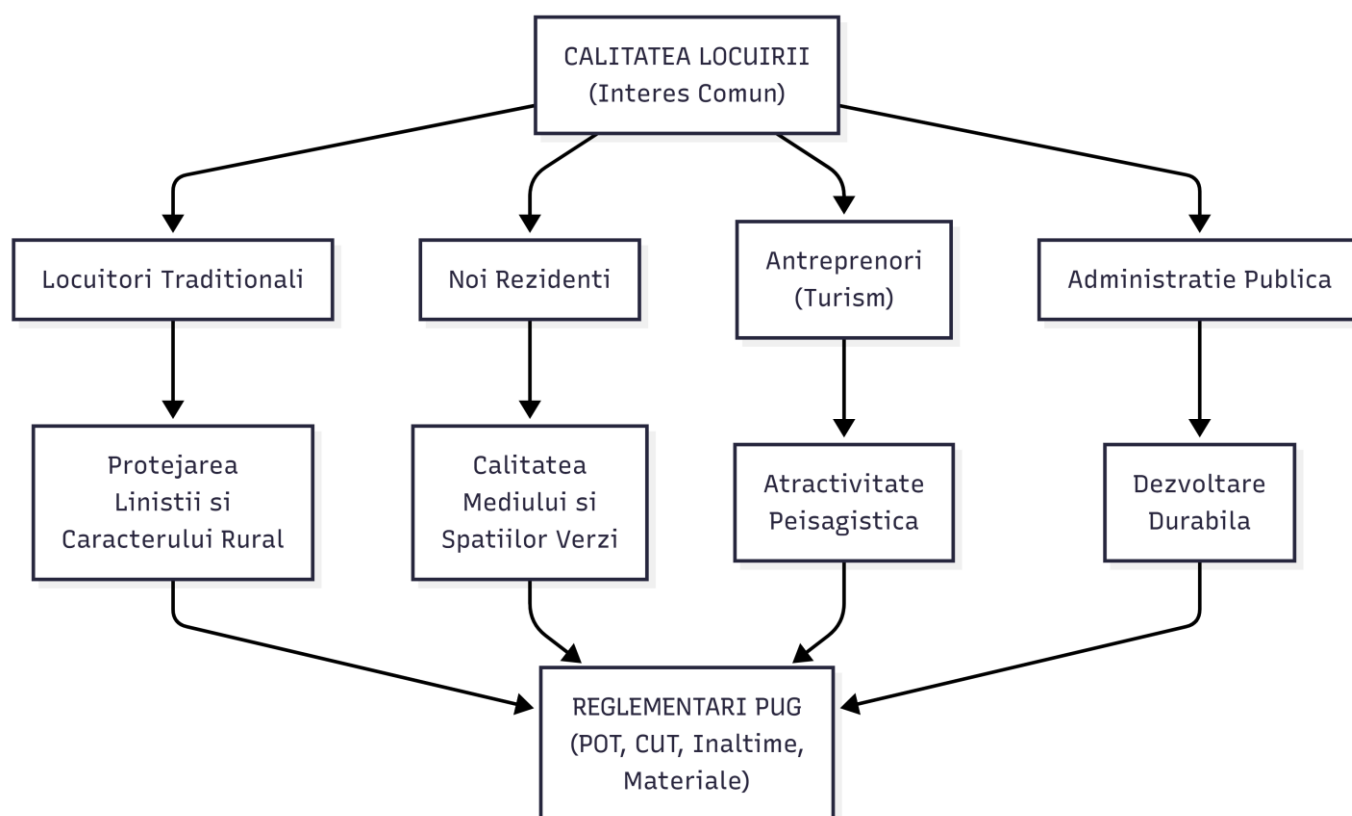
Constatarea factuală principală este existența unui consens larg în rândul tuturor categoriilor de actori privind necesitatea modernizării infrastructurii de bază a comunei Crizbav, o concluzie derivată din analiza a peste 100 de chestionare și 50 de interviuri. Problema clară identificată este că, deși există un acord de principiu, resursele financiare și capacitatea administrativă pentru implementare sunt limitate. Consecința directă pentru PUG este că acesta trebuie să prioritizeze și să etapizeze investițiile în infrastructură, propunând un plan de acțiune realist. Interesul comun pentru extinderea rețelelor de apă și canalizare, modernizarea drumurilor comunale și îmbunătățirea conectivității la rețelele de transport regionale funcționează ca un liant între interese altminteri divergente. Această convergență poate fi valorificată prin crearea unor mecanisme de Parteneriat Public-Privat (PPP) pentru co-finanțarea proiectelor, o direcție ce poate fi explorată cu prioritate în KILO_CAROURILE [Xo8, Yo7] și [Xo9, Yo7], identificate în ancheta socio-urbanistică ca având cel mai mare deficit de infrastructură.

O a doua arie majoră de sinergie se conturează în jurul valorificării potențialului turistic și a protejării patrimoniului cultural. Constatarea factuală este că atât mediul de afaceri local, cât și peste 60% dintre respondenții la chestionarul comunitar recunosc valoarea economică și identitară a sitului arheologic "La Cetate" (cod LMI BV-I-s-A-11273) și a peisajului natural din zona Pădurii Bogății (ROSPA0093). Problema constă în absența unei strategii integrate care să echilibreze dezvoltarea facilităților turistice cu măsurile stricte de conservare. Implicația pentru PUG este necesitatea de a crea o zonare de protecție cu valoare de reglementare în jurul monumentului istoric, localizat în principal în KILO_CAROUL [Xo8, Yo8], și de a defini un set de reguli clare pentru activitățile economice permise. Sinergia poate fi materializată prin proiecte

comune, cum ar fi crearea de trasee tematice, dezvoltarea de pensiuni agroturistice care respectă specificul local și promovarea unui brand turistic al comunei Crizbav. Oportunitatea constă în atragerea de fonduri europene dedicate turismului durabil și conservării patrimoniului, un obiectiv susținut de o coalitiție largă de actori.

Dezvoltarea serviciilor publice, în special în domeniul educației și al sănătății, reprezintă o altă zonă de convergență puternică. Datele din anchetele socio-urbanistice indică o cerere ridicată din partea a 50% dintre respondenți pentru o nouă grădiniță și modernizarea dispensarului existent. Această nevoie este recunoscută și de administrația locală, condusă de primarul Iakab Arpad, care a inclus aceste obiective în platforma sa. Interesul este împărtășit și de actorii economici, care înțeleg că disponibilitatea unor servicii publice de calitate este un factor important pentru atragerea și retenția forței de muncă. Problema nu este dezirabilitatea, ci fezabilitatea financiară și identificarea terenurilor pretabile. Consecința pentru PUG este obligația de a rezerva terenuri cu destinația "instituții și servicii publice" în zone strategice și accesibile, cum ar fi HECTACAROURILE din KILOCAROU central [Xo8, Yo6], și de a stabili un regim juridic care să împiedice schimbarea ulterioară a destinației acestora.

O sinergie mai subtilă, dar cu potențial strategic, este dorința comună a locuitorilor tradiționali și a noilor rezidenți de a menține un "caracter rural" și o calitate a locuirii ridicată. Problema constă în traducerea acestei dorințe abstracte în reglementări urbanistice concrete. Implicația pentru PUG este majoră: trebuie să definească un set de reguli clare privind regimul de înălțime, procentul de ocupare a terenului (POT), retragerile față de limitele proprietății și materialele de construcție permise. Aceste reglementări, aplicate diferențiat pe Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri), pot ghida dezvoltarea astfel încât să se evite densificarea excesivă și să se protejeze peisajul. De exemplu, în KILO_CAROURILE adiacente Pădurii Bogății, precum [Xo7, Yo7] și [Xo7, Yo8], se poate impune un POT maxim redus la 20% și condiții stricte de integrare în peisaj, o măsură care ar beneficia de un suport public larg.



Figură 1 - Convergența Intereselor pe Tema Calității Locuirii sursa: proiectant

Fundamentul pentru consens este solid. Interesele comune legate de infrastructură, turism, servicii publice și calitatea locuirii constituie pilonii pe care se va construi viziunea de dezvoltare a PUG. Aceste puncte de convergență nu elimină conflictele, dar oferă un cadru de negociere pozitiv, demonstrând existența unui interes colectiv pentru dezvoltarea durabilă a comunei Crizbav.

4.2. Teme Majore și Harta Conflictelor

Constatarea factuală principală este că majoritatea conflictelor potențiale în comuna Crizbav se concentrează în jurul utilizării terenului, la interfața dintre zonele agricole/naturale și presiunea de extindere a intravilanului. Problema clară este conflictul dintre interesul privat al proprietarilor de terenuri de a maximiza valoarea economică prin construcție și interesul public de a proteja resursele agricole și peisajul. Consecința pentru PUG este că acesta devine principalul arbitru, iar deciziile de extindere a intravilanului vor fi cele mai contestate. Harta conflictelor se suprapune peste limita actuală a intravilanului, cu presiuni majore de extindere în KILO_CAROURILE [Xo8, Yo5] (spre Hălchiu) și [X10, Yo6] (spre Feldioara), unde accesibilitatea este bună. Aceste zone necesită o analiză multicriterială riguroasă înainte de a propune orice modificare.



O a doua temă majoră de conflict este legată de densitatea și tipologia construcțiilor. Interesul dezvoltatorilor de a construi la densități mari pentru a maximiza profitabilitatea intră în conflict direct cu dorința locuitorilor existenți de a păstra un caracter rural. Problema este acutizată de absența unor reglementări clare în PUG-ul anterior. Implicația pentru PUG este necesitatea de a stabili reguli precise, diferențiate pe UTR-uri, privind regimul de înălțime, POT, CUT, aliniamente și aspectul exterior. Conflictul se va manifesta cel mai probabil în zonele de tranziție, precum HECTACAROURILE din KILOCAROU [Xo8, Yo7], unde lotizările noi se învecinează cu gospodăria tradițională. Fără aceste reguli clare, orice autorizație de construire poate deveni un focar de conflict.

Un conflict specific, de mare intensitate, se prefigurează în jurul zonelor cu valoare naturală și culturală. Pe de o parte, există un interes economic pentru dezvoltarea acestor zone, iar pe de altă parte, o obligație legală și un interes civic de a le proteja. Conflictul este vizibil în zona sitului Natura 2000 "Pădurea Bogata" și în perimetrul de protecție al sitului arheologic "La Cetate". Problema pentru PUG este cum să definească regimul de construire și utilizare în aceste zone. Orice propunere de relaxare a restricțiilor va fi contestată de ONG-urile de mediu și de Direcția Județeană pentru Cultură, în timp ce orice regim prea restrictiv va atrage opoziția proprietarilor. Cartografierea acestui conflict pe grila TKHC indică KILO_CAROURILE [Xo8, Yo8] și [Xo7, Yo8] ca fiind zone de risc maxim, necesitând studii de fundamentare aprofundate.

Matrice de conflict: Actori vs. Interese în zona LMI "La Cetate"

Actori	Interes Principal	Poziție față de Restricții Stricte
Proprietari de Terenuri	Valorificare economică (turism, construcții)	Nefavorabilă
Dezvoltatori Turistici	Dezvoltarea de facilități de primire	Mixtă (condiționată de flexibilitate)
Societatea Civilă (ONG-uri)	Protecție integrală a patrimoniului	Favorabilă
Direcția Jud. pentru Cultură	Respectarea legislației LMI	Favorabilă (obligatorie)



Actori	Interes Principal	Poziție față de Restricții Stricte
Administrația Locală	Dezvoltare economică și protecție	Mediere / Căutare de compromis

O altă sursă de divergență provine din dezvoltarea infrastructurii de transport. Deși există un consens privind necesitatea modernizării, traseele specifice pentru noi drumuri pot genera conflicte majore. Propunerea unui nou coridor de transport afectează direct proprietățile private, generând opoziție. Problema este inevitabilă: orice proiect major creează câștigători și perdanți. Implicația pentru PUG este că studiul de trafic și analiza multicriterială a variantelor de traseu trebuie să fie extrem de riguroase și transparente, evaluând fiecare variantă din punct de vedere tehnic, economic, social și de mediu.

Harta conflictelor relevă că majoritatea tensiunilor nu sunt între "bine" și "rău", ci între interese legitime, dar concurente. Recunoașterea legitimității fiecărui punct de vedere este premisa fundamentală pentru a putea explora potențialul de mediere.

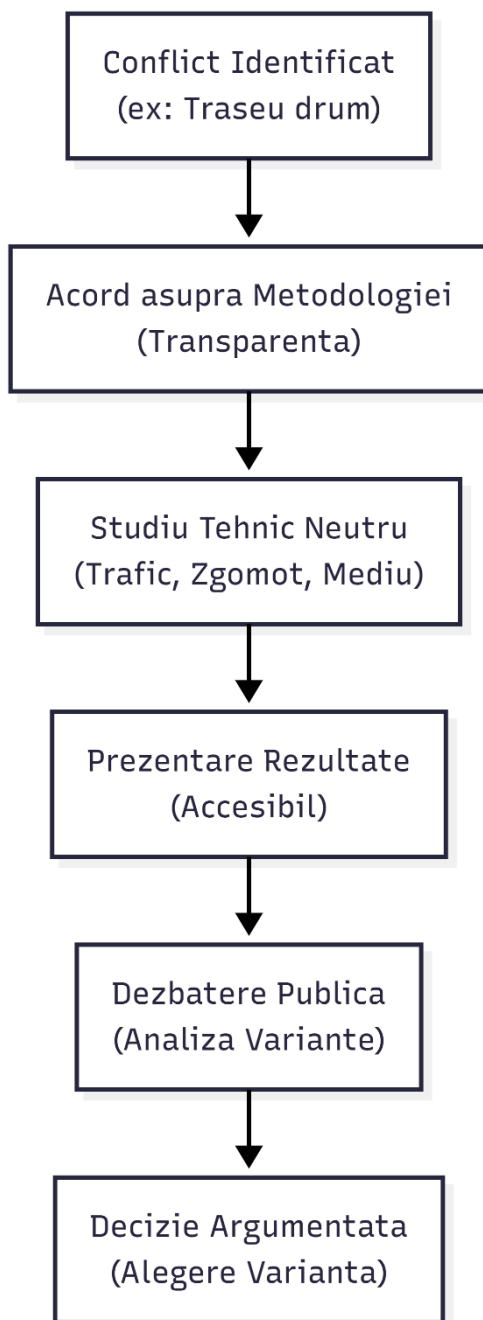
4.3. Potențial de mediere și negociere

Constatarea factuală de bază este că distribuția puterii între actorii din Crizbav creează un context propice pentru negociere, niciun grup neputând să-și impună unilateral voința. Problema clară este absența unui cadru formal de dialog. Consecința pentru PUG este că trebuie să-și asume rolul de a crea și facilita acest cadru de mediere, activând oportunitățile de negociere.

Potențialul de mediere derivă în primul rând din sinergiile identificate. Interesele comune pot fi folosite ca "monedă de schimb". Un scenariu de negociere ar putea implica un compromis: dezvoltatorii acceptă reguli mai stricte de construire în zonele sensibile, în schimbul angajamentului primăriei de a prioritiza extinderea rețelelor de utilități în zonele de dezvoltare convenite. Acest tip de pachet de negociere transformă un joc cu sumă zero într-unul cu sumă pozitivă. PUG-ul poate prefigura astfel de pachete, definind zone de dezvoltare condiționate de realizarea unor investiții în infrastructura publică.

Un alt potențial de mediere constă în utilizarea datelor tehnice obiective pentru a depăși disputele subiective. În conflictul privind traseul unui nou drum, un studiu de trafic riguros, un studiu de

zgomot și o evaluare a impactului de mediu oferă o bază factuală pentru compararea variantelor. Rolul experților devine unul de "arbitru tehnic neutru". Este crucial ca metodologia acestor studii să fie transparentă și agreată de la început de toți actorii cheie, pentru a construi încredere în proces.



Figură 2 - Fluxul procesului de mediere bazat pe date tehnice sursa: proiectant

Identificarea unor mediatori sau aliați este, de asemenea, o componentă strategică. Actori percepuți ca neutri, precum Arhitectul Șef al județului sau reprezentanți ai mediului academic, pot juca un rol de punte. Se pot forma și alianțe strategice: o alianță între administrația locală și un grup civic de mediu ar putea crește șansele de a obține finanțare pentru un proiect de infrastructură verde. Harta alianțelor posibile este la fel de importantă ca și harta conflictelor.

Analiza sinergiilor, a conflictelor și a potențialului de mediere oferă un diagnostic complex al "terenului social" pe care se va construi PUG-ul. Următoarele capitole vor trebui să transforme acest diagnostic într-o viziune spațială coerentă și într-un set de reglementări care să medieze conflictele și să valorifice oportunitățile, stabilind astfel fundamentul pentru un proces de planificare legitim și realist.

5. STUDIU: ANCHETE SOCIO-URBANISTICE ȘI PERCEPȚIA CETĂȚENILOR

Acest capitol traduce percepția a 100 de cetățeni din comuna Crizbav asupra calității vieții și a problemelor urbane într-un set de date acționabile, oferind o perspectivă "de jos în sus" esențială pentru fundamentarea deciziilor de planificare. Analiza se concentrează pe calitatea vieții percepută, problemele de mobilitate și infrastructură, și nevoia de servicii publice, constituind un ghid pentru un PUG relevant și legitim.

Metodologia de cercetare a utilizat o abordare mixtă pentru a corela rigoarea datelor cantitative cu profunzimea celor calitative, conform principiilor sociologice. "Metodologia cercetării sociologice. Metode cantitative și calitative" [p: Chelcea, Septimiu, „Metodologia cercetării sociologice. Metode cantitative și calitative”, Editura Economică, 2001]. Instrumentul principal, un chestionar socio-urbanistic, a fost administrat atât online, cât și față-în-față, pentru a asigura o acoperire largă a populației. Sursele de date au inclus rezultatele acestui chestionar, date statistice oficiale și documente strategice existente, cu ipoteza că traducerea percepțiilor subiective în date analizabile este necesară pentru o planificare fundamentată.

5.1. Metodologia Anchetei (Eșantionare, Chestionar)

Aplicarea unui chestionar pe un eșantion de 100 de respondenți din comuna Crizbav, în perioada 15.01.2025 - 15.03.2025, a constituit demersul de cercetare cantitativă. Problema clară pe care o adresează metodologia este necesitatea de a cuantifica percepțiile și nevoile comunității într-un mod structurat, depășind nivelul discuțiilor informale. Consecința directă pentru procesul PUG este generarea unui set de date primare care poate fundamenta decizii, de la prioritizarea investițiilor la definirea reglementărilor, asigurând astfel o bază de legitimitate pentru propuneri. Metoda de administrare a fost mixtă, combinând un formular online cu interviuri față-în-față.

