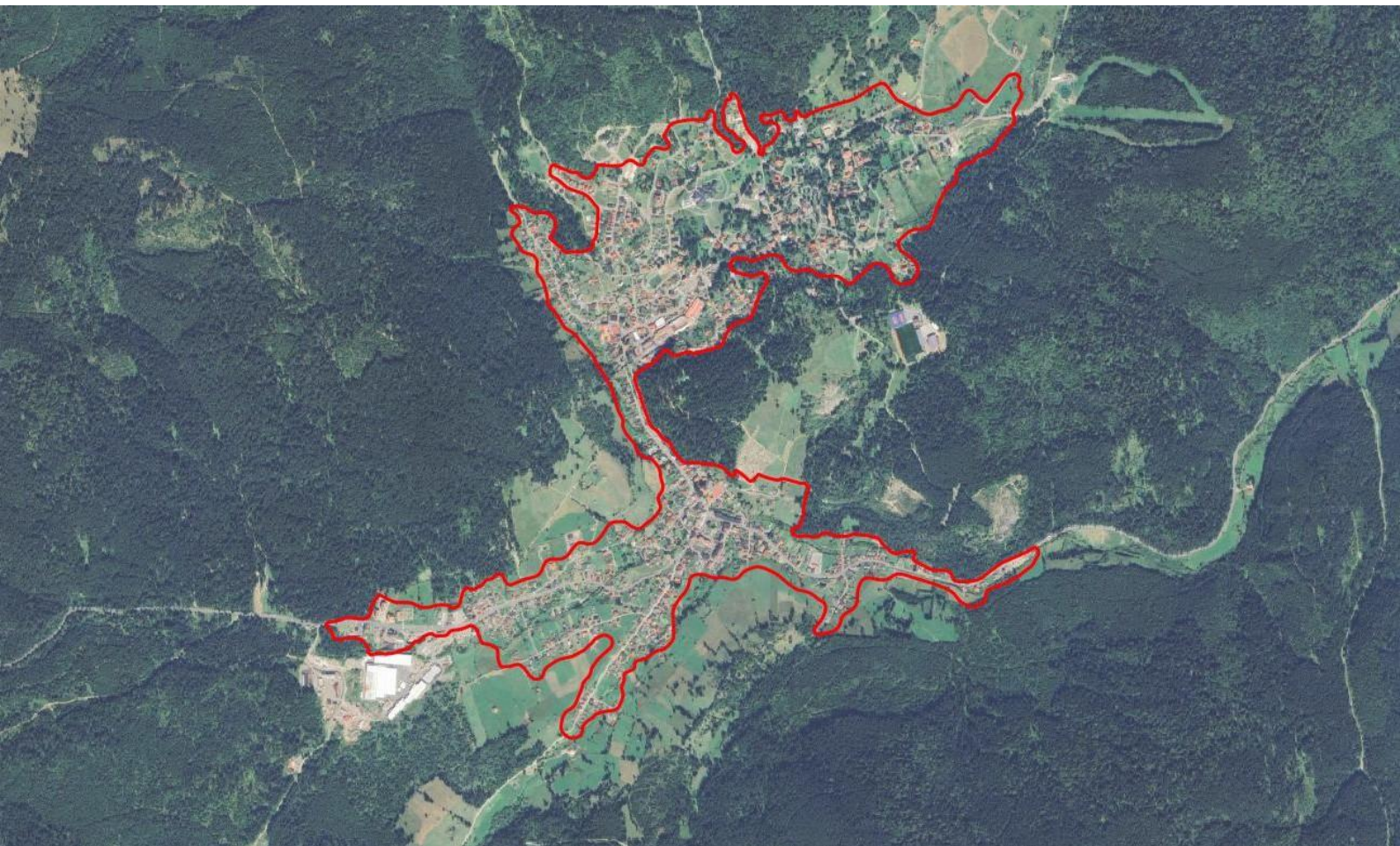


Studiu istoric – Studiu peisagistic

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BORSEC

Beneficiar
Oraș Borsec, Județ Harghita

Proiectant General
Vego Concept Engineering S.R.L.



FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizare Plan Urbanistic General al orașului Borsec
Beneficiar	Orașul Borsec, Județ Harghita
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	Studiu istoric – Studiu peisagistic
Data elaborării	FEB 2026



COLECTIV DE ELABORARE

Specialist studiu istoric, Atestat Ministerul Culturii, domeniul 2, simbol A	Arh. Iulian CĂMUI	
Specialist studiu peisagistic	Urb. Sebastian Guță	
Project manager	Virgil PROFEANU	
Colectiv elaborare	Urb. Călin ALEXANDRESCU	
	Arh. Luiza TĂNASE	
	Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA	
	Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ	
	Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU	
	Urb. Andrei Cristian CIOCAN	
	Urb. Denisa SPIREA	
	Urb. Andreea Florentina CODREANU	
	Urb. Andrei Cristian ION	
	Urb. Ilona ALBULESCU	



CUPRINS

1. STUDIU ISTORIC, STUDIU PEISAGISTIC	7
1.1. Scopul și Obiectivele Studiului Unificat	7
1.2. Metodologia de Analiză Integrată	10
1.3. Context General și Aria de Studiu	13
2. CADRUL LEGISLATIV ȘI STRATEGIC DE REFERINȚĂ	15
2.1. Legislația privind protejarea monumentelor istorice	15
2.2. Legislația privind protecția patrimoniului arheologic	18
2.3. Convenția Europeană a Peisajului	20
2.4. Strategii de Nivel Superior (PATJ, SIDU)	21
3. ÎNCADRAREA ÎN CONTEXTUL TERITORIAL EXTINS	24
3.1. Rețeaua de localități istorice	24
3.2. Căi de comunicație majore	26
3.3. Relații economice și administrative regionale	27
4. EVOLUȚIA ISTORICĂ A LOCALITĂȚII	29
4.1. Perioada de început (exploatarea apelor minerale)	29
4.2. Perioada de apogeu (Belle Époque)	31
4.3. Perioada interbelică și postbelică	33
4.4. Analiză cartografică	34
5. ANALIZA MORFOLOGIEI URBANE: TRAMA STRADALĂ ȘI PARCELAR	36
5.1. Evoluția tramei stradale	36
5.2. Tipologii de parcelar	37
5.3. Spații publice istorice și persistența structurii urbane	40
6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT	43
6.1. Tipologii de clădiri istorice (vile, pavilioane)	43
6.2. Stiluri arhitecturale (eclectic, elvețian, Art Nouveau)	45
6.3. Starea de conservare	46
6.4. Ierarhizarea valorilor fondului construit	47
7. INVENTARIEREA ȘI IERARHIZAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CULTURAL	49
7.1. Monumente istorice (LMI)	49
7.2. Patrimoniu ambiental	52
7.3. Situri arheologice (RAN)	53
7.4. Fișe de monument	54
8. DELIMITAREA ZONELOR PROTEJATE	57
8.1. Zone Construite Protejate (ZCP)	57
8.2. Zone de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI)	58
8.3. Zone de Protecție a Siturilor Arheologice (ZPSA)	59
9. ANALIZA PEISAJULUI CULTURAL ȘI NATURAL	61
9.1. Unități de peisaj	61
9.2. Coridoare vizuale	63



9.3. Siluetă urbană	64
9.4. Vegetație de parc și aliniamente	65
Titlu: Listă de specii de arbori și arbuști cu valoare peisagistică/istorică identificate în Borsec	66
10. ANALIZA COMPONENTELOR VIZUALE ALE PEISAJULUI	67
10.1. Siluetă urbană (Skyline)	67
10.2. Puncte de belvedere (Viewpoints)	70
10.3. Coridoare vizuale.....	72
11. DIAGNOZA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR ȘI A ZONELOR DEGRADATE	76
11.1. Starea de conservare a patrimoniului.....	76
11.2. Intervenții neconforme	79
11.3. Impact vizual negativ	80
11.4. Zone degradate	82
12. ANALIZA SWOT A PATRIMONIULUI ȘI PEISAJULUI	85
12.1. Puncte Tari (Strengths).....	85
12.2. Puncte Slabe (Weaknesses)	87
12.3. Oportunități (Opportunities).....	89
12.4. Amenințări (Threats).....	91
13. PRINCIPII GENERALE DE INTERVENȚIE.....	94
13.1. Conservare și restaurare	94
13.2. Integrarea arhitecturii contemporane	97
13.3. Amenajarea spațiului public.....	99
13.4. Coerență culturală.....	100
14. REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU ZONELE PROTEJATE (PUG/RLU)	103
14.1. Funcțiuni admise.....	103
14.2. Indicatori urbanistici (POT, CUT).....	106
14.3. Regim de înălțime	107
14.4. Condiții de conformare arhitecturală	108
14.5. Reglementări pentru anexe, împrejurimi și signalistică	109
15. MANAGEMENTUL ȘI MONITORIZAREA PATRIMONIULUI ȘI PEISAJULUI.....	111
15.1. Cadrul instituțional.....	112
15.2. Monitorizare și evaluare.....	113
15.3. Instrumente financiare	114
15.4. Educație și conștientizare.....	116
16. CONCLUZII FINALE ȘI PROPUNERI PENTRU PUG/RLU (INCLUSIV FORMAT GIS)	118
16.1. Propuneri pentru PUG	119
16.2. Propuneri pentru RLU.....	121
16.3. Plan de implementare	123
17. ANEXE (FIȘE MONUMENTE, HĂRȚI, BIBLIOGRAFIE).....	125
17.1. Fișe de monument/sit	125
17.3. Bibliografie	126
17.4. Documente justificative	127
18. LOCALITĂȚILE — Borsec.....	129



19.1. Statutul Administrativ Actual și Evoluția sa Istorică	129
18.2. Atestarea Documentară a Localităților.....	130
18.3. Denumiri Succesive ale Localităților	130
19.8. Modul de Formare al Localităților	131
18.5. Monumente Istorice	131
18.6. Situri Arheologice.....	132
18.7. Operațiuni Urbanistice de Amploare.....	132
18.8. Cartiere Istorice și Părți Istorice din Localități	133
ADDENDUM.....	134
1. CODURI / DATE ADMINISTRATIVE (UAT).....	134
2. DELIMITARE SPAȚIALĂ (REFERINȚE)	134
3. ANCORE DE TRASABILITATE (SNIPPET_17 / PAGINĂ / SURSA).....	135
4. BIBLIOGRAFIE / ARHIVE / WEB (LISTE)	135

1. STUDIU ISTORIC, STUDIU PEISAGISTIC

Acest studiu de fundamentare unificat analizează evoluția istorică, patrimoniul cultural și peisajul natural și antropic al Orașului Borsec, având ca scop oferirea unei baze analitice solide pentru elaborarea de reglementări urbanistice. Ideea-forță a demersului este că o planificare coerentă și fundamentată pornește de la clarificarea cadrului general. Discursul se orientează către trei tematici principale: scopul și obiectivele studiului, metodologia de analiză integrată și contextul general al ariei de studiu, deschizând întrebări esențiale precum rolul studiului în cadrul PUG și necesitatea imperioasă a actualizării acestuia în contextul legislativ și teritorial actual.

Metodologia utilizată în acest studiu unificat este una integrată, corelând analiza istorică cu cea peisagistică pentru a oferi o viziune holistică asupra teritoriului. Instrumentele de lucru includ analiza documentară a surselor istorice și cartografice, interpretarea datelor GIS privind componentele de peisaj și sinteza legislației și a documentelor strategice în vigoare. Ipoteza de lucru este că doar o abordare interdisciplinară poate surprinde complexitatea relației dintre patrimoniul construit și cadrul natural în Borsec, o relație definitorie pentru caracterul de stațiune balneară montană. Criteriile de selecție a datelor prioritizează sursele oficiale și academice, precum cele din Lista Monumentelor Istorice și Repertoriul Arheologic Național, iar corelarea se face prin suprapunere cartografică și analiză comparativă pentru a asigura o fundamentare robustă a propunerilor. Limitele acestui studiu sunt date de scara de analiză specifică unui Plan Urbanistic General, care nu permite o detaliere la nivel de obiect de arhitectură, și de gradul variabil de acuratețe a surselor istorice, aspecte mitigate prin coroborarea multiplă a informațiilor.

1.1. Scopul și Obiectivele Studiului Unificat

CONSTATARE FACTUALĂ: Planul Urbanistic General (PUG) al orașului Borsec, aprobat prin HCL nr. 43 din 2016, a ajuns la finalul perioadei de valabilitate legală de 10 ani, iar studiile de fundamentare care au stat la baza sa necesită o actualizare completă, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

PROBLEMĂ CLARĂ: Orașul Borsec, având statut de stațiune turistică de interes național și deținând 13 monumente istorice clasate, se confruntă cu o degradare accelerată a patrimoniului său istoric și peisagistic, un fenomen complex ce nu a putut fi gestionat eficient prin reglementările urbanistice anterioare, care s-au dovedit a fi insuficiente în fața presiunilor economice și a lipsei de investiții în conservare.



CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Scopul principal al prezentului studiu unificat este de a oferi fundamentarea tehnică și științifică pentru actualizarea PUG, astfel încât noile reglementări să poată asigura protejarea și valorificarea durabilă a identității istorice și peisagistice a localității, recunoscute ca resursă principală și motor strategic pentru dezvoltarea turistică viitoare.

Acest demers, ancorat în necesitatea de a oferi un cadru de planificare coerent și fundamentat, urmărește atingerea unor obiective specifice, articulate pe cele două componente majore ale analizei, pentru a garanta o acoperire completă a problematicii:

1. Pentru componenta de studiu istoric:

- a) Actualizarea și completarea inventarului patrimoniului cultural construit, incluzând cele 13 monumente clasate, clădirile cu valoare ambientală notabilă și situl arheologic "Valea Corbului", pentru a crea o bază de date GIS exhaustivă și interoperabilă. Situl arheologic „Valea Corbului” (RAN 83507.01) necesită verificare suplimentară privind localizarea și denumirea, acestea nefiind confirmate în utilizarea administrativă locală. Regimul ZPSA se aplică condiționat până la validarea oficială.
- b) Analiza aprofundată a evoluției istorice și a morfologiei urbane pentru a înțelege logica formării țesutului urban și a identifica elementele structurante (trama stradală, parcelar, spații publice) care necesită protecție prioritară.
- c) Fundamentarea delimitării precise a zonelor protejate (Zona Construită Protejată, Zonele de Protecție a Monumentelor Istorice, Zona de Protecție a Sitului Arheologic) pe un suport cadastral actualizat, ca instrument esențial pentru un control riguros al intervențiilor.

2. Pentru componenta de studiu peisagistic:

- a) Identificarea, cartografierea și caracterizarea unităților de peisaj (natural, cultural, industrial) și a relațiilor de interdependență dintre acestea, pentru a fundamenta politici de management peisagistic diferențiate.
- b) Analiza componentelor vizuale ale peisajului, precum silueta urbană, coridoarele vizuale majore și punctele de belvedere, pentru a proteja identitatea vizuală a stațiunii și a preveni impactul negativ al noilor dezvoltări.
- c) Identificarea și cartografierea zonelor cu peisaj degradat sau în conflict (foste exploatare industriale, zone cu intervenții neconforme) și formularea unor principii de intervenție pentru reabilitarea și reintegrarea acestora în circuitul urban.

Aceste obiective, odată atinse, vor oferi suportul necesar pentru formularea unor reglementări precise și eficiente în cadrul Regulamentului Local de Urbanism, capabile să ghideze dezvoltarea în mod sustenabil.

Studiul nu se limitează la o simplă analiză academică, ci are un caracter profund operațional, fiind direct orientat spre informarea deciziei administrative în domeniul urbanismului. Prin urmare, un obiectiv transversal este acela de a traduce concluziile



analizelor într-un limbaj direct aplicabil în procesul de autorizare. Acest lucru implică formularea unor principii clare de intervenție și a unor recomandări concrete pentru PUG și RLU, care să răspundă direct problemelor identificate, precum starea avansată de degradare a patrimoniului, intervențiile neconforme sau presiunea imobiliară necontrolată. De asemenea, studiul își propune să servească drept instrument de conștientizare și educație pentru comunitatea locală și pentru potențiali investitori, subliniind faptul că patrimoniul și peisajul nu sunt constrângeri, ci active valoroase care pot genera dezvoltare economică și socială pe termen lung.

Obiectiv Specific (Studiu)	Problemă Identificată (Diagnoză)	Tip de Reglementare (PUG/RLU)
Actualizarea inventarului patrimoniului	Lipsa unei baze de date centralizate și actualizate	Crearea unui strat GIS dedicat monumentelor și clădirilor cu valoare ambientală, integrat în PUG.
Analiza morfologiei urbane	Fragmentarea parcellarului istoric în ZCP	Stabilirea unei suprafețe minime de parcelare în RLU pentru UTR-ul corespunzător ZCP.
Fundamentarea zonelor protejate	Intervenții neconforme în proximitatea monumentelor	Delimitarea precisă a ZPMI și introducerea unor condiții stricte de conformare arhitecturală în RLU.
Cartografierea unităților de peisaj	Dezvoltări haotice în zone cu valoare peisagistică	Crearea de UTR-uri specifice pentru peisajul cultural, cu reglementări privind regimul de construire și materialele admise.
Analiza componentelor vizuale	Blocarea unor coridoare vizuale sau alterarea siluetei	Introducerea în RLU a unor reguli privind regimul de înălțime și amplasarea construcțiilor în zonele de sensibilitate vizuală.
Identificarea zonelor degradate	Existența siturilor industriale abandonate ("brownfields")	Schimbarea funcțiunii în PUG pentru aceste zone și stabilirea unor condiții de reconversie ecologică și funcțională.

Titlu: Tabel de corelare Obiective Specifice - Probleme Identificate - Tip de Reglementare PUG/RLU

Finalitatea acestui studiu este, așadar, de a crea un echilibru funcțional și durabil între protecție și dezvoltare. Pe de o parte, se urmărește instituirea unui regim de protecție ferm și coerent pentru valorile de patrimoniu istoric și peisagistic, care să stopeze procesele de degradare și să asigure transmiterea acestor valori către generațiile viitoare. Pe de altă parte, se dorește crearea unui cadru de reglementare flexibil și stimulat, care



să încurajeze investițiile de calitate în turism și servicii, cu condiția ca acestea să respecte și să pună în valoare specificul local. Studiul unificat devine astfel un instrument strategic, care nu doar constată și analizează, ci și ghidează, propunând o viziune de dezvoltare în care conservarea identității culturale este premisa esențială a prosperității viitoare a orașului Borsec. Această viziune integrată este fundamentală pentru a asigura o dezvoltare armonioasă și durabilă pentru următorul deceniu.

1.2. Metodologia de Analiză Integrată

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza patrimoniului istoric și a peisajului sunt două discipline distincte, fiecare cu propriile sale instrumente și metode de investigare, reglementate de cadre legislative parțial diferite.

PROBLEMĂ CLARĂ: Abordarea lor separată, în studii paralele, riscă să producă o imagine fragmentată, incapabilă să surprindă relațiile complexe de interdependență dintre fondul construit și cadrul natural, relații care definesc caracterul unic al unei stațiuni balneare montane precum Borsec.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Prezentul studiu adoptă o metodologie de analiză integrată, care suprapune și corelează datele și perspectivele celor două discipline, având ca scop final generarea unei diagnoze și a unor propuneri unitare.

Această abordare metodologică este singura capabilă să fundamenteze reglementări urbanistice care să gestioneze peisajul cultural ca un întreg, în conformitate cu principiile Convenției Europene a Peisajului.

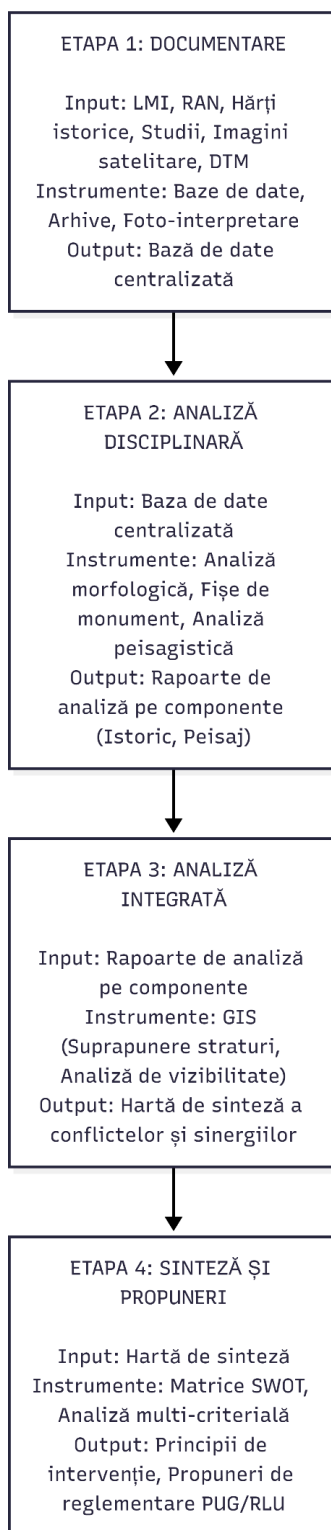
Procesul metodologic se desfășoară în patru etape succesive și interconectate, asigurând o construcție logică a cunoașterii, de la colectarea datelor la formularea propunerilor strategice:

- 1. Documentarea și Colectarea Datelor:** Această etapă constă în inventarierea și analiza tuturor surselor relevante. Pentru componenta istorică, sursele includ Lista Monumentelor Istorice, Repertoriul Arheologic Național, studii istorice publicate, hărți de epocă (ridicări iozefine, franciscane), documente de arhivă și relevee fotografice. Pentru componenta peisagistică, se utilizează hărți topografice, imagini satelitare multitemporale (Sentinel, Landsat), modele digitale ale terenului (DTM), date climatice și studii ecologice relevante pentru Situl Natura 2000.
- 2. Analiza și Diagnoza pe Componente:** În această etapă, fiecare disciplină își aplică propriile instrumente de analiză. Studiul istoric se concentrează pe evoluția morfologică a țesutului urban, analiza tipologică a clădirilor istorice, evaluarea stării de conservare și ierarhizarea valorilor de patrimoniu. Studiul peisagistic



analizează unitățile de peisaj, coridoarele vizuale, punctele de belvedere, silueta urbană și impactul antropic asupra cadrului natural.

3. **Analiza Integrată (Suprapunerea):** Aceasta este etapa cheie a metodologiei, în care datele și concluziile celor două analize sunt suprapuse și corelate, utilizând un sistem informatic geografic (GIS). Se urmărește identificarea relațiilor de cauzalitate, a conflictelor (ex: construcții noi în coridoare vizuale) și a sinergiilor (ex: trasee turistice care leagă monumente și puncte de belvedere) dintre elementele de patrimoniu construit și componentele peisajului.
4. **Sinteza și Propunerile:** Pe baza analizei integrate, se elaborează o diagnoză SWOT unificată care evidențiază punctele tari, punctele slabe, oportunitățile și amenințările la adresa peisajului cultural. Pe baza acestei diagnoze, se formulează principiile generale de intervenție și propunerile concrete de reglementare pentru PUG și RLU, precum delimitarea zonelor protejate și regulile de construire aferente.



Figură 1 Diagrama fluxului metodologic, cu etape, inputuri, instrumente și outputuri, sursă: proiectant

Limitele acestei metodologii sunt inerente oricărui demers de planificare la scară largă. În primul rând, acuratețea analizelor depinde în mod direct de calitatea și disponibilitatea datelor de intrare; informațiile istorice pot fi uneori fragmentare, iar datele GIS pot avea un grad variabil de precizie. În al doilea rând, anumite componente ale analizei, în special cele legate de evaluarea estetică a peisajului sau de valoarea simbolică a patrimoniului,



implică un grad de subiectivitate care trebuie recunoscut și gestionat. Pentru a mitiga aceste limite, metodologia pune un accent deosebit pe transparența surselor și pe argumentarea explicită a fiecărei concluzii, permițând o dezbatere informată și o eventuală ajustare a propunerilor în etapele ulterioare de avizare și consultare publică. Această rigoare metodologică este esențială pentru a asigura credibilitatea și legitimitatea tehnică a întregului studiu.

1.3. Context General și Aria de Studiu

CONSTATARE FACTUALĂ: Prezentul studiu se elaborează în contextul contractului de servicii nr. 46/09.05.2025 pentru „ACTUALIZAREA ÎN FORMAT GIS A PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BORSEC, JUDEȚUL HARGHITA”.

PROBLEMĂ CLARĂ: Necesitatea actualizării PUG este impusă atât de expirarea perioadei de valabilitate a documentației anterioare, aprobată în 2016, cât și de noile realități teritoriale, economice și legislative, inclusiv necesitatea de conformare la standardele GIS naționale (Ordin 904/2023) și europene (Directiva INSPIRE).

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Acest studiu de fundamentare constituie o piesă obligatorie și esențială în procesul de actualizare a PUG, având rolul de a furniza datele și analizele necesare pentru ca noile reglementări urbanistice să răspundă în mod adecvat provocărilor actuale legate de protejarea și valorificarea patrimoniului istoric și peisagistic.