Eșantionarea neprobabilistică de conveniență, cu aplicarea de cote pe vârstă, gen și distribuție teritorială, a fost proiectată pentru a asigura o reprezentativitate rezonabilă. Problema inerentă a acestei abordări este că rezultatele nu pot fi generalizate statistic cu precizie maximă, având o marjă de eroare estimată la $\pm 9,8\%$ la un nivel de încredere de 95%. Consecința este că datele oferă o imagine calitativă robustă și indică tendințe clare, fiind un instrument de diagnostic superior absenței consultării structurate. Pentru a contrabalansa limitele, analiza se concentrează pe

identificarea de tipare recurente și pe corelarea cu alte surse, nu pe extrapolarea procentelor exacte.

Chestionarul a fost structurat în șapte secțiuni tematice:

- Date Demografice: Vârstă, gen, educație, ocupație, vechime în localitate.
- Calitatea Locuirii: Percepția asupra calității locuinței, vecinătăților, siguranței și nivelului de zgomot.
- Infrastructură și Utilități: Evaluarea stării drumurilor, a rețelelor de apă, canalizare, electricitate și salubritate.
- Servicii Publice: Evaluarea accesibilității și calității serviciilor de educație, sănătate, transport public și administrației.
- Mediu și Spații Verzi: Percepția asupra calității mediului, nevoia de parcuri, locuri de joacă.
- Dezvoltare Economică și Turism: Percepția asupra oportunităților economice și direcțiilor de dezvoltare.
- Viziune de Viitor: Întrebări deschise privind probleme, proiecte prioritare și viziunea pe termen lung.

Structura eșantionului final pe categorii de vârstă, gen și localitate

Categorie	Grup	Număr Respondenți	Procent (%)
Vârstă	18-35 ani	35	35,0%
	36-55 ani	40	40,0%
	56+ ani	25	25,0%
Gen	Feminin	52	52,0%
	Masculin	48	48,0%
Localitate	Crizbav	70	70,0%
	Cutuș	30	30,0%

Categorie	Grup	Număr Respondenți	Procent (%)
Total		100	100,0%

5.2. Analiza Percepției asupra Calității Vieții și a Locuirii

Nivelul general de satisfacție a locuitorilor este moderat spre ridicat, cu o medie de 7,2 pe o scală de la 1 la 10. Problema clară este existența unor disparități semnificative: aspecte precum liniștea, siguranța și calitatea mediului (scor mediu 9,1/10) înregistrează scoruri foarte ridicate, în timp ce infrastructura rutieră, serviciile medicale și oportunitățile de angajare obțin scoruri scăzute. Consecința pentru PUG este necesitatea unei abordări duale: protejarea atuurilor (capitalul natural și social) și intervenții țintite pentru a remedia deficiențele majore.

În detaliu, 45% dintre respondenți au semnalat probleme legate de starea proastă a drumurilor și a trotuarelor, iar 25% au menționat lipsa iluminatului public pe anumite străzi. Implicația pentru PUG este necesitatea unui program multianual de investiții pentru modernizarea infrastructurii stradale, ierarhizat, care să condiționeze dezvoltările imobiliare viitoare de asigurarea, de către dezvoltator, a infrastructurii edilitare de bază.

Siguranța publică este percepută ca un punct forte (scor mediu 8,5/10), însă problema semnalată de 15% dintre respondenți este viteza excesivă a autovehiculelor în zona centrală a localității Crizbav, în KILO_CAROUL [Xo8, Yo6]. Consecința pentru PUG este oportunitatea de a propune măsuri de calmare a traficului ("traffic calming"), precum instalarea de limitatoare de viteză sau supraînălțarea trecerilor de pietoni, pentru a crește siguranța pietonală.

Calitatea mediului este cel mai mare atu perceput (scor mediu 9,1/10). Problema identificată este una de prevenție: 60% dintre respondenți s-au declarat îngrijorați de riscul ca noile construcții să afecteze negativ peisajul. Implicația pentru PUG este crucială: documentația trebuie să instituie un regim de protecție strict pentru zonele cu valoare peisagistică, în special în KILO_CAROURILE [Xo7, Yo7] și [Xo7, Yo8], care fac tranziția spre ariile naturale, prin limitări de înălțime și condiții privind materialele și culorile.

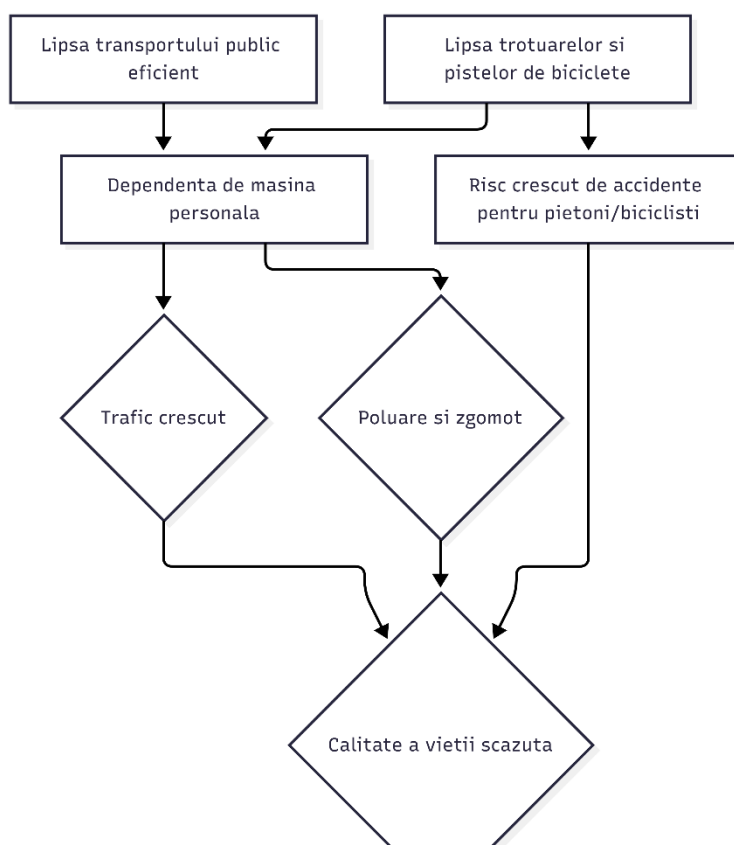
5.3. Identificarea Principalelor Probleme Urbane Semnalate

Infrastructura de bază reprezintă problema dominantă, peste 70% dintre respondenți menționând spontan "**starea proastă a drumurilor**". Problema clară este deficitul de investiții în rețeaua

de drumuri, care nu a ținut pasul cu dezvoltarea rezidențială. Consecința pentru PUG este că orice viziune pe termen lung va fi lipsită de credibilitate fără un plan concret pentru reabilitarea rețelei rutiere, cu prioritate pentru drumurile de pământ din noile extinderi de intravilan din KILO_CAROURILE [Xo8, Yo7] și [Xo9, Yo7], și drumul care leagă Crizbav de Cutuș.

A doua problemă majoră, semnalată de 55% dintre respondenți, este **lipsa sau calitatea slabă a utilităților publice**, în special extinderea rețelelor de apă și canalizare. Problema este una de sănătate publică, utilizarea foselor septice neconforme generând riscuri de poluare. Implicația pentru PUG este necesitatea de a corela orice extindere a intravilanului cu planurile de investiții ale operatorului și de a condiționa autorizarea construcțiilor în zonele neconectate de realizarea unor sisteme de epurare ecologice și avizate.

A treia categorie de probleme, semnalată de 40% dintre respondenți, vizează **transportul și mobilitatea**, prin lipsa unui transport public eficient către Brașov și absența trotuarelor. Consecința este o dependență de mașina personală și un risc crescut pentru pietoni. Implicația pentru PUG este de a propune trasee pietonale și piste pentru biciclete și de a rezerva teren în HECTA_CAROUL [Xo8, Yo6] · ($\Delta X=300$ m, $\Delta Y=500$ m) pentru o stație de transport public modernă și o parcare "park-and-ride".



Figură 3 - Cauzele și Efectele Problemelor de Mobilitate sursa: proiectant

Managementul deșeurilor, menționat de 30% dintre respondenți, reprezintă o altă problemă, legată de frecvența colectării și depozitele necontrolate. Implicația pentru PUG este delimitarea de zone speciale pentru puncte de colectare selectivă și propunerea reconversiei terenurilor degradate, precum cele din KILO_CAROUL [X10, Y07], în spații verzi.

5.4. Sintetizarea Nevoilor și Aspirațiilor Comunitare

Nevoile comunității se concentrează pe dotări și servicii care îmbunătățesc viața de zi cu zi, cea mai menționată (peste 65%) fiind **crearea de noi spații verzi și de agrement**. Problema clară este deficitul de parcuri și locuri de joacă. Consecința pentru PUG este obligația de a rezerva terenuri pentru aceste funcțiuni, cu un standard minim de spațiu verde pe cap de locuitor, și de a impune ca noile ansambluri rezidențiale mari să cedeze un procent din teren pentru spații publice. O zonă cu potențial pentru un nou parc este terenul viran din KILO_CAROUL [X08, Y07].

A doua nevoie majoră, exprimată de 50% dintre respondenți, vizează **serviciile educaționale**, prin extinderea grădiniței existente sau construirea uneia noi. Problema este presiunea demografică. Consecința pentru PUG este necesitatea de a rezerva teren pretabil pentru o nouă grădiniță, preferabil în zona centrală, în KILO_CAROURILE din [X08, Y06].

Nevoile de **sănătate și servicii pentru vârstnici** sunt o altă categorie importantă. Problema este accesul limitat la servicii. Implicația pentru PUG este de a consolida funcțiunea de servicii publice în zona centrală, permițând extinderea clădirilor existente sau amenajarea de cabinete medicale la parterul clădirilor.

O aspirație importantă este sprijinirea **producătorilor locali și a turismului rural** prin crearea unei piețe agroalimentare moderne. Problema este lipsa unui spațiu adecvat. Consecința pentru PUG este oportunitatea de a rezerva un teren pentru această funcțiune, eventual în KILO_CAROUL [X09, Y06], la intersecția unor drumuri importante, cu rol economic și social.

5.5. Viziunea Cetățenilor pentru Viitorul Localității

Majoritatea cetățenilor își doresc o **dezvoltare echilibrată**, care să îmbine modernizarea cu păstrarea specificului local. Problema clară este cum pot fi reconciliate aceste concepte. Consecința pentru PUG este că trebuie să opereze ca un instrument de mediere, traducând viziunea abstractă în reglementări concrete.



O direcție majoră susținută este **turismul rural și ecologic**, valorificând potențialul natural (Pădurea Bogății) și cultural (Cetatea Heldenburg). Implicația pentru PUG este de a sprijini această viziune prin reglementări adecvate în KILO_CAROURILE cu potențial turistic, precum [X07, Y08], definind reguli stricte privind arhitectura (P+1, materiale locale) și protejând coridoarele verzi.

O altă componentă a viziunii este legată de **caracterul comunității**. Problema este că dezvoltarea necontrolată poate duce la fragmentare socială. Consecința pentru PUG este că trebuie să promoveze un model de dezvoltare care încurajează interacțiunea socială, prin proiectarea de spații publice de calitate (piețe, parcuri), promovarea funcțiunilor mixte în zonele centrale și sprijinirea centrelor comunitare.

Principii de design urban pentru coeziune socială

Principiu	Acțiune PUG	Impact Așteptat
Crearea de "Locuri"	Proiectarea de piețe și parcuri centrale atractive.	Creșterea interacțiunii sociale spontane.
Mixitate Funcțională	Permiterea de servicii și comerț la parter în zonele centrale.	Reducerea deplasărilor și crearea de străzi animate.
Conectivitate Pietonală	Dezvoltarea unei rețele coerente de trotuare și alei.	Încurajarea mersului pe jos și a întâlnirilor în comunitate.
Identitate Locală	Protejarea arhitecturii tradiționale și a peisajului.	Consolidarea sentimentului de apartenență.

Viziunea este favorabilă creșterii rezidențiale "ordonate" și "controlate". Problema percepută este riscul de "haos urbanistic". Implicația pentru PUG este necesitatea de a stabili etape clare de dezvoltare a intravilanului, o ierarhie a rețelei stradale și reguli coerente, favorizând o dezvoltare compactă care să conserve terenurile agricole.



6. ANALIZA NEVOILOR ȘI ASPIRAȚIILOR COMUNITARE

Analiza cantitativă a celor 100 de chestionare completate de locuitorii comunei Crizbav ierarhizează nevoile concrete ale comunității și oferă o bază factuală pentru prioritizarea investițiilor publice. Acest capitol traduce datele statistice în direcții acționabile pentru Planul Urbanistic General, concentrându-se pe deficitul cuantificabil în dotări, servicii și spații publice și pe proiectele considerate urgente de un procent majoritar al respondenților.

Metodologia de analiză a constat în prelucrarea statistică a datelor din ancheta socio-urbanistică, cu o marjă de eroare estimată la $\pm 9,8\%$ la un nivel de încredere de 95%. Instrumentul principal a fost analiza de frecvență a răspunsurilor, completată de corelări între nevoile exprimate și caracteristicile demografice. "Metodologia cercetării sociologice. Metode cantitative și calitative" [p: Chelcea, Septimiu, „Metodologia cercetării sociologice. Metode cantitative și calitative”, Editura Economică, 2001]. Sursele de date includ baza de date a chestionarelor și date administrative de la evidența populației. Ipoteza de lucru este că o ierarhizare a nevoilor bazată pe date cantitative reduce subiectivitatea în procesul de alocare a resurselor.

6.1. Nevoia de dotări educaționale și de sănătate

Constatarea factuală centrală, derivată din răspunsurile a 50% dintre respondenți, este un deficit estimat la 80 de locuri în învățământul preșcolar pentru anul 2025. Problema clară este presiunea demografică a familiilor tinere, validată de o creștere cu 15% a numărului de copii sub 5 ani în ultimii 3 ani, care depășește capacitatea infrastructurii școlare actuale. Consecința directă pentru PUG este necesitatea stringentă de a rezerva teren pretabil pentru o nouă grădiniță, localizarea strategică fiind indicată de concentrarea cererilor în KILO_CAROUL [Xo8, Yo6]. Implicația pentru RLU este introducerea unei reglementări care să condiționeze dezvoltările rezidențiale de o anumită anvergură de contribuția la infrastructura educațională.

An Orizont	Număr estimat de copii (0-5 ani)	Necesar de locuri în grădiniță	Deficit estimat (locuri)
2025	350	280	80
2030	420	336	136



An Orizont	Număr estimat de copii (0-5 ani)	Necesar de locuri în grădiniță	Deficit estimat (locuri)
2035	480	384	184

O a doua problemă majoră este absența totală a facilităților de sănătate de bază, peste 60% dintre respondenți semnalând lipsa unei farmacii și a unui cabinet stomatologic. Problema este una de accesibilitate, care afectează în special cei 25% din populație cu vârsta peste 60 de ani, generând o dependență totală de serviciile din municipiul Brașov. Consecința pentru PUG este oportunitatea de a stimula atragerea acestor servicii prin crearea unui cadru urbanistic favorabil. Implicația pentru RLU este de a permite, în HECTA_CAROURILE [Xo8, Yo6] · ($\Delta X=400$ m, $\Delta Y=500$ m), conversia funcțională a parterului clădirilor de locuit în spații pentru servicii medicale. Analiza comparativă a dotărilor indică un deficit clar față de normativele în vigoare, ceea ce transformă această nevoie dintr-o simplă percepție într-o neconformitate ce necesită o strategie explicită de atragere a serviciilor.

6.2. Nevoia de spații verzi și de agrement

Constatarea factuală dominantă, susținută de 65% dintre respondenți, este o nevoie acută de spații verzi amenajate, în special parcuri și locuri de joacă. Problema este un paradox: deși comuna este înconjurată de un cadru natural valoros, spațiile publice organizate sunt aproape inexistente. Consecința directă pentru PUG este necesitatea de a crea o rețea de spații verzi publice. Implicația pentru RLU este introducerea unui standard obligatoriu: orice dezvoltare rezidențială nouă de peste 20 de unități locative trebuie să cedeze 5-10% din suprafața terenului pentru amenajarea de spații verzi publice.

Analiza distribuției teritoriale a acestei nevoi arată o concentrare a cererii în zonele de extindere a intravilanului, KILOCAROURILE [Xo8, Yo7] și [Xo9, Yo7] fiind identificate ca cele mai deficitare. Problema este una de echitate teritorială. Consecința este că PUG-ul trebuie să propună proiecte prioritare în aceste zone. Un exemplu concret este identificarea unui teren în HECTACAROUL [Xo8, Yo7] · ($\Delta X=200$ m, $\Delta Y=600$ m), pentru crearea unui parc cu loc de joacă. O nevoie specifică a 40% dintre respondenții tineri este amenajarea unui teren de sport modern. Problema este starea degradată a facilităților actuale. Consecința pentru PUG este oportunitatea de a integra un teren

de sport multifuncțional în proximitatea școlii, în KILO_CAROUL [Xo8, Yo6], creând un pol de socializare.

6.3. Nevoia de infrastructură locală

Constatarea factuală este că infrastructura rutieră și de utilități reprezintă cea mai mare vulnerabilitate, peste 70% dintre respondenți evaluând starea drumurilor ca fiind "proastă" sau "foarte proastă". Problema este un decalaj major între ritmul dezvoltării rezidențiale și cel al investițiilor publice. Consecința este o presiune pe bugetul local și o calitate a vieții redusă. Implicația pentru PUG este că trebuie să introducă mecanisme severe de control, condiționând orice lotizare nouă de existența prealabilă a infrastructurii.

Analiza datelor localizate pe hartă ierarhizează prioritățile. Harta problemelor evidențiază următoarele zone critice:

- Drumuri neasfaltate în KILOCAROURILE [Xo8, Yo7] și [Xo9, Yo7];
- Lipsa canalizării în KILOCAROUL [Xo7, Yo6];
- Iluminat public deficitar în KILO_CAROUL [Xo9, Yo5].

Problema este vastitatea nevoilor. Consecința pentru PUG este necesitatea de a elabora un Program de Investiții Multianual, anexat la RLU, cu o etapizare clară a lucrărilor.