Aria de studiu acoperită de această analiză corespunde integral **teritoriului administrativ al Orașului Borsec**, având o suprafață de 6.427,52 ha, conform documentelor strategice și evidențelor administrative actuale. Această abordare exhaustivă este necesară deoarece peisajul cultural și natural nu se oprește la limita intravilanului, iar anumite elemente de patrimoniu sau zone protejate (precum situl arheologic "Valea Corbului" (Situl arheologic „Valea Corbului” - RAN 83507.01 - necesită verificare suplimentară privind localizarea și denumirea, acestea nefiind confirmate în utilizarea administrativă locală. Regimul ZPSA se aplică condiționat până la validarea oficială) sau Situl Natura 2000 ROSACo252) sunt localizate în extravilan. Analiza se va concentra, însă, cu un grad de detaliu sporit, pe **intravilanul existent și propus al localității** (297,69 ha), unde presiunea antropică și conflictele de dezvoltare sunt cele mai acute. O atenție specială va fi acordată nucleului istoric al stațiunii balneare, identificat ca fiind cea mai valoroasă și, în același timp, cea mai vulnerabilă componentă a patrimoniului local.

Studiul unificat se corelează și preia date relevante din celelalte studii de fundamentare elaborate în cadrul PUG, precum studiul socio-demografic, studiul economic, Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) și studiul privind zonele de risc natural. Această corelare este esențială pentru a asigura o viziune de dezvoltare integrată, în care politicile de patrimoniu și peisaj sunt aliniate cu celelalte politici sectoriale. De exemplu, propunerile de revitalizare a turismului, formulate în studiul economic, trebuie să se bazeze pe o valorificare sustenabilă a patrimoniului istoric, iar propunerile de dezvoltare a infrastructurii, din studiul de mobilitate, trebuie să evite afectarea zonelor protejate sau a coridoarelor vizuale valoroase.

Orizontul de timp pentru care se elaborează prezentul studiu de fundamentare este aliniat la cel al Planului Urbanistic General, respectiv o perioadă de 10 ani de la data aprobării. Cu toate acestea, având în vedere caracterul peren al valorilor de patrimoniu și peisaj, multe dintre principiile și propunerile formulate au o valabilitate pe termen lung, contribuind la o viziune de dezvoltare strategică a localității pentru următorii 20 de ani. Actualizarea studiului este, așadar, un demers cu implicații profunde și de durată, care va modela modul în care orașul Borsec își va gestiona moștenirea culturală și naturală pentru generațiile viitoare. Această responsabilitate impune o abordare de maximă rigoare tehnică și științifică, dar și o sensibilitate deosebită față de specificul și valorile locului.



2. CADRUL LEGISLATIV ȘI STRATEGIC DE REFERINȚĂ

CONSTATARE FACTUALĂ: Orice demers de planificare urbanistică în România este guvernat de un ansamblu de acte normative care stabilesc competențe, proceduri și condiții tehnice obligatorii. Pentru actualizarea PUG Borsec, cadrul de referință este format din minimum patru acte legislative majore: Legea nr. 350/2001 (Urbanism), Legea nr. 422/2001 (Monumente Istorice), Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 (Patrimoniu Arheologic) și Legea nr. 5/2000 (PATN Secțiunea III - zone protejate).

PROBLEMĂ CLARĂ: Cadrul legislativ este complex, multi-sectorial și uneori supus unor interpretări divergente, ceea ce creează un risc de neconformitate sau de blocaj în procesul de avizare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatoriu ca PUG-ul și RLU-ul aferent să fie pe deplin conforme cu legislația în vigoare, traducând cerințele generale ale legii în reglementări specifice, clare și aplicabile la nivel local. Acest capitol stabilește cadrul de conformitate normativă, inventariind și analizând obligațiile care decurg din fiecare act normativ relevant pentru a asigura fundamentarea juridică a tuturor propunerilor.

Metodologia acestui capitol este una de analiză normativă și sinteză. Fiecare act legislativ sau document strategic relevant este deconstruit pentru a extrage prevederile cu impact direct asupra planificării teritoriale și a protecției patrimoniului în Borsec. Instrumentele utilizate sunt textele de lege consolidate, normele metodologice de aplicare și documentele strategice la nivel județean și local. Ipoteza de lucru este că o reglementare urbanistică eficientă nu poate exista în afara cadrului legal; ea trebuie să fie o particularizare și o detaliere a acestuia. Criteriile de selecție a informațiilor prioritizează obligațiile, interdicțiile și procedurile care condiționează direct conținutul PUG și procesul de autorizare. Limitele acestei analize sunt date de dinamica legislativă; orice modificare ulterioară a actelor normative menționate va necesita o ajustare corespunzătoare a PUG. Corelarea se face prin verificarea ierarhiei actelor normative, de la convenții europene la strategii locale, asigurând alinierea pe verticală a politicilor de dezvoltare.

2.1. Legislația privind protejarea monumentelor istorice

CONSTATARE FACTUALĂ: Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, constituie actul normativ fundamental care reglementează regimul



de protecție a patrimoniului cultural imobil. "...orice intervenție asupra monumentelor istorice se face numai pe baza și cu respectarea avizului scris, prealabil, emis de Ministerul Culturii." [Legea nr. 422/2001, Art. 11]. Pentru Orașul Borsec, legea este direct aplicabilă, având pe teritoriul său administrativ un număr de 13 obiective clasate în Lista Monumentelor Istorice (LMI), toate de grupă B.

PROBLEMĂ CLARĂ: Legea instituie o serie de obligații și restricții stricte, a căror nerespectare atrage nulitatea documentațiilor de urbanism și a autorizațiilor de construire, generând un risc juridic major pentru orice proiect de dezvoltare. Printre acestea, cele mai importante sunt obligativitatea obținerii avizului de la Ministerul Culturii pentru orice intervenție în zonele de protecție și exercitarea dreptului de preemțiune al statului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să transpună integral aceste obligații legale în instrumente urbanistice concrete. Aceasta implică:

1. Delimitarea precisă, pe suport cadastral, a Zonelor de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI) pentru fiecare din cele 13 obiective.
2. Includerea în RLU a unor articole specifice pentru aceste zone, care să condiționeze explicit orice intervenție de obținerea avizului conform legii.
3. Stabilirea unor reguli clare în RLU care să descurajeze degradarea și să stimuleze conservarea, în acord cu obligațiile proprietarilor stipulate de lege.

Legea 422/2001 definește monumentul istoric ca un bun imobil reprezentativ pentru patrimoniul cultural, iar clasarea acestuia instituie un regim juridic special. O obligație centrală, conform Art. 11, este că "intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului scris, prealabil, emis de Ministerul Culturii". Această prevedere are un impact direct asupra procesului de autorizare în Borsec. RLU trebuie să conțină un articol dedicat care să stipuleze că pentru orice lucrare (construire, desființare, modificare, restaurare, reparații) propusă pe un monument istoric sau în zona sa de protecție, certificatul de urbanism va solicita în mod obligatoriu "Avizul Ministerului Culturii". Mai mult, legea stabilește la Art. 9 obligația proprietarilor de a asigura paza, întreținerea și conservarea monumentelor. PUG/RLU poate operaționaliza această obligație prin introducerea unor măsuri fiscale, precum supra-impozitarea clădirilor neîngrijite, o pârghie legală menită să combată degradarea voluntară sau prin neîntreținere, o problemă majoră în Borsec.



Un alt instrument esențial instituit de Legea 422/2001 este Zona de Protecție (ZPMI). Conform Art. 7, aceasta se instituie în jurul fiecărui monument istoric și are rolul de a asigura conservarea integrată a acestuia și a cadrului său construit sau natural. Legea stipulează o zonă de protecție minimă de 100 de metri în localități urbane, măsurată de la limita exterioară a monumentului, limită care poate fi extinsă sau restrânsă prin documentații de urbanism avizate. O sarcină fundamentală a prezentului PUG este, așadar, să delimiteze pe planșe, cu coordonate precise, aceste zone de protecție pentru toate cele 13 monumente. În interiorul acestor ZPMI, orice intervenție, chiar și asupra clădirilor neclasate, se supune avizării. RLU trebuie să definească un UTR specific pentru aceste zone, cu reguli clare privind regimul de înălțime, conformarea volumetrică, materialele admise și paleta cromatică, pentru a preveni apariția unor construcții noi care ar intra în conflict vizual cu monumentul protejat.

Cod LMI	Denumire Monument	Propunere rază ZPMI (m)	Referință Fișă Monument
HR-II-a-B-12759	Ansamblul balnear "7 Izvoare"	100 m (integrată în ZCP)	ANEXA7.4FISA_01
HR-II-m-B-12760	Pavilionul de protecție al izvorului nr. 3 (Madonna)	50 m	ANEXA7.4FISA_02
HR-II-m-B-12761	Pavilionul de protecție al izvorului nr. 6 (Lázár)	50 m	ANEXA7.4FISA_03
HR-II-m-B-12762	Pavilionul de protecție al izvorului nr. 5 (László)	50 m	ANEXA7.4FISA_04
HR-II-m-B-12765	Vila 49, azi vila nr. 51 - Emil	100 m	ANEXA7.4FISA_06
HR-II-m-B-12766	Vila 50, azi vila nr. 53 - Doru	100 m	ANEXA7.4FISA_07
HR-II-m-B-12767	Vechea uzină electrică	100 m	ANEXA7.4FISA_08
HR-II-m-B-12768	Fosta vilă nr. 56 - Barbu	100 m	ANEXA7.4FISA_09
HR-II-m-B-12769	Pavilionul de protecție al izvorului nr. 10 (Kossuth)	50 m	ANEXA7.4FISA_10



Cod LMI	Denumire Monument	Propunere rază ZPMI (m)	Referință Fișă Monument
HR-II-m-B-12770	Fosta vilă nr. 60	100 m	ANEXA7.4FISA_11
HR-II-m-B-12772	Biserica de lemn „Schimbarea la Față”	100 m	ANEXA7.4FISA_12
HR-II-m-B-20313	Vila 14	100 m	ANEXA7.4FISA_13

Titlu: Tabel cu cele 13 monumente LMI din Borsec, cu propunere de rază pentru ZPMI și referință la fișa de monument corespunzătoare

Legea prevede, de asemenea, mecanisme de sprijin și de constrângere. Pe de o parte, statul și autoritățile locale pot acorda sprijin financiar proprietarilor pentru lucrările de conservare și restaurare, prin programe precum Timbrul Monumentelor Istorice sau programe locale de co-finanțare (Art. 42). Pe de altă parte, în caz de nerespectare a obligațiilor, legea prevede sancțiuni contravenționale și penale severe. O implicație importantă pentru PUG este necesitatea de a crea un cadru care să faciliteze accesul la finanțare, prin identificarea monumentelor prioritare și prin pregătirea unei strategii de reabilitare. De asemenea, RLU trebuie să includă un capitol distinct de sancțiuni pentru nerespectarea reglementărilor de protecție, aliniat la prevederile Legii 422/2001. Prin integrarea completă a acestor prevederi, PUG-ul devine principalul instrument de aplicare a politicii naționale de protejare a monumentelor istorice la nivel local, asigurând o bază legală solidă pentru toate măsurile de conservare propuse.

2.2. Legislația privind protecția patrimoniului arheologic

CONSTATARE FACTUALĂ: Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic, republicată, reglementează regimul descoperirilor arheologice și măsurile de protecție a siturilor. Pentru Borsec, acest act normativ este relevant prin prezența în Repertoriul Arheologic Național (RAN) a sitului "Tezaurul roman de la Borsec - Valea Corbului" (cod RAN 83507.01). Situl arheologic „Valea Corbului” (RAN 83507.01) necesită verificare suplimentară privind localizarea și denumirea, acestea nefiind confirmate în utilizarea administrativă locală. Regimul ZPSA se aplică condiționat până la validarea oficială.

PROBLEMĂ CLARĂ: Orice lucrare care implică excavări (construcții, rețele edilitare, amenajări peisagistice) pe teritoriul unui sit arheologic sau în zona sa de protecție este



condiționată de proceduri arheologice specifice, a căror omitere poate duce la distrugerea ireversibilă a patrimoniului și la sancțiuni legale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul are obligația legală de a delimita zona de protecție a sitului arheologic și de a stabili în RLU un regim tehnic care să condiționeze autorizarea oricăror lucrări de obținerea avizelor și de efectuarea cercetărilor arheologice preventive, conform legii. De asemenea, RLU trebuie să reitereze procedura obligatorie în cazul descoperirilor arheologice întâmplătoare pe întreg teritoriul administrativ.

Ordonanța 43/2000 face o distincție clară între diferite tipuri de cercetare arheologică, cea mai relevantă pentru PUG fiind **cercetarea arheologică preventivă**. Conform Art. 2, aceasta se declanșează "ca urmare a unor lucrări care pot afecta solul" în zone cu patrimoniu arheologic reperat. O implicație directă pentru procesul de autorizare în Borsec este că pentru orice proiect propus în perimetrul sitului "Valea Corbului", certificatul de urbanism va trebui să solicite, în mod obligatoriu, avizul Direcției Județene pentru Cultură Harghita. Acest aviz va stabili dacă este necesară o supraveghere arheologică pe parcursul lucrărilor sau o cercetare preventivă (săpătură) înainte de începerea acestora. Costurile acestor cercetări, conform legii, cad în sarcina beneficiarului investiției. RLU trebuie să includă un articol care să detalieze această procedură, pentru a informa corect și complet dezvoltatorii.

Situl arheologic „Valea Corbului” (RAN 83507.01) necesită verificare suplimentară privind localizarea și denumirea, acestea nefiind confirmate în utilizarea administrativă locală. Regimul ZPSA se aplică condiționat până la validarea oficială.

O altă prevedere esențială este procedura în cazul **descoperirilor arheologice întâmplătoare**. Conform Art. 4, orice persoană care descoperă întâmplător bunuri arheologice în timpul unor lucrări este obligată să oprească imediat lucrările și să anunțe primarul în termen de 72 de ore. Nerespectarea acestei obligații constituie infracțiune. Deși această prevedere se aplică pe întreg teritoriul, este deosebit de importantă în zone cu potențial, precum Borsec. Se propune ca RLU să conțină un articol distinct care să reia această obligație legală și să specifice pașii procedurali la nivel local, pentru a asigura o reacție rapidă și corectă în astfel de situații. Aceasta include modul de securizare a zonei, persoanele de contact de la primărie și de la Direcția Județeană pentru Cultură.

Ordonanța reglementează, de asemenea, utilizarea **detectoarelor de metale**. Conform Art. 5, deținerea și utilizarea acestora necesită autorizație de la poliție și aviz de la Ministerul Culturii, iar utilizarea lor în situri arheologice fără autorizație specifică este



infracțiune. Având în vedere potențialul arheologic al zonei Borsec, este important ca această reglementare să fie cunoscută la nivel local. Deși PUG nu poate reglementa direct acest aspect, el poate contribui la informarea publică prin menționarea acestor restricții în secțiunile relevante ale memoriului general. Asigurarea conformității cu Ordonanța 43/2000 este, așadar, o componentă obligatorie a unui PUG responsabil, garantând că dezvoltarea urbanistică nu se face cu prețul distrugerii mărturiilor istorice ascunse în subsol.

2.3. Convenția Europeană a Peisajului

CONSTATARE FACTUALĂ: România a ratificat Convenția Europeană a Peisajului (Florența, 2000) prin Legea nr. 451/2002, asumându-și astfel obligația de a recunoaște juridic peisajul, de a stabili politici de protecție, gestiune și amenajare, și de a integra peisajul în politicile de amenajare a teritoriului. Convenția definește peisajul ca "o parte de teritoriu, așa cum este percepută de către populație".

PROBLEMĂ CLARĂ: Deși este un document strategic fundamental, principiile Convenției sunt adesea tratate la un nivel declarativ, fără a fi transpuse în instrumente urbanistice concrete și direct aplicabile.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul Orașului Borsec are oportunitatea și obligația de a operaționaliza principiile Convenției. Aceasta înseamnă că analizele și propunerile nu trebuie să se bazeze doar pe criterii tehnice sau istorice, ci trebuie să ia în considerare și dimensiunea perceptivă, socială și identitară a peisajului. RLU trebuie să includă reglementări care să protejeze calitatea peisajului, așa cum este el valorizat de comunitate.

Un prim principiu al Convenției este **identificarea și evaluarea peisajelor**. Acest studiu de fundamentare răspunde direct acestei cerințe prin capitolele dedicate analizei peisajului cultural și natural (Capitolul 9) și a componentelor sale vizuale (Capitolul 10). Cartografierea unităților de peisaj, a punctelor de belvedere și a coridoarelor vizuale reprezintă exact procesul de "identificare" solicitat de Convenție. Evaluarea valorii acestora, deși are o componentă de specialitate, trebuie să fie corelată și cu percepția publică. Rezultatele sondajelor de opinie, care plasează "așezarea, peisajul" pe locul trei în topul punctelor tari, confirmă valoarea pe care comunitatea o acordă cadrului peisagistic. PUG-ul trebuie să preia aceste analize și să le transforme în politici explicite de peisaj.

Al doilea principiu important este stabilirea de **"obiective de calitate peisageră"**. Acestea reprezintă, conform Convenției, "formularea de către autoritățile publice



competente a aspirațiilor colectivităților în ceea ce privește caracteristicile peisagere ale mediului lor de viață". Pentru Borsec, un astfel de obiectiv, derivat din analize și consultări, ar putea fi: "Păstrarea și consolidarea caracterului de stațiune-grădină, prin protejarea echilibrului dintre fondul construit istoric și cadrul natural împădurit". Un alt obiectiv ar putea fi "Reabilitarea peisajului în zonele degradate și eliminarea elementelor de impact vizual negativ". PUG-ul, în secțiunea sa strategică, trebuie să formuleze explicit aceste obiective de calitate peisageră, care vor servi apoi drept justificare pentru reglementările specifice din RLU.

În final, Convenția cere **integrarea peisajului în politicile sectoriale**. Acest principiu combate abordarea fragmentată, în care peisajul este tratat ca o problemă separată. Implicația pentru PUG Borsec este că politica de peisaj nu trebuie să fie un capitol izolat, ci trebuie să influențeze toate celelalte politici. De exemplu:

1. **Politica de dezvoltare turistică** trebuie să se bazeze pe valorificarea peisajului, nu pe consumarea lui.
2. **Politica de mobilitate** trebuie să includă soluții (ex: coridorul verde) care creează noi experiențe peisagistice.
3. **Politica de dezvoltare a infrastructurii edilitare** trebuie să includă măsuri de reducere a impactului vizual (ex: îngroparea cablurilor).

Prin această abordare integrată, protecția, gestiunea și amenajarea peisajului devin o componentă centrală a viziunii de dezvoltare durabilă a orașului, în deplin acord cu spiritul și litera Convenției Europene a Peisajului.

2.4. Strategii de Nivel Superior (PATJ, SIDU)

CONSTATARE FACTUALĂ: Planul Urbanistic General al Orașului Borsec nu este un document autonom, ci trebuie să fie în deplină concordanță cu documentele de planificare și strategice de la un nivel ierarhic superior, în principal Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Harghita și Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) a localității.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa de corelare între aceste documente poate duce la propuneri nefezabile, la conflicte de competență și la blocarea unor proiecte de dezvoltare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatoriu ca PUG-ul să preia, să detalieze și să operaționalizeze la scara sa prevederile directe din PATJ și să transpună în reglementări spațiale obiectivele strategice definite în SIDU.

Acest proces de aliniere asigură coerența planificării la nivel teritorial și crește șansele de succes în atragerea de finanțări pentru proiectele propuse.

Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Harghita stabilește cadrul general de dezvoltare la nivel județean, definind axele de dezvoltare, rețelele majore de infrastructură și zonele cu regim special de protecție. O analiză a PATJ este necesară pentru a extrage toate prevederile care au incidență directă asupra teritoriului administrativ al Borsecului. Acestea pot include:

1. **Clasificarea drumurilor:** confirmarea statutului DJ128 și a coridoarelor de protecție aferente acestora.
2. **Rețele de infrastructură tehnică majoră:** identificarea oricăror magistrale (electrice, de gaz) care tranzitează zona și a culoarelor de protecție asociate.
3. **Zone protejate de interes județean:** preluarea delimitărilor pentru ariile naturale protejate, conform planșelor din PATJ.
4. **Politici sectoriale:** alinierea la politicile județene privind dezvoltarea turismului, protecția mediului sau managementul deșeurilor.

PUG-ul va detalia aceste prevederi generale, adaptându-le la specificul local, dar fără a intra în contradicție cu ele.

Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) a Orașului Borsec 2021-2027 este documentul strategic local cel mai recent și relevant. Spre deosebire de PATJ, care are un caracter mai tehnic, SIDU definește viziunea și prioritățile comunității locale, pe baza unei analize socio-economice detaliate. Corelarea PUG cu SIDU este fundamentală. Dacă SIDU stabilește "ce" dorește comunitatea, PUG-ul trebuie să arate "unde" și "cum" se pot realiza acele obiective. O analiză a SIDU Borsec relevă câteva direcții strategice majore cu impact spațial direct, precum dezvoltarea turismului balnear și de agrement, reabilitarea patrimoniului construit, modernizarea infrastructurii și creșterea calității locuirii. PUG-ul trebuie să traducă aceste obiective în zonificări funcționale și reglementări specifice. De exemplu, obiectivul de dezvoltare a turismului va fi transpus prin crearea de UTR-uri dedicate, iar obiectivul de reabilitare a patrimoniului va fi susținut prin reguli stricte în ZCP.

Obiectiv Strategic SIDU	Implicație Spațială	Propunere PUG/RLU
----------------------------	---------------------	-------------------



Obiectiv Strategic SIDU	Implicație Spațială	Propunere PUG/RLU
Dezvoltarea turismului balnear și de agrement	Necesitatea unor zone dedicate pentru noi investiții turistice	Crearea unui UTR specific "Turism și Agrement" (Ta) în zonele cu potențial.
Reabilitarea patrimoniului construit	Protecția și stimularea restaurării clădirilor istorice	Instituirea ZCP și ZPMI cu reguli stricte și mecanisme de sprijin fiscal.
Modernizarea infrastructurii	Nevoia de coridoare pentru rețele și căi de comunicație	Trasarea și protejarea coridorului verde (PMUD); actualizarea planurilor pentru rețelele edilitare.
Creșterea calității locuirii	Îmbunătățirea spațiilor publice și a fondului locativ	Proiecte prioritare de reabilitare a parcurilor; reguli pentru reabilitarea blocurilor.

Titlu: Tabel de corelare între obiectivele SIDU și propunerile PUG/RLU

În final, cadrul strategic de referință trebuie să includă și alte documente relevante, precum Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) al Orașului Borsec (2021). Acest document, fiind un plan sectorial, oferă o analiză detaliată și un set de propuneri specifice pentru domeniul transporturilor, care trebuie integrate în mod obligatoriu în PUG. Propunerile din PMUD, precum crearea coridorului verde pentru mobilitate nemotorizată, reglementarea parcărilor sau calmarea traficului în zona centrală, vor fi transpuse în planșele de reglementare ale PUG și în articole specifice din RLU. Prin acest proces complex de analiză și corelare a legislației și a documentelor strategice, de la nivel european la cel local, se asigură că actualizarea PUG Borsec este un demers solid, coerent și perfect ancorat în realitățile juridice și administrative, creând astfel premisele unei dezvoltări durabile și predictibile pentru următorii ani.



3. ÎNCADRAREA ÎN CONTEXTUL TERITORIAL EXTINS

Acest capitol extinde analiza dincolo de limitele administrative ale orașului Borsec pentru a înțelege modul în care istoria, peisajul și dezvoltarea sa au fost modelate de relațiile cu teritoriul înconjurător. Analiza se concentrează pe factorii externi care au influențat evoluția localității, explorând rolul său în rețeaua regională de așezări și impactul căilor de comunicație majore. Sunt abordate trei tematici: rolul istoric al Borsecului ca nod balnear în Transilvania, studiul căilor de comunicație istorice și contemporane și evaluarea relațiilor economice și administrative cu alte centre urbane.

Metodologia aplicată se bazează pe o analiză multi-scalară, corelând date istorice, geografice și administrative la nivel regional. Instrumentele utilizate includ analiza hărților istorice pentru a reconstitui rețelele de transport, studierea documentelor de arhivă privind relațiile economice și administrative și interpretarea datelor statistice contemporane privind fluxurile de persoane și mărfuri. Ipoteza de lucru este că dezvoltarea unei localități izolate geografic, precum Borsec, este fundamental dependentă de calitatea conexiunilor sale externe. Criteriile de analiză se concentrează pe identificarea axelor de influență, a barierelor naturale și artificiale și a oportunităților de cooperare inter-teritorială. Disponibilitatea redusă a datelor cantitative istorice privind fluxurile economice a impus extrapolarea anumitor dinamici pe baza surselor calitative.

3.1. Rețeaua de localități istorice

CONSTATARE FACTUALĂ: Începând cu secolul al XIX-lea, Borsec s-a consolidat nu ca o entitate izolată, ci ca un nod specializat într-o rețea de localități cu funcțiuni complementare, atrăgând o clientelă cosmopolită în perioada Imperiului Austro-Ungar.

PROBLEMĂ CLARĂ: O analiză limitată la teritoriul administrativ actual este incompletă, deoarece ignoră relațiile istorice de dependență și complementaritate cu centrele urbane și rurale din proximitate, care au servit drept porți de acces, surse de aprovizionare și piețe de desfacere.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Analiza acestei rețele istorice este esențială pentru a fundamenta strategiile de dezvoltare regională și de cooperare. PUG-ul trebuie să identifice și să propună măsuri pentru consolidarea legăturilor funcționale cu localitățile vecine — Toplița, Vatra Dornei, Ditrău și Sărmaș — recunoscând că prosperitatea stațiunii depinde de dinamica teritoriului extins.