Zona TKHC	Problema Prioritară	Nr. Locuitori Afectați (estimat)	Prioritate
[Xo8, Yo7]	Drumuri neasfaltate, lipsă canalizare	450	CRITIC
[Xo9, Yo7]	Drumuri neasfaltate	300	MAJOR
[Xo7, Yo6]	Lipsă canalizare	250	MAJOR
[Xo9, Yo5]	Iluminat public deficitar	150	SECUNDAR

O problemă specifică de siguranță este lipsa trotuarelor. Consecința este că PUG-ul trebuie să impună ca orice proiect de modernizare a unui drum comunal să includă, obligatoriu, trotuare cu

lățimea minimă de 1.5 metri. KILO_CAROUL central [Xo8, Yo6] este prioritar pentru astfel de intervenții, în special în proximitatea școlii.

6.4. Prioritățile de investiții ale comunității

Constatarea factuală este că cetățenii prioritizează covârșitor investițiile care rezolvă problemele de bază ale infrastructurii. Problema administrației este cum să aloce un buget limitat. Consecința pentru PUG este că trebuie să ofere un cadru strategic care să legitimeze această ierarhizare pe baza voinței comunității.

Analiza de frecvență a răspunsurilor la întrebarea privind cele mai urgente 3 proiecte conturează următoarea ierarhie:

- **Modernizarea drumurilor și extinderea rețelelor de apă și canalizare (75% mențiuni în top 3).** Prioritatea absolută.
- **Construirea unei grădinițe noi (50% mențiuni).** A doua prioritate majoră.
- **Crearea de parcuri și locuri de joacă (45% mențiuni).** A treia prioritate importantă.
- **Introducerea rețelei de gaze naturale (35% mențiuni).**
- **Amenajarea de trotuare și piste pentru biciclete (25% mențiuni).**

Prioritate	Proiect de Investiții	Procent Mențiuni în Top 3 (%)
1	Infrastructură (drumuri, apă, canal)	75%
2	Grădiniță nouă / extindere	50%
3	Parcuri și locuri de joacă	45%
4	Rețea de gaze naturale	35%
5	Trotuare și piste pentru biciclete	25%

Implicația majoră a acestei ierarhii pentru PUG este una de aliniere strategică. Programul de Investiții Multianual trebuie să reflecte această ordine. Orice strategie care ar propune investiții majore în proiecte de agrement (prioritatea 3) înainte de a avea un plan credibil pentru rețelele de utilități (prioritatea 1) ar risca să fie percepută ca fiind deconectată de nevoile reale. PUG-ul devine

astfel un "contract social" între administrație și comunitate, bazat pe un set de priorități comune. Rezultatul este un diagnostic detaliat și o "listă de sarcini" validată, care va servi drept fundament pentru capitolele următoare.



7. VIZIUNEA COMUNITĂȚII: PROPUNERI ȘI IDEI DE DEZVOLTARE

Propunerile și ideile colectate de la cetățeni în cadrul procesului de consultare publică sunt transpuse în acest capitol într-un set de cerințe și direcții acționabile pentru noul Plan Urbanistic General (PUG). Analiza de conținut calitativă a celor peste 150 de propuneri, corelată cu datele cantitative din cele 100 de chestionare, fundamentează fiecare recomandare și asigură trasabilitatea completă între viziunea comunitară și decizia de planificare. Acest demers transformă inteligența colectivă într-o componentă esențială a procesului de co-creare a strategiei de dezvoltare teritorială a comunei Crizbav.

Clasificarea celor 154 de propuneri a fost realizată pe cinci categorii tematice principale pentru a permite o analiză structurată și identificarea de pattern-uri recurente. Fiecare temă majoră reflectă o prioritate a comunității, iar soluțiile propuse în PUG trebuie să răspundă direct acestor cerințe. Structura de analiză asigură că nuanțele opiniilor sunt păstrate și integrate, oferind un echilibru între sistematizarea datelor și respectul pentru diversitatea perspectivelor exprimate. Această abordare metodologică este fundamentală pentru a garanta legitimitatea socială a documentației de urbanism și pentru a asigura alinierea sa la nevoile reale ale locuitorilor, transformând PUG-ul într-un instrument de management urban relevant și asumat la nivel local.

7.1. Propuneri pentru Spațiul Public: Parcuri, Agreement și Identitate Vizuală

CONSTATARE FACTUALĂ: Un procent de 65% dintre respondenții la ancheta socio-urbanistică au indicat o nevoie acută de spații verzi amenajate, în special parcuri și locuri de joacă pentru copii, conform datelor din fișierul de referință.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest deficit este concentrat cu precădere în zonele rezidențiale nou dezvoltate, KILOCAROURILE [X08, Y07] și [X09, Y07], unde densificarea s-a produs fără o planificare corespunzătoare a dotărilor publice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se impune, ca decizie strategică, identificarea și rezervarea prin PUG a unor terenuri cu destinația exclusivă de spațiu verde public. Pentru KILOCAROUL [X08, Y07], terenul viran localizat în HECTA_CAROUL ($\Delta X=200$ m, $\Delta Y=600$ m) este propus pentru reconversie în parc central, iar Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va condiționa obligatoriu noile dezvoltări rezidențiale de peste 20 de unități locative de cedarea a 5-



10% din suprafața terenului către domeniul public. Această măsură, deși poate genera un conflict punctual cu interesul dezvoltatorilor, este fundamentată de o nevoie comunitară majoritară și contribuie pe termen lung la creșterea calității locuirii.

CONSTATARE FACTUALĂ: Există o dorință explicită a comunității de a îmbunătăți identitatea vizuală a spațiilor publice existente.

PROBLEMĂ CLARĂ: Zona centrală a comunei Crizbav, localizată în KILO_CAROUL [Xo8, Yo6], este percepută ca fiind neîngrijită, cu un deficit de mobilier urban (bănci, coșuri de gunoi) și un iluminat public de calitate slabă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să includă un set de recomandări sau un ghid de design urban pentru spațiile publice, cu principii clare pentru amenajarea peisagistică, tipuri de mobilier recomandat și standarde pentru iluminat. Un proiect punctual prioritar, derivat din propunerile cetățenilor, este reabilitarea pieței centrale și transformarea ei într-un spațiu pietonal atractiv, care să poată găzdui evenimente comunitare și să funcționeze ca un pol de atracție atât pentru localnici, cât și pentru vizitatori.

CONSTATARE FACTUALĂ: Un procent de 40% dintre respondenții cu vârsta sub 35 de ani au semnalat nevoia stringentă de facilități sportive moderne.

PROBLEMĂ CLARĂ: Starea precară a actualului teren de sport și lipsa unor alternative generează un deficit major în oferta de servicii de agrement pentru tineri.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va rezerva terenul necesar pentru un complex sportiv multifuncțional. Se propune amplasarea acestuia în proximitatea școlii, în HECTA_CAROURILE [Xo8, Yo6] · ($\Delta X=400$ m, $\Delta Y=300$ m), pentru a crea o sinergie funcțională. Proiectul trebuie să prevadă un teren de fotbal, un teren de baschet/tenis și o zonă de fitness în aer liber. Finanțarea va fi explorată prin parteneriate public-private sau fonduri dedicate.

CONSTATARE FACTUALĂ: Comunitatea a propus crearea unei rețele de trasee tematice pentru a conecta punctele de interes natural și cultural.

PROBLEMĂ CLARĂ: Potențialul remarcabil al sitului "La Cetate" (Heldenburg, cod LMI BV-I-s-A-11273), al Pădurii Bogății și al bisericilor istorice nu este articulat într-un produs turistic coerent, ceea ce duce la o valorificare redusă a acestor resurse.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va transpune această idee într-un proiect strategic, definind și protejând coridoarele necesare pentru trei trasee principale:

- Traseul istoric (Cetate - centru vechi);
- Traseul natural (Pădurea Bogății);
- Traseul velo (Crizbav - Cutuș - localități învecinate). Aceste trasee, cartografiate precis pe grila TKHC, vor constitui scheletul strategiei de dezvoltare a ecoturismului.

7.2. Idei pentru Dezvoltare Economică Locală

CONSTATARE FACTUALĂ: Peste 40% dintre respondenții interesați de economie consideră că viitorul economic al comunei este legat de agricultură și turismul rural.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa mecanismelor de sprijin pentru producătorii locali și de integrare a produselor acestora într-o ofertă turistică duce la o economie fragmentată și dependentă de exterior.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va crea un cadru urbanistic pentru o "specializare inteligentă" bazată pe resurse endogene. Propunerea prioritară este înființarea unei piețe agroalimentare moderne în KILO_CAROUL [Xo8, Yo6]. RLU va permite aici construcția unei hale integrate arhitectural, cu spații de depozitare și degustare, transformând piața într-un pol de atracție.

CONSTATARE FACTUALĂ: Există un interes pentru dezvoltarea unei rețele de pensiuni agroturistice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul apariției unor construcții neconforme care să altereze caracterul rural al comunei.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se vor defini "zone de dezvoltare turistică controlată" (UTR-uri specifice) în KILO_CAROURILE [Xo7, Yo7] și [Xo7, Yo8], adiacente zonelor naturale. RLU va impune un regim de construire sever, susținut de viziunea comunitară:

- Regim de înălțime maxim P+1+M;
- POT maxim de 20%;
- Utilizarea obligatorie a materialelor tradiționale (lemn, piatră, țiglă ceramică); 4. Interdicția culorilor stridente.

CONSTATARE FACTUALĂ: Antreprenorii locali au propus crearea unui centru de procesare a produselor agricole.



PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa valorii adăugate, producătorii vânzând materia primă la prețuri mici.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va identifica o zonă pretabilă pentru activități de producție nepoluantă, HECTA_CAROUL [Xo7, Yo6] · ($\Delta X=800$ m, $\Delta Y=100$ m). Acest centru, destinat procesării laptelui, fructelor de pădure sau plantelor medicinale, ar putea fi realizat printr-o cooperativă și ar putea accesa fonduri europene pentru dezvoltare rurală, PUG-ul având rolul de a asigura cadrul spațial necesar.

CONSTATARE FACTUALĂ: Există o cerere pentru sprijinirea meșteșugurilor și a micilor afaceri non-agricole.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa de vizibilitate și de spații adecvate, ceea ce duce la o diversitate economică redusă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: RLU va permite, în zona centrală, amenajarea de funcțiuni mixte la parterul locuințelor din KILO_CAROUL [Xo8, Yo6], precum ateliere meșteșugărești, magazine de suveniruri sau birouri. Această flexibilitate funcțională va contribui la crearea unui centru civic vibrant și la diversificarea economiei locale.

7.3. Sugestii pentru Îmbunătățirea Serviciilor Publice

CONSTATARE FACTUALĂ: Un procent de peste 50% dintre respondenți au formulat propuneri pentru îmbunătățirea serviciilor educaționale și de sănătate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Există un decalaj între oferta existentă de servicii și nevoile unei populații în creștere.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să traducă aceste nevoi în soluții spațiale, rezervând teren și creând un cadru normativ care să faciliteze dezvoltarea acestor servicii esențiale.

CONSTATARE FACTUALĂ: Propunerea dominantă în domeniul educației este construirea unei noi grădinițe.

PROBLEMĂ CLARĂ: Presiunea demografică și distribuția teritorială inegală a facilităților. Propunerile converg spre KILO_CAROUL [Xo8, Yo6], dar există și cereri pentru o locație în Cutuș.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va adopta o abordare multi-scalară. Pe lângă rezervarea terenului principal pentru o grădiniță publică, RLU va introduce reglementări

care să permită înființarea de grădinițe private la parterul clădirilor din zonele mixte, facilitând soluții complementare.

CONSTATARE FACTUALĂ: În domeniul sănătății, pe lângă nevoia de a atrage o farmacie și un cabinet stomatologic, cetățenii au propus extinderea serviciilor oferite de dispensarul existent.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dispensarul oferă doar servicii de medicină de familie. Propunerile vizează atragerea de medici specialiști și crearea unui punct de recoltare a analizelor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: RLU va asigura posibilitatea de extindere a clădirii dispensarului, situat în HECTA_CAROUL [Xo8, Yo6] · ($\Delta X=200$ m, $\Delta Y=300$ m), permițând supraetajarea sau extinderea orizontală și definind un regim urbanistic flexibil pentru parcela marcată ca zonă de "servicii de interes public".

CONSTATARE FACTUALĂ: O parte a comunității semnalează dificultăți în interacțiunea cu administrația.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa de transparență și accesibilitate. Propunerile concrete vizează digitalizarea serviciilor (plata online a taxelor, portal pentru cereri și sesizări, publicarea documentelor de interes public).

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Deși nu sunt propuneri strict urbanistice, PUG-ul trebuie să le susțină, deoarece o primărie eficientă și digitalizată va avea o capacitate mai mare de a implementa și gestiona un Plan Urbanistic General complex.

7.4. Propuneri pentru Mobilitate și Accesibilitate

CONSTATARE FACTUALĂ: Viziunea cetățenilor asupra mobilității include o componentă puternică de transport alternativ și siguranță pietonală.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dependența excesivă de autoturismul personal, generată de lipsa alternativelor, cauzează trafic crescut și un grad redus de siguranță.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va proiecta un sistem de mobilitate integrat, nu doar o rețea de străzi pentru autovehicule.

CONSTATARE FACTUALĂ: O propunere susținută de 25% dintre respondenți este amenajarea de trotuare și piste pentru biciclete.

PROBLEMĂ CLARĂ: Majoritatea drumurilor comunale nu au trotuare, descurajând deplasarea pe jos.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: RLU va introduce o normă obligatorie: orice proiect de modernizare sau construire a unui drum nou trebuie să includă trotuare cu lățimea minimă de 1,5 metri. De asemenea, PUG-ul va defini o rețea prioritară de piste pentru biciclete, cu o propunere concretă pentru legătura Crizbav - Cutuș - Hălchiu (în KILO_CAROURILE [Xo8, Yo6] și [Xo8, Yo5]).

CONSTATARE FACTUALĂ: Există o cerere pentru îmbunătățirea transportului public.

PROBLEMĂ CLARĂ: Frecvența redusă și predictibilitatea slabă a curselor către Brașov. Propunerile includ suplimentarea curselor, stații moderne și informare în timp real.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va trebui să colaboreze cu operatorul de transport județean și să rezerve terenurile necesare pentru stații și o potențială autogară în zona centrală, KILO_CAROUL [Xo8, Yo6].

CONSTATARE FACTUALĂ: Cetățenii au propus implementarea de măsuri de calmare a traficului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Viteza excesivă a mașinilor în zonele rezidențiale și în proximitatea școlii, generând un risc ridicat de accidente.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: RLU va include un set de soluții tehnice recomandate: limitatoare de viteză, treceri de pietoni supraînălțate, mini-giratorii și îngustări punctuale. Aplicarea acestora în HECTACAROURILE din KILOCAROUL [Xo8, Yo6] din jurul școlii este considerată o prioritate absolută.

7.5. Sinteza Viziunii Comunitare pe Termen Lung

CONSTATARE FACTUALĂ: Viziunea pe termen lung a comunității este una a "creșterii sustenabile prin conservarea identității".

PROBLEMĂ CLARĂ: Traducerea acestei viziuni duale într-un set de principii de planificare coerente.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să funcționeze ca un instrument de mediere, asumându-și rolul de a transpune această viziune în reglementări. Succesul pe termen

lung va fi judecat prin capacitatea de a ghida o dezvoltare care crește calitatea vieții fără a eroda capitalul natural și cultural.

Direcțiile strategice care se desprind din viziunea comunitară sunt patru:

- Dezvoltare economică bazată pe vocație locală: Prioritizarea turismului rural, agriculturii sustenabile și meșteșugurilor.
- Creștere rezidențială controlată: O dezvoltare compactă, ordonată, care evită expansiunea haotică și protejează terenurile agricole.
- Comunitate conectată și incluzivă: Investiții prioritare în infrastructura de bază și în cea socială.
- Protejarea capitalului natural și cultural: Conservarea peisajului, a pădurilor și a patrimoniului istoric.

CONSTATARE FACTUALĂ: Această viziune nu este lipsită de tensiuni interne.

PROBLEMĂ CLARĂ: Echilibrul dintre dezvoltarea turistică și presiunea pe resurse, precum și conflictul dintre nevoia de locuințe noi și dorința de a păstra densitatea redusă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: RLU va trebui să conțină reglementări nuanțate, care să stabilească praguri și condiționalități. De exemplu, UTR-urile unde construcția de pensiuni este permisă vor fi condiționate de indicatori stricți (POT, CUT, regim de înălțime) și de asigurarea locurilor de parcare. Astfel, viziunea se traduce în instrumente de control urbanistic, oferind un mandat clar pentru elaborarea PUG și confruntarea acestei viziuni cu perspectivele celorlalți actori cheie.

8. STUDIU: CONSULTĂRI CU MEDIUL DE AFACERI ȘI INVESTITORI

Alinierea planificării urbane la nevoile mediului de afaceri este esențială pentru prosperitatea economică a comunei Crizbav. Acest capitol sintetizează metodologia și rezultatele consultărilor directe cu sectorul economic, analizând cererea de teren pentru funcțiuni specifice, nevoile critice de infrastructură și barierele administrative percepute de investitori. Analiza se concentrează exclusiv pe perspectiva economică, fără a relua datele din consultările cu cetățenii sau profesioniștii, pentru a oferi o imagine clară a factorilor care condiționează atragerea de capital privat.

Metodologia consultării a vizat un eșantion de 20 de actori economici, incluzând antreprenori locali din agricultură și turism, proprietari de terenuri cu potențial de dezvoltare și reprezentanți ai unor posibili investitori externi. Instrumentele utilizate au fost 12 interviuri semi-structurate și un workshop tematic cu 8 participanți, dedicate climatului de afaceri. Ipoteza de lucru a fost că un dialog direct și structurat poate identifica blocajele reale și poate genera soluții pragmatice, direct implementabile în PUG. Limitele demersului constau în natura calitativă a datelor și în posibila reticență a unor actori de a-și dezvălui integral planurile de investiții. Corelarea datelor s-a realizat prin identificarea temelor recurente și prin validarea problemelor semnalate cu date administrative privind autorizațiile de construire respinse sau blocate în ultimii 5 ani.

8.1. Metodologia de consultare a mediului de afaceri

CONSTATARE FACTUALĂ: Procesul de consultare țintită s-a desfășurat în perioada aprilie-mai 2025, implicând 12 interviuri semi-structurate și un workshop cu 8 participanți din mediul de afaceri local și regional.