În contextul istoric, orașe precum **Toplița** și **Vatra Dornei** au funcționat ca porți de acces principale, fiind noduri feroviare importante de unde vizitatorii continuau drumul spre Borsec cu alte mijloace de transport. Aceste centre urbane ofereau o gamă de servicii administrative, comerciale și logistice caracteristice unui pol regional, pe care o stațiune sezonieră nu le putea susține permanent. Relația cu aceste orașe era una de complementaritate, nu de competiție, o dinamică istorică relevantă pentru dezvoltarea actuală a unor produse turistice integrate la nivel regional.

Pe de altă parte, relația cu așezările rurale din Depresiunea Giurgeului, precum **Ditrău** și **Sărmaș**, era una de tip economic și de aprovizionare. Aceste comune, cu o economie preponderent agro-pastorală și forestieră, asigurau resursele necesare funcționării stațiunii: produse alimentare pentru hoteluri și restaurante, forță de muncă sezonieră și materiale de construcție, în special lemn. Dezvoltarea Borsecului a avut un impact direct asupra economiei acestor localități, creând o piață de desfacere stabilă și generând o interdependență economică ce persistă și în prezent. Orice strategie de dezvoltare turistică în Borsec trebuie să ia în calcul revitalizarea lanțurilor scurte de aprovizionare, sprijinind producătorii locali și consolidând economia regională.

Analiza hărților istorice, precum cele din ridicările iozefine sau franciscane, oferă informații valoroase despre ierarhia așezărilor din regiune. Se poate observa evoluția rețelei de drumuri, apariția sau dispariția unor cătune și consolidarea anumitor centre locale. Această perspectivă diacronică permite o înțelegere a factorilor care au favorizat sau au frânat dezvoltarea Borsecului. Modernizarea unei căi de comunicație către Vatra Dornei în detrimentul celei spre Toplița ar fi putut reorienta fluxurile de vizitatori și schimba polul de influență. Planificarea urbanistică trebuie, prin urmare, să opereze cu o viziune teritorială extinsă.

Nume Localitate	Rol Istoric (sec. XIX - XX)	Tip de Legătură cu Borsec	Evoluție și Relevanță Actuală
Toplița	Nod feroviar și administrativ principal	Acces și servicii superioare	Rămâne principalul nod de acces feroviar și administrativ; potențial pentru transport intermodal.
Vatra Dornei	Nod feroviar secundar; stațiune balneară	Acces (dinspre Moldova/Bucovina)	Conexiune importantă pentru turismul din Moldova; potențial pentru pachete turistice comune.



Nume Localitate	Rol Istoric (sec. XIX - XX)	Tip de Legătură cu Borsec	Evoluție și Relevanță Actuală
Ditrău	Centru rural de aprovizionare	Economic (produse, forță de muncă)	Potențial pentru revitalizarea lanțurilor scurte de aprovizionare și agroturism.
Sărmaș	Centru rural de aprovizionare	Economic (produse, resurse forestiere)	Similar cu Ditrău, cu un potențial accent pe resursele forestiere și meșteșuguri locale.

Titlu: Tabel comparativ al localităților din rețeaua istorică a Borsecului: Nume, Rol istoric, Tip de legătură, Evoluție

3.2. Căi de comunicație majore

CONSTATARE FACTUALĂ: Poziționarea geografică a Borsecului într-o depresiune intramontană a făcut ca dezvoltarea sa să fie permanent dependentă de calitatea și permeabilitatea căilor de comunicație.

PROBLEMĂ CLARĂ: Orice blocaj, degradare sau sub-dimensionare a acestor axe de transport are un impact direct și negativ asupra accesibilității și atractivității turistice a stațiunii.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Analiza rolului căilor de comunicație este crucială pentru a fundamenta proiectele de infrastructură.

PUG-ul trebuie să reglementeze și să protejeze coridoarele acestor infrastructuri, instituind măsuri de calmare a traficului în zonele locuite și explorând soluții pentru îmbunătățirea conectivității cu nodurile feroviare.

Axa fundamentală care structurează dezvoltarea Borsecului este **Drumul Național 15 (DN15)**, care leagă Transilvania de Moldova. Istoric, acest traseu a asigurat accesul vizitatorilor și transportul apei minerale. Astăzi, statutul de drum național aduce constrângeri precum traficul de tranzit intens, poluarea și riscuri de siguranță rutieră, probleme ce trebuie gestionate prin reglementări urbanistice adecvate în PUG, precum retrageri obligatorii de la drum, măsuri de calmare a traficului și bariere vegetale.

Calea ferată, deși nu deservește direct Borsecul, a fost un factor determinant pentru succesul său turistic, prin proximitatea gărilor din **Toplița** și **Vatra Dornei**. Lipsa unei legături feroviare directe era compensată istoric de servicii de diligență și autobuze. Chiar dacă rolul transportului feroviar de pasageri a scăzut, o revitalizare a acestuia, corelată cu un sistem eficient de transport public local între Toplița și Borsec, ar putea reprezenta o



alternativă sustenabilă la transportul auto individual, reducând presiunea asupra infrastructurii rutiere.

Rețeaua de **drumuri județene și locale** a jucat un rol important în conectivitatea micro-regională. **Drumul Județean 128 (DJ128)**, care leagă Borsecul de Ditrău, a asigurat legătura cu zona locuită de secui din Depresiunea Giurgeului, facilitând schimburile economice. Starea și gradul de modernizare a acestor drumuri secundare sunt importante, deoarece pot prelua o parte din presiunea turistică sau pot deschide noi oportunități pentru trasee tematice (turism rural, cicloturism). PUG-ul trebuie să includă o strategie pe termen lung pentru modernizarea acestei rețele, în corelare cu planurile de dezvoltare ale Consiliului Județean Harghita.

3.3. Relații economice și administrative regionale

CONSTATARE FACTUALĂ: Dezvoltarea economică și administrativă a Borsecului a fost întotdeauna influențată de apartenența sa la structuri administrative mai largi (județ, regiune) și de relațiile economice cu centrele de putere regionale, dominate de industria apei minerale și turismul balnear.

PROBLEMĂ CLARĂ: Ignorarea acestor dependențe externe în planificarea locală poate duce la strategii nerealiste și la ratarea oportunităților de colaborare și finanțare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este esențial ca PUG-ul să analizeze aceste relații și să alinieze strategiile de dezvoltare locală la politicile de la nivel județean și regional, în special la Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Harghita și la Strategia de Dezvoltare a Județului, pentru a asigura o abordare coerentă și sinergică.

Din punct de vedere **administrativ**, obținerea independenței în 1896 față de comunele Lăzarea și Ditrău a fost un moment crucial. În prezent, ca oraș în cadrul județului Harghita, Borsec trebuie să își coreleze politicile cu cele ale Consiliului Județean, în special pentru proiectele de infrastructură de transport, managementul deșeurilor sau dezvoltarea turismului. PUG-ul va prelua și va detalia la scară locală prevederile obligatorii din PATJ.

Din perspectivă **economică**, industria apei minerale, reprezentată de Romaqua Group, a creat o dependență economică puternică, fiind principalul angajator. Relațiile economice generate de această industrie depășesc granițele locale, implicând rețele de distribuție naționale. Pe de altă parte, turismul a generat o rețea de relații mai difuză, implicând agenții de turism, furnizori HORECA și producători locali. O analiză a acestor fluxuri este necesară pentru a identifica oportunități de consolidare a lanțurilor valorice.



Oportunitățile viitoare sunt strâns legate de cooperarea inter-comunitară. Forme de asociere precum Asociațiile de Dezvoltare Intercomunitară (ADI) pot oferi un cadru pentru atragerea de finanțări europene și implementarea unor proiecte de anvergură (trasee de cicloturism, brand turistic regional, sistem integrat de management al destinației). Organizația de Management al Destinației (OMD) este deja înființată și funcțională. PUG-ul poate juca un rol important prin identificarea zonelor cu potențial pentru proiecte comune și crearea cadrului de reglementare necesar. Astfel, planificarea urbanistică devine un instrument de diplomatie teritorială, contribuind la construirea unor relații de cooperare benefice pentru întreaga regiune.



4. EVOLUȚIA ISTORICĂ A LOCALITĂȚII

CONSTATARE FACTUALĂ: Forma urbană actuală a orașului Borsec este rezultatul unui proces istoric continuu de creștere și transformare, un palimpsest spațial în care straturi succesive de dezvoltare s-au suprapun și interacționează. Acest capitol reconstituie logica acestei dezvoltări, explorând modul în care evenimentele majore, deciziile administrative și resursele naturale au modelat peisajul construit și identitatea locului.

PROBLEMĂ CLARĂ: O planificare urbanistică eficientă nu poate fi realizată fără o înțelegere aprofundată a traiectoriei istorice, deoarece ignorarea elementelor persistente care definesc caracterul orașului duce la propuneri dezrădăcinate și la pierderea identității.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Analiza cronologică și cartografică a dezvoltării, a perioadelor de apogeu și de declin devine un demers fundamental pentru PUG. Implicația directă este necesitatea de a integra lecțiile trecutului în viziunea de dezvoltare viitoare, prin protejarea elementelor structurante și prin valorificarea moștenirii culturale ca resursă strategică, transpunând aceste concluzii în reglementări specifice în RLU.

Metodologia utilizată pentru acest capitol se bazează pe o abordare interdisciplinară, corelând surse documentare scrise cu analiza cartografică și cu observații asupra fondului construit existent. Instrumentele de lucru principale includ analiza documentelor de arhivă pentru a stabili cronologia evenimentelor, interpretarea comparativă a hărților istorice (precum ridicările iozefine și franciscane) pentru a înțelege evoluția spațială, și corelarea acestor date cu informațiile din studiul de fundamentare privind patrimoniul construit. Fiecare perioadă istorică și-a lăsat o amprentă distinctă asupra țesutului urban, iar suprapunerea acestor amprente definește complexitatea actuală a Borsecului. Analiza se concentrează pe identificarea momentelor de ruptură și de continuitate în dezvoltarea urbană, în ciuda limitărilor date de gradul variabil de acuratețe al surselor cartografice vechi și de caracterul fragmentar al informațiilor documentare, aspecte mitigate prin coroborarea constantă a surselor.

4.1. Perioada de început (exploatarea apelor minerale)

CONSTATARE FACTUALĂ: Geneza localității Borsec este intrinsec legată de prezența și exploatarea izvoarelor de apă minerală, prima mențiune documentară datând din anul



1700, sub denumirea de „câmpul Borsecului”. Această fază incipientă, care se întinde până la începutul secolului al XIX-lea, este caracterizată de o dezvoltare organică, nestructurată, centrată pe captarea și utilizarea empirică a apelor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei planificări și a unei infrastructuri adecvate în această perioadă a limitat potențialul balnear, dezvoltarea fiind una modestă, punctuală și fără o coerență urbanistică, cu amenajări rudimentare și o accesibilitate dificilă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Deși puține urme fizice din această perioadă s-au păstrat, înțelegerea acestui nucleu originar este esențială. Implicația pentru PUG este necesitatea de a proteja trama stradală istorică care s-a format în jurul primelor izvoare, considerând-o "matricea" din care s-a dezvoltat ulterior stațiunea. Orice intervenție în această zonă centrală trebuie să țină cont de acest strat istoric fondator.

Primele decenii ale secolului al XIX-lea marchează un moment de cotitură, odată cu trecerea de la o exploatare locală la una cu caracter industrial și comercial. Un eveniment cheie este înființarea primei fabrici de sticlă între anii 1804-1806 de către Zimmethausen Antal, un antreprenor care a intuit potențialul economic al îmbutelierii apei minerale. Această inițiativă a generat o primă structurare a așezării, atrăgând forță de muncă specializată și creând o dependență economică directă de această nouă industrie. Dezvoltarea nu a fost una explozivă, ci graduală, așezarea păstrând un caracter preponderent rural, cu o mică "colonie" de meșteșugari și muncitori grupați în proximitatea fabricii și a izvoarelor. Analiza documentară sugerează că locuințele erau modeste, realizate din materiale locale, iar spațiul public era practic inexistent, fiind limitat la potecile care legau izvoarele de zona de producție. Această perioadă este relevantă pentru PUG deoarece stabilește un model de dezvoltare duală – componenta industrială și cea balneară – care va marca evoluția ulterioară a localității.

Un alt aspect definitoriu pentru această perioadă este accesibilitatea redusă. Căile de comunicație erau drumuri de pământ, greu practicabile, ceea ce limita atât transportul apei îmbuteliate, cât și accesul vizitatorilor care veneau pentru cură. Această izolare geografică relativă a încetinit dezvoltarea, dar a contribuit, în același timp, la păstrarea unui cadru natural nealterat. Hărțile din prima jumătate a secolului al XIX-lea arată o așezare dispersată, cu câteva nuclee funcționale (izvoare, fabrică, primele hanuri), fără o limită clară între intravilan și extravilan. Implicația pentru PUG este recunoașterea importanței strategice a infrastructurii de transport în istoria Borsecului. Orice analiză a dezvoltării viitoare trebuie să pornească de la această lecție istorică: conectivitatea este o condiție esențială pentru prosperitatea unei stațiuni montane. Deși nu mai există clădiri



semnificative din această perioadă de început, logica amplasării lor în raport cu resursele naturale a pus bazele structurii urbane pe care o cunoaștem astăzi.

4.2. Perioada de apogeu (Belle Époque)

CONSTATARE FACTUALĂ: A doua jumătate a secolului al XIX-lea și începutul secolului al XX-lea reprezintă "epoca de aur" a Borsecului, perioada în care se transformă dintr-o așezare modestă într-o stațiune balneară de renume european, supranumită "Regina Apelor Minerale". Această dezvoltare spectaculoasă este materializată prin construirea ansamblului balnear "7 Izvoare" și a numeroaselor vile în stil eclectic, cu influențe elvețiene, dintre care 12 din cele 13 monumente LMI actuale datează din această perioadă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această moștenire arhitecturală excepțională, care definește identitatea culturală a Borsecului, se află astăzi într-o stare avansată de degradare, un punct slab major identificat în analizele socio-economice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Perioada de apogeu este stratul istoric cel mai valoros și cel mai vulnerabil al localității. Implicația fundamentală pentru PUG este că protejarea, conservarea și restaurarea patrimoniului construit în această perioadă trebuie să fie axa centrală a oricărei strategii de dezvoltare urbană. Acest lucru se traduce prin instituirea Zonei Construite Protejate (ZCP) și prin reguli extrem de stricte în RLU, care să ghideze orice intervenție asupra acestui fond istoric.

Dezvoltarea din această perioadă a fost una planificată, ghidată de o viziune coerentă de creare a unui resort balnear modern. Un moment administrativ crucial a fost obținerea independenței față de comunele Lăzarea și Ditrău în anul 1896, ceea ce a permis o gestionare autonomă a resurselor și o planificare urbanistică dedicată. S-a conturat atunci axa principală a stațiunii, Bulevardul "7 Izvoare", de-a lungul căruia au fost construite vilele, pavilioanele de izvor, băile și spațiile de socializare. Arhitectura acestei perioade este una cosmopolită, reflectând gustul elitelor din Imperiul Austro-Ungar. Stilul dominant este un eclectic specific stațiunilor montane, care combină elemente de "chalet elvețian" (lemn traforat, acoperișuri înalte, verande ample) cu influențe Art Nouveau și neoclasiche. Această coerență stilistică este un punct tare major, care trebuie protejat cu orice preț. PUG-ul trebuie să încurajeze o arhitectură nouă care să dialogheze respectuos cu acest limbaj, fără a recurge la pastişă.

Pe lângă dezvoltarea edilitară, această perioadă este marcată și de o viață socială și culturală intensă. Prezența unor personalități marcante ale epocii, precum poetul Vasile



Alecsandri sau revoluționari pașoptiști ca Ion Heliade Rădulescu, Dimitrie Bolintineanu și Nicolae Bălcescu, a contribuit la creșterea prestigiului stațiunii. Borsec devine un loc de întâlnire pentru elitele intelectuale și politice, un spațiu al dialogului cultural. Această dimensiune imaterială a istoriei locului este la fel de importantă ca și patrimoniul construit. Implicația pentru dezvoltarea viitoare este necesitatea de a revitaliza această vocație culturală. PUG-ul poate contribui la acest obiectiv prin reglementări care să favorizeze funcțiunile culturale în zona istorică (galerii de artă, mici săli de concerte, spații expoziționale) și prin susținerea unor proiecte de reabilitare a clădirilor istorice cu destinație culturală, precum Casa de Cultură.

An / Perioadă	Eveniment / Construcție	Relevanță pentru Dezvoltarea Urbană
1847	Construirea Bisericii de lemn „Schimbarea la Față”	Cel mai vechi edificiu clasat, reper spiritual.
cca. 1880	Construirea Fostei vile nr. 60 și a Vechii uzine electrice	Documentează modernizarea timpurie și arhitectura industrială.
1896	Obținerea independenței administrative	Moment cheie pentru o planificare urbanistică autonomă și coerentă.
1896	Construirea Fostei vile nr. 56 - Barbu	Exemplu reprezentativ de stil "chalet elvețian".
sf. sec. XIX	Amenajarea Ansamblului balnear "7 Izvoare"	Crearea axei principale a stațiunii și a spațiilor publice balneare.
înc. sec. XX	Construirea pavilioanelor de izvor (Madonna, Lázár, László, Kossuth)	Monumentalizarea resurselor naturale și crearea de puncte focale.

Titlu: Cronologia principalelor construcții și evenimente din perioada de apogeu a Borsecului

Analiza hărților din această perioadă (ridicările topografice austro-ungare) arată o structură urbană clar definită, cu o separare funcțională între zona balneară (Borsecul de Sus), cu vilele și parcurile sale, și zona de locuire permanentă și activități productive (Borsecul de Jos). Această structură duală, adaptată perfect la topografie, este o altă caracteristică istorică valoroasă care trebuie păstrată. PUG-ul trebuie să recunoască și să consolideze această specializare funcțională a teritoriului, evitând amestecul necontrolat de funcțiuni și protejând caracterul specific al fiecărei zone. Perioada de apogeu a lăsat Borsecului moștenirea sa cea mai de preț, iar responsabilitatea planificării actuale este de



a asigura că această moștenire nu este pierdută, ci devine fundamentul renașterii stațiunii în secolul XXI.

4.3. Perioada interbelică și postbelică

CONSTATARE FACTUALĂ: Perioada interbelică a reprezentat o continuare a dezvoltării balneare, deși într-un ritm mai temperat, cu construcția unor vile în stil neoromânesc sau modernist (ex: Vila Emil, 1936), culminând cu găzduirea Congresului Internațional de Balneologie în 1937. Perioada postbelică, în special după naționalizarea din 1948 și declararea ca oraș în 1953, a adus o schimbare radicală de paradigmă, orientată către turismul de masă și dezvoltarea industrială.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dezvoltările din perioada comunistă, în special construcția blocurilor de locuințe P+4 în Borsecul de Jos, au creat o ruptură de scară și de limbaj arhitectural față de țesutul istoric, generând un peisaj urban eterogen.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să gestioneze această eterogenitate, recunoscând valoarea specifică a fiecărui strat istoric. Implicația este necesitatea de a formula reglementări diferențiate, care să protejeze țesutul istoric, dar să permită, în același timp, regenerarea urbană și creșterea calității locuirii în zonele construite în perioada postbelică, fără a încerca o uniformizare stilistică nerealistă.

În perioada interbelică, Borsec și-a consolidat statutul de stațiune de prestigiu. Arhitectura noilor vile reflectă noile curente stilistice, renunțând la ornamentația exuberantă a Belle Époque în favoarea unor volume mai simple, geometrize, specifice modernismului, dar adesea temperate de influențe neoromânești. Aceste clădiri reprezintă un strat istoric distinct și valoros, care completează patrimoniul stațiunii. PUG-ul trebuie să recunoască și să protejeze și aceste exemple de arhitectură interbelică, nu doar pe cele din secolul al XIX-lea. Logica de dezvoltare rămâne însă aceeași: construcția de vile de vacanță, integrate într-un cadru natural generos, continuând modelul de "oraș-grădină".

Schimbarea majoră intervine după 1948. Naționalizarea vilelor și transformarea lor pentru a găzdui un număr cât mai mare de turiști a dus adesea la modificări interioare neadecvate și la o supra-utilizare care a accelerat degradarea. Viziunea de dezvoltare s-a schimbat de la un turism elitist la unul de masă, sindical. Concomitent, declararea ca oraș în 1953 a adus cu sine necesitatea dezvoltării unor funcțiuni urbane noi. S-a construit atunci "Centrul Civic" din Borsecul de Jos, cu blocuri de locuințe colective, magazine și sedii administrative. Aceste construcții, realizate cu tehnologii și materiale standardizate,



au un limbaj arhitectural complet diferit de cel al stațiunii istorice. Deși valoarea lor arhitecturală este redusă, ele reprezintă astăzi fondul principal de locuințe pentru populația permanentă a orașului și nu pot fi ignorate. PUG-ul trebuie să propună strategii de reabilitare termică și estetică pentru aceste blocuri, pentru a îmbunătăți calitatea locuirii și a le integra mai bine în peisajul general.

În aceeași perioadă postbelică, s-a continuat și dezvoltarea industrială, în special exploatarea și îmbutelierea apei minerale, care a devenit o întreprindere de stat de anvergură națională. S-au dezvoltat, de asemenea, exploatări de travertin și lignit. Această componentă industrială a asigurat locuri de muncă, dar a generat și un impact negativ asupra mediului și peisajului. Închiderea unor exploatări după 1990, precum cea de lignit în 2005, a lăsat în urmă zone degradate (brownfields), care reprezintă astăzi o problemă, dar și o oportunitate de reconversie. PUG-ul trebuie să ofere un cadru de reglementare pentru ecologizarea și refuncționalizarea acestor terenuri. Istoria recentă a Borsecului este, așadar, una a contrastelor și a transformărilor rapide, lăsând moștenire un peisaj urban complex, cu valori și probleme distincte în fiecare dintre componentele sale.

4.4. Analiză cartografică

CONSTATARE FACTUALĂ: Există un set valoros de hărți istorice care documentează evoluția teritorială a localității Borsec, de la primele ridicări topografice sistematice din perioada Imperiului Habsburgic (iozefină, franciscană) până la planurile urbanistice din secolul XX.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste surse cartografice, deși extrem de valoroase, sunt adesea greu accesibile și dificil de interpretat sau de suprapus peste suportul cadastral actual, din cauza diferențelor de proiecție, scară și grad de detaliu.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este absolut necesară o analiză comparativă a acestor hărți, realizată într-un sistem GIS, pentru a reconstitui în mod riguros etapele de dezvoltare a țesutului urban. Implicația pentru PUG este că rezultatele acestei analize – identificarea nucleului istoric, a limitelor succesive ale intravilanului, a persistenței tramei stradale – trebuie să devină suportul tehnic fundamental pentru delimitarea zonelor protejate și pentru argumentarea reglementărilor de protecție din RLU.

Prima ridicare topografică iozefină (1769-1773), deși realizată la o scară mai mică și cu o precizie redusă, oferă informații prețioase despre starea teritoriului înainte de dezvoltarea balneară modernă. Analiza acestei hărți relevă prezența unor căi de



comunicație incipientă, existența unor stâne sau a unor exploatări forestiere primare și distribuția hidrografiei și a vegetației. Permite, de asemenea, localizarea aproximativă a "câmpului Borsecului", menționat documentar în 1700, și oferă un "punct zero" esențial pentru a evalua amploarea transformărilor ulterioare.

Ridicarea topografică franciscană (1806-1869) și hărțile ulterioare din perioada austro-ungară sunt surse mult mai detaliate, care surprind exact procesul de formare a stațiunii balneare. Analiza comparativă a acestor hărți permite:

1. **Identificarea cu precizie a nucleului istoric** și a primelor vile și pavilioane construite.
2. **Reconstituirea traseului original al aleilor de promenadă** și a parcului balnear, inclusiv a unor elemente peisagistice care astăzi au dispărut.
3. **Urmărirea procesului de extindere a intravilanului** și de densificare a țesutului construit în perioada de apogeu.
4. **Analiza evoluției tramei stradale** și a parcellarului, identificând elementele care s-au păstrat intacte până astăzi.

Centrul balnear este finalizat și funcțional din 2022.

Aceste informații sunt cruciale pentru a argumenta valoarea istorică a anumitor zone și pentru a fundamenta deciziile de protecție.

Planurile urbanistice din secolul XX, în special cele din perioada comunistă, documentează o altă etapă de transformare: dezvoltarea extensivă a Borsecului de Jos. Suprapunerea acestor planuri peste situația actuală permite o înțelegere a logicii care a stat la baza construcției blocurilor de locuințe colective și a zonelor industriale. Permite, de asemenea, identificarea proiectelor care au fost planificate, dar nu s-au mai realizat, oferind o perspectivă asupra intențiilor de dezvoltare din acea perioadă. Analiza integrată a tuturor acestor surse cartografice, de la hărțile istorice la planurile recente, creează o narațiune spațială, o "biografie" a orașului, care este indispensabilă pentru o planificare urbanistică informată. Această analiză cartografică pregătește tranziția către capitolul următor, care va aprofunda studiul morfologiei urbane, analizând în detaliu trama stradală și structura parcellarului, elementele cele mai persistente ale formei urbane.