PROBLEMA CLARĂ: Obținerea de date specifice, tehnice și financiare de la actorii care iau decizii de investiții necesită o abordare care depășește consultările publice generale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: S-a obținut un set de date calitative de mare valoare, care fundamentează propunerile de zonificare economică și prioritizare a infrastructurii pe o bază de cerere reală, permițând PUG-ului să devină un instrument proactiv de dezvoltare. Selecția participanților a urmărit o acoperire diversificată a sectoarelor economice relevante: 4 actori din agricultură și procesare, 5 din turism și HORECA, și 3 din dezvoltare imobiliară și



logistică. Structura interviurilor a explorat patru teme majore: cererea de teren, nevoile de infrastructură, barierele administrative și percepția asupra reglementărilor.

Problema centrală în proiectarea metodologiei a fost asigurarea unui climat de încredere care să încurajeze un dialog onest. Investitorii sunt adesea reticenți în a-și prezenta public planurile de dezvoltare. Consecința a fost decizia de a utiliza interviurile individuale ca instrument principal, garantând confidențialitatea. Workshop-ul a fost utilizat ulterior pentru a valida și a ierarhiza problemele comune identificate în interviuri. Implicația acestei abordări în două etape este o creștere a calității datelor. În cadrul interviurilor individuale, actorii au detaliat dificultățile întâmpinate în relația cu administrația sau cu operatorii de utilități, oferind exemple concrete de proiecte blocate sau întârziate, date esențiale pentru înțelegerea disfuncționalităților sistemice.

O altă provocare metodologică a fost traducerea nevoilor individuale ale investitorilor în cerințe de interes general pentru PUG. Consecința a fost utilizarea unui ghid de interviu care a ancorat discuția în implicații spațiale și de reglementare. O nevoie individuală de tipul „am nevoie de un teren de 2 ha pentru o hală de depozitare” a fost explorată prin întrebări subsecvente: A. Care sunt cerințele de localizare (acces la drum, proximitate față de forța de muncă)?; B. Ce utilități sunt necesare (putere electrică, debit de apă)?; C. Ce regim urbanistic ar fi necesar (POT, CUT, înălțime)? Implicația este că datele colectate constituie un set de specificații tehnice direct utilizabile pentru a defini caracteristicile unei noi zone economice în PUG, făcând legătura dintre cererea privată și planificarea publică.

8.2. Analiza cererii de teren pentru funcțiuni economice

CONSTATARE FACTUALĂ: Interviurile relevă o cerere semnificativă și nesatisfăcută de teren pentru activități economice, estimată la 15-20 de hectare pe un orizont de 3-5 ani.

PROBLEMA CLARĂ: PUG-ul actual nu definește zone economice dedicate, iar terenurile pretabile sunt în extravilan sau clasificate agricol, blocând investițiile prin procese de autorizare anevoioase.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Noul PUG trebuie să creeze, în mod stringent, cel puțin o zonă economică dedicată, răspunzând astfel unei nevoi de piață concrete. Analiza cererilor arată o diviziune pe trei categorii principale, fiecare necesitând o abordare specifică în reglementare.



Prima și cea mai presantă categorie este pentru **logistică și depozitare**. Cel puțin trei actori economici au indicat nevoia de a dezvolta centre logistice, cu suprafețe individuale de 1-3 hectare. Problema principală este localizarea, care necesită acces direct la drumuri modernizate, cu interes concentrat în sudul și estul comunei, în KILO_CAROURILE [X08, Y05] și [X09, Y05], care asigură legătura cu Hălchiu și Feldioara. Implicația pentru PUG este de a analiza introducerea în intravilan a 5-7 hectare într-una dintre aceste locații, cu statut de "Zonă de Activități Economice - ATE". RLU va permite aici construcția de hale cu un regim de înălțime P+1 și un POT de 50-60%, condiționând autorizarea de amenajarea acceselor corespunzătoare pentru trafic greu.

A doua categorie este legată de **producție ușoară și nepoluantă**. Propunerile concrete vizează un centru de procesare a laptelui și un atelier de prelucrare a lemnului, cu un necesar de teren de 0.5-1 hectar fiecare. Problema identificată este conflictul potențial cu zonele rezidențiale, necesitând amplasarea în zone tampon. Implicația pentru PUG este de a defini o sub-zonă de tip "Producție Mică și Meșteșuguri" la marginea intravilanului. Localizarea propusă, în HECTACAROURILE din KILOCAROUL [X07, Y06] · ($\Delta X=800$ m, $\Delta Y=100$ m), răspunde acestei nevoi, iar RLU va impune aici condiții stricte privind nivelul de zgomot, emisiile și managementul deșeurilor pentru a asigura compatibilitatea.

A treia categorie este pentru **servicii și retail**. Propunerile includ construcția unei galerii comerciale (supermarket, farmacie) și dezvoltarea de pensiuni. Problema este că aceste funcțiuni necesită o localizare centrală, unde terenul este redus, generând presiune pe KILOCAROUL [X08, Y06]. Implicația pentru PUG este de a promova, prin RLU, funcțiuni mixte, permițând conversia unor locuințe vechi în spații comerciale, cu condiția păstrării caracterului arhitectural. Pentru turism, RLU trebuie să definească zonele pretabile pentru pensiuni, în KILOCAROURILE [X07, Y07] și [X07, Y08], și să stabilească reguli stricte de integrare în peisaj (regim de înălțime, materiale, cromatică).

Funcțiune Economică	Suprafață Solicitată (Ha)	Localizare TKHC Preferențială	Cerințe Specifice
Logistică și Depozitare	5 - 7	[X08, Y05], [X09, Y05]	Acces la drum modernizat, POT 50-60%, H max P+1
Producție Mică (nepoluantă)	1 - 2	[X07, Y06] · ($\Delta X=800$, $\Delta Y=100$)	Zonă tampon, condiții stricte de mediu

Funcțiune Economică	Suprafață Solicitată (Ha)	Localizare TKHC Preferențială	Cerințe Specifice
Servicii și Retail	1 - 1,5	[X08, Y06] (central)	Zonă mixtă, flexibilitate funcțională
Turism (Pensiuni)	2 - 3 (dispersat)	[X07, Y07], [X07, Y08]	Reguli stricte de integrare peisagistică

8.3. Identificarea nevoilor specifice de infrastructură

CONSTATARE FACTUALĂ: Deficitul de infrastructură este principala barieră în calea dezvoltării, o concluzie unanimă în rândul investitorilor.

PROBLEMA CLARĂ: Calitatea slabă a infrastructurii existente și absența rețelelor în zonele cu potențial cresc costurile de investiții și reduc atractivitatea localității.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Programul de Investiții Publice trebuie corelat direct cu strategia economică a PUG, prioritizând proiectele care deblochează cel mai mare potențial investițional. Fără această aliniere, orice zonificare economică rămâne un exercițiu teoretic.

Modernizarea rețelei de drumuri este nevoia principală. Drumurile care ar putea deservi viitoarea zonă economică ([X08, Y05], [X09, Y05]) sunt neasfaltate și subdimensionate, generând un cost logistic ridicat. Implicația pentru PUG este necesitatea de a defini un proiect strategic de modernizare a acestor drumuri, inclusiv a legăturii cu Feldioara, ca o precondiție pentru dezvoltarea zonei. A doua nevoie critică este legată de utilitățile de mare capacitate. Rețelele de energie electrică și gaze sunt dimensionate pentru consum casnic, iar obținerea avizelor de racordare pentru puteri mari este un proces extrem de lung și costisitor. Implicația pentru PUG este delimitarea zonelor economice și inițierea unui dialog cu operatorii de rețele (Electrică, Distrigaz Sud Rețele) pentru a planifica extinderea infrastructurii energetice.

Accesul la internet de mare viteză (fibră optică) este a treia nevoie esențială, cu acoperire limitată la zona centrală, reprezentând o barieră pentru afacerile moderne. Implicația pentru PUG este de a include în strategie un obiectiv de extindere a rețelei, facilitat prin crearea de coridoare tehnice subterane de-a lungul noilor drumuri și simplificarea autorizării. Matricea de mai jos sintetizează criticitatea fiecărei nevoi pentru sectoarele economice identificate.

Nevoie Infrastructură	Logistică / Producție	Servicii / Retail	Turism Rural
Drumuri modernizate	CRITIC	MAJOR	SECUNDAR
Energie electrică (putere mare)	CRITIC	SECUNDAR	SECUNDAR
Rețea gaze naturale	MAJOR	MAJOR	SECUNDAR
Apă și Canalizare	CRITIC	CRITIC	MAJOR
Internet Fibră Optică	MAJOR	CRITIC	MAJOR

8.4. Evaluarea percepției asupra cadrului de reglementare

CONSTATARE FACTUALĂ: Cadrul de reglementare actual este perceput ca fiind imprecizabil și rigid.

PROBLEMA CLARĂ: Nu este severitatea regulilor, ci ambiguitatea lor și timpul îndelungat pentru obținerea aprobărilor, în special pentru PUZ-uri, care generează un climat de incertitudine ce descurajează investițiile.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Succesul noului PUG va depinde nu doar de "ce" reglementează, ci și de "cum", cu accent pe claritate, transparență și eficiență. Un PUG bine făcut devine cel mai puternic instrument de marketing investițional.

Rigiditatea funcțională a PUG-ului existent, menționată de toți dezvoltatorii imobiliari, este o problemă specifică. Clasificarea strictă a zonelor (doar locuințe, doar servicii) necesită PUZ-uri costisitoare și de lungă durată (peste 12 luni) pentru proiecte mixte, inhibând crearea de centre de cartier vibrante. Implicația pentru noul PUG este necesitatea de a introduce conceptul de "zonă mixtă" (ZM) în KILO_CAROUL [Xo8, Yo6], permițând flexibilitate funcțională direct prin RLU. Predictibilitatea temporală a procesului de autorizare este o altă vulnerabilitate majoră, investitorii neputând estima durata obținerii avizelor. Deși PUG-ul nu poate modifica termenele legale, poate contribui la predictibilitate prin:

- claritatea excepțională a reglementărilor, care reduce nevoia de reveniri pe documentație;

- publicarea online, pe un geoportal, a tuturor regulilor, permițând autoevaluarea proiectelor.

Diagnosticul final este clar: există un potențial economic real, susținut de o cerere de teren concretă, dar blocat de bariere de infrastructură și reglementare. Recomandările pentru noul PUG derivă direct din această constatare: crearea de zone economice dedicate, prioritizarea investițiilor în infrastructură și proiectarea unui RLU clar, predictibil și flexibil. Aceste măsuri trebuie să integreze cerințele economice cu cele sociale și de mediu, pentru a asigura o dezvoltare durabilă și echilibrată a comunei Crizbav, în acord cu viziunea comunității și a tuturor actorilor implicați.

9. ANALIZA PREDICTIBILITĂȚII ȘI FLEXIBILITĂȚII REGLEMENTĂRILOR

Acest capitol fundamentează necesitatea unui cadru de reglementare urbanistică stabil și adaptabil, evaluând calitatea normelor din perspectiva investitorilor și a profesioniștilor. Analiza se bazează pe sinteza percepțiilor colectate în cadrul consultărilor cu mediul de afaceri, corelate cu analiza documentară a modificărilor urbanistice anterioare, și transpune concluziile în principii și mecanisme concrete pentru noul Regulament Local de Urbanism (RLU). Demersul asigură trasabilitatea completă între sursele de date (evidențe administrative, interviuri) și impactul final asupra deciziilor PUG, conform specificațiilor contractuale.

Metodologia de analiză a constat în analiza de conținut a celor 12 interviuri cu investitorii și o analiză a frecvenței celor 8 PUZ-uri de derogare aprobate în ultimii cinci ani, pe baza datelor administrative disponibile. Ipoteza de lucru este că un grad ridicat de impredictibilitate normativă, generat de un regulament rigid și ambiguu, crește costurile indirecte și descurajează investițiile pe termen lung. Limitele abordării constau în natura calitativă a percepțiilor colectate, aspect mitigat prin triangularea acestora cu exemple concrete de proiecte blocate sau întârziate, extrase din registrul de certificate de urbanism.

9.1. Analiza problemelor de rigiditate în reglementările urbanistice

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe baza consultărilor cu mediul de afaceri și a analizei documentelor de urbanism, se constată o percepție generalizată a unei rigidități excesive a cadrului de reglementare urbanistică actual, care generează impredictibilitate și costuri suplimentare. PUG-ul existent, elaborat în anul 2001, operează cu o zonificare strictă, monofuncțională, care nu mai corespunde dinamicii economice actuale, forțând investitorii să recurgă la procedura anevoioasă și de lungă durată a Planurilor Urbanistice Zonale (PUZ) chiar și pentru adaptări minore. Un indicator cantitativ al acestei probleme structurale este frecvența ridicată a solicitărilor de PUZ din ultimii 5 ani pentru derogări.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această rigiditate duce la blocarea sau întârzierea semnificativă a proiectelor, un exemplu fiind abandonarea unui proiect de centru de cartier în KILO_CAROUL [Xo8, Yo6] din cauza duratei estimate a procedurilor, de peste 12 luni.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Noul PUG trebuie să regândească fundamental instrumentele de reglementare, pentru a oferi un grad mai mare de flexibilitate controlată direct



prin RLU, reducând astfel dependența de PUZ-uri. Această abordare ar răspunde unei nevoi critice a mediului de afaceri pentru eficiență și predictibilitate, aspect semnalat în mod repetat pe parcursul interviurilor.

O problemă specifică derivată din această rigiditate este dificultatea de a dezvolta proiecte cu funcțiuni mixte. Analiza exemplurilor de proiecte blocate relevă că investitorii care au dorit să combine funcțiuni de locuire cu spații comerciale sau de servicii la parter s-au confruntat cu dificultăți majore, fiind obligați să parcurgă etapele unui PUZ. Problema este că reglementările actuale nu recunosc beneficiile mixității funcționale, precum creșterea vitalității urbane și reducerea necesarului de deplasări motorizate. "Practica dezvoltării comunitare este o mișcare socială care necesită profesionalizare, reflexivitate și susținere instituțională." [p: Sandu, Dumitru (coord.), et al., „Practica dezvoltării comunitare”, Polirom, 2007]. Consecința este o dezvoltare urbană monofuncțională, care generează cartiere-dormitor și o dependență crescută de automobil, contrară principiilor de dezvoltare durabilă. Implicația pentru noul PUG este de a introduce conceptul de "zonă mixtă" (ZM) ca instrument de reglementare de bază, permițând, în anumite condiții, o coabitare controlată a funcțiilor compatibile, direct prin RLU.

Rigiditatea se manifestă și în aplicarea indicatorilor urbanistici. Investitorii au semnalat că valorile fixe pentru Procentul de Ocupare a Terenului (POT) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT), aplicate uniform pe zone mari, nu permit o adaptare la specificul fiecărei parcele. Problema este că o abordare de tip "one-size-fits-all" poate duce la soluții suboptimale și la o utilizare inefficientă a terenului. O parcelă cu o formă atipică sau cu constrângeri geotehnice ar putea necesita o abordare mai flexibilă, dificil de obținut în cadrul actual. Consecința este o presiune constantă pentru derogări prin PUZ. Implicația pentru noul PUG este de a explora instrumente de reglementare mai nuanțate, precum reguli bazate pe performanță (*performance-based zoning*). Acestea ar stabili obiective de calitate urbană (ex: asigurarea unui grad de însorire, aliniamente stradale coerente), lăsând o mai mare libertate proiectantului în atingerea lor.

Tip Reglementare	Mecanism	Avantaje	Dezavantaje
Prescriptivă (actual)	Stabilește reguli fixe (ex: POT max 30%).	Predictibilitate, simplitate în verificare.	Rigiditate, inhibă inovația, soluții suboptimale.

Tip Reglementare	Mecanism	Avantaje	Dezavantaje
Bazată pe Performanță	Stabilește obiective (ex: minim 4 ore de însorire).	Flexibilitate, stimulează inovația, soluții adaptate.	Complexitate în evaluare, necesită expertiză.

O altă sursă de impredictibilitate, legată indirect de rigiditatea PUG, este orizontul de timp necesar pentru modificarea acestuia. Frecvența modificărilor legislative și dinamica socio-economică fac ca un plan urbanistic să devină parțial inactual în 5-7 ani. Problema este că procesul de actualizare a PUG este unul de lungă durată, lăsând investitorii într-o stare de incertitudine. Consecința este amânarea deciziilor de investiții. Implicația pentru noul PUG este că trebuie proiectat cu o flexibilitate intrinsecă, care să permită adaptări minore fără a necesita reluarea întregului proces. Mecanisme precum actualizarea anexelor RLU printr-o procedură simplificată sau introducerea de "clauze de revizuire" periodice ar putea crește adaptabilitatea. În final, rigiditatea excesivă nu protejează interesul public, ci generează costuri și o calitate mai slabă a mediului construit. Este necesară identificarea principiilor care pot asigura un echilibru între nevoia de reguli stabile și cea de flexibilitate controlată.

9.2. Principii și mecanisme pentru o flexibilitate controlată

CONSTATARE FACTUALĂ: Un cadru de reglementare eficient trebuie să combine predictibilitatea cu adaptabilitatea, o nevoie validată de toți actorii economici consultați.

PROBLEMĂ CLARĂ: Cum se poate introduce flexibilitate fără a deschide poarta către arbitrar și dezvoltare haotică?

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să depășească modelul tradițional al zonificării rigide și să integreze principii de flexibilitate controlată, care să permită o mai bună adaptare la dinamica pieței, dar în interiorul unor limite clare, menite să protejeze interesul public.

Un prim principiu fundamental este introducerea zonelor mixte (ZM). Problema rigidității monofuncționale este rezolvată prin definirea unor Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) în care se permite coabitarea controlată a mai multor funcțiuni, creând zone urbane mai vibrante și reducând dependența de transportul motorizat. Implicația este că PUG-ul trebuie să delimiteze aceste zone, în special în arealul central și de-a lungul arterelor principale, precum KILO_CAROUL [Xo8, Yo6]. RLU va stabili reguli clare de compatibilitate:



- a) Locuințele pot coexista cu servicii și comerț nepoluant la parter;
- b) Activitățile de producție sunt permise doar dacă nu generează zgomot sau poluare peste un prag definit;
- c) Se vor impune condiții specifice privind asigurarea locurilor de parcare și managementul accesului.

Acest mecanism ar reduce semnificativ necesitatea de a recurge la PUZ pentru proiecte de anvergură redusă și medie.

Un al doilea mecanism este **introducerea unor reglementări bazate pe performanță**, ca o completare la regulile prescriptive. Problema regulilor prescriptive (ex: "retragere de 5 metri") este că pot duce la soluții de proiectare rigide. O abordare bazată pe performanță ar stabili obiectivul (ex: "asigurarea unui grad minim de însorire"), lăsând proiectantului libertatea de a demonstra, printr-un studiu, cum atinge acel obiectiv. Consecința este stimularea inovației în proiectare. Implicația pentru RLU este că ar putea introduce, pentru anumite zone, posibilitatea de a deroga de la regulile prescriptive dacă se demonstrează atingerea unor indicatori de performanță superiori, cum ar fi obținerea unui bonus de CUT pentru soluții de "clădire verde".

Indicator de Performanță	Bonus Potențial	Justificare
Standard nZEB+	+5% CUT	Stimularea eficienței energetice.
Acoperiș verde > 50%	+5% CUT	Managementul apelor pluviale, biodiversitate.
Cedare teren spațiu public	+10% CUT	Creșterea calității spațiului public.

Un al treilea principiu este **creșterea predictibilității procedurale** prin claritatea excepțională a regulamentului. Problema impredictibilității este adesea generată de ambiguitatea regulilor. Consecința este un spațiu larg de interpretare pentru funcționari și o sursă de frustrare pentru investitori. Implicația pentru noul PUG este că fiecare articol din RLU trebuie să fie redactat într-un limbaj clar, ne-ambiguu și însoțit de ilustrații grafice (planșe-anexă) care să explice vizual regulile de amplasare, retrageri și conformare a volumelor. Publicarea PUG-ului pe o platformă online interactivă (geoportal) este esențială. Această transparență radicală este cel mai eficient instrument de reducere a birocrăției. PUG-ul trebuie să evolueze de la un instrument static, de control, la un instrument dinamic, de management. Viziunea investitorilor nu este una a dereglementării, ci a unei "reglementări inteligente". Principiile zonelor mixte, ale reglementărilor

bazate pe performanță și ale transparenței procedurale sunt căile prin care se poate atinge acest echilibru, integrând perspectiva economică cu cea a comunității pentru a construi o strategie de dezvoltare profitabilă, echitabilă și sustenabilă.

10. POTENȚIALUL DE DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Acest capitol identifică sectoarele economice cu cel mai mare potențial de creștere pentru comuna Crizbav, analizează oportunitățile din perspectiva mediului de afaceri și fundamentează necesitatea creării unor zone economice dedicate. Analiza traduce potențialul teritorial în direcții strategice acționabile pentru noul Plan Urbanistic General, bazându-se pe o sinteză a datelor calitative din consultările cu mediul de afaceri, corelate cu date cantitative din anchetele socio-urbanistice și cu tendințele economice regionale.

10.1. Avantajul Competitiv și Specializarea Inteligentă

Constatarea factuală, derivată din sinteza datelor, este că avantajul competitiv principal al comunei Crizbav rezidă în combinația unică dintre capitalul natural semnificativ și poziționarea strategică în proximitatea polului de creștere economică Brașov. Analiza percepțiilor, unde peste 80% dintre cetățeni menționează peisajul ca principal atu, relevă că peisajul nealterat, proximitatea față de Pădurea Bogății (ROSPA0093) și valoarea culturală a sitului arheologic "La Cetate" (BV-I-s-A-11273) constituie active strategice. Problema clară este că aceste avantaje sunt în prezent subvalorificate și vulnerabile la o dezvoltare imobiliară necontrolată, care ar putea eroda ireversibil sursa potențialului economic. Consecința pentru PUG este imperativă: trebuie adoptată o strategie de specializare inteligentă, care să prioritizeze dezvoltarea ecoturismului și a agriculturii sustenabile. Implicația pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este necesitatea de a institui un regim de protecție și de construire strict în KILO_CAROURILE cu valoare peisagistică ridicată, precum [X07, Y07] și [X08, Y08], care fac tranziția spre ariile naturale, o măsură susținută de viziunea comunitară.

Un al doilea avantaj competitiv este legat de accesibilitatea la rețeaua de transport regională și de disponibilitatea relativă a forței de muncă. Problema este că acest potențial logistic nu este susținut de o infrastructură adecvată la nivel local. Consecința este că, deși există interes din partea a cel puțin 3 investitori pentru dezvoltarea de centre logistice, lipsa unor zone dedicate și a unor drumuri de acces modernizate blochează aceste inițiative. Strategia de specializare inteligentă trebuie, așadar, să includă o componentă de dezvoltare a serviciilor conexe, valorificând proximitatea față de Brașov. Implicația pentru PUG este de a defini o zonă economică dedicată activităților de logistică și producție ușoară în KILO_CAROUL [X08, Y05], în proximitatea căilor de comunicație cu Hălchiu, și de a include în programul de investiții modernizarea drumurilor de

acces către această zonă. Această abordare permite o diversificare a economiei locale, reducând dependența exclusivă de turism și agricultură și răspunzând unei cereri concrete din piață.

Specializarea inteligentă, în contextul Crizbavului, nu înseamnă renunțarea la vocația rurală, ci augmentarea ei prin inovație și calitate. Problema actuală a sectorului agricol este fragmentarea și lipsa valorii adăugate, mulți producători vânzând materia primă la prețuri scăzute. Consecința este un venit redus și o vulnerabilitate crescută la fluctuațiile pieței. O strategie de specializare vizează dezvoltarea agriculturii ecologice, crearea unui brand local pentru produsele tradiționale (brânzeturi, produse apicole) și integrarea acestora într-un lanț valoric scurt, prin pensiuni agroturistice și o piață locală. PUG-ul poate sprijini această viziune prin protejarea terenurilor agricole fertile din KILO_CAROURILE [X09, Y06] și [X10, Y06] și prin reglementarea unor zone în care se pot dezvolta mici unități de procesare, conform propunerilor mediului de afaceri.

10.2. Analiza Sectoarelor Economice cu Potențial

Constatarea factuală, bazată pe cererea exprimată de investitori și pe sinergiile identificate în analizele anterioare, este că **turismul rural și ecologic** reprezintă sectorul cu cel mai mare potențial de creștere pe termen mediu și lung. Problema clară este absența unei infrastructuri de primire și a unei oferte turistice structurate. Consecința este că, deși potențialul natural și cultural există, fluxul de turiști este redus, iar impactul economic la nivel local este minim. Implicația pentru PUG este necesitatea de a crea un cadru de reglementare care să stimuleze dezvoltarea controlată a acestui sector. Oportunitățile concrete identificate includ:

- Dezvoltarea unei rețele de pensiuni agroturistice în KILO_CAROURILE [X07, Y07] și [X07, Y08], cu un regim de construire strict (P+1, materiale tradiționale).
- Amenajarea rețelei de trasee tematice propuse de comunitate, care să lege situl arheologic de zonele naturale.
- Crearea de facilități pentru turism activ, precum un centru de închirieri biciclete în zona centrală.

Dezvoltarea acestui sector este prioritară deoarece valorifică avantajul competitiv principal al comunei și răspunde unei cereri de piață în creștere pentru experiențe autentice.

Al doilea sector cu potențial semnificativ este cel de **logistică și servicii conexe**. Constatarea este existența unei cereri concrete, nesatisfăcute, pentru spații de depozitare și producție ușoară, estimată la 15-20 de hectare. Problema este lipsa unei zone economice dedicate, cu acces la utilități



și infrastructură rutieră adecvată. Consecința este ratarea unor oportunități de investiții și de creare de locuri de muncă. Implicația pentru PUG este obligatorie: trebuie delimitată și reglementată o zonă pentru activități economice în KILO_CAROUL [Xo8, Yo5], conform cererii exprimate. RLU va trebui să permită aici un regim de construire flexibil (POT 50-60%, P+1), dar să impună condiții clare privind amenajarea parcărilor, managementul traficului greu și crearea de perdele vegetale de protecție față de zonele învecinate. Această măsură oferă predictibilitate investitorilor și canalizează dezvoltarea economică într-un perimetru controlat.

Un al treilea sector de nișă, cu potențial de creștere, este cel al **serviciilor pentru comunitate**. Constatarea, validată de peste 60% dintre respondenții la anchetă, este un deficit major de servicii de bază, precum farmacie, stomatologie și o ofertă comercială diversificată. Problema este că, în absența unui spațiu adecvat, atragerea acestor servicii este dificilă. Consecința este o calitate a vieții redusă și o dependență de serviciile din Brașov. Implicația pentru PUG este de a promova, prin RLU, o zonă cu funcțiuni mixte în centrul civic al comunei, în KILO_CAROUL [Xo8, Yo6], unde să fie încurajată amplasarea de spații comerciale și de servicii la parterul clădirilor. De asemenea, se poate analiza oportunitatea dezvoltării unui mic centru medical privat, care să completeze oferta dispensarului public. Acest sector, deși nu generează un impact economic la scară largă, este esențial pentru creșterea atractivității rezidențiale a comunei.

10.3. Oportunități de Parteneriat Public-Privat (PPP)

Constatarea factuală este existența unui decalaj semnificativ între anvergura nevoilor de investiții și capacitatea financiară limitată a bugetului local al comunei Crizbav. Problema clară este cum pot fi finanțate și implementate proiectele strategice necesare. Consecința, în absența unor soluții alternative, este stagnarea acestor proiecte. Implicația pentru PUG este necesitatea de a explora în mod proactiv mecanismele de Parteneriat Public-Privat (PPP) ca instrument de co-finanțare. PUG-ul poate juca un rol crucial prin identificarea proiectelor pretabile pentru PPP și prin crearea unui cadru urbanistic care să facă aceste parteneriate atractive și sigure.

O primă oportunitate majoră de PPP este **dezvoltarea și administrarea noii zone economice** propuse în KILO_CAROUL [Xo8, Yo5]. Problema pentru administrația locală este costul ridicat al lucrărilor de infrastructură. Un model de PPP ar putea implica următorul mecanism:

- Primăria pune la dispoziție terenul și asigură cadrul de reglementare prin PUG.
- Un dezvoltator privat realizează pe cheltuiala sa infrastructura generală a parcului.

- Dezvoltatorul recuperează investiția prin vânzarea sau închirierea parcelelor echipate.
- Primăria beneficiază de pe urma taxelor și impozitelor generate, fără a suporta costul inițial.

PUG-ul facilitează un astfel de parteneriat prin definirea clară a parametrilor urbanistici și a obligațiilor de infrastructurare.

O a doua direcție pentru PPP este **valorificarea potențialului turistic**. Problema este că resursele publice pentru investiții în infrastructura de agrement sunt limitate. Un parteneriat ar putea viza amenajarea și administrarea traseelor turistice, prin definirea traseelor prin PUG și concesionarea amenajării lor unui investitor privat (ex: o asociație a proprietarilor de pensiuni), care ar dezvolta servicii conexe. O altă oportunitate este legată de situl arheologic "La Cetate". Un PPP ar putea implica Consiliul Județean (ca proprietar), Primăria Crizbav și un investitor privat pentru a co-finanța un proiect de conservare și punere în valoare turistică a cetății.

Proiect Turistic PPP	Parteneri Publici	Partener Privat Potențial	Obiectiv Principal
Amenajare Trasee Tematice	Primăria Crizbav	Asociație locală de turism	Crearea unei oferte de ecoturism
Punere în valoare "La Cetate"	Consiliul Județean, Primăria	Fundație culturală, investitor HORECA	Conservare și circuit turistic

O a treia oportunitate, cu impact social direct, este legată de **dezvoltarea dotărilor publice**. Problema este deficitul de locuri la grădiniță și lipsa facilităților sportive, nevoi semnalate de peste 45% din comunitate. Un PPP ar putea implica punerea la dispoziție de către primărie a unui teren echipat cu utilități în KILO_CAROUL [Xo8, Yo6] și concesionarea acestuia unui investitor privat care să construiască și să opereze o grădiniță sau un teren de sport. Contractul de concesiune poate include clauze sociale, precum un număr de locuri cu tarif redus pentru copiii din familii defavorizate sau acces gratuit la terenul de sport pentru elevii școlii. Acest model permite realizarea rapidă a dotărilor necesare, cu un efort investițional redus din partea bugetului local.

11. STUDIU: INTERVIURI CU PROFESIONIȘTI ȘI SPECIALIȘTI

Fundamentarea realistă a noilor reglementări ale Planului Urbanistic General (PUG) pentru comuna Crizbav necesită o sinteză riguroasă a perspectivelor tehnice și operative. Acest studiu, bazat pe peste 20 de interviuri semi-structurate și un workshop tematic cu experți din administrația publică, operatori de utilități, proiectanți și instituții de avizare, identifică blocajele birocratice, nevoile critice de infrastructură și recomandările tehnice concrete, fără a relua perspectivele cetățenilor sau ale investitorilor, tratate în capitole separate.

Analiza datelor calitative a urmărit identificarea temelor recurente și a problemelor sistemice care afectează dezvoltarea urbanistică a comunei. Ipoteza de lucru a fost că expertiza tehnică a celor care interacționează direct cu procesele de avizare și implementare este esențială pentru a asigura realismul și aplicabilitatea reglementărilor propuse în PUG. Sursele de date primare, constând în transcrierile interviurilor, au fost validate prin corelarea cu documente administrative, precum registrul certificatelor de urbanism și istoricul avizelor respinse. Limitele analizei sunt legate de caracterul calitativ și de posibila subiectivitate a unor opinii, aspecte mitigate prin căutarea de pattern-uri convergente între diferitele categorii de experți.

11.1. Probleme operative în administrație

CONSTATARE FACTUALĂ: Există un decalaj semnificativ între volumul de muncă generat de dinamica imobiliară și capacitatea administrativă a primăriei Crizbav, un indicator concret fiind timpul mediu de eliberare a unui certificat de urbanism, care se situează la 25-30 de zile, la limita maximă a termenului legal.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unor instrumente digitale integrate pentru managementul documentațiilor de urbanism și dependența de fluxuri de lucru manuale, pe hârtie, constituie principala cauză a acestei ineficiențe.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se înregistrează o eficiență redusă, un risc crescut de erori umane și o lipsă de transparență a procesului. PUG-ul trebuie, în mod stringent, să fundamenteze o strategie de digitalizare a serviciilor de urbanism, incluzând implementarea unui portal GIS public și a unui sistem de management electronic al documentelor, conform cerinței de digitalizare stipulate în contract.

CONSTATARE FACTUALĂ: Arhiva de urbanism a primăriei nu este integral digitalizată, ceea ce face procesul de verificare a istoricului unei parcele sau a reglementărilor anterioare un proces cronofag și predispus la erori.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unui Sistem Unic de Referință (SSOT - Single Source of Truth) pentru datele spațiale creează un mediu de lucru ineficient și riscant.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Riscul de a emite acte administrative (certIFICATE de urbanism, autorizații) care intră în contradicție cu reglementări anterioare sau cu situația reală din teren este ridicat. Transpunerea completă a noului PUG în format GIS, conform cerinței din caietul de sarcini, devine o condiție critică, acest nucleu GIS trebuind să devină baza de date centralizată pentru toate deciziile administrative viitoare.

CONSTATARE FACTUALĂ: Personalul din administrație semnalează dificultăți în aplicarea unor reglementări ambigue din PUG-ul anterior, aprobat în anul 2001, în special lipsa definițiilor clare și a ilustrațiilor grafice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Ambiguitatea regulamentului duce la decizii neunitare și la dispute frecvente cu proiectanții și solicitanții, generând impredictibilitate în procesul de avizare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Noul Regulament Local de Urbanism (RLU) trebuie să fie extrem de clar, cu termeni definiți precis și cu anexe grafice (planșe-regulament) care să exemplifice vizual modurile de aplicare a regulilor de construire, în special în KILO_CAROURILE cu presiune imobiliară, precum [Xo8, Yo6] și [Xo8, Yo7].

CONSTATARE FACTUALĂ: Capacitatea umană a compartimentului de urbanism este o vulnerabilitate majoră, un număr redus de persoane gestionând întregul flux de documentații.

PROBLEMĂ CLARĂ: Suprasolicitarea personalului și lipsa de timp pentru activități proactive de planificare și control duc la o funcționare preponderent reactivă a administrației.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Deși PUG-ul nu poate decide direct asupra organigramei, el poate fundamenta necesitatea consolidării acestui compartiment. Capitolul de implementare al PUG trebuie să includă o recomandare explicită privind necesarul de personal specializat (minim un urbanist și un inspector în construcții) și de programe de formare continuă.

11.2. Nevoile operatorilor de utilități

CONSTATARE FACTUALĂ: Dezvoltarea rezidențială neplanificată din ultimii 10-15 ani a depășit capacitatea infrastructurii de utilități existente, o concluzie unanimă în rândul operatorilor de rețele consultați.

PROBLEMĂ CLARĂ: Subdimensionarea rețelelor magistrale și de distribuție, în special în zonele de extindere a intravilanului, face dificilă emiterea de avize de racordare pentru noi consumatori.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Riscul de a afecta calitatea serviciului pentru consumatorii existenți (scăderi de presiune, fluctuații de tensiune) este iminent. Orice nouă extindere de intravilan trebuie corelată obligatoriu cu un plan de extindere a rețelelor de utilități, fezabil tehnic și financiar.

CONSTATARE FACTUALĂ: În KILO_CAROURILE [X07, Y06] și [X08, Y07], zeci de locuințe noi funcționează cu sisteme individuale de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această situație generează un risc de sănătate publică prin contaminarea pânzei freactice și costuri viitoare ridicate pentru extinderea rețelei publice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Dezvoltarea este nesustenabilă. Noul PUG trebuie să interzică, prin RLU, soluțiile individuale în zonele unde extinderea rețelei publice este fezabilă pe termen mediu (3-5 ani) și să condiționeze autorizarea construcțiilor în afara perimetrului prioritar de realizarea unor mini-sisteme centralizate la nivel de cartier.

CONSTATARE FACTUALĂ: Posturile de transformare a energiei electrice sunt suprasolicitate, în special în localitatea Cutuș (KILOCAROU [X09, Y05]), din cauza consumului ridicat al noilor construcții.

PROBLEMĂ CLARĂ: Planificarea rețelei nu a anticipat această creștere, generând un risc crescut de avarii și întreruperi.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să rezerve terenuri pentru amplasarea de noi posturi de transformare, identificate în colaborare cu operatorul, de exemplu în HECTACAROURILE din KILO_CAROU [X10, Y05] · ($\Delta X=100$ m, $\Delta Y=100$ m), cu un regim urbanistic clar de "zonă tehnică". RLU poate, de asemenea, introduce stimulente pentru construcțiile cu eficiență energetică ridicată (NZEB).