5. ANALIZA MORFOLOGIEI URBALE: TRAMA STRADALĂ ȘI PARCELAR

Acest capitol analizează structura fizică a orașului Borsec, concentrându-se pe elementele persistente care definesc forma sa urbană: rețeaua de străzi și alei, precum și modul de divizare a terenului în parcele. Demersul decodează "scheletul" istoric al localității prin identificarea tipologiilor morfologice și evaluarea gradului lor de conservare, oferind o bază factuală pentru fundamentarea reglementărilor de protecție și dezvoltare. Analiza se orientează către trei tematici concrete: evoluția istorică a rețelei de circulație, caracteristicile parcelarului specific unei stațiuni balneare și rolul spațiilor publice istorice în structurarea ansamblului.

Metodologia aplicată se bazează pe o analiză comparativă diacronică a surselor documentare și spațiale. Sursele de date principale utilizate includ hărțile istorice (iozefină, franciscană), planurile urbanistice anterioare, ortofotoplanuri actuale și datele cadastrale, toate corelate în sistem GIS. Analiza se concentrează pe identificarea elementelor invariante, precum traseele majore și limitele de proprietate persistente, și a zonelor de transformare majoră, cum ar fi lărgirile de străzi, comasările sau divizările de parcele. Aceste corelații permit evidențierea discrepanțelor și a continuităților, fundamentând propunerile de reglementare pe o înțelegere aprofundată a palimpsestului urban care este Borsecul de astăzi.

Toate datele spațiale vor fi revalidate prin corelare cu suport cadastral actualizat și verificare în teren înainte de aprobarea finală a PUG.

5.1. Evoluția tramei stradale

CONSTATARE FACTUALĂ: Rețeaua stradală a orașului Borsec, cu o lungime totală de 22,87 km, este structurată ierarhic, fiind dominată de axa DN15 și completată de o rețea secundară de străzi locale (15,78 km). Analiza istorică arată că această structură este rezultatul a două logici de dezvoltare distincte: o logică de tranzit, materializată în traseul DN15 care traversează depresiunea, și o logică balneară, materializată în rețeaua sinuoasă și organică de alei și promenade din stațiunea istorică (Borsecul de Sus).

PROBLEMĂ CLARĂ: Tensiunea dintre aceste două logici – una a vitezei și a conectivității regionale, cealaltă a plimbării și a contemplării peisajului – generează disfuncționalități, în special în zonele de contact unde traficul de tranzit interferează cu funcțiunile turistice și de locuire.



CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară o abordare diferențiată în reglementarea tramei stradale. PUG-ul trebuie să instituie măsuri de calmare a traficului pe tronsoanele DN15 care traversează zonele locuite și să protejeze cu strictețe caracterul pietonal și peisagistic al aleilor istorice din stațiune, prin clasificarea acestora într-o categorie specială de "promenade" cu regim de circulație restricționat.

Formarea rețelei stradale a fost un proces gradual, direct legat de etapele de dezvoltare a stațiunii. Prima axă structurantă a fost, fără îndoială, drumul istoric care lega Transilvania de Moldova, precursorul actualului DN15. Dezvoltarea stațiunii în secolul al XIX-lea a dus la apariția unei rețele secundare, organice, adaptate topografiei, destinată să conecteze vilele, izvoarele și pavilioanele. Axa principală a acestei dezvoltări a fost promenada "7 Izvoare", concepută nu doar ca o cale de circulație, ci și ca un spațiu public major, un loc de socializare și de expunere a statutului social al vizitatorilor. Aleile secundare, precum Aleea Primăverii sau Aleea Rotundă, au completat această rețea, creând un labirint pitoresc, perfect pentru plimbări și pentru descoperirea treptată a peisajului. Analiza comparativă a hărților din secolul XIX cu situația actuală arată un grad ridicat de persistență a acestor trasee istorice, ceea ce reprezintă o valoare de patrimoniu în sine și un argument solid pentru protecția lor. Spre deosebire de trama strădală, care este mai flexibilă, parcelarul a suferit transformări mai profunde, în special după naționalizare, când multe dintre parcelele ample ale vilelor au fost divizate sau reconfigurate, alterând caracterul original de "oraș-grădină". Această fragmentare este vizibilă mai ales în zonele periferice ale nucleului istoric, unde au apărut construcții noi pe loturi de dimensiuni reduse. Un alt aspect important este persistența limitelor naturale, precum cursurile de apă sau rupturile de pantă, care au funcționat ca bariere sau linii directe în procesul de parcelare. Relația dintre parcelar și topografie este o cheie de lectură esențială pentru înțelegerea morfologiei urbane din Borsec. O analiză detaliată a cadastrului actual, suprapusă peste planurile istorice, permite identificarea parcelelor care și-au păstrat forma și dimensiunile originale, acestea necesitând un grad sporit de protecție în cadrul PUG.

5.2. Tipologii de parcelar

CONSTATARE FACTUALĂ: Structura parcelară a orașului Borsec este eterogenă, reflectând istoria sa complexă și funcțiunile diverse. Se disting clar cel puțin trei tipologii majore: parcelarul balnear istoric, caracterizat prin loturi ample și neregulate; parcelarul liniar, dezvoltat de-a lungul axelor de circulație; și parcelarul regulat al zonelor de locuințe colective.



PROBLEMĂ CLARĂ: Presiunea imobiliară și lipsa unor reglementări specifice în trecut au dus la o erodare a acestor tipologii, în special prin divizarea necontrolată a parcelelor mari din zona istorică și prin construcții care ignoră logica parcelarului existent. Aceasta duce la o pierdere a coerenței și a calității ambientale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să recunoască și să protejeze aceste tipologii de parcelar ca parte a patrimoniului morfologic. Acest lucru se va realiza prin delimitarea în RLU a unor UTR-uri corespunzătoare fiecărei tipologii, cu reguli specifice privind dimensiunile minime ale parcelelor, regimul de construire și procentul de spații verzi, pentru a opri procesul de fragmentare și a ghida dezvoltările viitoare într-un mod compatibil cu structura existentă.

Parcelarul balnear istoric reprezintă cea mai valoroasă și, în același timp, cea mai vulnerabilă componentă a structurii funciare. Acesta se regăsește în Borsecul de Sus și este definit de parcele de mari dimensiuni (adesea peste 2.000-3.000 mp), cu forme neregulate, dictate de relieful în pantă. Vilele sunt amplasate de obicei în centrul acestor parcele, retrase față de stradă, permițând amenajarea unor grădini ample, cu rol peisagistic și terapeutic. O caracteristică importantă este gradul redus de ocupare a terenului, care asigură perspective vizuale deschise către peisajul natural și o bună însorire. Problema principală care afectează acest tip de parcelar este tendința de divizare în loturi mai mici pentru a permite construcția de noi pensiuni sau locuințe, un proces care duce la o îndesire a țesutului urban și la pierderea caracterului de "oraș-grădină". Pentru a contracara acest fenomen, RLU trebuie să interzică parcelarea sub o limită minimă de 1.500 mp în această zonă și să impună un POT maxim foarte redus, sub 20%, cu un procent minim de spațiu verde de 60%.

Centrul balnear este finalizat și funcțional din 2022.

Parcelarul liniar, specific așezărilor rurale de tip "stradă", se regăsește în special în Borsecul de Jos, de-a lungul DN15 și a DJ128. Acesta este format din parcele lungi și înguste, cu front la stradă redus, dispuse perpendicular pe axa drumului. Construcțiile sunt amplasate în general aliniate la stradă, formând un front continuu sau discontinuu. Această tipologie reflectă o logică de dezvoltare agrară, în care accesul rapid la drum era esențial, iar terenul din spatele casei era folosit pentru agricultură. Astăzi, această structură generează disfuncționalități, precum dificultatea de a asigura accese auto pe fiecare parcelă fără a fragmenta trotuarul și un grad redus de intimitate pentru locuințe, din cauza proximității față de un drum cu trafic intens. Reglementările din PUG pentru această zonă trebuie să se concentreze pe stabilirea unei retrageri obligatorii față de axul



drumului național, pe reglementarea acceselor și pe încurajarea plantării unor alinamente de arbori care să funcționeze ca un filtru fonic și vizual.

Parcelarul regulat al zonelor de locuințe colective, dezvoltat în perioada socialistă, este prezent în zona centrală a Borsecului de Jos. Acesta este caracterizat prin parcele de mari dimensiuni, de formă geometrică regulată, pe care sunt amplasate blocurile de locuințe P+4. Spre deosebire de celelalte tipologii, aici relația dintre clădire și parcelă este una mai slabă, spațiul dintre blocuri fiind tratat ca un spațiu public sau semi-public nediferențiat. Problema principală în aceste zone este lipsa de calitate a acestui spațiu "verde" dintre blocuri, care este frecvent ocupat de parcuri improvizate și are un grad redus de amenajare peisagistică. Oportunitatea aici constă în reamenajarea acestor spații interstițiale, prin crearea de grădini comunitare, locuri de joacă și spații de socializare, și prin plantarea de vegetație de talie înaltă și medie. Există 6 locuri de joacă moderne, 4 terenuri de sport și complex sportiv multifuncțional. PUG-ul poate stabili, prin RLU, obligativitatea ca orice proiect de reabilitare a blocurilor să fie însoțit de un proiect de reamenajare peisagistică a spațiului adiacent.

Tipologie	Caracteristici Principale	Zone Reprezentative	Probleme Identificate	Recomandări PUG/RLU
Balnear Istoric	Loturi mari (>2000 mp), neregulate, POT redus, grădini ample, vile izolate.	Borsecul de Sus (Aleea Primăverii, Aleea Rotundă)	Presiune de divizare a parcelelor, îndesire, pierderea caracterului de "oraș-grădină".	Suprafața minimă a parcelei va fi stabilită diferențiat pe subzone, pe baza unei analize morfologice detaliate și a situațiilor existente, pentru a evita blocarea investițiilor și a reconversiilor funcționale. Se vor introduce excepții pentru obiective istorice existente (ex: Baia Lobogo) care nu respectă indicatorii actuali; POT max. 20%; Procent minim spațiu verde 60%.
Liniar	Loturi lungi, înguste, cu front redus la stradă, construcții	Borsecul de Jos (de-a lungul DN15, DJ128)	Acces auto dificil, lipsa intimității, expunere la	Retrageri obligatorii față de drumurile principale; reglementarea



Tipologie	Caracteristici Principale	Zone Reprezentative	Probleme Identificate	Recomandări PUG/RLU
	aliniat la drum.		zgomot și poluare.	acceselor; aliniamente de arbori.
Regulat Colectiv	Parcele mari, regulate, blocuri P+4, spațiu public nediferențiat între clădiri.	"Centru Civic" (Borsecul de Jos)	Spații verzi neamenajate, parcuri improvizate, calitate redusă a spațiului public.	Proiecte de reamenajare peisagistică; crearea de grădini comunitare și locuri de joacă. Există 6 locuri de joacă moderne, 4 terenuri de sport și complex sportiv multifuncțional.

Titlu: Tabel comparativ al tipologiilor de parcelar: Tipologie, Caracteristici, Zone reprezentative, Probleme, Recomandări PUG

5.3. Spații publice istorice și persistența structurii urbane

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe lângă clădirile individuale, patrimoniul morfologic al Borsecului este definit de un set de spații publice istorice – promenade, alei, parcuri și piețe de izvor – care formează "inima" socială și spațială a stațiunii balneare. Gradul de persistență a structurii urbane istorice (trama stradală și parcelar) este relativ ridicat în nucleul stațiunii.

PROBLEMĂ CLARĂ: Multe dintre aceste spații publice se află într-o stare de degradare fizică și funcțională, iar persistența structurii istorice este amenințată de presiuni de transformare (îndesire, trafic auto).

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este imperativ ca PUG-ul să recunoască aceste spații și structuri ca elemente de patrimoniu de sine stătătoare și să instituie un regim de protecție și reabilitare prioritară pentru ele. RLU trebuie să definească reguli specifice pentru amenajarea acestor spații, care să vizeze restaurarea caracterului lor istoric și consolidarea rolului lor în viața urbană.

Promenada "7 Izvoare" este cel mai important spațiu public istoric al Borsecului. Concepută în secolul al XIX-lea, ea reprezintă coloana vertebrală a peisajului cultural balnear, articulând principalele puncte de interes ale stațiunii. Persistența traseului său original este aproape completă. Pavajul prezintă degradări punctuale, iar mobilierul urban, realizat pe baza modelelor istorice din fontă, necesită lucrări de reparație și întreținere, fără a fi neadecvat conceptual. Propunerea pentru PUG este de a clasifica întreaga promenadă ca "zonă pietonală de importanță istorică și peisagistică", cu un



regulament specific de amenajare care să impună refacerea pavajelor cu materiale tradiționale (piatră, pietriș stabilizat), proiectarea unui mobilier urban unitar, inspirat din modele istorice, și restaurarea vegetației de aliniament.

Parcul balnear istoric, care flanchează promenada, este un alt spațiu public de o valoare excepțională. El reprezintă un exemplu de parc peisager montan, în care intervenția umană se împletește armonios cu cadrul natural. Persistența compoziției sale generale este încă vizibilă, dar parcul suferă de o lipsă de întreținere sistematică. Problemele includ degradarea aleilor secundare, dispariția unor elemente de mic mobilier și îmbătrânirea unor exemplare de arbori valoroși. PUG-ul trebuie să delimiteze acest parc ca "spațiu verde cu valoare istorică și peisagistică" și să condiționeze orice intervenție de existența unui studiu peisagistic și istoric aprofundat. De asemenea, se recomandă elaborarea unui plan de management pe termen lung pentru acest parc.

Persistența structurii urbane istorice este un indicator al rezilienței formei urbane. O suprapunere în GIS a planurilor cadastrale actuale peste hărțile istorice arată că, în nucleul stațiunii, trama stradală și-a păstrat în mare parte configurația originală. Acest grad ridicat de persistență este o valoare rară, care contribuie fundamental la autenticitatea locului. Chiar și parcelarul, deși mai afectat de diviziuni, păstrează în multe zone logica și orientarea loturilor istorice. Această persistență a "scheletului" urban este un argument puternic pentru instituirea Zonei Construite Protejate (ZCP). Implicația pentru PUG este că orice propunere de infrastructură nouă în această zonă trebuie să fie evaluată cu maximă prudență, pentru a nu distruge această structură istorică valoroasă. Prioritatea trebuie să fie conservarea și reabilitarea, nu transformarea radicală.

Element Morfologic	Grad de Persistență (%)	Probleme Actuale	Măsuri PUG/RLU
Promenada "7 Izvoare"	> 95%	Pavajul prezintă degradări punctuale, iar mobilierul urban, realizat pe baza modelelor istorice din fontă, necesită lucrări de reparație și întreținere, fără a fi neadecvat conceptual.	Clasificare ca "zonă pietonală de importanță istorică"; Ghid de design urban.



Element Morfologic	Grad de Persistență (%)	Probleme Actuale	Măsuri PUG/RLU
Aleea Primăverii	> 90%	Asfaltare neconformă, parcări improvizate.	Regim de circulație restricționat; reamenajare peisagistică; refacere pavaje. Pavajul prezintă degradări punctuale, iar mobilierul urban, realizat pe baza modelelor istorice din fontă, necesită lucrări de reparație și întreținere, fără a fi neadecvat conceptual.
Aleea Rotundă	> 85%	Pierderea caracterului pietonal, calitatea slabă a suprafeței.	Reconfirmarea caracterului pietonal; refacerea suprafeței cu materiale naturale.
Parcelar balnear (zona centrală)	~ 70%	Fragmentare prin diviziuni; construcții noi neintegrate.	Suprafața minimă a parcelei va fi stabilită diferențiat pe subzone, pe baza unei analize morfologice detaliate și a situațiilor existente, pentru a evita blocarea investițiilor și a reconversiilor funcționale. Se vor introduce excepții pentru obiective istorice existente (ex: Baia Lobogo) care nu respectă indicatorii actuali;
Parcul Balnear Istoric	~ 80% (compoziție)	Lipsă de întreținere, degradarea aleilor, pierderea vegetației valoroase.	Delimitare ca "spațiu verde protejat"; elaborare plan de management peisagistic.

Titlu: Matrice de persistență a structurii urbane: Element (ex: Aleea X), Grad de persistență (%), Probleme actuale, Măsuri PUG/RLU



6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Acest capitol explorează fondul construit al orașului Borsec, o componentă esențială care definește identitatea și caracterul unic al stațiunii balneare. Analiza se concentrează pe inventarierea, clasificarea și evaluarea clădirilor pentru a oferi o imagine completă asupra evoluției istorice, a valorii arhitecturale și a stării actuale de conservare. Discursul se orientează către patru tematici principale: cronologia construcțiilor, amprenta stilistică a clădirilor istorice, vulnerabilitățile fizice ale fondului construit și ierarhizarea valorilor de patrimoniu, răspunzând unor întrebări esențiale precum care sunt cele mai vechi mărturii construite, care sunt stilurile definitorii și care este gradul real de degradare.

Metodologia aplicată în acest capitol se bazează pe o corelare a datelor istorice disponibile, extrase din Lista Monumentelor Istorice și din studiul istoric anexat Caietului de Sarcini, cu observația directă și analiza tipologică a clădirilor. Instrumentele utilizate includ analiza documentară a fișelor de monument, interpretarea cartografiei istorice și analiza comparativă a releveelor fotografice. Ipotezele de lucru pornesc de la premisa că dezvoltarea stațiunii a urmat etape distincte—perioada de apogeu a Imperiului Austro-Ungar și perioada interbelică—fiecare lăsând o amprentă specifică asupra fondului construit. Criteriile de selecție a clădirilor analizate prioritizează vechimea, reprezentativitatea stilistică și statutul legal de monument istoric, fără a exclude clădirile cu valoare ambientală notabilă.

6.1. Tipologii de clădiri istorice (vile, pavilioane)

CONSTATARE FACTUALĂ: Fondul construit istoric al stațiunii Borsec, dezvoltat preponderent la sfârșitul secolului al XIX-lea și începutul secolului XX, se caracterizează printr-o diversitate tipologică ce reflectă funcțiunea sa balneară și socială. Categoria dominantă o reprezintă vilele de cură, clădiri cu un regim de înălțime de la P la P+2E+M, proiectate pentru a găzdui turiști. Acestea se disting prin volumetrii articulate, adaptate topografiei, cu elemente specifice precum verande ample, balcoane din lemn și turnuri de colț. Exemple reprezentative includ Fosta vilă nr. 56 - Barbu (LMI HR-II-m-B-12768), Vila 49, azi vila nr. 51 - Emil (LMI HR-II-m-B-12765) și Vila 50, azi vila nr. 53 - Doru (LMI HR-II-m-B-12766).

PROBLEMĂ CLARĂ: O mare parte din aceste vile, care definesc caracterul zonei istorice, se află într-o stare de degradare avansată sau au suferit intervenții neconforme care le-au alterat autenticitatea.



CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este imperativ ca PUG-ul să instituie un regim de protecție strict pentru această tipologie, prin reguli clare în RLU privind restaurarea, interzicerea modificărilor volumetrice și păstrarea elementelor decorative originale, pentru a salva și valorifica acest patrimoniu unic.

O a doua tipologie importantă este cea a pavilioanelor de izvor, construcții de mici dimensiuni cu rolul de a proteja și monumentaliza sursele de apă minerală, funcționând ca puncte de interes în cadrul promenadelor. Structura lor este realizată din lemn sau metal, cu o bogată ornamentație traforată. Exemple notabile clasate ca monument istoric sunt Pavilionul de protecție al izvorului nr. 10 (Kossuth, LMI HR-II-m-B-12769), Pavilionul de protecție al izvorului nr. 3 (Madonna, LMI HR-II-m-B-12760) și Pavilionul de protecție al izvorului nr. 6 (Lázár, LMI HR-II-m-B-12761). Pe lângă aceste două categorii, fondul istoric mai include clădiri cu funcțiuni anexe, precum Vechea uzină electrică (LMI HR-II-m-B-12767), restaurante sau spații administrative, care completează imaginea complexă a stațiunii. Interacțiunea dintre aceste tipologii definește structura spațială a zonei istorice: vilele sunt dispuse de-a lungul aleilor principale (Aleea Primăverii, Aleea Rotundă), pavilioanele marchează puncte focale de-a lungul Bulevardului "7 Izvoare", iar clădirile tehnice sunt amplasate mai discret.

Evoluția cronologică a acestor tipologii relevă straturile succesive de dezvoltare ale stațiunii. Perioada de apogeu (cca. 1890–1914) a adus construcția unor vile ample, în stil eclectic specific Belle Époque. Perioada interbelică a introdus noi influențe stilistice, precum elemente Art Deco sau moderniste timpurii, vizibile la vilele "Emil" și "Doru" (datat 1936). Această abordare cronologică și tipologică fundamentează necesitatea unei analize stilistice aprofundate și a unor reglementări nuanțate.

Tipologie	Exemple Reprezentative	Perioadă Construcție Predominantă	Caracteristici Principale
Vile de Cură	Vila Barbu, Vila Emil, Vila Doru, Fosta vilă nr. 60	Sfârșitul sec. XIX - Perioada Interbelică	P - P+2E+M, volumetrii articulate, verande, balcoane din lemn, turnuri.
Pavilioane de Izvor	Pavilionul Kossuth, Pavilionul Madonna, Pavilionul Lázár	Începutul sec. XX	Structuri mici, deschise, din lemn, bogat ornamentate.
Clădiri	Vechea uzină electrică	cca. 1880	Arhitectură industrială



Tipologie	Exemple Reprezentative	Perioadă Construcție Predominantă	Caracteristici Principale
Tehnice			timpurie, funcțională.
Lăcașuri de Cult	Biserica de lemn „Schimbarea la Față”	1847	Arhitectură ecleziastică tradițională din lemn.

6.2. Stiluri arhitecturale (eclectic, elvețian, Art Nouveau)

CONSTATARE FACTUALĂ: Peisajul arhitectural al Borsecului istoric este dominat de un limbaj eclectic, specific stațiunilor balneare din fostul Imperiu Austro-Ungar de la sfârșitul secolului al XIX-lea, cu o puternică influență a stilului "chalet elvețian". Acesta este vizibil în utilizarea extensivă a lemnului traforat la balcoane, verande și frontoane, acoperișurile cu pante abrupte și streșinile largi. Clădirea cunoscută ca Fosta vilă nr. 56 - Barbu (LMI HR-II-m-B-12768) este un exemplu reprezentativ.

PROBLEMĂ CLARĂ: Multe dintre detaliile decorative originale din lemn sunt extrem de degradate sau au fost înlocuite cu elemente improvizate, din materiale neconforme, ducând la o pierdere a autenticității stilistice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: RLU trebuie să impună reguli stricte pentru restaurarea acestor elemente, condiționând autorizarea de utilizarea exclusivă a lemnului și a tehnicilor tradiționale de prelucrare. Se va crea un ghid de bune practici pentru restaurarea tâmplăriilor și a decorațiunilor din lemn, anexat la PUG.

Alături de stilul elvețian, se identifică elemente aparținând curentului Art Nouveau (Secession vienez), regăsite în liniile curbe ale unor detalii decorative, în formele ferestrelor sau în motivele vegetale stilizate. Pavilioanele de izvor, precum Pavilionul de protecție al izvorului nr. 10 (Kossuth), cu structura lor integral din lemn, cu elemente decorative traforate specifice arhitecturii balneare, prezintă astfel de influențe. Perioada interbelică aduce o nouă stratificare, marcată de vile cu un limbaj modernizat, care includ elemente Art Deco sau influențe ale stilului Neoromânesc. Vilele "Emil" (nr. 51, LMI HR-II-m-B-12765) și "Doru" (nr. 53, LMI HR-II-m-B-12766), ambele datate 1936, ilustrează această etapă prin volumele lor mai simple și prezența unor turnuri circulare. În ansamblu, fondul construit istoric definește un "stil balnear" eclectic, caracterizat de o sinteză creativă între tendințele europene și adaptarea la condițiile locale, o diversitate stilistică ce trebuie protejată.



6.3. Starea de conservare

CONSTATARE FACTUALĂ: O parte semnificativă a fondului construit istoric din Borsec, inclusiv monumente LMI, se află într-o stare avansată de degradare. Stațiunea este în proces de tranziție, cu disfuncționalități punctuale și investiții recente semnificative. Această problemă este confirmată de sondajele de opinie locală, unde "clădirile în paragină" reprezintă principalul punct slab al orașului. Cauzele principale sunt abandonul, lipsa investițiilor pe termen lung și expunerea la un climat montan dur.

PROBLEMĂ CLARĂ: Degradarea accelerată reprezintă o amenințare majoră la adresa integrității patrimoniului, cu risc iminent de colaps pentru unele clădiri și o pierdere ireversibilă a substanței istorice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să declare nucleul istoric "zonă de intervenție prioritară". RLU va institui măsuri coercitive, precum supra-impozitarea cu 500% a clădirilor neîngrijite, și va crea cadrul pentru un program local de punere în siguranță a monumentelor aflate în pericol, facilitând intervențiile de urgență.