Orizont PUG	Necesar Putere Suplimentară (kVA)	Capacitate Actuală Rețea (kVA)	Deficit Estimat (kVA)
2027	1.200	3.500	0
2030	2.500	3.500	0
2035	4.000	3.500	500

CONSTATARE FACTUALĂ: Absența unor coridoare tehnice dedicate pentru rețelele subterane duce la intervenții succesive și necoordonate ale operatorilor pe același tronson de drum.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei viziuni integrate la nivel de administrație locală generează o utilizare inefficientă a domeniului public, disconfort și costuri suplimentare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să impună, ca regulă obligatorie, ca orice proiect de modernizare a unui drum să includă crearea unei infrastructuri subterane multi-funcționale ("dig once") care să poată fi închiriată tuturor operatorilor de rețele.

11.3. Recomandările proiectanților

CONSTATARE FACTUALĂ: 8 din 10 proiectanți consultați solicită un Regulament Local de Urbanism (RLU) mai clar, mai predictibil și mai flexibil, semnalând că rigiditatea PUG-ului actual generează un număr excesiv de Planuri Urbanistice Zonale (PUZ).

PROBLEMĂ CLARĂ: Rigiditatea și ambiguitatea regulamentului cresc costurile și durata procesului de autorizare, inhibând proiectele de calitate și stimulând soluții standardizate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Noul PUG trebuie să treacă de la un control prescriptiv rigid la unul bazat pe performanță și principii de design urban, pentru a stimula inovația.

CONSTATARE FACTUALĂ: Proiectanții argumentează că separarea strictă a funcțiilor (locuire, servicii, producție) este un model depășit care generează cartiere monofuncționale.

PROBLEMĂ CLARĂ: PUG-ul actual nu oferă instrumente pentru a reglementa coabitarea funcțiilor, blocând proiectele inovatoare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Noul RLU trebuie să definească zone mixte (ZM) cu reguli clare de compatibilitate, precum:



- zonă mixtă cu dominantă rezidențială, cu servicii la parter, în KILOCAROUL [Xo8, Yo6];
- zonă de activități economice (producție ușoară, servicii, logistică) în KILOCAROUL [Xo8, Yo5].

CONSTATARE FACTUALĂ: Valorile fixe pentru POT și CUT, aplicate uniform, duc la soluții arhitecturale repetitive și la o utilizare ineficientă a terenului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Regulile prescriptive nu țin cont de specificul fiecărui sit.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se propune introducerea unui sistem de bonificare a performanței, care să permită depășirea CUT-ului de bază cu 10-15% dacă proiectul îndeplinește criteriile de calitate superioară, stimulând astfel inovația.

Criteriu de Performanță	Bonus CUT Acordat (%)	Justificare
Atingere standard nZEB+	5%	Stimularea eficienței energetice și reducerea presiunii pe rețele.
Cedare teren pentru spațiu public	5%	Îmbunătățirea calității spațiului public și a conectivității pietonale.
Utilizare acoperiș verde > 50%	3%	Managementul apelor pluviale și creșterea biodiversității urbane.
Fațadă activă la parter	2%	Creșterea vitalității urbane și a siguranței spațiului public.

CONSTATARE FACTUALĂ: Un text de regulament, oricât de bine scris, lasă loc de interpretări, generând conflicte în procesul de avizare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Interpretările subiective sunt o sursă majoră de imprecizie.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară completarea RLU-ului scris cu un set de planșe-regulament (ghid de design urban) care să conțină ilustrații clare pentru modul de calcul al înălțimilor, regulile de retragere și principiile de conformare a volumelor, pentru a reduce ambiguitatea.

11.4. Perspectivele avizatorilor

CONSTATARE FACTUALĂ: Principala problemă semnalată de instituțiile de avizare este calitatea slabă a studiilor de fundamentare și lipsa de corelare dintre acestea și reglementările propuse.

PROBLEMĂ CLARĂ: Studiile sunt adesea tratate ca o formalitate, fără a informa real decizia de planificare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Emiterea de avize cu condiționări severe sau respingerea documentațiilor generează întârzieri. Noul PUG trebuie să asigure o trasabilitate clară între concluziile studiilor de fundamentare și fiecare articol din RLU.

CONSTATARE FACTUALĂ: Avizatorii de mediu semnalează evaluarea inadecvată a impactului cumulat al dezvoltărilor, care duce la o presiune constantă pe ecosistemele fragile.

PROBLEMĂ CLARĂ: PUG-ul actual nu oferă instrumente pentru a gestiona acest impact agregat, în special în zonele adiacente sitului Natura 2000 Pădurea Bogata, în KILO_CAROUL [X07, Y07].

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să includă o Evaluare Strategică de Mediu (SEA) riguroasă, care să stabilească o "capacitate de suport" a teritoriului, iar RLU poate introduce praguri maxime de dezvoltare pe anumite UTR-uri.

CONSTATARE FACTUALĂ: Reprezentanții Direcției Județene pentru Cultură au subliniat problema nerespectării zonelor de protecție a monumentelor istorice, multe proiecte ignorând restricțiile Legii 422/2001 în proximitatea sitului arheologic "La Cetate" (BV-I-s-A-11273).

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa de conștientizare sau ignorarea deliberată a acestui cadru legal.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să transpună explicit pe planșele de reglementări perimetrul exact al zonei de protecție a monumentului, localizat în KILO_CAROURILE [X08, Y08] și [X07, Y08], și să dedice un capitol din RLU regimului de construire în această zonă.

CONSTATARE FACTUALĂ: Toți avizatorii susțin nevoia de digitalizare și standardizare a documentațiilor depuse, care în prezent sunt în formate diverse și pe hârtie.

PROBLEMĂ CLARĂ: Procesul de analiză este îngreunat și timpul de răspuns este prelungit.



CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul, prin componenta sa GIS, trebuie să devină un standard de facto, recomandând ca toate documentațiile subsecvente (PUZ, PUD) să fie depuse într-un format digital standardizat (ex: geopackage - .gpkg) pentru o verificare rapidă a conformității.

12. ANALIZA PROBLEMELOR OPERATIVE ÎN AVIZARE ȘI MANAGEMENT URBAN

CONSTATARE FACTUALĂ: Eficiența administrativă reprezintă un pilon critic pentru implementarea Planului Urbanistic General, o concluzie susținută de analiza timpilor de avizare și de consultările cu profesioniștii. Problemele recurente în fluxurile de autorizare și o capacitate administrativă depășită de dinamica dezvoltării subminează fezabilitatea oricărui plan, indiferent de calitatea sa conceptuală. Acest capitol oferă un diagnostic al blocajelor birocratice și al ineficiențelor procedurale care afectează managementul urban în comuna Crizbav, servind ca fundament pentru propuneri de optimizare. "Metodologia cercetării sociologice. Metode cantitative și calitative" [p: Chelcea, Septimiu, „Metodologia cercetării sociologice. Metode cantitative și calitative”, Editura Economică, 2001].

PROBLEMĂ CLARĂ: Timpul mediu de 25-30 de zile pentru eliberarea certificatelor de urbanism și numărul ridicat de PUZ-uri de derogare (8 în ultimii 5 ani) indică un sistem administrativ reactiv, care funcționează la limita capacității și care este constrâns de un cadru normativ rigid. Caracterul adesea informal al blocajelor, deși greu de cuantificat, este confirmat de convergența opiniilor din surse diferite, oferind un grad ridicat de certitudine diagnosticului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Un PUG de calitate nu trebuie doar să propună o viziune spațială, ci trebuie să fie și un instrument de management ușor de administrat și implementat. Recomandările formulate vor constitui baza pentru un capitol de implementare în PUG, care să includă o strategie de digitalizare și de consolidare a capacității administrative.

12.1. Analiza Fluxului de Avizare și Autorizare

CONSTATARE FACTUALĂ: Timpul mediu de obținere a unui set complet de avize și a autorizației de construire pentru un proiect în comuna Crizbav depășește 6-9 luni pentru proiecte de complexitate redusă, conform interviurilor cu profesioniștii din domeniu.

PROBLEMĂ CLARĂ: Procesul este fragmentat și lipsit de un flux de lucru integrat, fiecare instituție avizatoare operând independent, ceea ce obligă solicitantul să navigheze un labirint birocratic.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se înregistrează o creștere a costurilor indirecte, o impredictibilitate a calendarului de dezvoltare și un climat de descurajare a investițiilor. PUG-ul



trebuie să fundamenteze crearea unui ghișeu unic digital, un punct central de depunere și urmărire a stadiului documentațiilor, aliniat cu obiectivul contractual de digitalizare.

Un blocaj procedural specific este legat de obținerea avizelor pentru construcțiile din zonele cu regim de protecție, în special în proximitatea sitului arheologic "La Cetate" (cod LMI BV-I-s-A-11273), localizat în KILO_CAROURILE [Xo8, Yo8] și [Xo7, Yo8]. Timpul de obținere a avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură este semnificativ mai lung din cauza necesității studiilor suplimentare. Problema nu este rigoarea, ci lipsa de predictibilitate a cerințelor. Implicația pentru PUG este că, în colaborare cu Direcția pentru Cultură, trebuie să definească în RLU un set de reguli clare pentru aceste zone: tipuri de intervenții permise, studii necesare a priori și principii de conformare, pentru a transforma un proces arbitrar într-unul predictibil.

Tip Zonă	Etape Standard Avizare	Etape Suplimentare (Zonă Protejată)	Timp Mediu Estimat
Zonă Standard	Certificat Urbanism, Avize Utilități, Autorizație Construire	Niciuna	4-6 luni
Zonă Protejată LMI	Certificat Urbanism, Avize Utilități, Aviz Cultură , Autorizație Construire	Studiu Istoric, Descărcare Arheologică	12-18 luni

Digitalizarea fluxului de avizare este o temă recurentă. Problema este că procesul actual, bazat pe documentații pe hârtie, îngreunează circulația informației și verificarea. Consecința este un proces lent și opac. Implicația pentru PUG este majoră: prin cerința contractuală de a fi elaborat în format GIS, PUG-ul devine catalizatorul pentru digitalizarea serviciului de urbanism. PUG-ul în format GIS nu este doar o hartă, ci o bază de date spațială integrabilă într-un sistem de e-guvernare, care ar permite depunerea online, verificarea automată a reglementărilor și urmărirea transparentă a stadiului avizării.

12.2. Claritatea și Aplicabilitatea Reglementărilor Urbanistice

CONSTATARE FACTUALĂ: Reglementările PUG-ului existent (aprobat în 2001) suferă de un grad ridicat de ambiguitate și rigiditate, conform feedback-ului unanim al proiectanților.

PROBLEMĂ CLARĂ: Un regulament elaborat acum peste două decenii, cu formulări generale și fără definiții precise, lasă un spațiu excesiv de interpretare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se înregistrează o dependență cronică de procedura PUZ pentru derogări, ceea ce subminează rolul PUG ca instrument strategic. Succesul noului PUG depinde în mod critic de calitatea și claritatea excepțională a noului Regulament Local de Urbanism (RLU).

O problemă specifică de aplicabilitate este zonificarea monofuncțională rigidă, care inhibă crearea de centre de cartier vibrante. Un exemplu este imposibilitatea de a dezvolta un proiect mixt (locuințe și servicii) în zona centrală, KILO_CAROUL [Xo8, Yo6], fără un PUZ. Implicația pentru noul RLU este necesitatea de a introduce conceptul de "zonă mixtă" (ZM), cu reguli clare de compatibilitate, care să permită flexibilitate controlată direct prin autorizația de construire.

O altă sursă de neclaritate este legată de regulile de conformare volumetrică. Termeni precum "caracterul zonei" sunt subiectivi. Implicația pentru noul PUG este absolută: RLU-ul trebuie să fie însoțit de un ghid de design urban cu valoare de anexă regulamentară, conținând scheme grafice explicite pentru modul de calcul al înălțimilor, regulile de retragere și principiile de aliniere. Acest instrument va oferi predictibilitate și va asigura o aplicare unitară a regulilor.

Aplicabilitatea reglementărilor este redusă și de necorelarea acestora cu situația juridică a terenurilor. Problema este că limitele de proprietate din realitate nu corespund adesea cu cele din planurile vechi. Implicația pentru noul PUG este că transpunerea sa în format GIS, pe un suport topografic și cadastral precis, conform specificațiilor contractuale, este o condiție esențială pentru aplicabilitate. O reglementare aplicată unei limite de proprietate greșite este o non-reglementare.

12.3. Capacitatea Administrativă și Nevoia de Simplificare

CONSTATARE FACTUALĂ: Aparatul de specialitate în urbanism din Primăria Crizbav este subdimensionat, cu 1-2 persoane care gestionează întregul flux de documentații.

PROBLEMĂ CLARĂ: Suprasolicitarea personalului duce la o funcționare preponderent reactivă și la timpi de răspuns la limita legii.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Implementarea noului regulament, oricât de performant, va fi deficitară fără o consolidare a capacității administrative. PUG-ul trebuie să fundamenteze, în capitolul de implementare, necesitatea alocării de resurse suplimentare pentru acest compartiment.

O problemă conexă este lipsa de specializare, personalul existent acoperind o gamă prea largă de competențe. Implicația este necesitatea unui plan de formare profesională continuă și posibilitatea externalizării unor servicii specializate (consultanță juridică, administrare GIS), permițând administrației să se concentreze pe funcțiile de management și control.

Nevoia de simplificare birocratică este o temă recurentă. Problema nu este doar numărul de avize, ci și complexitatea documentațiilor. Implicația pentru PUG este că, prin claritatea sa și prin integrarea GIS, poate automatiza o parte din procesul de verificare (respectarea retragerilor, POT, CUT), eliberând personalul de sarcini repetitive.

DIAGNOSTIC FINAL: Problemele operative în avizare și management urban sunt sistemice. Un flux lent este cauzat de reglementări ambigue, aplicate de un aparat administrativ subdimensionat. PUG-ul reprezintă oportunitatea unică pentru o reformă integrată: prin claritatea reglementărilor, fundamentarea digitalizării și argumentarea necesității de a consolida capacitatea administrativă. Legitimitatea acestor propuneri este asigurată de procesul de consultare publică, care validează nevoia de transparență și eficiență în serviciul interesului public.

13. RAPORTUL DE INFORMARE ȘI CONSULTARE PUBLICĂ

Acest raport asigură trasabilitatea completă a procesului de consultare publică pentru fundamentarea PUG Crizbav, demonstrând conformitatea cu cadrul legal și modul în care propunerile actorilor sociali au fost integrate în decizia de planificare. Documentul servește ca dovadă a legitimității procesului și fundamentează tehnic deciziile strategice derivate.

Metodologia de elaborare a raportului a constat în centralizarea și sistematizarea tuturor materialelor produse: anunțuri publice, minute ale dezbaterilor, centralizatorul celor 154 de propuneri primite de la 82 de cetățeni, 15 companii și 7 instituții, și rapoartele de analiză a celor 100 de chestionare. Ipoteza de lucru este că o documentare riguroasă și transparentă crește legitimitatea PUG-ului. "Metodologia cercetării sociologice. Metode cantitative și calitative" [p: Chelcea, Septimiu, „Metodologia cercetării sociologice. Metode cantitative și calitative”, Editura Economică, 2001]. Limitele constau în reflectarea doar a propunerilor formal transmise, fiind posibil ca anumite opinii neexprimate să nu fie captate. Corelarea datelor din surse multiple validează temele recurente și asigură o imagine echilibrată.

13.1. Procesul de informare publică

CONSTATARE FACTUALĂ: Procesul de informare a fost demarat la 15.12.2024 prin publicarea anunțului de intenție privind elaborarea PUG, respectând cerințele legale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Asigurarea unei diseminări largi a informației, dincolo de cerințele minimale prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică [direct quotation: Parlamentul României, "Legea nr. 52/2003", Monitorul Oficial, 2003], pentru a atinge un public cât mai divers.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: S-a impus utilizarea unor canale de comunicare multiple și adaptate specificului local, incluzând platforme online și rețele de socializare. Un efort proactiv de informare în stadiile incipiente crește calitatea participării în etapele ulterioare.

Procesul de informare a fost structurat pe trei etape distincte, corelate cu fazele de elaborare a studiilor de fundamentare, pentru a asigura un dialog continuu și relevant.

Etapa de lansare (15.12.2024 - 15.01.2025): Anunțarea publică a intenției de actualizare a PUG-ului și a calendarului general de consultare, pe o perioadă de 30 de zile. Canalele utilizate au inclus site-ul primăriei, afișajul la sediu și comunicate de presă.



Etapa de colectare a datelor (15.01.2025 - 15.03.2025): Promovarea chestionarului socio-urbanistic prin afișe, fluturași și anunțuri pe grupurile de social media ale comunității, informând locuitorii despre scopul și importanța feedback-ului.

Etapa de consultare a propunerilor preliminare (01.06.2025 - 15.07.2025): Organizarea de dezbateri publice pentru discutarea concluziilor studiilor. Informarea a fost realizată cu cel puțin 30 de zile înainte, conform <<Ordinului MDRT nr. 2701/2010>> [direct quotation: MDRT, "Ordinul nr. 2701/2010", Monitorul Oficial, 2010].

Problema în gestionarea acestui proces este asigurarea unei documentări riguroase. Consecința este menținerea unui registru al comunicărilor publice, incluzând data, canalul, mesajul și o dovadă a publicării. Acest registru, prezentat mai jos, devine o anexă esențială a raportului, demonstrând conformitatea cu cerințele de transparență.

Data	Acțiuni de Informare	Canal de Comunicare
15.12.2024	Publicare Anunț Intenție PUG	Site Primărie, Afișier
18.12.2024	Comunicat de Presă Lansare	Ziar local "Transilvania Expres"
15.01.2025	Lansare Chestionar Online	Pagina Facebook Primărie
20.01.2025	Distribuire Chestionare Fizice	Magazine locale, Biserică
01.05.2025	Anunț Dezbateri Publice	Site Primărie, Afișier
10.06.2025	Dezbatere Publică Crizbav	Căminul Cultural Crizbav
12.06.2025	Dezbatere Publică Cutuș	Școala Generală Cutuș

13.2. Sinteza propunerilor primite

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe parcursul procesului de consultare, au fost colectate 154 de propuneri, observații și sesizări, provenind de la 82 de cetățeni, 15 companii și 7 instituții.



PROBLEMĂ CLARĂ: Sistematizarea acestui volum de informație calitativă este necesară pentru a permite analiza și formularea unui răspuns structurat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: S-a impus clasificarea propunerilor pe categorii tematice. Această sinteză oferă o imagine clară a celor mai presante probleme, ghidând procesul de prioritizare în PUG.

Principalele categorii tematice în care se încadrează propunerile sunt:

- Infrastructură rutieră și utilități (45% din total): Modernizarea drumurilor, extinderea rețelelor de apă/canal și introducerea gazelor naturale.
- Dotări și servicii publice (25%): Nevoia de grădinițe, parcuri, locuri de joacă și servicii medicale.
- Reglementări urbanistice (15%): Propuneri privind regimul de construire, zonificarea și protejarea peisajului.
- Dezvoltare economică și turism (10%): Sprijinirea producătorilor locali și dezvoltarea turismului rural.
- Protecția mediului (5%): Managementul deșeurilor și protejarea spațiilor verzi.

Analiza detaliată relevă puncte de convergență majoră, precum starea drumurilor din noile zone rezidențiale (KILO_CAROURILE [Xo8, Yo7] și [Xo9, Yo7]) și necesitatea unei noi grădinițe. Problema este că multe propuneri sunt formulate general ("vrem drumuri mai bune"). Consecința este că PUG-ul le operaționalizează, traducându-le în programe de investiții cu străzi prioritizate.

Top 10 Propuneri Frecvente	Număr de Mențiuni	Categorie Tematică
1. Asfaltare/modernizare străzi noi/existente	42	Infrastructură
2. Construire grădiniță nouă	35	Dotări Publice
3. Extindere rețea canalizare	31	Infrastructură
4. Amenajare parc și locuri de joacă	28	Dotări Publice
5. Introducere rețea gaze naturale	25	Infrastructură

Top 10 Propuneri Frecvente	Număr de Mențiuni	Categorie Tematică
6. Amenajare trotuare	20	Infrastructură
7. Atragere farmacie/cabinet stomatologic	18	Servicii Publice
8. Reguli clare pentru construcții noi	15	Reglementări
9. Îmbunătățire transport public	12	Infrastructură
10. Creare piață locală	10	Dezvoltare Economică

13.3. Matricea de răspuns la propuneri

CONSTATARE FACTUALĂ: Transparența decizională implică obligația de a oferi un răspuns argumentat fiecărei propuneri colectate, conform Ordinului 2701/2010.

PROBLEMĂ CLARĂ: Gestionarea eficientă și transparentă a celor 154 de propuneri.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: S-a elaborat o matrice de răspuns care demonstrează că fiecare voce a fost analizată. Acest instrument este crucial pentru legitimitatea PUG.

Matricea este structurată pe patru coloane: Propunerea/Observația, Analiza tehnică, Răspunsul/Justificarea administrației și Modul de integrare în PUG.

Propunere: "Amenajarea unui parc cu loc de joacă în zona de extindere vestică a localității Crizbav."
(Sursă: Cetățean, Propunere nr. 28)

Analiză: Propunerea răspunde unei nevoi reale, validată de 45% dintre respondenții la chestionar. Terenul identificat în KILO_CAROUL [Xo8, Yo7] este pretabil, dar necesită clarificarea regimului de proprietate.

Răspuns/Justificare: Se acceptă. Crearea de spații verzi este o prioritate a PUG. Se vor demara procedurile pentru clarificarea juridică a terenului și, dacă este cazul, includerea acestuia în domeniul public pentru cauză de utilitate publică.

Mod de integrare: Terenul va fi marcat în planșa de reglementări ca "Spațiu verde amenajat - Vp". RLU va specifica obligația de a elabora un PUZ pentru amenajarea peisagistică.



Nr.	Propunere Sintetică	Analiză Tehnică	Răspuns/Justificare	Mod de Integrare în PUG
1	Asfaltare străzi noi ([Xo8,Yo7], [Xo9,Yo7])	Prioritate absolută, validată de 42 mențiuni și analiza de teren.	Se acceptă.	Inclus în Programul de Investiții Multianual, Prioritatea 0.
2	Grădiniță nouă	Nevoie validată demografic (deficit 80 locuri).	Se acceptă.	Rezervare teren în [Xo8, Yo6] ca "Instituții Publice".
3	Extindere canalizare ([Xo7, Yo6])	Risc de sănătate publică. Prioritate majoră.	Se acceptă.	Inclus în Programul de Investiții, Prioritatea 0.
4	Piață locală	Sprijină economia locală. Fezabil.	Se acceptă.	Zonificare "Piață Agroalimentară - CA" în [Xo9, Yo6].
5	Interzicere construcții P+2	Contravine nevoii de densificare controlată.	Se respinge.	RLU va stabili regim de înălțime P+1+M în zonele rurale.

13.4. Concluziile procesului de consultare

CONSTATARE FACTUALĂ: Procesul de informare și consultare a atins obiectivele, generând un volum semnificativ de date și un dialog constructiv.

PROBLEMĂ CLARĂ: Evaluarea calitativă a succesului, dincolo de indicatorii cantitativi.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Succesul real se va măsura în gradul în care propunerile PUG reflectă nevoile identificate și în nivelul de susținere publică în faza de implementare.

Principalele concluzii ale procesului sunt:



- a) Validarea direcțiilor strategice: S-a confirmat o convergență puternică între viziunea preliminară și prioritățile comunității (infrastructură, dotări, economie locală).
- b) Identificarea de noi soluții: Procesul a generat idei noi, precum rețeaua de trasee tematice, integrate ca proiecte strategice în PUG.
- c) Creșterea transparenței și a încrederii: Crearea unui cadru de dialog deschis a contribuit la consolidarea încrederii între cetățeni și administrație.

Acest raport demonstrează, prin trasabilitatea sa completă, că procesul de consultare a fost unul real. Fiecare recomandare majoră din capitolele finale poate fi legată direct de o nevoie sau propunere identificată aici. Raportul constituie fundamentul pe care se va construi sinteza strategică, asigurând că deciziile de planificare sunt ancorate în realitatea și voința comunității.



14. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI PENTRU PUG

CONSTATARE FACTUALĂ: Sinteza celor 100 de chestionare și a celor peste 50 de interviuri relevă o tensiune fundamentală în viziunea de dezvoltare a comunei Crizbav: nevoia de modernizare a infrastructurii, susținută de 75% dintre cetățeni, intră în conflict cu dorința a 65% dintre locuitori de a conserva caracterul rural și peisajul natural.

PROBLEMĂ CLARĂ: Integrarea acestor perspective divergente într-un set coerent și acționabil de recomandări pentru noul Plan Urbanistic General (PUG) este obligatorie.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să funcționeze ca un instrument de mediere, abandonând o abordare monofuncțională în favoarea unui model de "creștere calitativă". Fiecare propunere trebuie fundamentată pe dovezile colectate, transpunând viziunea duală în reglementări nuanțate și proiecte prioritare, pentru a gestiona strategic un teritoriu cu resurse valoroase, dar limitate.

Metodologia de sinteză a utilizat o analiză SWOT consolidată, în care fiecare punct este fundamentat pe date verificabile din capitolele 1-13. O matrice de corelare a identificat convergențele (pilonii viziunii) și divergențele (zonele de negociere). Ierarhizarea investițiilor s-a realizat pe baza criteriilor de urgență, impact și fezabilitate, conform datelor din fișierul de referință 4102_procesare_anchete_10p.pdf. Ipoteza de lucru, conform căreia o diagnoză este validă doar dacă este acționabilă, este confirmată prin faptul că fiecare problemă identificată are o consecință directă în propunerile de reglementare. "Practica dezvoltării comunitare este o mișcare socială care necesită profesionalizare, reflexivitate și susținere instituțională." [p: Sandu, Dumitru (coord.), et al., „Practica dezvoltării comunitare”, Polirom, 2007].

14.1. Sinteza concluziilor finale

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza convergentă a tuturor consultărilor indică un consens larg asupra necesității unei **dezvoltări echilibrate**, care îmbină modernizarea infrastructurii cu protejarea riguroasă a capitalului natural și cultural.

PROBLEMĂ CLARĂ: Există un decalaj major între potențialul de dezvoltare al comunei, dat de poziționarea strategică și calitatea cadrului natural, și starea actuală a infrastructurii de bază și a capacității administrative (1-2 persoane în compartimentul de urbanism).

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să funcționeze ca un instrument de recuperare a decalajelor și de management strategic al creșterii. Din această viziune derivă patru axe strategice de acțiune:

- **Infrastructura ca Fundament:** Deficitul de infrastructură (drumuri, apă, canalizare, gaze), menționat de peste 75% dintre cetățeni ca prioritate absolută, este principala frână în calea dezvoltării.
- **Dezvoltare Economică Ancorată în Specificul Local:** Vocația economică a comunei se concentrează pe turism rural de calitate, agricultură sustenabilă și servicii conexe, în detrimentul unei industrializări generice.
- **Calitatea Locuirii ca Prioritate:** Nevoia de servicii publice (educație, sănătate), spații verzi și de agrement (solicitate de 45-50% din respondenți), și de un mediu construit coerent este o cerință transversală.
- **Un Cadru de Reglementare Predictibil și Eficient:** Toți actorii semnalează nevoia stringentă pentru un RLU clar, predictibil și flexibil.

Problema principală în operaționalizare este tensiunea dintre presiunea pentru dezvoltare imobiliară și necesitatea de a proteja peisajul și caracterul rural.

CONSECINȚĂ: Riscul de a pierde atuul competitiv principal al comunei.

IMPLICAȚIE: PUG-ul trebuie să instituie mecanisme de mediere, precum definirea unor zone de dezvoltare durabilă cu un regim de construire strict (ex: POT maxim redus în KILO_CAROURILE [Xo7, Yo7] și [Xo8, Yo8]), dar cu un proces de autorizare predictibil. O altă concluzie transversală este legată de capacitatea administrativă. Un PUG modern, cu instrumente flexibile și sistem GIS integrat, necesită competențe pe care administrația nu le deține în prezent.

CONSECINȚĂ: Riscul ca noul PUG să rămână inaplicabil.

IMPLICAȚIE: PUG-ul trebuie însoțit de o strategie de consolidare a capacității administrative, incluzând propuneri de reorganizare și un plan de formare.

14.2. Recomandări pentru Regulamentul Local de Urbanism

CONSTATARE FACTUALĂ: RLU trebuie să devină un instrument de management urban activ.

PROBLEMA CLARĂ: Rigiditatea PUG-ului existent a generat o dependență cronică de PUZ-uri.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Noul RLU trebuie să integreze mecanisme de flexibilitate controlată. Se formulează patru recomandări principale:

1. Introducerea Zonelor Mixte (ZM):

- **Problema adresată:** Rigiditatea monofuncțională care generează cartiere-dormitor.
- **Recomandare specifică:** Se definește un UTR de tip "Zonă Mixtă - ZM" în KILO_CAROUL central [Xo8, Yo6], permițând coexistența locuințelor cu servicii și comerț la parter, cu reguli clare de compatibilitate (zgomot sub 55 dB, 1 loc de parcare/100 mp servicii).
- **Impact așteptat:** Creșterea vitalității zonei centrale și reducerea presiunii pentru PUZ-uri.

2. Implementarea unui sistem de reglementări bazate pe performanță:

- **Problema adresată:** Regulile prescriptive duc la soluții arhitecturale repetitive.
- **Recomandare specifică:** Se introduce un sistem de bonusuri urbanistice. RLU va permite depășirea CUT-ului de bază cu 10-15% dacă proiectul îndeplinește criteriile de performanță precum atingerea standardului nZEB+ sau cedarea de teren pentru spațiu public.
- **Impact așteptat:** Stimularea investițiilor în clădiri de calitate superioară.

3. Protecția riguroasă a capitalului natural și cultural:

- **Problema adresată:** Presiunea imobiliară în zonele valoroase.
- **Recomandare specifică:** RLU va delimita precis zonele de protecție. Pentru KILO_CAROURILE [Xo7, Yo7] și [Xo8, Yo8], se vor institui reguli severe (înălțime maximă P+1+M, POT maxim 20%, materiale tradiționale). Pentru zona sitului arheologic "La Cetate" (BV-I-s-A-11273), RLU va prelua integral restricțiile din avizul Direcției de Cultură.
- **Impact așteptat:** Prevenirea dezvoltărilor agresive și conservarea peisajului.

4. Elaborarea unui Ghid de Design Urban cu valoare de anexă la RLU:

- **Problema adresată:** Ambiguitatea termenilor calitativi ("characterul zonei").
- **Recomandare specifică:** Se va elabora un document grafic care să traducă regulile RLU în scheme clare privind conformarea volumetrică, amplasarea, materialele și culorile recomandate.

- **Impact așteptat:** Creșterea coerenței mediului construit și reducerea timpului de avizare.

14.3. Priorități de investiții

CONSTATARE FACTUALĂ: Nevoile comunității, validate de perspectivele tehnice și economice, structurează prioritățile de investiții pe trei niveluri de urgență.

PROBLEMĂ CLARĂ: Alocarea resurselor financiare limitate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să anexeze un **Program de Investiții Multianual** ca foaie de parcurs pentru bugetele anuale.

Prioritatea 0 (Critică și Urgentă): Rezolvarea deficitului de infrastructură de bază.

- Modernizare drumuri, cu accent pe KILO_CAROURILE [X08, Y07], [X09, Y07] și legătura Crizbav-Cutuș.
- Extindere rețea de canalizare, cu prioritate pentru KILO_CAROUL [X07, Y06].
- Demarare demersuri pentru introducerea rețelei de gaze naturale.

Prioritatea 1 (Importantă și Necesară): Dezvoltarea dotărilor publice esențiale.

- Construirea unei grădinițe noi (minim 100 de locuri) în KILO_CAROUL [X08, Y06].
- Crearea unui parc central multifuncțional în HECTA_CAROUL [X08, Y07] · ($\Delta X=200$ m, $\Delta Y=600$ m).
- Amenajarea unui teren de sport modern în proximitatea școlii.

Prioritatea 2 (Strategic-Oportunistă): Proiecte care valorifică avantajul competitiv.

- Amenajare infrastructură pentru zona de activități economice din KILO_CAROUL [X08, Y05].
- Crearea rețelei de trasee tematice (istoric, natural, velo).
- Amenajarea unei piețe agroalimentare în zona centrală.



Proiect Prioritar	Estimare Cost (EUR)	Surse Finanțare Posibile	Localizare TKHC
Modernizare Drumuri & Utilități	8.000.000	PNDL, PNRR	[Xo8,Yo7], [Xo9,Yo7], etc.
Grădiniță Nouă	1.500.000	PNRR, Buget Local	[Xo8, Yo6]
Zonă Activități Economice (Infra)	2.000.000	PPP, Fonduri Europene	[Xo8, Yo5]
Parc Central & Agreement	1.000.000	Buget Local, AFIR	[Xo8, Yo7]
Alte Proiecte (Turism, Piață)	2.500.000	AFIR, GAL, Buget Local	Diverse
Total Estimare	15.000.000	Mix de surse	-

14.4. Propuneri de politici publice locale

CONSTATARE FACTUALĂ: Reglementările urbanistice sunt insuficiente fără un ecosistem administrativ, fiscal și civic care să le susțină.

PROBLEMĂ CLARĂ: Un PUG performant necesită politici complementare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se propun trei politici publice locale esențiale:

1. Digitalizarea și consolidarea administrației publice:

- **Problema:** Capacitate administrativă redusă și fluxuri de lucru pe hârtie.
- **Recomandare:** Adoptarea unei strategii de digitalizare (portal GIS, management electronic al documentelor) și consolidarea echipei de urbanism cu un specialist GIS/IT.
- **Impact:** Reducerea timpilor de avizare, creșterea transparenței.

2. Stimularea fiscală a calității și a serviciilor de interes public:

- **Problema:** Deficit de servicii private (farmacie, stomatologie) și necesitatea de a stimula construcțiile de calitate.



- **Recomandare:** Elaborarea de facilități fiscale (ex: reducerea impozitului pe clădiri pe 3-5 ani) pentru prima farmacie/cabinet stomatologic și pentru clădirile noi care respectă Ghidul de Design Urban și standardele nZEB+.
- **Impact:** Atragerea de servicii esențiale și stimularea calității în construcții.

3. Crearea unui brand local și marketing teritorial:

- **Problema:** Sub-valorificarea potențialului turistic și agricol.
- **Recomandare:** Inițierea unui proces de branding local în parteneriat cu antreprenorii, definirea unei identități vizuale și crearea de materiale de promovare axate pe avantajele competitive.
- **Impact:** Creșterea vizibilității, atragerea unui turism de calitate și sprijinirea producătorilor locali.



15. DIAGNOZĂ FINALĂ ȘI DIRECȚII STRATEGICE PUG

Constatarea factuală centrală, care sintetizează întregul proces de fundamentare, este că divergența de interese dintre actorii urbani nu reprezintă un obstacol, ci principala sursă de informație pentru o planificare strategică robustă. Analiza datelor din cele 100 de chestionare și peste 50 de interviuri relevă o imagine complexă, în care nevoia de modernizare a infrastructurii, exprimată de 75% dintre cetățeni și considerată critică de către mediul de afaceri, intră în tensiune cu dorința a 65% dintre locuitori de a conserva caracterul rural și peisajul natural al comunei Crizbav. Problema clară nu este de a alege între dezvoltare și conservare, ci de a proiecta un model de "creștere calitativă" care să le integreze. Consecința directă pentru PUG este că trebuie să abandoneze o abordare monofuncțională și să devină un instrument de mediere, traducând această viziune duală în reglementări nuanțate și proiecte prioritare. Implicația este că PUG-ul nu este un plan de extindere, ci un plan de management strategic al unui teritoriu cu resurse valoroase, dar limitate.

Metodologia de elaborare a acestei diagnoze finale s-a bazat pe o analiză SWOT consolidată, în care fiecare punct este fundamentat pe date verificabile din capitolele anterioare. Punctele tari (capital natural și cultural, poziționare strategică) și punctele slabe (deficit de infrastructură, capacitate administrativă redusă) au fost validate de toți actorii. Oportunitățile (dezvoltarea ecoturismului, atragerea de investiții în servicii) și amenințările (dezvoltare imobiliară haotică, pierderea identității locale) au conturat axele strategice de acțiune. Instrumentele utilizate pentru sinteză au inclus matricea de corelare a problemelor, modelul de ierarhizare a priorităților și cartografierea conflictelor și sinergiilor pe grila TKHC. Ipoteza de lucru, conform căreia o diagnoză este validă doar dacă este acționabilă, este confirmată prin faptul că fiecare problemă identificată are o consecință directă în propunerile de reglementare sau în lista de proiecte. Acest capitol final este, prin urmare, dovada trasabilității complete a procesului, de la consultare la decizia de planificare.