Pentru o evaluare obiectivă, starea de conservare este analizată pe trei paliere: integritate structurală (fundații, pereți, șarpantă), starea componentelor arhitecturale (tâmplării, decorațiuni, învelitori) și autenticitate (gradul de alterare prin intervenții ulterioare). Pe baza acestor criterii, fondul construit se poate clasifica în mai multe categorii, de la clădiri bine conservate sau restaurate corespunzător, la clădiri cu degradări medii sau avansate. La polul opus degradării, există și exemple de clădiri restaurate recent, precum Vila Emil (nr. 51), care demonstrează potențialul de revitalizare. Aceste intervenții trebuie însă evaluate calitativ pentru a confirma respectarea principiilor de conservare.

Stare de Conservare	Descriere	Exemple de Clădiri
Bună / Restaurată	Clădiri funcționale, bine întreținute sau restaurate recent conform principiilor de conservare.	Vila Emil (nr. 51), Vila Doru (nr. 53)
Medie / Precară	Degradări vizibile la nivelul finisajelor, tâmplăriilor și învelitorilor, dar fără probleme structurale majore.	Fosta vilă nr. 60, Vechea uzină electrică
Degradare Avansată	Probleme structurale, infiltrații majore, pierderea unor elemente decorative importante. Risc de colaps parțial.	Fosta vilă nr. 56 - Barbu

Pe lângă clădirile individuale, starea de conservare a ansamblului urban este afectată și de degradarea spațiului public: alei, mobilier urban istoric, amenajări peisagistice. O



strategie de conservare integrată trebuie să abordeze atât clădirile, cât și spațiul public care le leagă.

6.4. Ierarhizarea valorilor fondului construit

CONSTATARE FACTUALĂ: Pentru a fundamenta strategiile de protecție, este necesară o ierarhizare a valorilor fondului construit care să depășească statutul legal de clasare și să considere un set mai larg de criterii: valoare arhitecturală, valoare istorică, integritate și valoare de ansamblu.

PROBLEMĂ CLARĂ: O abordare uniformă a protecției, care nu face distincție între diferite niveluri de valoare, poate duce fie la reglementări excesiv de restrictive, fie la o protecție insuficientă pentru elementele excepționale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va propune o clasificare a fondului construit din zonele protejate pe trei niveluri de valoare, fiecare cu un set de reglementări corespunzătoare în RLU, permițând o abordare nuanțată și eficientă a protecției.

Se propun următoarele niveluri de valoare și protecție:

1. **Nivelul I - Valoare Excepțională:** Include toate monumentele istorice clasate LMI și alte clădiri care excelează prin valoarea arhitecturală și istorică (ex: Fosta vilă nr. 56 - Barbu). Pentru aceste clădiri, se propune un regim de protecție maximă, care permite exclusiv lucrări de conservare-restaurare, cu păstrarea integrală a tuturor componentelor originale valoroase.
2. **Nivelul II - Valoare Ambientală și Arhitecturală:** Include clădiri care, deși neclasate, contribuie esențial la caracterul ansamblului prin calitatea arhitecturii, vechime sau coerență stilistică. Pentru acestea, se permit lucrări de reabilitare și modernizare interioară, cu condiția păstrării integrale a volumetriei, a fațadelor și a elementelor decorative exterioare.
3. **Nivelul III - Clădiri de Acompaniament:** Include restul fondului construit din zonele protejate, clădiri cu o valoare individuală redusă, dar care participă la imaginea de ansamblu. Pentru acestea, se permit intervenții mai ample, inclusiv extinderi sau etajări, dar condiționate de o integrare volumetrică și stilistică de înaltă calitate în contextul existent.

Această ierarhizare multi-criterială, care ia în considerare și valoarea istorică (vechime, asociere cu evenimente) și integritatea (gradul de păstrare a autenticității), va sta la baza definirii UTR-urilor specifice pentru zonele protejate. Valoarea de ansamblu și peisagistică este de asemenea crucială; unele clădiri contribuie esențial la imaginea unei străzi sau a peisajului cultural, iar această contribuție trebuie recunoscută. O astfel de

abordare nuanțată permite elaborarea unor reglementări mai flexibile și mai bine adaptate la realitatea din teren.

7. INVENTARIEREA ȘI IERARHIZAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CULTURAL

CONSTATARE FACTUALĂ: Cunoașterea exhaustivă a patrimoniului cultural este premisa fundamentală de la care pornește protejarea eficientă a acestuia, permițând o planificare urbanistică ce integrează, și nu ignoră, valorile istorice, arhitecturale și arheologice.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unui inventar complet, actualizat și ierarhizat, orice strategie de dezvoltare riscă să intre în conflict cu valorile de patrimoniu, generând blocaje în avizare și pierderi ireversibile.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Acest capitol reprezintă o cartografiere a memoriei construite a orașului Borsec, un demers esențial care fundamentează reglementările PUG. Discursul se concentrează pe prezentarea unui inventar complet, acoperind monumentele istorice clasate, clădirile cu valoare ambientală notabilă și siturile arheologice cunoscute, și deschide o discuție despre ierarhia acestor valori și regimul lor juridic.

Metodologia utilizată pentru acest inventar constă în compilarea și corelarea informațiilor din surse oficiale cu datele extrase din studii de specialitate și documentații anterioare, asigurând un traseu informațional explicit și verificabil. Instrumentele principale folosite sunt:

1. Lista Monumentelor Istorice (LMI), ca sursă de autoritate pentru bunurile clasate;
2. Repertoriul Arheologic Național (RAN), pentru identificarea siturilor arheologice;
3. Studii istorice și de peisaj elaborate anterior pentru localitate, care oferă context și identifică potențiale valori ambientale.

Ipoteza de lucru este că patrimoniul Borsecului nu se limitează la obiectele clasate, ci include un fond construit ambiental valoros care contribuie decisiv la caracterul stațiunii. Corelarea acestor date urmărește crearea unei baze de cunoaștere solide și autosuficiente pentru viitoarele reglementări urbanistice.

7.1. Monumente istorice (LMI)

CONSTATARE FACTUALĂ: Patrimoniul cultural al orașului Borsec, recunoscut oficial, este definit de un set de treisprezece obiective clasate în Lista Monumentelor



Istorice (LMI), toate încadrate în grupa B, indicând o valoare relevantă la nivel local și județean. Analiza listei relevă o concentrare a acestor valori în zona istorică a stațiunii balneare, reflectând perioada de maximă dezvoltare de la sfârșitul secolului al XIX-lea și începutul secolului XX.

PROBLEMĂ CLARĂ: Statutul legal de protecție nu este suficient pentru a garanta conservarea, în contextul degradării fizice a multora dintre aceste clădiri și a presiunii imobiliare.

Se constată erori majore de localizare pentru majoritatea monumentelor istorice și inconsecvențe între fișe și reprezentarea cartografică. Este necesară recalibrarea completă a bazei GIS pe suport cadastral actualizat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Inventarierea riguroasă a acestor monumente este primul pas în înțelegerea responsabilităților legale și a oportunităților de valorificare. PUG-ul trebuie să transpună acest statut de protecție în reglementări urbanistice clare și direct aplicabile, prin delimitarea zonelor de protecție și prin condiționarea strictă a oricăror intervenții, conform Legii nr. 422/2001.

Tipologic, patrimoniul clasat este divers și specific funcțiunii balneare, incluzând un ansamblu urban, șase vile de cură, patru pavilioane de izvor, o clădire tehnică și un lăcaș de cult. Această diversitate subliniază complexitatea vieții sociale, economice și spirituale a Borsecului în perioada sa de glorie. Elementul central este, fără îndoială, Ansamblul balnear "7 Izvoare" (cod LMI HR-II-a-B-12759), care definește axa principală a stațiunii și este compus dintr-o succesiune de vile și spații publice, precum vila 71, Casa de Cultură și restaurantul "Fagul". Datarea sa generală, sfârșitul secolului XIX - începutul secolului XX, corespunde perioadei Belle Époque. În cadrul acestui ansamblu sau în imediata sa proximitate se găsesc și majoritatea celorlalte monumente, creând o coerență stilistică și funcțională remarcabilă. Pavilioanele de izvor, precum cel al izvorului nr. 3 (Madonna, HR-II-m-B-12760), nr. 6 (Lázár, HR-II-m-B-12761), nr. 5 (László, HR-II-m-B-12762) și nr. 10 (Kossuth, HR-II-m-B-12769), sunt elemente sculpturale delicate, care marchează puncte de interes în peisajul cultural al promenadei.

O categorie importantă o reprezintă vilele istorice, mărturii ale unei culturi a locuirii temporare, dedicate curei și relaxării. Lista monumentelor include exemple notabile precum Fosta vilă nr. 56 - Barbu (HR-II-m-B-12768), datată 1896, Fosta vilă nr. 60 (HR-II-m-B-12770), datată 1880, și Vila 14 (HR-II-m-B-20313), construită între 1933-1935. O mențiune specială o merită cuplul de vile interbelice de pe Alea Primăverii, Vila 49, azi vila nr. 51 - Emil (HR-II-m-B-12765) și Vila 50, azi vila nr. 53 - Doru (HR-II-m-B-12766),



ambele date 1936, care indică o continuitate a dezvoltării stațiunii și în perioada modernă. Obiectivul „Vila Babám” (cod HR-II-m-B-12764) nu mai există fizic în teren de aproximativ 20 de ani, fiind înlocuit cu o construcție de locuit. Menținerea sa în studiu reflectă o neactualizare a bazei de date LMI și necesită clarificare instituțională.

Pe lângă componenta balneară și rezidențială, patrimoniul clasat reflectă și alte fațete ale vieții locale. Vechea uzină electrică (HR-II-m-B-12767), datată circa 1880, este un monument de arheologie industrială, documentând modernizarea timpurie a stațiunii. Pe de altă parte, Biserica de lemn „Schimbarea la Față” (HR-II-m-B-12772), datată 1847, reprezintă cel mai vechi edificiu clasat din localitate și un reper spiritual important.

Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
HR-II-a-B-12759	Ansamblul balnear "7 Izvoare"	Bd. "7 Izvoare" nr. 15-23, vila 71, Casa de Cultură, restaurantul "Fagul"	sf. sec. XIX - înc. sec. XX
HR-II-m-B-12760	Pavilionul de protecție al izvorului nr. 3 (Madonna)	Bd. 7 Izvoare	înc. sec. XX
HR-II-m-B-12761	Pavilionul de protecție al izvorului nr. 6 (Lázár)	Bd. 7 Izvoare	înc. sec. XX
HR-II-m-B-12762	Pavilionul de protecție al izvorului nr. 5 (László)	Bd. 7 Izvoare	înc. sec. XX
HR-II-m-B-12765	Vila 49, azi vila nr. 51 - Emil	Aleea Primăverii 7	1936
HR-II-m-B-12766	Vila 50, azi vila nr. 53 - Doru	Aleea Primăverii 13	1936
HR-II-m-B-12767	Vechea uzină electrică, azi depozit al stațiunii balneare	Aleea Primăverii f.n.	cca. 1880
HR-II-m-B-12768	Fosta vilă nr. 56 - Barbu	Aleea Rotundă 4	1896
HR-II-m-B-12769	Pavilionul de protecție al izvorului nr. 10 (Kossuth)	Aleea Stadionului 12	înc. sec. XX
HR-II-m-B-12770	Fosta vilă nr. 60	Aleea Stadionului 7	1880
HR-II-m-B-12772	Biserica de lemn „Schimbarea la Față"	Str. Uzinei 4	1847



Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
HR-II-m-B-20313	Vila 14	Str. Jókai Mór	1933 - 1935

Această listă, deși aparent scurtă, acoperă o gamă largă de valori și funcțiuni, oferind o bază solidă pentru înțelegerea complexității istorice și culturale a Borsecului. Orice intervenție urbanistică în zona centrală trebuie să pornească de la recunoașterea și respectarea acestor valori legal constituite, transformându-le în pilonul central al strategiei de regenerare urbană.

7.2. Patrimoniu ambiental

CONSTATARE FACTUALĂ: Dincolo de lista strictă a monumentelor istorice, Borsecul deține un fond construit valoros care, deși neclasat, contribuie în mod esențial la caracterul și atmosfera unică a stațiunii. Acest "patrimoniu ambiental" este format din clădiri care, prin calitatea arhitecturală, vechimea, materialele utilizate sau simpla prezență într-un context coerent, completează și susțin imaginea de ansamblu a localității istorice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest strat de patrimoniu este cel mai vulnerabil, deoarece nu beneficiază de protecția legală directă a LMI, fiind expus la intervenții neconforme care îi pot eroda treptat valoarea.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Identificarea și protejarea acestui patrimoniu este la fel de importantă ca protejarea monumentelor individuale. PUG-ul, prin delimitarea Zonei Construite Protejate (ZCP), trebuie să extindă regimul de protecție și asupra acestor clădiri, prin reguli specifice în RLU, pentru a asigura conservarea caracterului de ansamblu.

Criteriile pentru identificarea clădirilor cu valoare ambientală sunt multi-stratificate. Un prim criteriu este **coerența stilistică și volumetrică** cu fronturile stradale istorice. Clădirile care păstrează regimul de înălțime, aliniamentul, ritmul fațadei și materialele specifice unei anumite străzi contribuie la integritatea ansamblului, chiar dacă nu au o valoare arhitecturală excepțională în sine. Un al doilea criteriu este **valoarea de document social sau istoric**, incluzând clădiri care, deși modeste, sunt mărturii ale unor meșteșuguri, funcțiuni sau moduri de locuire specifice istoriei locale. Un al treilea criteriu este **valoarea peisagistică**, dată de relația unei clădiri cu relieful, cu vegetația



sau de capacitatea sa de a crea perspective urbane valoroase. Aplicarea acestor criterii necesită o analiză fină, la fața locului, a întregului fond construit din zona centrală a stațiunii. O primă listă de clădiri propuse pentru protecție locală ar trebui să includă vile și case de la sfârșitul secolului al XIX-lea și din perioada interbelică care au scăpat de pe Lista Monumentelor Istorice, dar prezintă calități arhitecturale notabile. Acestea se pot regăsi pe străzi precum Aleea Rotundă, Strada Jókai Mór sau Aleea Stadionului.

Pe lângă clădirile de locuit, patrimoniul ambiental poate include și alte tipuri de construcții, precum anexe gospodărești vechi, garduri din piatră sau fier forjat, fântâni sau alte elemente de mobilier urban istoric. Pavajul prezintă degradări punctuale, iar mobilierul urban, realizat pe baza modelelor istorice din fontă, necesită lucrări de reparație și întreținere, fără a fi neadecvat conceptual. Aceste elemente minore contribuie în mod subtil, dar decisiv, la atmosfera locului și la păstrarea autenticității. Protejarea lor este adesea neglijată, ducând la o erodare treptată a caracterului istoric. Prin urmare, inventarul patrimoniului ambiental ar trebui să fie unul exhaustiv, acoperind toate scările de intervenție. RLU va trebui să includă un capitol dedicat acestor elemente, stabilind reguli pentru conservarea și restaurarea lor. Această abordare integrată este singura care poate garanta pe termen lung conservarea identității unice a Borsecului, o identitate definită nu doar de monumente, ci de întregul țesut construit și de relația sa cu peisajul.

7.3. Situri arheologice (RAN)

CONSTATARE FACTUALĂ: Componenta arheologică a patrimoniului cultural din Borsec este, conform datelor oficiale, punctuală, dar nu inexistentă. Repertoriul Arheologic Național (RAN) consemnează existența unui singur sit pe teritoriul administrativ al orașului: situl cu codul RAN 83507.01, denumit "Tezaurul roman de la Borsec - Valea Corbului". Statutul său este de "descoperire izolată" de tip "tezaur", indicând o descoperire punctuală, nu o așezare complexă. Situl arheologic „Valea Corbului” (RAN 83507.01) necesită verificare suplimentară privind localizarea și denumirea, acestea nefiind confirmate în utilizarea administrativă locală. Amplasamentul indicat se află în proximitatea Rezervației Scaunul Rotund. Regimul ZPSA se aplică condiționat până la validarea oficială a amplasamentului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Deși descoperirea este izolată, ea atestă o prezență umană și o circulație economică în Epoca romană târzie, iar zona are un potențial arheologic care nu poate fi ignorat. Orice lucrare care implică excavări în proximitatea punctului de descoperire riscă să distrugă eventuale alte vestigii neidentificate.



CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Cunoașterea și protejarea acestor vestigii este o obligație legală (OG 43/2000). PUG-ul trebuie să delimiteze o Zonă de Protecție a Sitului Arheologic (ZPSA) și să instituie un regim tehnic în RLU care să condiționeze autorizarea lucrărilor de obținerea avizelor de specialitate și, după caz, de efectuarea cercetării arheologice preventive.

Conform fișei din RAN, tezaurul a fost descoperit în anul 1873 în punctul "Valea Corbului", descris vag ca fiind "în apropiere de comună". Acesta era compus din monede de la Constantin I, împreună cu diferite podoabe de argint și aur. Din nefericire, fișa menționează că "materialele descoperite s-au dispersat și au dispărut", ceea ce face imposibilă o analiză modernă. Totuși, datarea tezaurului în "Epoca romană târzie" oferă o informație valoroasă. Absența altor precizări subliniază fragilitatea patrimoniului arheologic și importanța raportării și gestionării corecte a oricăror descoperiri viitoare.

Regimul juridic al zonelor cu patrimoniu arheologic este reglementat de Ordonanța 43/2000. Chiar dacă vorbim de o descoperire izolată, principiul prudenței se aplică. Orice lucrare de terasament în zona "Valea Corbului" ar putea necesita o supraveghere arheologică preventivă. PUG-ul va delimita zona de protecție și va institui reguli care să condiționeze autorizarea construcțiilor în perimetru de obținerea avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură Harghita. Deși patrimoniul arheologic cunoscut este limitat, PUG-ul va include și prevederi generale privind procedura de urmat în cazul descoperirilor arheologice întâmplătoare, conform legislației: oprirea imediată a lucrărilor, anunțarea autorităților și permiterea accesului specialiștilor.

Situl arheologic „Valea Corbului” (RAN 83507.01) necesită verificare suplimentară privind localizarea și denumirea, acestea nefiind confirmate în utilizarea administrativă locală. Regimul ZPSA se aplică condiționat până la validarea oficială.

7.4. Fișe de monument

CONSTATARE FACTUALĂ: Gestionarea eficientă a patrimoniului cultural, fie el clasat sau ambiental, necesită un instrument de lucru detaliat, care să depășească simpla enumerare într-o listă. Acest instrument este "fișa de monument", un document sintetic care centralizează toate informațiile esențiale despre un anumit obiectiv.

PROBLEMĂ CLARĂ: În prezent, aceste informații sunt dispersate, incomplete sau greu accesibile, ceea ce îngreunează procesul de avizare și monitorizare, lăsând loc interpretărilor subiective și deciziilor nefundamentate.



CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Elaborarea și actualizarea acestor fișe pentru monumentele istorice din Borsec este o etapă crucială, oferind fundamentarea tehnică pentru orice decizie de reglementare sau restaurare. PUG-ul va include ca anexă obligatorie aceste fișe, care devin astfel parte integrantă din documentația de urbanism și un instrument de referință în procesul de autorizare.

Structura unei fișe de monument este standardizată pentru a asigura coerența. O primă secțiune este cea de **identificare**, care include codul LMI, denumirea și adresa. Urmează secțiunea de **localizare**, cu coordonate geografice și referințe cadastrale. Secțiunea de **istoric** conține datarea precisă, etapele de construcție și evenimentele importante. Secțiunea de **descriere arhitecturală** detaliază volumetria, planimetria, materialele și elementele stilistice. O componentă critică este analiza **stării de conservare**, o evaluare detaliată a degradărilor, a cauzelor și a urgenței intervențiilor. În final, fișa trebuie să conțină o **ierarhizare a valorilor** (arhitecturală, istorică, ambientală) și să formuleze **recomandări** privind tipurile de intervenții permise și materialele compatibile. Documentația fotografică este o anexă obligatorie a fiecărei fișe.

Structura canonică a unei fișe de monument, cu descrierea fiecărui câmp

Secțiune	Câmpuri Esențiale	Descriere Conținut
Identificare	Cod LMI/RAN, Denumire, Adresă	Datele oficiale de identificare ale obiectivului.
Localizare	Coordonate GIS, Număr cadastral, Plan de încadrare	Informații precise pentru localizarea spațială a obiectivului.
Istoric	Datare, Etape de construcție, Arhitect/Meșter, Evenimente	Sinteza cronologică a evoluției clădirii și a contextului său.
Descriere	Stil arhitectural, Volumetrie, Materiale, Elemente decorative	Analiza detaliată a caracteristicilor fizice și stilistice.
Stare de Conservare	Tipuri de degradări, Cauze, Intervenții anterioare, Grad de urgență	Diagnostic tehnic al stării fizice a monumentului.
Valoare	Ierarhizarea valorilor (excepțională, majoră, ambientală)	Argumentarea importanței culturale a obiectivului.
Recomandări	Principii de intervenție, Materiale compatibile, Zone de protecție	Set de reguli și principii care trebuie să ghideze orice intervenție viitoare.

Pentru PUG-ul orașului Borsec, este necesară elaborarea sau actualizarea fișelor pentru toate cele treisprezece monumente clasate în LMI. Se recomandă, de asemenea, crearea unor fișe simplificate pentru clădirile cu valoare ambientală. Disponibilitatea acestor fișe în format digital ar fluidiza procesele administrative și ar asigura o aplicare mai riguroasă a politicilor de protejare, transformând fișa de monument într-o punte între cunoașterea academică și practica administrativă.

Se constată erori majore de localizare pentru majoritatea monumentelor istorice și inconsecvențe între fișe și reprezentarea cartografică.

Este necesară recalibrarea completă a bazei GIS pe suport cadastral actualizat și verificare în teren înainte de aprobarea PUG.



8. DELIMITAREA ZONELOR PROTEJATE

Acest capitol fundamentează propunerile de instituire a perimetrelor de protecție pentru valorile de patrimoniu cultural ale orașului Borsec, un demers esențial pentru a transpune recunoașterea acestor valori într-un instrument juridic și administrativ direct aplicabil. Propunerile de delimitare pentru cele trei categorii principale de zone protejate — Zonele Construite Protejate (ZCP), Zonele de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI) și Zonele de Protecție a Siturilor Arheologice (ZPSA) — sunt concepute pentru a echilibra necesitatea conservării cu dinamica dezvoltării urbane. Metodologia aplicată este una multi-criterială, având ca suport principal planul cadastral actualizat al localității și corelând informațiile din studiul istoric, studiul peisagistic și inventarul patrimoniului cu prevederile legale specifice fiecărui tip de zonă.

8.1. Zone Construite Protejate (ZCP)

CONSTATARE FACTUALĂ: Identitatea culturală a orașului Borsec este profund legată de patrimoniul său balnear din perioada Belle Époque, un ansamblu urban coerent stilistic și volumetric. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul oferă instrumentul Zonei Construite Protejate (ZCP) pentru conservarea unor astfel de ansambluri.

PROBLEMĂ CLARĂ: Ansamblul istoric, deși valoros, este vulnerabil la intervenții neconforme și la presiuni de dezvoltare care îi pot eroda integritatea și autenticitatea.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară și logică delimitarea unei ZCP care să includă nucleul istoric al stațiunii, incluzând axele principale de promenadă (Ansamblul balnear "7 Izvoare", Aleea Primăverii, Aleea Rotundă) și vilele istorice adiacente. Instituirea ZCP va oferi cadrul legal unitar pentru a atrage finanțări dedicate reabilitării și pentru a asigura o calitate superioară a tuturor intervențiilor, canalizând dezvoltarea într-o direcție care valorifică moștenirea culturală ca resursă principală.

Metodologia de delimitare a ZCP pentru Borsec se bazează pe o analiză stratificată a teritoriului, suprapunând în sistem GIS următoarele straturi de informație pe un suport cadastral actualizat:

1. Fondul construit cu valoare istorică și arhitecturală (monumente LMI și clădiri ambientale);
2. Trama stradală istorică, cu aleile și spațiile publice adiacente;



3. Spațiile verzi și componentele de peisaj (parcuri, aliniamente, coridoare vizuale).

Limita propusă urmărește pe cât posibil limitele de proprietate cadastrală, pentru a facilita aplicarea reglementărilor.

Criteriu de Includere în ZCP	Exemple de Străzi/Zone din Borsec care Îndeplinesc Criteriul
Concentrație ridicată de monumente LMI	Bd. "7 Izvoare", Alea Primăverii, Alea Stadionului
Coerență stilistică și volumetrică a fondului construit	Alea Rotundă, Str. Jókai Mór
Prezența unei trame stradale istorice bine conservate	Întreaga rețea de alei din Borsecul de Sus
Valoare peisagistică și ambientală ridicată	Parcul balnear central și grădinile vilelor istorice
Rol structurant în identitatea stațiunii balneare	Ansamblul balnear "7 Izvoare" și pavilioanele de izvor

Argumentarea tehnică pentru această propunere se fundamentează pe valoarea arhitectural-urbanistică excepțională a ansamblului balnear, pe gradul de coerență și integritate pe care acesta încă îl păstrează, și pe potențialul turistic și economic major pe care îl reprezintă. Regimul tehnic propus pentru ZCP în cadrul Regulamentului Local de Urbanism va detalia tipurile de lucrări permise, materialele admise, condițiile de integrare a construcțiilor noi și regulile pentru amenajarea spațiilor publice, având ca scop final protejarea și potențarea caracterului unic al Borsecului.