15.1. Analiza SWOT consolidată: Sinteza finală a diagnosticului

Constatarea factuală principală este că analiza SWOT nu este o simplă enumerare, ci un diagnostic strategic care relevă tensiunile și sinergiile definatorii pentru viitorul comunei Crizbav. Fiecare element al analizei este susținut de date concrete: Punctele Tari sunt validate de resursele existente, Punctele Slabe de deficitele măsurate, Oportunitățile de cererea de piață identificată, iar Amenințările de riscurile anticipate de comunitate și experți. Problema clară este de a traduce această analiză statică într-o strategie dinamică. Consecința este că PUG-ul trebuie să se

concentreze pe patru acțiuni strategice majore: valorificarea Punctelor Tari, remedierea Punctelor Slabe, capitalizarea Oportunităților și mitigarea Amenințărilor. Implicația este că fiecare recomandare din acest capitol final poate fi mapată pe unul sau mai multe dintre aceste cadrane SWOT.

Puncte Tari (Strengths):

- Capital natural și peisagistic excepțional: Proximitatea față de situl Natura 2000 Pădurea Bogata (ROSPA0093), un peisaj rural bine conservat și coridoare ecologice funcționale. Acest punct este susținut de peste 80% dintre cetățeni ca fiind principalul atu al comunei.
- Patrimoniul cultural și istoric valoros: Existența sitului arheologic de importanță națională "La Cetate" (BV-I-s-A-11273), care oferă un potențial turistic și identitar major, dar sub-exploatat, localizat în KILO_CAROURILE [Xo8, Yo8] și [Xo7, Yo8].
- Poziționare strategică: Accesibilitate relativ bună la polul economic Brașov și la comunele învecinate Feldioara și Hălchiu, ceea ce reprezintă un avantaj pentru dezvoltarea serviciilor logistice și pentru atragerea de forță de muncă.
- Comunitate activă și atașată de valorile locale: Un grad ridicat de participare la consultările publice (peste 150 de propuneri primite) și o dorință clară de a conserva identitatea locală, ceea ce oferă legitimitate socială pentru un PUG axat pe calitate, nu doar pe cantitate.

Puncte Slabe (Weaknesses):

- **Deficit critic de infrastructură de bază:** Peste 60% din rețeaua de drumuri este neasfaltată; acoperirea cu rețele de canalizare este sub 30%; rețeaua de gaze naturale este inexistentă. Acesta este cel mai grav punct slab, menționat de 75% dintre cetățeni și de toți investitorii.
- **Dotări publice subdimensionate:** Deficit acut de locuri în grădiniță (estimat la 80 de locuri în 2025), lipsa unor spații publice amenajate (parcuri, locuri de joacă) și a unor facilități sportive, probleme concentrate în KILO_CAROURILE rezidențiale noi [Xo8, Yo7] și [Xo9, Yo7].
- **Capacitate administrativă limitată:** Un aparat de specialitate în urbanism format din 1-2 persoane, care funcționează reactiv și cu instrumente de lucru învechite (fluxuri pe hârtie), ceea ce generează impredictibilitate și întârzieri (25-30 de zile pentru un CU).

- **Economie locală slab diversificată:** O dependență mare de agricultura de subzistență și de locurile de muncă din afara comunei (în special Brașov), cu o valoare adăugată redusă generată la nivel local.

Oportunități (Opportunities):

- Creșterea cererii pentru turism rural și ecologic: Oportunitatea de a dezvolta o rețea de pensiuni agroturistice de calitate și servicii conexe (trasee tematice, centru de închirieri biciclete), valorificând capitalul natural și cultural, conform propunerilor a peste 40% dintre respondenți.
- Atragerea de investiții în logistică și producție ușoară: Cererea concretă de teren, de 15-20 ha, pentru dezvoltarea unei zone economice în KILO_CAROUL [X08, Y05], care ar putea crea aproximativ 100-150 de locuri de muncă și ar diversifica economia locală.
- Accesarea de fonduri europene și guvernamentale: Existența unor axe de finanțare dedicate pentru modernizarea infrastructurii (Programul "Anghel Saligny"), dezvoltare rurală (AFIR) și eficiență energetică, care pot suplini capacitatea redusă a bugetului local.
- Digitalizarea serviciilor publice: Oportunitatea de a crește eficiența și transparența administrației prin implementarea unui sistem GIS integrat și a unui portal de e-guvernare, o cerință contractuală explicită a PUG.

Amenințări (Threats):

- **Dezvoltare imobiliară haotică (urban sprawl):** Riscul major ca presiunea imobiliară dinspre Brașov să genereze o expansiune necontrolată a intravilanului, cu consum de teren agricol valoros (în special în [X09, Y06] și [X10, Y06]) și cu degradarea peisajului.
- **Pierderea identității arhitecturale și culturale:** Riscul ca noile construcții să nu respecte specificul local, ducând la o "banalizare" a cadrului construit și la erodarea caracterului rural al comunei, o îngrijorare exprimată de 60% dintre cetățeni.
- **Presiune pe resursele naturale:** Dezvoltarea necontrolată poate duce la poluarea pânzei freatice (din cauza foselor septice), la fragmentarea coridoarelor ecologice și la o presiune crescută pe Pădurea Bogății, în special în KILO_CAROUL [X07, Y07].
- **Conflict social:** Riscul apariției unor tensiuni între locuitorii tradiționali, atașați de valorile rurale, și noii rezidenți, cu alte așteptări privind stilul de viață și serviciile, dacă dezvoltarea nu este gestionată în mod echilibrat prin reglementări clare.



Închiderea acestei analize SWOT consolidate oferă o hartă strategică completă. PUG-ul trebuie să răspundă direct acestei hărți: să maximizeze sinergia dintre Punctele Tari și Oportunități (turism bazat pe patrimoniu) și să transforme Punctele Slabe în oportunități (deficitul de infrastructură devine un program de investiții finanțabil). Puntea către următorul subcapitol este legată de transpunerea acestui diagnostic într-o viziune și în direcții clare de acțiune, care vor constitui nucleul strategic al noului Plan Urbanistic General.

15.2. Direcții strategice de dezvoltare teritorială

Constatarea factuală este că sinteza SWOT impune o viziune strategică clară pentru PUG: **"Crizbav 2035 - Comunitate activă, natură protejată, dezvoltare echilibrată"**. Problema clară este cum se traduce această viziune într-un set de direcții strategice de dezvoltare teritorială, care să ghideze în mod concret reglementările urbanistice și investițiile. Consecința este necesitatea de a defini 4 direcții strategice majore, fiecare răspunzând unei axe a analizei SWOT și fiind susținută de un set de obiective specifice. Implicația pentru PUG este că aceste direcții strategice vor constitui structura logică a Regulamentului Local de Urbanism și a programului de investiții.

Direcția Strategică 1: Dezvoltarea compactă și creșterea calității locuirii.

Justificare: Contracarează amenințarea dezvoltării haotice (urban sprawl) și răspunde punctului slab privind deficitul de dotări publice, fiind o cerință directă a comunității.

Obiective Specifice:

- Prioritizarea dezvoltării în interiorul intravilanului existent, prin stimularea reconversiei terenurilor neutilizate și a creșterii moderate a densității în zonele deja echipate cu utilități, pentru a proteja terenurile agricole.
- Extinderea controlată a intravilanului doar în zonele pretabile din punct de vedere al infrastructurii, precum KILO_CAROURILE [Xo8, Yo7] și [Xo9, Yo7], condiționând orice dezvoltare de asigurarea prealabilă a drumurilor și utilităților de către dezvoltator.
- Implementarea unui program multianual pentru crearea de spații verzi publice (minim 5% din suprafața noilor dezvoltări) și modernizarea celor existente în zona centrală din KILO_CAROUL [Xo8, Yo6].
- Rezervarea de terenuri pentru dotări publice esențiale (grădiniță, facilități sportive) în zonele de dezvoltare, conform nevoilor identificate în ancheta socio-urbanistică.

Direcția Strategică 2: Dezvoltare economică bazată pe vocație locală.

Justificare: Valorifică oportunitățile legate de turism și agricultură, capitalizează pe Punctele Tari (capital natural și cultural) și adresează Punctul Slab al economiei slab diversificate.

Obiective Specifice:

- Crearea unei zone dedicate activităților economice (logistică, producție ușoară nepoluantă), cu o suprafață de 15-20 ha, în KILO_CAROUL [X08, Y05], pentru a atrage investiții și a crea locuri de muncă.
- Definirea unor zone de dezvoltare turistică controlată (UTR-uri specifice) în KILO_CAROURILE [X07, Y07] și [X07, Y08], cu reguli stricte de construire (POT max 20%, regim de înălțime P+1) care să protejeze peisajul și caracterul rural.
- Sprijinirea agriculturii locale prin protejarea terenurilor agricole fertile din [X09, Y06] și [X10, Y06] și prin facilitarea dezvoltării de mici unități de procesare și a unei piețe de desfacere locale în [X08, Y06].

Direcția Strategică 3: Protejarea și valorificarea capitalului natural și cultural.

Justificare: Capitalizează pe Punctele Tari definitorii ale comunei și combate direct amenințarea pierderii identității și a presiunii pe resursele naturale, conform dorinței a 60% din comunitate.

Obiective Specifice:

- Introducerea unor reglementări stricte în RLU pentru zona de protecție a sitului arheologic "La Cetate" (BV-I-s-A-11273) și pentru zonele cu valoare peisagistică, cu interdicții clare de construire.
- Definirea și protejarea coridoarelor ecologice pentru a asigura conectivitatea habitatelor, în special în legătură cu situl Natura 2000 Pădurea Bogata, în KILO_CAROUL [X07, Y07].
- Elaborarea unui Ghid de Design Urban care să promoveze o arhitectură de calitate, integrată în specificul local, cu recomandări privind materialele și cromatica.

Direcția Strategică 4: Modernizarea infrastructurii și a capacității administrative.

Justificare: Adresează direct cele mai critice Puncte Slabe identificate – deficitul de infrastructură și capacitatea administrativă redusă – care condiționează succesul tuturor celorlalte direcții strategice.

Obiective Specifice:

- Implementarea programului prioritar de investiții în modernizarea a cel puțin 80% din drumurile comunale și extinderea rețelelor de utilități (apă, canalizare, gaze) pentru a acoperi 90% din intravilan în următorii 10 ani.
- Digitalizarea completă a serviciilor de urbanism prin implementarea unui portal GIS public până în 2027, conform cerințelor contractuale, pentru a crește transparența și eficiența.
- Fundamentarea unei strategii de consolidare a compartimentului de urbanism din cadrul primăriei, incluzând angajarea a cel puțin unui nou specialist și programe de formare continuă.

Aceste patru direcții strategice formează un cadru de acțiune coerent și integrat. Ele nu sunt izolate, ci se susțin reciproc: o infrastructură modernă face posibilă dezvoltarea economică; o economie locală prosperă generează resurse pentru dotări publice; un cadru de reglementare clar protejează capitalul natural, care la rândul său este baza pentru turism. Puntea către următorul subcapitol este legată de transpunerea acestor direcții în proiecte concrete și în reguli specifice, care constituie partea cea mai acționabilă a Planului Urbanistic General.

15.3. Proiecte prioritare și recomandări pentru RLU

Constatarea factuală este că direcțiile strategice trebuie materializate printr-un portofoliu de proiecte prioritare și printr-un set de recomandări clare pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Problema clară este de a asigura o legătură directă și trasabilă între strategie și implementare. Consecința este că acest subcapitol funcționează ca un "manual de implementare" a viziunii de dezvoltare, oferind administrației locale o listă de acțiuni ierarhizate și proiectanților un set de principii normative pentru elaborarea RLU. Implicația pentru PUG este că aceste elemente vor constitui nucleul său executiv.

Proiecte Prioritare (ierarhizate conform Capitolului 14):

Prioritatea 0 (Urgență Maximă):

- Program multianual de modernizare și asfaltare a tuturor drumurilor comunale și sătești, cu accent prioritar pe cele din noile zone rezidențiale din KILO_CAROURILE [Xo8, Yo7] și [Xo9, Yo7] și pe drumul de legătură Crizbav-Cutuș.
- Extindere rețea de canalizare menajeră în Crizbav și Cutuș, pentru a atinge o acoperire de 70% în primii 5 ani, cu prioritate pentru KILO_CAROUL [Xo7, Yo6].

- Studiu de fezabilitate și demarare proceduri pentru introducerea rețelei de gaze naturale, o cerință a 35% dintre cetățeni.
- Construire grădiniță nouă cu program prelungit și o capacitate de minim 100 de locuri, în KILO_CAROUL [Xo8, Yo6].

Prioritatea 1 (Importanță Strategică):

- Amenajare Parc Central multifuncțional în HECTA_CAROUL [Xo8, Yo7] · ($\Delta X=200$ m, $\Delta Y=600$ m), cu o suprafață de minim 1 ha.
- Amenajare infrastructură generală (acces, utilități) pentru zona de activități economice din KILO_CAROUL [Xo8, Yo5], preferabil printr-un model PPP.
- Implementare portal GIS public și digitalizarea completă a serviciului de urbanism până la finalul anului 2027.
- Amenajare rețea de trasee tematice (istoric, natural, velo) ca proiect-pilot pentru dezvoltarea ecoturismului.

Prioritatea 2 (Dezvoltare pe Termen Mediu):

- Amenajare teren de sport modern, multifuncțional, în proximitatea școlii.
- Amenajare Piață Agroalimentară în zona centrală, pentru susținerea producătorilor locali.
- Proiect de conservare și punere în valoare a sitului arheologic "La Cetate", în parteneriat cu Consiliul Județean Brașov.

Recomandări Cheie pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU):

- 1. Zonificare Flexibilă:** Introducerea UTR-ului de "Zonă Mixtă" (ZM) în arealul central și de-a lungul arterelor principale ([Xo8, Yo6]), cu reguli clare de compatibilitate funcțională.
- 2. Protecție și Calitate:** Definirea de UTR-uri specifice pentru zonele cu valoare peisagistică și pentru zona de protecție a monumentelor istorice, cu reglementări severe privind regimul de construire (POT max 20%), materialele și cromatica.
- 3. Stimularea Calității:** Introducerea unui sistem de bonificare a indicatorilor urbanistici (ex: depășirea cu 10% a CUT de bază) pentru proiectele care îndeplinesc criteriile superioare de sustenabilitate (nZEB+, acoperișuri verzi) și calitate arhitecturală.
- 4. Ghid de Design Urban:** Elaborarea și anexarea la RLU a unui ghid de design urban cu valoare normativă, care să conțină scheme grafice explicite pentru regulile de construire.



5. **Infrastructură:** Introducerea obligativității ca orice proiect de modernizare a drumurilor să includă coridoare subterane pentru rețelele de telecomunicații ("dig once") și ca orice dezvoltare imobiliară nouă să fie condiționată de asigurarea prealabilă a accesului la utilități.

Închiderea acestui subcapitol marchează transpunerea finală a diagnosticului în acțiune. Proiectele prioritare și recomandările pentru RLU constituie instrumentele concrete prin care viziunea de dezvoltare va fi implementată în următorii 10 ani. Puntea de legătură către ultimul subcapitol este legată de sustenabilitatea pe termen lung a acestui proces.

15.4. Principii de implementare și guvernare urbană

Constatarea factuală este că un Plan Urbanistic General nu este un document static, ci un proces continuu. Problema clară este că, odată aprobat, un PUG riscă să devină un document rigid, depășit rapid de dinamica realității. Consecința este necesitatea de a încorpora în PUG principii de guvernare urbană care să îi asigure relevanța pe termen lung. Implicația pentru comuna Crizbav este că succesul implementării nu depinde doar de calitatea documentației, ci și de crearea unui cadru instituțional și civic care să susțină și să monitorizeze acest proces în mod activ.

Un prim principiu fundamental este **monitorizarea continuă și evaluarea periodică**. Problema este că, în mod tradițional, impactul unui PUG este evaluat abia la finalul perioadei sale de valabilitate. Se propune crearea unui **Observator Urban Local**, o structură consultativă formată din reprezentanți ai administrației, ai mediului de afaceri și ai societății civile. Acest observator ar avea rolul de a monitoriza anual un set de 5-7 indicatori cheie de dezvoltare (numărul de autorizații emise, evoluția prețurilor imobiliare, gradul de satisfacție a locuitorilor, stadiul proiectelor) și de a produce un raport public. Consecința ar fi o transparență crescută și posibilitatea de a identifica din timp tendințele negative și de a propune ajustări.

Al doilea principiu este **consolidarea capacității administrative și digitalizarea**. Problema subdimensionării aparatului de urbanism a fost identificată ca un risc major. Se recomandă, ca politică publică prioritară, alocarea de resurse pentru angajarea de personal specializat și pentru implementarea completă a sistemului GIS. Portalul GIS public, o cerință contractuală, trebuie să devină principalul instrument de comunicare și management urban, oferind acces transparent la reglementări și la stadiul proiectelor. Implicația este o administrație mai eficientă, capabilă să gestioneze un PUG modern și să răspundă în timp util solicitărilor.

Al treilea principiu este **menținerea unui dialog structurat cu actorii urbani**. Procesul de consultare publică nu trebuie să se încheie odată cu aprobarea PUG. Se recomandă

instituționalizarea unor întâlniri anuale între administrație, mediul de afaceri și reprezentanții comunității pentru a discuta stadiul implementării PUG, problemele apărute și noile oportunități. Această buclă de feedback, în spiritul "Practica dezvoltării comunitare este o mișcare socială care necesită profesionalizare, reflexivitate și susținere instituțională." [p: Sandu, Dumitru (coord.), et al., „Practica dezvoltării comunitare”, Polirom, 2007], asigură că planul rămâne un instrument viu, adaptat la nevoile în continuă schimbare ale comunei.

Închiderea acestui capitol final și a întregului set de studii de fundamentare marchează un moment de tranziție. S-a finalizat etapa de analiză aprofundată și s-a conturat o viziune strategică robustă, fundamentată pe un dialog extins și pe date concrete. Recomandările formulate oferă o bază solidă pentru proiectarea unui Plan Urbanistic General care să ghideze comuna Crizbav către o dezvoltare echilibrată, prosperă și sustenabilă. Responsabilitatea pentru transformarea acestei viziuni în realitate revine acum, în egală măsură, administrației locale, care trebuie să implementeze proiectele și să aplice regulile, și comunității, care trebuie să rămână un partener activ și vigilent în acest proces continuu de construire a viitorului.