8.2. Zone de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI)

CONSTATARE FACTUALĂ: Legea nr. 422/2001 impune instituirea unei zone de protecție în jurul fiecărui monument istoric, cu scopul de a asigura conservarea integrată a acestuia și a cadrului său imediat. Orașul Borsec are 13 obiective clasate ca monument istoric.

PROBLEMĂ CLARĂ: Multe dintre aceste zone de protecție individuală se vor suprapune și vor fi integrate în Zona Construită Protejată (ZCP), însă ele necesită o fundamentare distinctă, specifică fiecărui monument în parte, luând în considerare relațiile de vizibilitate și contextul urbanistic.



CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este o obligație legală a PUG-ului să delimiteze aceste Zone de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI), adaptate la specificul fiecărui obiectiv. RLU va prelua aceste delimitări și va stabili condiții stricte privind funcțiunile, regimul de înălțime, materialele și paleta cromatică, asigurând compatibilitatea noilor intervenții cu valoarea monumentului.

Fundamentarea delimitării ZPMI pentru fiecare monument din Borsec se realizează pe suport cadastral. Pentru **Ansamblul balnear "7 Izvoare" (HR-II-a-B-12759)**, zona de protecție va fi cea mai extinsă, suprapunându-se cu ZCP. Pentru **vilele clasate individual**, precum Fosta vilă nr. 56 - Barbu (HR-II-m-B-12768), zona de protecție va include parcela construcției, parcelele imediat învecinate și spațiul stradal adiacent. În cazul **pavilioanelor de izvor**, zona de protecție va fi mai restrânsă, dar va include amenajarea peisagistică din jur. Pentru **Biserica de lemn „Schimbarea la Față” (HR-II-m-B-12772)**, zona de protecție trebuie să includă incinta și să asigure protejarea perspectivelor relevante.

Regimul juridic și tehnic în interiorul ZPMI este unul restrictiv. "orice intervenție asupra monumentelor istorice se face numai pe baza și cu respectarea avizului scris, prealabil, emis de Ministerul Culturii." [Legea nr. 422/2001, Art. 11]. RLU va prelua și detalia aceste prevederi, stabilind condiții specifice pentru a asigura că noile intervenții sunt compatibile cu valoarea monumentului și contribuie la punerea sa în valoare. Prin aceste măsuri, ZPMI devine un instrument eficient pentru conservarea pe termen lung a contextului valoros în care se află fiecare monument istoric.

8.3. Zone de Protecție a Siturilor Arheologice (ZPSA)

CONSTATARE FACTUALĂ: Repertoriul Arheologic Național (RAN) consemnează pe teritoriul orașului Borsec situl "Tezaurul roman de la Borsec - Valea Corbului" (cod RAN 83507.01), cu statut de "descoperire izolată". Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 impune instituirea unor zone de protecție în jurul siturilor arheologice înscrise în RAN.

Situl arheologic „Valea Corbului” (RAN 83507.01) necesită verificare suplimentară privind localizarea și denumirea, acestea nefiind confirmate în utilizarea administrativă locală. Regimul ZPSA se aplică condiționat până la validarea oficială.

PROBLEMĂ CLARĂ: Localizarea exactă a descoperirii din 1873 este vagă, ceea ce face dificilă delimitarea precisă a unei zone de protecție, însă potențialul arheologic al zonei nu poate fi ignorat.



CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este o măsură obligatorie și de prudență ca PUG-ul să delimiteze o Zonă de Protecție a Sitului Arheologic (ZPSA), în care orice intervenție asupra solului să fie controlată. RLU va institui un regim tehnic de protecție preventivă pentru această zonă.

Metodologia propusă pentru delimitarea ZPSA "Valea Corbului" implică o abordare prudențială. Primul pas constă în identificarea probabilă a toponimului "Valea Corbului" pe hărți cadastrale și topografice actuale. Odată identificată zona, se va evalua potențialul arheologic, luând în considerare contextul geografic. Pe baza acestei analize, se propune un perimetru de protecție adecvat, centrat pe locația cea mai probabilă a descoperirii. Această propunere de delimitare, realizată pe suport cadastral, va fi supusă avizării Direcției Județene pentru Cultură Harghita.

Situl arheologic „Valea Corbului” (RAN 83507.01) necesită verificare suplimentară privind localizarea și denumirea, acestea nefiind confirmate în utilizarea administrativă locală. Regimul ZPSA se aplică condiționat până la validarea oficială.

Regimul instituit în interiorul ZPSA va fi unul de protecție preventivă. Orice lucrare care implică modificări ale solului (construcții, lucrări edilitare, amenajări agricole) va putea fi autorizată doar în baza avizului favorabil al instituțiilor abilitate, condiționat de regulă de efectuarea unei supravegheri sau cercetări arheologice. Mai mult, PUG-ul va include în RLU o reglementare generală, valabilă pentru întreg teritoriul administrativ, care reiterează procedura legală obligatorie în cazul descoperirilor arheologice întâmplătoare: oprirea imediată a lucrărilor, anunțarea primăriei în termen de 72 de ore și protejarea zonei până la sosirea specialiștilor. Prin aceste măsuri, se asigură un cadru coerent pentru protejarea întregului patrimoniu arheologic al Borsecului.



9. ANALIZA PEISAJULUI CULTURAL ȘI NATURAL

Peisajul orașului Borsec este o construcție duală, unde cadrul natural montan, dominat de păduri de conifere pe o suprafață de 4.984 ha, intră într-un dialog permanent cu peisajul cultural, modelat de istoria sa balneară de peste trei secole. Acest capitol identifică și analizează componentele acestui peisaj complex, conturând o lectură a identității vizuale a locului. Analiza se orientează către unitățile de peisaj distincte, coridoarele vizuale majore, elementele definitorii ale siluetei urbane și rolul vegetației în structurarea spațiului.

Metodologia acestui capitol se fundamentează pe o abordare integrată, care corelează analiza spațială GIS cu datele din studiile de specialitate existente, precum studiul istoric și studiul peisagistic anexat Caietului de Sarcini. Ipoteza de lucru este că peisajul actual este un palimpsest, un document în care s-au suprapus straturi succesive de intervenție umană și evoluție naturală. Modurile de corelare a datelor urmăresc să ofere o imagine coerentă și argumentată a valorilor și vulnerabilităților peisajului din Borsec, pentru a fundamenta reglementări urbanistice eficiente.

9.1. Unități de peisaj

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul administrativ al orașului Borsec, cu o suprafață de 6.427,52 ha, conform documentelor strategice și evidențelor administrative actuale, poate fi descompus într-un mozaic de unități de peisaj distincte, fiecare cu propriile sale caracteristici fizico-geografice, funcționale și vizuale. Identificarea acestor unități este primul pas în înțelegerea structurii complexe a peisajului și în fundamentarea unor strategii de protecție și dezvoltare adaptate. O primă mare unitate este **peisajul forestier montan**, care acoperă 4.984 ha și constituie fundalul natural constant pentru toate celelalte componente. Acesta este caracterizat prin masive păduroase compacte de conifere (95% molid), versanți cu pante variate și o rețea hidrografică bine dezvoltată.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest peisaj, deși aparent robust, este vulnerabil la presiuni precum exploatarea forestieră necontrolată sau dezvoltările imobiliare pe versanți, care pot duce la fragmentarea habitatelor și la degradarea vizuală a cadrului natural.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este imperativ ca PUG-ul să delimiteze clar zonele de pădure cu funcție de protecție (în special cele din perimetrul Sitului Natura 2000 ROSACo252) și să instituie reguli stricte privind regimul de construire în zonele de



contact cu intravilanul, pentru a crea o zonă tampon eficientă și a preveni expansiunea urbană haotică.

A doua unitate majoră este **peisajul cultural balnear**, concentrat în Borsecul de Sus. Acesta este rezultatul unei interacțiuni deliberate între cadrul natural și intervenția umană, având ca scop crearea unei atmosfere de cură și agrement. Caracteristicile sale definitorii sunt prezența unui fond construit valoros (13 monumente LMI), integrarea clădirilor în peisaj prin terasări și grădini, și existența unei rețele de alei de promenadă, parcuri și pavilioane de izvor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fragmentarea acestui dialog prin intervenții neadecvate și starea de degradare a multor clădiri istorice reprezintă principalele amenințări la adresa identității locului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să delimiteze o Zonă Construită Protejată (ZCP) extinsă și să stabilească în RLU un set de reguli stricte privind restaurarea, materialele admise și conformarea noilor construcții, pentru a proteja și revitaliza acest peisaj cultural compozit.

O a treia unitate de peisaj este cea a **culoarului depresionar traversat de DN15**, care corespunde în mare parte cu Borsecul de Jos și Borsecul de Mijloc. Acest peisaj are un caracter mai funcțional, fiind dominat de prezența infrastructurii rutiere, a zonelor rezidențiale cu densitate mai mare (peste 2.000 locuitori/km² în zona centrală) și a unor activități economice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Relația cu cadrul natural este mai puțin directă, iar calitatea vizuală și funcțională a spațiului este adesea mediocră, afectată de trafic intens și de un fond construit eterogen.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Reglementările pentru această zonă trebuie să se concentreze pe creșterea calității vieții urbane, prin măsuri precum calmarea traficului, crearea de spații publice de calitate, reabilitarea fondului locativ și instituirea unor alinamente de arbori de-a lungul DN15 pentru a crea o barieră fonică și vizuală.

În afara acestor unități principale, pe teritoriul administrativ se pot identifica și alte tipuri de peisaj, precum **peisajul agro-pastoral** (2.393 ha), format din pajiști și fânețe, sau **peisajul zonelor de exploatare a resurselor**, precum vechile cariere de travertin. Fiecare dintre aceste unități are o dinamică proprie, un set de valori și de vulnerabilități.

Tabel sintetic al unităților de peisaj, cu descrierea caracteristicilor, valori și vulnerabilități



Unitate de Peisaj	Caracteristici Principale	Valori	Vulnerabilități	Principii de Intervenție PUG/RLU
Forestier Montan	Păduri de conifere, relief accidentat, rețea hidrografică.	Ecologică (biodiversitate), Estetică (cadrul natural al stațiunii), Economică (resurse).	Exploatarea forestieră, construcții necontrolate pe versanți, fragmentarea habitatelor.	Delimitare zone de protecție, interdicții de construire pe versanți cu risc, coridoare ecologice.
Cultural Balnear	Vile istorice, parcuri, promenade, pavilioane de izvor, integrare armonioasă în peisaj.	Istorică, Arhitecturală, Identitară, Turistică (brandul stațiunii).	Degradarea fondului construit, intervenții neconforme, îndesire, pierderea caracterului de "oraș-grădină".	Instituire ZCP cu reguli stricte de restaurare, controlul densității (POT/CUT), ghid de design urban.
Culoar Depresionar	Tranzitat de DN15, densitate mai mare, funcțiuni mixte (locuire, servicii, comerț).	Funcțională (locuire, accesibilitate), Economică (servicii).	Trafic de tranzit, poluare, zgomot, calitate redusă a spațiului public, eterogenitate vizuală.	Măsuri de calmare a traficului, aliniamente de arbori, reabilitare fond construit, proiecte de spațiu public.
Agro-Pastoral	Pajiști și fânețe (1.001 ha), construcții anexe tradiționale.	Peisagistică (mozaic cultural), Ecologică (biodiversitate), Economică (produse locale).	Abandonul terenurilor, construcții dispersate necontrolat, pierderea practicilor tradiționale.	Încurajarea agroturismului, reguli stricte pentru construcții în extravilan, sprijinirea fermierilor locali.

9.2. Coridoare vizuale

CONSTATARE FACTUALĂ: Coridoarele vizuale reprezintă axe de perspectivă de-a lungul cărora se dezvăluie secvențe importante ale peisajului cultural și natural, fiind o componentă esențială a identității vizuale a Borsecului. Unul dintre cele mai importante este cel de-a lungul Drumului Național 15, care funcționează ca o poartă de intrare în



localitate. Un alt set valoros este cel definit de rețeaua de alei de promenadă din stațiunea istorică (ex: Bulevardul "7 Izvoare", Alea Primăverii).

PROBLEMĂ CLARĂ: Calitatea acestor coridoare este amenințată de construcții noi care blochează perspectivele, de publicitatea stradală agresivă și de degradarea fronturilor construite adiacente.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este crucială protejarea acestor coridoare. PUG-ul trebuie să le delimiteze ca entități protejate și să stabilească în RLU reguli clare privind amplasarea și conformarea construcțiilor în zonele adiacente, pentru a preveni impactul vizual negativ și pentru a păstra perspectivele valoroase.

Axa principală este **Bulevardul "7 Izvoare"**, care oferă o succesiune de perspective atent regizate către pavilioanele de izvor, fațadele vilelor istorice și elemente de peisaj natural. Păstrarea caracterului acestui coridor depinde de menținerea gabaritelor clădirilor, controlul vegetației pentru a nu obtura perspectivele intenționate și calitatea amenajării spațiului public. Aleile secundare, precum **Alea Primăverii** sau **Alea Rotundă**, creează coridoare mai intime, în care dialogul dintre arhitectură și vegetația parcului este elementul dominant. Aceste spații sunt inima peisajului cultural balnear și necesită o protecție strictă.

Pe lângă coridoarele definite de căile de comunicație, există și **coridoare vizuale panoramice**, deschise din puncte de belvedere (precum Rezervația Scaunul Rotund) către peisajul larg, montan. Acestea oferă perspective ample asupra depresiunii Borsec și a masivelor muntoase înconjurătoare (Giurgeu, Bistrița, Călimani). Protecția lor implică reglementări stricte privind construcțiile pe versanți și pe culmile din proximitatea stațiunii, pentru a preveni blocarea sau alterarea acestor perspective de mare valoare. Analiza coridoarelor vizuale trebuie să ia în considerare și dinamica lor temporală (anotimp, momentul zilei), deoarece perspectivele se schimbă. Protejarea coridoarelor nu înseamnă "înghețarea" peisajului, ci un management inteligent al transformărilor.

9.3. Siluetă urbană

CONSTATARE FACTUALĂ: Silueta urbană a Borsecului este una complexă, specifică așezărilor montane, definită de interacțiunea dintre relieful accidentat, masa vegetală dominantă și accentele verticale ale arhitecturii. Principalele elemente care o compun sunt formele de relief înconjurătoare, masa forestieră care creează un fundal omogen și reperele arhitecturale (turnurile și acoperișurile înalte ale vilelor balneare, blocurile P+4 din Borsecul de Jos).



PROBLEMĂ CLARĂ: Armonia vizuală a siluetei este vulnerabilă la apariția unor construcții noi, supradimensionate sau cu o expresie arhitecturală disonantă, care pot altera ireversibil echilibrul dintre natural și antropic.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Protejarea coerenței siluetei urbane este o miză strategică. PUG-ul trebuie să formuleze în RLU reglementări precise care să controleze regimul de înălțime, volumetria și amplasarea noilor construcții în zonele cu sensibilitate vizuală ridicată, precum versanții care încadrează stațiunea.

Studiul siluetei urbane trebuie să identifice punctele de percepție cheie, atât din interiorul localității, cât și din exterior (de pe DN15 sau de pe traseele turistice montane), și să analizeze perspectivele din aceste puncte. Pe baza acestei analize, se pot delimita zone cu sensibilitate vizuală ridicată, unde regimul de construire ar trebui să fie mai restrictiv. Păstrarea caracterului specific al siluetei Borsecului, definit de armonia dintre elementele naturale și cele construite, este o miză importantă pentru viitorul turistic al stațiunii și pentru calitatea vieții locuitorilor. Este o resursă fragilă, care, odată pierdută, este foarte greu de recuperat.

9.4. Vegetație de parc și aliniamente

CONSTATARE FACTUALĂ: Vegetația joacă un rol fundamental în structurarea peisajului cultural al Borsecului. Parcurile, aleile plantate și grădinile vilelor sunt componente esențiale ale conceptului de "oraș-grădină" balnear. Elementul central este parcul balnear istoric de-a lungul promenadei "7 Izvoare", un parc de tip peisager caracterizat prin compoziții libere și utilizarea speciilor indigene (molid, brad). Aliniamentele de arbori, precum cel de pe Alea Primăverii, au un rol structural, definind spațiul public.

PROBLEMĂ CLARĂ: O mare parte din această vegetație valoroasă este îmbătrânită, iar parcul balnear și aliniamentele suferă din cauza lipsei unui management activ și sistematic, ceea ce duce la degradarea stării fitosanitare și la pierderea treptată a compoziției originale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesar ca PUG-ul să delimiteze aceste spații verzi ca zone protejate și să impună, prin RLU, elaborarea unui Plan de Management Peisagistic pentru parcul balnear și aliniamentele istorice. Acest plan va trebui să includă un inventar dendrologic, măsuri de toaletare și tratament, și un program de regenerare pe termen lung a vegetației.



Grădinile private ale vilelor istorice, deși mai puțin vizibile din spațiul public, sunt o altă componentă valoroasă. Multe dintre acestea păstrează încă specii ornamentale de epocă, terasări și amenajări specifice secolului al XIX-lea. Protejarea lor este mai dificilă, fiind pe proprietăți private. PUG-ul poate introduce reglementări care să încurajeze păstrarea acestora și să descurajeze mineralizarea excesivă a curților, prin impunerea unui procent minim de spațiu verde pe parcelă, în special în ZCP.

Specie (Nume comun)	Specie (Nume științific)	Rol / Valoare Peisagistică	Zone Reprezentative
Molid	<i>Picea abies</i>	Specie dominantă în fondul forestier, structurantă pentru peisajul montan.	Pădurile din jurul stațiunii, Parcul Balnear
Brad	<i>Abies alba</i>	Completează compoziția pădurilor de conifere, valoare estetică.	Parcul Balnear
Mesteacăn pitic	<i>Betula humilis</i>	Relict glaciatic, monument al naturii, valoare științifică excepțională.	Rezervația botanică "Hármasliget"
Tei	<i>Tilia sp.</i>	Utilizat frecvent în aliniamentele stradale și în parcuri pentru parfum și umbră.	Aleea Primăverii (ipotetic)
Castan ornamental	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Utilizat ca arbore de accent în parcuri și grădini istorice.	Grădinile vilelor istorice (ipotetic)

Titlu: Listă de specii de arbori și arbuști cu valoare peisagistică/istorică identificate în Borsec



10. ANALIZA COMPONENTELOR VIZUALE ALE PEISAJULUI

Acest capitol aprofundează analiza componentelor vizuale care definesc identitatea peisagistică a orașului Borsec, evaluând elemente cheie precum silueta localității, punctele de belvedere și coridoarele vizuale. Ideea-forță care stă la baza acestui demers este că protejarea calității vizuale a peisajului nu este doar o chestiune estetică, ci un factor esențial pentru calitatea vieții și o resursă strategică pentru dezvoltarea turismului. Discursul este orientat spre identificarea reperelor vizuale dominante, definirea zonelor cu sensibilitate peisagistică ridicată și fundamentarea unor măsuri concrete de protecție, răspunzând la întrebări esențiale precum modul în care pot fi integrate noile dezvoltări fără a degrada silueta localității sau ce instrumente urbanistice sunt necesare pentru a proteja perspectivele valoroase.

Metodologia utilizată pentru acest capitol combină analiza multi-scalară a surselor cartografice cu observația directă și interpretarea datelor calitative. Instrumentele de lucru principale includ analiza modelelor digitale ale terenului (DTM) pentru a înțelege structura reliefului, interpretarea imaginilor satelitare și a ortofotoplanurilor pentru a identifica masele vegetale și construite, și studiul hărților istorice pentru a înțelege evoluția peisajului. Ipoteza de lucru este că peisajul vizual este un palimpsest, rezultatul interacțiunii complexe dintre cadrul natural și intervențiile umane succesive. Criteriile de selecție prioritizează identificarea elementelor cu rol structurant în peisaj. Limitele analizei sunt date de caracterul parțial subiectiv al evaluării estetice și de necesitatea unor studii de vizibilitate (viewshed analysis) detaliate, realizate în etape ulterioare. Modurile de corelare a datelor urmăresc să construiască o argumentație solidă pentru fiecare propunere de protecție.

10.1. Siluetă urbană (Skyline)

CONSTATARE FACTUALĂ: Silueta orașului Borsec este una complexă și specifică așezărilor montane, fiind definită nu de o linie orizontală continuă, ci de o interacțiune dinamică între trei elemente majore: fundalul montan al Munților Giurgeului, Bistriței și Călimani, masa vegetală omniprezentă a pădurilor de conifere și accentele verticale, fragmentate, ale fondului construit istoric și contemporan.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această armonie vizuală este extrem de vulnerabilă la intervenții noi, supradimensionate sau cu o expresie arhitecturală disonantă, care pot altera ireversibil echilibrul dintre natural și antropic, ducând la banalizarea peisajului.



CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Protejarea coerenței și a caracterului specific al siluetei urbane devine o miză strategică pentru PUG. Este necesară formularea unor reglementări precise în RLU care să controleze regimul de înălțime, volumetria și amplasarea noilor construcții în zonele cu sensibilitate vizuală ridicată, pentru a garanta că dezvoltarea viitoare se va face cu respect față de acest activ peisagistic fundamental.

Silueta Borsecului nu este unitară, ci se percepe diferit în funcție de punctul de observație, putând fi descompusă în mai multe planuri succesive. Planul îndepărtat este dominat de **profilul culmilor montane**, care formează un cadru natural grandios și o limită vizuală constantă. Acest fundal este o componentă esențială a identității locului și trebuie protejat de orice construcții de mari dimensiuni (ex: relee de telecomunicații, turbine eoliene) care ar putea să-i altereze profilul natural. Planul intermediar este constituit de **masa forestieră compactă**, care îmbracă versanții și pătrunde adânc în țesutul urban. Aceasta creează o textură omogenă și un fundal de culoare închisă, pe care se decupează volumele construite. Păstrarea integrității acestui fond vegetal, în special în zonele de contact cu intravilanul, este crucială pentru menținerea caracterului de "stațiune în natură". Planul apropiat este cel al **fondului construit**, care generează silueta propriu-zisă a așezării. Aici se disting două tipologii majore: silueta pitorească și fragmentată a stațiunii istorice, dominată de acoperișurile înalte ale vilelor, și silueta mai densă și uniformă a Borsecului de Jos, marcată de blocurile de locuințe P+4. Fiecare dintre aceste componente necesită o abordare diferențiată în reglementare.

Analiza detaliată a siluetei istorice, specifică Borsecului de Sus, relevă o serie de caracteristici definitorii care contribuie la valoarea sa peisagistică. Acestea includ:

1. **Fragmentarea volumetrică:** Vilele istorice, deși uneori ample, evită masivitatea prin utilizarea unor volume articulate, cu turnuri, verande și corpuri decroșate.
2. **Dinamica acoperișurilor:** Prezența acoperișurilor cu pante abrupte, cu multiple ruperi de pantă, lucarne și coame la înălțimi diferite, creează o linie a cerului vibrantă și complexă.
3. **Integrarea în topografie:** Clădirile se așează pe terenul în pantă prin socluri de piatră și terasări, urmând firesc linia reliefului.
4. **Prezența vegetației mature:** Arborii înalți din parcuri și grădini participă activ la compoziția siluetei, alternând cu volumele construite.



Orice intervenție nouă în această zonă trebuie să demonstreze că înțelege și respectă această "gramatică" compozițională. Păstrarea acestor caracteristici este mai importantă decât simpla respectare a unei înălțimi maxime absolute.

Principalele vulnerabilități la adresa siluetei urbane sunt legate de două tipuri de presiuni. Pe de o parte, există riscul îndesirii necontrolate în zonele istorice, prin construcții noi care nu respectă scara și ritmul existent. O clădire masivă, cu acoperiș plat sau cu o înălțime care depășește media cornișelor din jur, poate crea o ruptură vizuală majoră. Pe de altă parte, există riscul expansiunii construcțiilor pe versanții din jur, în special în zonele cu perspective panoramice. O astfel de dezvoltare, dacă nu este atent controlată, poate duce la "urbanizarea" fundalului natural și la pierderea contrastului valoros dintre așezare și cadrul său natural. Protecția eficientă a siluetei implică, așadar, un set de reguli complementare: reguli stricte de conformare volumetrică și de înălțime în interiorul zonelor protejate și reguli privind interdicția de a construi pe anumite culmi sau versanți cu rol peisagistic major.

Componentă	Caracteristici	Valoare Peisagistică	Vulnerabilități	Principii de Protecție (PUG/RLU)
Fundal Montan	Culmi ale Munților Giurgeului, Bistriței și Călimani.	Cadru natural grandios, limită vizuală, identitate.	Construcții înalte pe culmi (relee, eoliene), defrișări.	Interzicerea construcțiilor înalte pe culmile vizibile; controlul strict al exploatărilor forestiere.
Masă Forestieră	Păduri compacte de conifere care pătrund în oraș.	Fundal omogen, textură, contrast, caracter de "stațiune în natură".	Expansiune imobiliară pe versanți, tăieri la ras.	Instituirea unor zone tampon între intravilan și pădure; promovarea tăierilor selective.
Siluetă Istorică	Vile P+1+M, acoperișuri înalte, fragmentare volumetrică.	Pitoresc, scară umană, identitate culturală Belle Époque.	Construcții noi supradimensionate, acoperișuri terasă, mansardări agresive.	Regim de înălțime strict (conformare la cornișă), reguli volumetrice și stilistice în



Componentă	Caracteristici	Valoare Peisagistică	Vulnerabilități	Principii de Protecție (PUG/RLU)
				ZCP.
Silueta Contemporană	Blocuri P+4, volume simple, fronturi continue.	Reper urban pentru zona centrală a Borsecului de Jos.	Intervenții anarhice de anvelopare, culori stridente, publicitate haotică.	Ghid de design pentru reabilitarea fațadelor; regulament de publicitate; proiecte de spațiu public.

Titlu: Tabel de analiză a componentelor siluetei: Componentă, Caracteristici, Valoare peisagistică, Vulnerabilități, Principii de protecție

Pentru a operaționaliza protecția siluetei, PUG-ul trebuie să definească **puncte și axe de percepție cheie**, din care silueta are o importanță deosebită pentru imaginea localității. Acestea pot fi puncte de intrare în oraș, puncte de belvedere cunoscute sau axe de circulație majore. Pentru aceste puncte, se pot realiza simulări volumetrice pentru a evalua impactul vizual al viitoarelor construcții propuse în zonele sensibile. Aceste studii de impact vizual ar trebui să devină o componentă obligatorie a documentațiilor de urbanism pentru proiectele majore. De asemenea, RLU poate introduce conceptul de **"plan de referință al cornișelor"** pentru anumite străzi istorice, stabilind o linie virtuală pe care noile construcții nu o pot depăși, pentru a menține coerența fronturilor stradale. Aceste instrumente tehnice ar permite o gestionare proactivă a siluetei, transformând protecția peisajului dintr-un deziderat general într-o practică urbanistică riguroasă și eficientă.

10.2. Puncte de belvedere (Viewpoints)

CONSTATARE FACTUALĂ: Datorită așezării sale într-o depresiune montană și a reliefului frământat, Borsecul beneficiază de numeroase puncte de belvedere naturale și amenajate, care oferă perspective panoramice de mare valoare asupra stațiunii și a peisajului înconjurător. Aceste puncte, precum cel de la Rezervația Naturală Scaunul Rotund, sunt resurse turistice și identitare esențiale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Valoarea acestor puncte de belvedere este direct amenințată de posibilitatea ca dezvoltări urbane necontrolate (construcții, rețele electrice, defrișări) să obtureze sau să degradeze perspectivele vizuale pe care le oferă.



CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Protejarea acestor perspective este o prioritate strategică. PUG-ul trebuie să inventarieze și să cartografieze punctele de belvedere majore și să instituie, prin RLU, reglementări specifice pentru a proteja conurile de vizibilitate asociate acestora, asigurând că peisajul perceput din aceste puncte nu va fi alterat negativ.

Inventarierea punctelor de belvedere trebuie să facă o distincție clară între mai multe categorii, fiecare necesitând o abordare specifică. O primă categorie este cea a **punctelor de belvedere naturale**, situate pe culmile din jurul depresiunii. Exemplul cel mai cunoscut este **vârful Scaunul Rotund**, care oferă o panoramă de 360 de grade asupra întregii zone. Alte puncte similare pot fi identificate pe Vf. Făget sau pe alte culmi accesibile prin trasee turistice. Pentru aceste puncte, protecția vizează în principal peisajul larg, îndepărtat. O a doua categorie este cea a **punctelor de belvedere amenajate istoric** în interiorul stațiunii, precum foișoarele de pe Alea Terapeutică sau anumite terase ale vilelor istorice. Aici, perspectivele sunt mai controlate, regizate, vizând secvențe specifice ale peisajului cultural balnear. O a treia categorie este cea a **punctelor de belvedere informale**, din spațiul public, precum anumite segmente de stradă, curbe sau parări, de unde se deschid perspective neașteptate. Toate aceste puncte contribuie la bogăția experienței vizuale și merită a fi protejate.

Pentru fiecare punct de belvedere identificat, este necesară definirea conului de vizibilitate corespunzător. Acesta reprezintă unghiul de deschidere al perspectivei și elementele de peisaj care intră în câmpul vizual. Analiza conului de vizibilitate permite identificarea zonelor cu sensibilitate peisagistică ridicată, adică acele areale din peisaj a căror modificare ar avea un impact major asupra perspectivei. De exemplu, pentru panorama de pe Scaunul Rotund, o zonă de sensibilitate ridicată o reprezintă versanții împăduriți din prim-plan, unde orice defrișare sau construcție ar fi extrem de vizibilă. Pentru un punct de belvedere din stațiunea istorică, o zonă de sensibilitate ridicată poate fi un grup de acoperișuri ale vilelor, care compun o imagine pitorească. Analiza detaliată a acestor conuri de vizibilitate, ideal realizată cu instrumente GIS de tip "viewshed analysis", stă la baza formulării unor reguli de protecție eficiente.

Reglementările urbanistice pentru protecția punctelor de belvedere trebuie să fie nuanțate și să opereze la mai multe niveluri. În primul rând, RLU poate stabili **regimuri de non-construire (interdicție totală)** pentru anumite zone critice, care constituie prim-planul sau fundalul esențial al unei perspective de mare valoare. În al doilea rând, pentru zonele de sensibilitate ridicată unde construcțiile sunt permise, se pot introduce



condiționări stricte privind regimul de înălțime, gabaritul clădirilor, paleta cromatică și materialele de finisaj, astfel încât noile volume să se integreze discret în peisaj. De exemplu, se poate impune utilizarea unor culori închise, mate, și a unor materiale naturale pentru fațadele clădirilor vizibile dintr-un punct de belvedere major. În al treilea rând, se pot stabili reguli pentru **managementul vegetației**, impunând toaletarea periodică a arborilor care obturează o perspectivă valoroasă.

Pe lângă măsurile de protecție, PUG-ul poate propune și **măsuri de punere în valoare** a punctelor de belvedere existente și de creare a unor noi. Aceasta poate include amenajarea acceselor către punctele de belvedere, instalarea de mobilier urban adecvat (bănci, panouri informative), și crearea unei "rețele" sau a unui "traseu al punctelor de belvedere" din Borsec. Un astfel de proiect ar putea deveni un produs turistic în sine, contribuind la diversificarea ofertei de agrement a stațiunii. Managementul acestor puncte este la fel de important ca și protecția lor. Neglijarea amenajărilor sau permiterea dezvoltării unui comerț ambulant haotic în aceste locații poate diminua la fel de mult valoarea experienței ca și blocarea perspectivei. O abordare integrată, care combină protecția strictă cu o punere în valoare inteligentă, este cheia pentru a asigura perenitatea acestor resurse peisagistice valoroase.

10.3. Coridoare vizuale

CONSTATARE FACTUALĂ: Peisajul din Borsec nu este perceput doar din puncte statice, ci și în mișcare, de-a lungul principalelor axe de circulație, care funcționează ca niște coridoare vizuale. Acestea oferă o experiență cinematică, o succesiune de secvențe și perspective care contribuie esențial la înțelegerea și aprecierea complexității peisajului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Calitatea acestor coridoare vizuale este vulnerabilă la intervenții punctuale (construcții, panouri publicitare) care, deși pot avea un impact redus la nivel individual, prin acumulare pot fragmenta și banaliza experiența vizuală de ansamblu.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Protejarea acestor coridoare vizuale necesită o abordare specifică în PUG, care să depășească reglementarea la nivel de parcelă.

RLU trebuie să definească aceste coridoare ca entități protejate și să stabilească reguli care să se aplice tuturor proprietăților adiacente acestora, vizând asigurarea coerenței și calității fronturilor stradale și a perspectivelor deschise de-a lungul traseului.

Principalul coridor vizual, care funcționează ca o coloană vertebrală pentru întreaga localitate, este cel definit de **Drumul Național 15**. Acesta oferă o secvență vizuală



completă, de la intrarea în Borsecul de Jos, trecând prin zona centrală și urcând spre stațiunea istorică. Analiza acestui coridor relevă mai multe secvențe distincte. Secvența de intrare este dominată de relația cu peisajul natural și de deschiderea către depresiune. Secvența centrală din Borsecul de Jos are un caracter mai urban, fiind definită de fronturile continue ale clădirilor de locuit colective și de spațiile comerciale. Secvența de urcare spre stațiune este una de tranziție, unde peisajul se re-naturalizează treptat. Fiecare dintre aceste secvențe necesită reguli specifice. De exemplu, în secvența de intrare, ar trebui interzise construcțiile care blochează perspectivele către munți, în timp ce în secvența centrală, accentul ar trebui pus pe coerența parterelor comerciale și pe calitatea spațiului public.

Un al doilea set de coridoare vizuale de mare valoare este cel al **promenadelor istorice** din Borsecul de Sus. Axa principală, **Bulevardul "7 Izvoare"**, este un exemplu de coridor vizual proiectat, unde succesiunea de vile, pavilioane, parcuri și deschideri către peisaj a fost atent regizată pentru a crea o experiență estetică și terapeutică. Protejarea acestui coridor implică o atenție deosebită la detalii: păstrarea ritmului gol-plin al fațadelor, conservarea vegetației mature care încadrează perspectivele, utilizarea unor materiale de pavaj tradiționale și proiectarea unui mobilier urban discret și elegant. Intervențiile neconforme de-a lungul acestor promenade au un impact vizual disproporționat de mare, deoarece alterează o compoziție peisagistică deliberată. RLU trebuie să instituie un regim de protecție maximă pentru aceste coridoare, tratându-le ca pe niște monumente istorice în sine.

Reglementările pentru protecția coridoarelor vizuale ar trebui să se concentreze pe câteva aspecte cheie. În primul rând, controlul fronturilor stradale. Pentru DN15, de exemplu, se poate stabili o retragere obligatorie mai mare pentru construcțiile noi și se pot impune reguli privind amenajarea peisagistică a spațiului dintre clădire și drum. Pentru promenadele istorice, se poate impune restaurarea gardurilor originale și interzicerea oricăror construcții provizorii în spațiul verde adiacent. În al doilea rând, controlul publicității. Se propune interzicerea completă a panourilor publicitare de tip "billboard" de-a lungul DN15 pe teritoriul administrativ al Borsecului și reglementarea strictă a firmelor comerciale, conform unui ghid de design. În al treilea rând, managementul rețelelor edilitare. Stâlpii și cablurile aeriene pot fragmenta puternic perspectivele. Se recomandă elaborarea unui program pe termen lung pentru îngroparea rețelelor în subteran, în special în coridoarele vizuale cele mai valoroase.



Coridor Vizual	Secvență / Zonă	Probleme Identificate	Propuneri de Reglementare (RLU)
DN15	Intrarea în localitate (Nord/Sud)	Risc de blocare a perspectivelor panoramice; publicitate haotică.	Interzicere panouri publicitare; retrageri mai mari pentru construcții; condiții de conformare volumetrică.
DN15	Zona centrală (Borsecul de Jos)	Fronturi stradale neunitare; spațiu public de calitate redusă.	Ghid de design pentru fațade și partere comerciale; aliniamente de arbori; măsuri de calmare a traficului.
Bd. "7 Izvoare"	Întregul traseu	Pavajul prezintă degradări punctuale, iar mobilierul urban, realizat pe baza modelelor istorice din fontă, necesită lucrări de reparație și întreținere, fără a fi neadecvat conceptual; intervenții neconforme la clădiri.	Statut de "promenadă istorică"; regulament de amenajare strict; restaurarea elementelor originale.
Alei secundare	Aleea Primăverii, Alea Rotundă	Pierderea caracterului pietonal; parcuri improvizate.	Regim de circulație restricționat; refacerea pavajelor cu materiale naturale; proiect de iluminat ambiental. (sistemul LED a fost reabilitat 2022)

Titlu: Tabel de reglementări pentru coridoarele vizuale: Coridor, Secvență, Probleme identificate, Propuneri de reglementare în RLU

În final, PUG-ul poate propune crearea unor noi coridoare vizuale și de agrement. Proiectul "coridorului verde" pentru mobilitate durabilă, propus în PMUD, este un exemplu excelent. Acesta ar crea o nouă axă de percepție a peisajului, dedicată pietonilor și bicicliștilor, conectând zonele de interes într-un mod prietenos cu mediul. Amenajarea peisagistică a acestui coridor, cu plantații de arbori, zone de odihnă și puncte de informare, ar putea transforma o simplă pistă de biciclete într-o experiență peisagistică valoroasă. Astfel, abordarea coridoarelor vizuale nu trebuie să fie doar una defensivă, de protecție a ceea ce există, ci și una proactivă, de creare a unor noi calități în peisajul urban. Această viziune integrată asigură o dezvoltare armonioasă și crește atractivitatea generală a localității.



11. DIAGNOZA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR ȘI A ZONELOR DEGRADATE

Acest capitol realizează un diagnostic critic al teritoriului, identificând și cartografiind disfuncționalitățile, conflictele și zonele degradate care afectează calitatea peisajului cultural și natural al orașului Borsec. Obiectivul este de a oferi o bază de date factuală și o analiză riguroasă a problemelor existente, pregătind fundamentarea tehnică pentru viitoarele reglementări urbanistice. Analiza se concentrează pe patru axe problematice principale: starea de conservare a patrimoniului construit, existența intervențiilor neconforme, impactul vizual negativ generat de anumite dezvoltări și prezența unor zone extinse de degradare peisagistică sau funcțională.

Diagnoza a fost recalibrată pentru a reflecta investițiile recente și starea actuală a infrastructurii, evitând supraevaluarea degradării și subevaluarea progresului urban.

Metodologia aplicată în acest diagnostic se bazează pe o abordare multi-criterială, care corelează date din surse multiple pentru a construi o imagine coerentă și verificabilă a problemelor. Instrumentele principale utilizate includ:

1. Analiza comparativă a datelor din studiile anterioare, pentru a evalua evoluția și dinamica degradării;
2. Interpretarea datelor din surse oficiale, precum Lista Monumentelor Istorice și sondajele de opinie locală, care indică atât valoarea recunoscută, cât și percepția publică asupra problemelor;
3. Analiza spațială a suportului GIS actualizat, pentru a localiza și delimita precis zonele problematice;
4. Observația directă selectivă, prin intermediul releveelor fotografice, pentru a documenta starea actuală a elementelor critice.

Ipoteza de lucru este că disfuncționalitățile nu sunt fenomene izolate, ci sunt adesea interconectate, formând "puncte fierbinți" de degradare urbană care necesită o abordare integrată.

11.1. Starea de conservare a patrimoniului

CONSTATARE FACTUALĂ: Starea de conservare a patrimoniului construit din Borsec prezintă un contrast accentuat, cu un număr semnificativ de clădiri istorice aflate într-un



stadiu avansat de degradare. Obiectivul „Vila Babám” (cod HR-II-m-B-12764) nu mai există fizic în teren de aproximativ 20 de ani, fiind înlocuit cu o construcție de locuit. Menținerea sa în studiu reflectă o neactualizare a bazei de date LMI și necesită clarificare instituțională.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această constatare factuală este confirmată și de percepția publică, sondajele de opinie plasând "clădirile în paragină" pe primul loc în lista punctelor slabe ale orașului, cu 34 de mențiuni dintr-un total de 156. Problema centrală este, așadar, pierderea accelerată a substanței istorice autentice, un proces care amenință însăși identitatea culturală a stațiunii balneare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Degradarea accelerată diminuează atractivitatea turistică și calitatea vieții, generând o imagine de declin care intră în conflict direct cu statutul de stațiune de interes național.

Implicația pentru PUG este necesitatea stringentă de a institui măsuri și reglementări care să stopeze acest proces și să stimuleze conservarea și restaurarea, de la reglementări stricte în zonele protejate la mecanisme de sprijin pentru proprietari.

Principalele patologii identificate la nivelul fondului construit istoric sunt diverse și interconectate. Degradările structurale sunt frecvente la clădirile abandonate, incluzând prăbușiri parțiale ale acoperișurilor, fisuri în zidărie și slăbirea planșelor. La nivelul fațadelor, se constată exfolierea și pierderea tencuielilor decorative, degradarea avansată a elementelor din lemn traforat (balcoane, verande, frontoane) și pierderea tâmplăriilor originale. Cauzele acestor degradări sunt multiple:

1. **Abandonul** și lipsa oricăror lucrări de întreținere pe perioade îndelungate;
2. **Expunerea la un climat montan agresiv**, cu cicluri repetate de îngheț-dezgheț și umiditate ridicată;
3. **Utilizarea unor materiale și tehnici de reparație necorespunzătoare** în trecut, care au accelerat degradarea;
4. **Probleme juridice legate de proprietate**, care blochează orice inițiativă de intervenție.

Un exemplu elocvent este Fosta vilă nr. 60 (HR-II-m-B-12770), datată 1880, unde se observă o coroziune puternică a învelitorii și o degradare vizibilă a lemnăriei verandei, agravată de vegetația necontrolată care afectează fundația. Aceste probleme tehnice necesită o abordare specializată în procesul de restaurare.



Tip de Degradare	Cauze Probabile	Exemple de Clădiri Afectate (LMI)
Structurală	Abandon, infiltrații, lipsa întreținerii	Obiectivul „Vila Babám” (cod HR-II-m-B-12764) nu mai există fizic în teren de aproximativ 20 de ani, fiind înlocuit cu o construcție de locuit. Menținerea sa în studiu reflectă o neactualizare a bazei de date LMI și necesită clarificare instituțională. NOTĂ: Se recomandă verificarea statutului în Lista Monumentelor Istorice și actualizarea corespunzătoare a documentației PUG
Elemente din Lemn	Expunere la intemperii, umiditate, atac biologic	Fosta vilă nr. 60 (verandă), Fosta vilă nr. 56 - Barbu (elemente decorative)
Finisaje (Tencuieli)	Umiditate, cicluri îngheț-dezghet, intervenții neconforme	Majoritatea clădirilor neîntreținute din Ansamblul balnear "7 Izvoare"
Învelitori	Coroziune (tablă), degradare biologică (șindrila)	Fosta vilă nr. 60 (tablă corodată), Biserica de lemn (necesită monitorizare)

Stațiunea este în proces de tranziție, cu disfuncționalități punctuale și investiții recente semnificative. Există și exemple pozitive de intervenție, precum restaurarea recentă a vilelor Emil (HR-II-m-B-12765) și Doru (HR-II-m-B-12766). Aceste cazuri demonstrează viabilitatea tehnică și economică a proiectelor de restaurare și impactul pozitiv pe care îl pot avea asupra imaginii urbane. Totuși, calitatea acestor intervenții trebuie analizată critic pentru a servi ca model de bună practică. Este necesară o evaluare a gradului în care s-au respectat principiile de conservare-restaurare, precum utilizarea materialelor compatibile, păstrarea elementelor originale valoroase și respectarea tehnicilor tradiționale. Analiza comparativă între clădirile degradate și cele restaurate oferă o imagine clară a riscurilor, dar și a oportunităților. Pe de o parte, riscul pierderii ireversibile a unor monumente este iminent. Pe de altă parte, potențialul de regenerare urbană prin restaurarea patrimoniului este considerabil. PUG-ul trebuie să creeze cadrul normativ care să încline balanța în favoarea conservării, prin reglementări mai stricte privind starea fațadelor, facilități fiscale pentru proprietarii care restaurează corect sau programe de co-finanțare pentru lucrări de urgență.



11.2. Intervenții neconforme

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe lângă degradarea cauzată de abandon, o altă amenințare majoră la adresa caracterului istoric al Borsecului o reprezintă intervențiile neconforme asupra fondului construit, realizate fără respectarea principiilor de conservare, a legislației în vigoare și a specificului arhitectural local.

PROBLEMĂ CLARĂ: Deși nu există o cartografiere exhaustivă, analiza observațională permite identificarea unor tipologii de risc. Problema centrală este erodarea treptată a autenticității și integrității arhitecturale, un proces subtil care, prin acumulare, poate duce la o pierdere la fel de gravă ca și degradarea fizică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o "banalizare" a peisajului cultural, în care elementele valoroase sunt înlocuite de intervenții generice. Implicația pentru PUG este necesitatea de a formula reguli clare în RLU care să definească ce este permis și ce este interzis, oferind în același timp alternative corecte din punct de vedere tehnic și estetic.

O primă categorie de intervenții neconforme, cu un impact vizual imediat, o reprezintă **modificările la nivelul fațadelor și al volumetriei**. Acestea includ:

1. **Înlocuirea tâmplărilor originale din lemn** cu tâmplării din PVC sau aluminiu, care au un design și o materialitate incompatibile cu arhitectura istorică;
2. **Închiderea balcoanelor și a verandelor**, o practică ce distruge elemente definitorii ale arhitecturii balneare și alterează fundamental compoziția fațadelor;
3. **Utilizarea unor materiale de finisaj moderne**, precum tencuielile decorative texturate, polistirenul aparent sau placajele ceramice, care intră în conflict cu texturile și culorile tradiționale;
4. **Modificarea culorilor originale** prin aplicarea unor vopsele stridente;
5. **Extinderi sau mansardări necontrolate**, care modifică volumetria și silueta originală a clădirilor. Aceste intervenții au un efect cumulativ devastator asupra coerenței ansamblului.

O a doua categorie, mai puțin vizibilă dar la fel de periculoasă, este cea a **intervențiilor structurale neadecvate**. Utilizarea betonului armat pentru reparații la structuri din zidărie istorică sau lemn, fără o analiză de compatibilitate, poate duce la apariția de noi degradări pe termen lung, prin crearea de punți termice, blocarea transferului de vapori sau inducerea unui comportament seismic diferit. De asemenea, **înlocuirea**



carpantelor originale din lemn cu structuri metalice ușoare sau modificarea pantei acoperișurilor poate altera iremediabil silueta și autenticitatea clădirii. O altă problemă frecventă este **modificarea învelitorilor tradiționale** (șindrilă, țiglă profilată) cu materiale moderne precum tabla cutată. Regulamentul Local de Urbanism ar trebui să includă prevederi clare privind materialele și tehnicile de intervenție admise, promovând utilizarea soluțiilor tradiționale sau a celor moderne compatibile.

Nu în ultimul rând, **intervențiile la nivelul spațiului public și al elementelor anexe** contribuie la degradarea caracterului zonei. Acestea includ montarea de firme și reclame supradimensionate, amplasarea de aparate de aer condiționat pe fațadele principale, și înlocuirea gardurilor istorice din fier forjat sau piatră cu soluții prefabricate, generice. Toate aceste elemente fragmentează imaginea de ansamblu și introduc un "zgomot vizual" care diminuează calitatea spațiului urban. PUG-ul trebuie să propună un set de reguli coerente și pentru aceste elemente, posibil printr-un ghid de design urban care să ofere soluții corecte și adaptate la specificul local pentru mobilier urban, signalistică și împrejurimi. Iluminatul public a fost modernizat integral (LED) în 2022. Pavajul prezintă degradări punctuale, iar mobilierul urban, realizat pe baza modelelor istorice din fontă, necesită lucrări de reparație și întreținere, fără a fi neadecvat conceptual. Controlul acestor intervenții este esențial pentru a reface coerența și armonia peisajului cultural al stațiunii.

11.3. Impact vizual negativ

CONSTATARE FACTUALĂ: Impactul vizual negativ în Borsec este o disfuncționalitate complexă, generată de o suprapunere de factori: starea de degradare a patrimoniului și apariția unor elemente noi, care intră în conflict cu peisajul cultural și natural existent. În anumite zone, coerența și armonia vizuală care defineau odinioară stațiunea sunt fragmentate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Problema centrală nu este dezvoltarea în sine, ci lipsa de integrare a noilor intervenții în contextul sensibil din punct de vedere peisagistic.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Alterarea identității vizuale a locului are un impact direct asupra atractivității turistice. Implicația pentru PUG este necesitatea de a stabili reguli clare de conformare vizuală, care să nu se limiteze la indicatori urbanistici cantitativi (POT, CUT, Hmax), ci să abordeze și aspectele calitative ale designului.

Un prim factor de impact vizual negativ este prezența **construcțiilor noi care ignoră contextul istoric și peisagistic**. Acestea se manifestă prin:



1. **Volumetrie și regim de înălțime disonante**, care depășesc scara clădirilor din jur;
2. **Limbaj arhitectural și materiale neadecvate** (ex: suprafețe vitrate excesive, finisaje lucioase, culori stridente);
3. **Amplasare care blochează coridoare vizuale importante.**

Deși în Borsec acest fenomen este mai puțin extins, riscul ca presiunea imobiliară viitoare să ducă la apariția unor astfel de conflicte este real. PUG-ul trebuie să delimiteze zone de sensibilitate vizuală, unde condițiile de autorizare să fie mai stricte.

Un alt factor de impact negativ, menționat în sondaje cu 21 de mențiuni, este **prezența "mizeriei" și a unui aspect general de neîngrijire**. Acesta este un cumul de probleme: depozitări necontrolate, vegetație neîntreținută, cabluri aeriene dezordonate. Pavajul prezintă degradări punctuale, iar mobilierul urban, realizat pe baza modelelor istorice din fontă, necesită lucrări de reparație și întreținere, fără a fi neadecvat conceptual. Aceste elemente creează o imagine de neglijență și o percepție negativă a calității spațiului urban. Deși multe țin de managementul curent, PUG-ul poate contribui la rezolvarea lor pe termen lung prin propunerea unor proiecte de reamenajare a spațiilor publice, stabilirea unor reguli clare pentru publicitate și promovarea soluțiilor de îngropare a rețelelor edilitare.

Tip de Impact Vizual	Cauze Principale	Zone Afectate Predominant	Măsuri Propuse în PUG/RLU
Construcții Disonante	Lipsa regulilor de conformare vizuală; presiune imobiliară.	Zonele de tranziție între nucleul istoric și Borsecul de Jos.	Reguli stricte de volumetrie, înălțime și materiale în RLU; studii de impact vizual.
Aspect Neîngrijit	Management urban deficitar; lipsa de investiții în spațiul public.	Spațiile publice din Borsecul de Jos; zonele rezidențiale colective.	Proiecte de reabilitare a spațiului public; ghid de design urban; regulament de publicitate.
Ruine și Clădiri Abandonate	Abandon, litigii de proprietate, lipsa fondurilor pentru intervenție.	Nucleul istoric (ex: Str. Jókai Mór).	Declarare ca "zonă de intervenție prioritară"; măsuri fiscale coercitive; scenarii de reconversie.
Infrastructură Vizibilă	Rețele edilitare aeriene (stâlpi,	Străzile din zona istorică și Borsecul de	Program multianual de îngropare a rețelelor în



Tip de Impact Vizual	Cauze Principale	Zone Afectate Predominant	Măsuri Propuse în PUG/RLU
	cabluri).	Jos.	subteran.

În final, **ruinele și clădirile abandonate**, reprezintă puncte focale de impact vizual negativ. Acestea generează o imagine a dezolării care poate afecta negativ întreaga zonă adiacentă.

Abordarea acestei probleme este complexă, implicând aspecte juridice și financiare. Totuși, PUG-ul poate stabili un cadru de acțiune, prin definirea acestor zone ca "zone de intervenție prioritară", propunerea unor scenarii de reconversie sau punere în siguranță, și crearea pârgurilor legale pentru a obliga proprietarii să intervină sau pentru a permite intervenția autorității locale în caz de pericol public. Gestionarea acestor "puncte negre" este esențială pentru a schimba percepția asupra stațiunii.

11.4. Zone degradate

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza la o scară mai largă relevă existența unor zone degradate care depășesc problematica unei singure clădiri. Acestea sunt areale în care un cumul de factori – fizici, economici, sociali și de mediu – a dus la o scădere semnificativă a calității mediului. Pe lângă degradarea difuză din zona istorică, există și "buzunare" de degradare concentrată.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul este extinderea acestor zone și crearea unor decalaje majore de dezvoltare în interiorul orașului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o fragmentare a teritoriului și o sub-utilizare a resurselor funciare. Implicația pentru PUG este necesitatea de a delimita aceste zone și de a le declara zone de intervenție prioritară, pentru care să se elaboreze ulterior planuri de regenerare urbană integrată.

O primă categorie de zone degradate este reprezentată de **fostele platforme industriale sau de exploatare a resurselor**, care au fost abandonate, precum zona fostei exploatări de lignit, oprită în 2005, sau perimetrele vechilor cariere de travertin. Aceste zone sunt adesea caracterizate prin prezența unor construcții industriale în ruină, halde de steril sau terenuri contaminate. Ele reprezintă "răni" în peisaj și pot constitui surse de poluare. În același timp, aceste situri de tip "brownfield" pot reprezenta o oportunitate pentru dezvoltare, oferind suprafețe mari de teren care pot fi reconvertite



pentru noi funcțiuni, precum parcuri tehnologice sau zone de agrement, după ecologizare. PUG-ul trebuie să stabilească statutul acestor terenuri și să definească condițiile de reconversie.

O a doua categorie o constituie **zonele rezidențiale cu un fond locativ precar și cu lipsuri la nivelul infrastructurii**. Deși datele nu indică existența unor zone de tip "ghetou", este posibil ca anumite areale, poate în Borsecul de Jos, să prezinte o concentrare de locuințe cu un grad redus de confort și un spațiu public neamenajat. Analiza trebuie să identifice aceste zone pe baza unor indicatori precum vechimea și starea clădirilor, gradul de dotare cu utilități și calitatea spațiilor verzi. Intervențiile în aceste zone trebuie să fie integrate. PUG-ul poate stabili un cadru prin definirea unor programe de reabilitare a locuințelor și proiecte de amenajare a spațiilor publice.

În final, anumite **zone cu un caracter nedefinit sau sub-utilizat** pot fi considerate, de asemenea, zone degradate din punct de vedere funcțional. Acestea pot include terenuri virane în interiorul țesutului urban, foste organizări de șantier abandonate sau spații reziduale de-a lungul infrastructurilor. Deși nu prezintă neapărat o degradare fizică vizibilă, aceste zone reprezintă o risipă de resursă funciară și fragmentează coerența urbană. PUG-ul are rolul de a atribui o funcțiune clară acestor spații. Cartografierea tuturor acestor tipuri de zone degradate este un pas esențial pentru a fundamenta o strategie de dezvoltare urbană echilibrată, care să nu se concentreze doar pe zonele de expansiune, ci și pe "repararea" țesutului urban existent.

Localizare / Denumire Zonă	Tip de Degradare	Cauze Principale	Potențial de Reconversie / Intervenție
Fosta exploatare de lignit	Industrială ("Brownfield"), Peisagistică	Abandonul activității economice după 2005.	Agrement (parc de aventură), Turism tematic (istorie industrială), Producție de energie regenerabilă.
Vechea carieră de travertin	Peisagistică, Mediu	Abandonul exploatării.	Amenajare peisagistică (amfiteatru în aer liber), Agrement, Punct de belvedere.
Anumite zone rezidențiale	Fond locativ precar, Spațiu public neamenajat	Lipsa investițiilor, îmbătrânirea fondului construit.	Program de reabilitare a locuințelor, proiecte de amenajare a spațiilor verzi și a locurilor de joacă.



Localizare / Denumire Zonă	Tip de Degradare	Cauze Principale	Potențial de Reconversie / Intervenție
Terenuri virane intravilan	Funcțională (sub- utilizare)	Lipsa unei viziuni de dezvoltare, situații juridice neclare.	Spații verzi publice, parcuri de cartier, noi dezvoltări rezidențiale de mică densitate.



12. ANALIZA SWOT A PATRIMONIULUI ȘI PEISAJULUI

Acest capitol sintetizează observațiile și diagnosticele din analizele anterioare, structurându-le într-o matrice SWOT (Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități, Amenințări) care fundamentează direcțiile strategice ale Planului Urbanistic General. Intenția nu este de a repeta informațiile, ci de a le distila într-un instrument de decizie, unde fiecare element al analizei este direct legat de o consecință sau o recomandare pentru PUG/RLU. Discursul este orientat spre verdict, transformând constatările în premise pentru acțiune urbanistică.

Metodologia de elaborare a analizei SWOT se bazează pe extragerea și corelarea datelor factuale din capitolele precedente, în special cele referitoare la fondul construit, patrimoniul cultural, peisaj și disfuncționalități. Punctele tari sunt extrase preponderent din inventarele de patrimoniu și analizele de peisaj. Punctele slabe sunt fundamentate pe diagnoza disfuncționalităților și a stării de conservare. Oportunitățile și amenințările sunt identificate prin corelarea contextului intern (puncte tari și slabe) cu tendințele și presiunile externe (turistice, economice, legislative). Fiecare element al analizei este ancorat în date verificabile, evitând generalitățile și formulările vagi, pentru a asigura o bază solidă și acționabilă pentru propunerile de reglementare.

12.1. Puncte Tari (Strengths)

CONSTATARE FACTUALĂ: Principalul punct tare al orașului Borsec este existența unui patrimoniu cultural și natural excepțional, legal recunoscut. Inventarul oficial indică prezența a 13 monumente istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice (LMI), toate de grupă B, incluzând Ansamblul balnear "7 Izvoare", 6 vile, 4 pavilioane de izvor, o biserică de lemn (datat 1847) și o uzină electrică istorică. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Acest statut legal, deși conferă un grad de protecție, nu este suficient pentru a garanta în sine conservarea activă, în contextul lipsei de investiții și al presiunilor de dezvoltare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este o obligație juridică și o necesitate strategică ca PUG-ul să transpună protecția legală în reglementări urbanistice stricte. Aceasta implică delimitarea precisă a Zonelor de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI) pentru fiecare obiectiv și instituirea, prin Regulamentul Local de Urbanism, a unor condiționalități clare pentru orice tip de intervenție — de la reparații curente la construcții noi — în proximitatea acestor monumente, asigurând compatibilitatea și punerea în valoare a patrimoniului.



CONSTATARE FACTUALĂ: Un al doilea punct tare fundamental este coerența stilistică și urbanistică a ansamblului balnear istoric, un exemplu reprezentativ de arhitectură eclectică de la sfârșitul secolului al XIX-lea, cu influențe pregnante de tip "chalet elvețian". Această coerență, manifestată în volumetrie, utilizarea lemnului traforat și a pietrei, și relația armonioasă cu peisajul, creează o identitate vizuală puternică și un peisaj cultural de mare valoare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fragilitatea acestei coerențe este accentuată, fiind amenințată de intervenții neconforme care erodează autenticitatea și integritatea ansamblului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să instituie o Zonă Construită Protejată (ZCP) care să acopere întregul nucleu istoric. Această măsură va impune, prin RLU, reguli stricte privind conformarea arhitecturală, paleta cromatică, materialele de finisaj, tâmplăriile și regimul de înălțime, cu scopul de a păstra și potența acest caracter unitar, care reprezintă principalul activ turistic al stațiunii.

CONSTATARE FACTUALĂ: Calitatea excepțională a cadrului natural și a peisajului este un alt punct tare definitoriu. Teritoriul administrativ al orașului Borsec include suprafețe extinse de păduri de conifere (4.984 ha), arii protejate de interes național precum Rezervația Naturală Scaunul Rotund și european (Situl Natura 2000 ROSACo252), la care se adaugă un parc balnear istoric valoros.

PROBLEMĂ CLARĂ: Presiunea antropică, manifestată prin construcții neintegrate și dezvoltarea infrastructurii fără o viziune peisagistică, reprezintă o amenințare directă asupra acestui cadru natural.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatoriu ca PUG-ul să delimiteze clar aceste zone protejate și să instituie coridoare ecologice și zone tampon care să le protejeze integritatea. Regulamentul Local de Urbanism trebuie să interzică sau să condiționeze strict orice tip de dezvoltare în aceste perimetre, protejând astfel resursa fundamentală care a stat la baza dezvoltării stațiunii și care îi asigură atractivitatea.

CONSTATARE FACTUALĂ: Existența unui brand turistic recunoscut la nivel național și istoric, asociat cu apele minerale și calitatea aerului, constituie un activ intangibil valoros. Sondajele de opinie din cadrul SIDU confirmă această percepție, "izvoarele de apă minerală" fiind menționate ca principalul punct tare, cu 59 de mențiuni.

PROBLEMĂ CLARĂ: Imaginea actuală a stațiunii, marcată de degradarea patrimoniului, intră într-un conflict direct cu acest brand istoric, generând o disonanță între potențial și realitate.



CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să creeze un cadru urbanistic care să susțină revitalizarea și modernizarea acestui brand. Aceasta se traduce prin reglementări care favorizează funcțiunile turistice de calitate în zona istorică, prin definirea unor proiecte strategice de reabilitare a spațiilor publice balneare (promenade, parcuri, pavilioane de izvor) și prin protejarea strictă a perimetrelor hidrominerale, asigurând coerența între imaginea promovată și realitatea construită.

Atu (Punct Tare)	Dovadă (Indicator / Fapt Verificabil)	Implicație Strategică pentru PUG
Patrimoniu cultural recunoscut legal	13 monumente istorice clasate în LMI (grupă B).	Obligativitatea delimitării ZPMI și a instituirii de reglementări stricte în RLU.
Coerență stilistică și urbanistică	Ansamblu balnear istoric omogen (stil "chalet elvețian").	Necesitatea instituirii unei ZCP cu reguli precise de conformare arhitecturală.
Cadru natural și peisaj de calitate	4.984 ha păduri; Sit Natura 2000; Rezervație naturală.	Obligativitatea delimitării zonelor protejate, a zonelor tampon și a coridoarelor ecologice.
Brand turistic cu rezonanță istorică	59 de mențiuni în sondaje pentru "izvoarele de apă minerală".	Crearea unui cadru urbanistic (zonificări, proiecte) care să susțină revitalizarea turismului balnear.

Titlu: Tabel sintetic Puncte Tari: Atu, Dovada (indicator/fapt), Implicație strategică PUG

12.2. Puncte Slabe (Weaknesses)

CONSTATARE FACTUALĂ: Punctul slab cel mai critic este starea avansată de degradare a fondului construit istoric. Factual, studiile anterioare clasifică majoritatea clădirilor din zona istorică ca având o stare "mediocră". Această problemă este percepută acut de comunitate, "clădirile în paragină" fiind principalul punct slab identificat în sondaje, cu 34 de mențiuni.

PROBLEMĂ CLARĂ: Consecința directă este pierderea accelerată a substanței istorice autentice și un impact vizual negativ major, care subminează potențialul turistic al stațiunii. **CONSECINȚĂ +**

IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este urgent ca PUG-ul să instituie în RLU măsuri coercitive și de sprijin. Se impun: 1. Supra-impozitarea cu până la 500% a clădirilor neîntreținute din ZCP; 2. Crearea unui program local de sprijin pentru punerea în siguranță; 3.



Definirea de "zone de intervenție prioritară" unde autoritatea locală poate iniția proiecte de reabilitare.

CONSTATARE FACTUALĂ: Un al doilea punct slab este prezența numeroaselor intervenții neconforme care alterează caracterul arhitectural. Observațiile din teren evidențiază înlocuirea tâmplărilor originale din lemn cu PVC, închiderea arbitrară a balcoanelor și utilizarea de materiale și culori incompatibile cu fondul istoric.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unui control eficient și a unui ghid de bune practici a permis o erodare treptată a autenticității, ducând la banalizarea peisajului cultural.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatoriu ca PUG-ul să includă un capitol detaliat în RLU dedicat "Condițiilor de conformare arhitecturală și estetică" pentru ZCP. Acesta trebuie să specifice clar materialele, tehnicile și detaliile permise și interzise, și să fie completat de un ghid de design ilustrat, anexat la PUG, pentru a oferi alternative constructive corecte.

CONSTATARE FACTUALĂ: Fragmentarea și sub-dezvoltarea infrastructurii pentru mobilitatea nemotorizată reprezintă o altă vulnerabilitate majoră. Deși 35% din deplasări sunt nemotorizate, majoritar pietonale, lungimea totală a trotuarelor este de doar 3,20 km, acestea fiind adesea discontinue sau de calitate slabă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei rețele pietonale și cicliste coerente, care să conecteze în siguranță diferitele zone ale orașului (Borsecul de Jos, stațiune, zone de agrement), descurajează mobilitatea durabilă și crește dependența de autoturism.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să traseze și să reglementeze o rețea prioritară de trasee pietonale și cicliste, incluzând "coridorul verde" propus în PMUD. RLU trebuie să stabilească condiții tehnice clare pentru amenajarea acestora, precum lățimi minime, materiale permeabile, pentru a garanta siguranța și confortul utilizatorilor. Iluminatul public a fost modernizat integral (LED) în 2022.

CONSTATARE FACTUALĂ: Un alt punct slab major, cu impact direct asupra dezvoltării turistice și a calității vieții, este lipsa diversității și calității serviciilor. Sondajele de opinie din cadrul SIDU indică "lipsa restaurantelor/hotelurilor/pensiunilor" (20 de mențiuni) ca un punct slab important.

PROBLEMĂ CLARĂ: Oferta de servicii este subdimensionată și adesea nealiniată la standardele unui turism modern, ceea ce duce la o atractivitate redusă și o durată scurtă de ședere a vizitatorilor.



CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să creeze un cadru de reglementare care să stimuleze dezvoltarea serviciilor de calitate. Aceasta se poate realiza prin: 1. Definirea unor UTR-uri specifice pentru funcțiuni turistice în zonele cu potențial; 2. Permiterea unor indicatori urbanistici favorabili pentru proiectele de turism care respectă criterii de calitate arhitecturală; 3. Condiționarea autorizării pentru funcțiuni comerciale de asigurarea unui standard estetic ridicat în ZCP.

Vulnerabilitate (Punct Slab)	Dovadă (Indicator / Fapt Verificabil)	Implicație Strategică pentru PUG
Degradarea fondului construit istoric	"Clădiri în paragină" - Top 1 Punct Slab în sondaje (34 mențiuni); 1 monument LMI în ruină.	Instituirea de măsuri coercitive (supra-impozitare) și de sprijin (program local) în RLU.
Intervenții neconforme	Evidențe vizuale în teren (tâmplărie PVC, balcoane închise, materiale neconforme).	Elaborarea unui ghid de design urban și a unor reguli stricte de conformare în RLU pentru ZCP.
Infrastructură nemotorizată deficitară	Doar 3,20 km de trotuare; 35% din deplasări sunt nemotorizate.	Trasarea și reglementarea unei rețele coerente de trasee pietonale/cicliste (inclusiv "coridorul verde").
Ofertă de servicii redușă	"Lipsa restaurantelor/hotelurilor" - Top 3 Punct Slab în sondaje (20 mențiuni).	Crearea de UTR-uri dedicate turismului și stimularea investițiilor de calitate prin RLU.

12.3. Oportunități (Opportunities)

CONSTATARE FACTUALĂ: Principala oportunitate este accesul la surse de finanțare naționale și europene dedicate reabilitării patrimoniului cultural și regenerării urbane. Programe precum PNRR (Componenta 10 - Fondul Local, Componenta 5 - Valul Renovării) sau viitoarele programe operaționale regionale oferă un context financiar favorabil.

PROBLEMĂ CLARĂ: Capacitatea administrativă de a pregăti și implementa proiecte complexe este limitată, iar oportunitatea se poate materializa doar printr-o planificare strategică riguroasă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul devine un instrument strategic pentru atragerea de fonduri. Este necesar să delimiteze clar zonele de intervenție



prioritară și să pregătească un portofoliu de proiecte mature (fișe de proiect), fundamentate prin PUG, care să poată fi depuse rapid pentru finanțare.

CONSTATARE FACTUALĂ: Creșterea la nivel național și european a interesului pentru turismul balnear, de sănătate (wellness) și pentru turismul cultural/de patrimoniu reprezintă o oportunitate majoră. Punctele tari ale Borsecului (ape minerale, patrimoniu, cadru natural) răspund direct acestor cereri de piață.

PROBLEMĂ CLARĂ: Starea actuală, degradată, a infrastructurii de primire împiedică valorificarea acestui potențial.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să creeze reglementări care să ghideze investițiile private către acest tip de turism de calitate. Concret, RLU poate defini sub-zone în cadrul stațiunii dedicate funcțiunilor de wellness, poate condiționa autorizarea de respectarea unor standarde de clasificare turistică și poate oferi facilități urbanistice pentru proiectele care restaurează clădiri istorice și le redau circuitului turistic.

CONSTATARE FACTUALĂ: Statutul de "stațiune turistică de interes național" oferă un avantaj competitiv și o vizibilitate sporită, putând facilita accesul la programe guvernamentale de sprijin.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest statut impune și obligații privind calitatea serviciilor și a mediului urban, obligații care în prezent nu sunt pe deplin îndeplinite.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să elaboreze un set de reglementări care să ridice standardul urbanistic la nivelul impus de acest statut. Aceasta include reguli stricte privind aspectul spațiilor publice, calitatea construcțiilor noi, managementul deșeurilor și reducerea impactului vizual negativ, transformând obligațiile legale într-un motor pentru creșterea calității urbane.

CONSTATARE FACTUALĂ: Existența unor suprafețe de tip "brownfield" (foste zone industriale sau de exploatare, precum cea de lignit, oprită în 2005) oferă oportunitatea dezvoltării unor noi funcțiuni fără a consuma teren natural valoros din extravilan.

PROBLEMĂ CLARĂ: Costul ridicat al ecologizării și al reconversiei acestor terenuri este un obstacol major.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să schimbe statutul acestor terenuri din "industrial" în zone cu funcțiuni mixte sau de agrement (ex: un parc de aventură, o zonă pentru sporturi cu motor). Această modificare creează premisele



legale pentru atragerea unor investitori și pentru accesarea unor fonduri europene dedicate reconversiei funcționale a siturilor industriale degradate.

Oportunitate (Factor Extern)	Corelare cu Puncte Tari/Slabe	Acțiune Strategică în PUG
Acces la finanțare UE/națională	Corelat cu Punctul Slab al degradării patrimoniului.	Delimitarea zonelor de intervenție prioritară și crearea unui portofoliu de proiecte.
Creșterea cererii pentru turism wellness	Corelat cu Punctul Tare al apelor minerale și al cadrului natural.	Crearea de UTR-uri dedicate funcțiunilor turistice de calitate și stimularea investițiilor.
Statut de stațiune de interes național	Corelat cu Punctul Slab al calității serviciilor și mediului urban.	Introducerea unor standarde urbanistice superioare în RLU pentru aliniere la statut.
Existența zonelor "brownfield"	Oportunitate de dezvoltare fără a afecta cadrul natural valoros.	Reconversia funcțională în PUG a fostelor zone industriale în zone de agrement/servicii.

12.4. Amenințări (Threats)

CONSTATARE FACTUALĂ: Principala amenințare externă este presiunea imobiliară necontrolată, specifică zonelor cu potențial turistic.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unor reglementări clare și ferme, există riscul apariției unor construcții noi, supradimensionate sau cu un limbaj arhitectural inadecvat, care pot distruge ireversibil caracterul și peisajul cultural al stațiunii istorice. Această amenințare este cuplată cu punctul slab al intervențiilor neconforme.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Pentru a mitiga acest risc critic, PUG-ul trebuie să instituie prin RLU reguli foarte stricte în ZCP și ZPMI privind regimul de înălțime, retragerile, procentul de spații verzi, materialele și paleta cromatică. Procesul de autorizare trebuie să devină riguros și transparent.

CONSTATARE FACTUALĂ: O altă amenințare majoră este lipsa de interes sau de capacitate financiară a proprietarilor privați de a investi în reabilitarea clădirilor istorice, ceea ce duce la o "conservare prin degradare".

PROBLEMĂ CLARĂ: Cauzele sunt complexe, având rădăcini economice și sociale, iar consecința este continuarea procesului de ruinare a fondului construit valoros.



CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Deși PUG nu poate rezolva direct această problemă, el poate crea un cadru care să descurajeze pasivitatea. Pe lângă măsurile coercitive (supra-impozitare), PUG poate identifica clădirile în stare critică și le poate include într-o "listă de priorități pentru expropriere în caz de urgență pentru conservarea patrimoniului", un instrument legal care poate fi activat în situații extreme de pericol public.

CONSTATARE FACTUALĂ: Instabilitatea legislativă și birocrăția excesivă în domeniul avizării monumentelor istorice pot reprezenta o amenințare pentru orice proiect de restaurare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Procesele de avizare lungi și uneori neclare pot descuraja investitorii de bună-credință.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Deși problema este externă autorității locale, PUG-ul, prin RLU, poate mitiga parțial acest risc prin clarificarea la maximum posibil a regulilor la nivel local, astfel încât documentațiile care ajung la comisiile de monumente să fie cât mai complete și corecte. De asemenea, primăria poate crea un birou de asistență tehnică pentru proprietarii care doresc să inițieze proiecte de restaurare.

CONSTATARE FACTUALĂ: Schimbările climatice reprezintă o amenințare pe termen lung, care poate exacerba procesele de degradare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Creșterea frecvenței fenomenelor meteorologice extreme (ploi torențiale, perioade de îngheț-dezgheț repetate, vânturi puternice) va supune la un stres suplimentar clădirile istorice, în special pe cele cu o stare de conservare precară.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesar ca PUG-ul să integreze măsuri de adaptare la schimbările climatice.

Acestea includ reglementări privind managementul apelor pluviale, utilizarea unor materiale de construcție mai rezistente și promovarea soluțiilor bazate pe natură (ex: acoperișuri verzi, fațade ventilate, stabilizarea versanților prin vegetație) pentru a crește reziliența fondului construit.

Amenințare (Risc Extern)	Corelare cu Puncte Slabe	Măsură de Mitigare în PUG
Presiune imobiliară necontrolată	Corelat cu intervențiile neconforme și calitatea redusă a serviciilor.	Reguli stricte de construire în RLU pentru ZCP/ZPMI; proces de autorizare riguros.



Amenințare (Risc Extern)	Corelare cu Puncte Slabe	Măsură de Mitigare în PUG
Lipsa de interes/fonduri a proprietarilor	Corelat cu degradarea accelerată a fondului construit.	Măsuri fiscale coercitive (supra-impozitare) și crearea cadrului legal pentru intervenții de urgență.
Birocrație în procesul de avizare	Încetinește ritmul de reabilitare, agravând degradarea.	Clarificarea regulilor locale în RLU; crearea unui birou de asistență tehnică pentru proprietari.
Schimbări climatice	Exacerbează degradarea clădirilor cu stare de conservare precară.	Integrarea măsurilor de adaptare: managementul apelor pluviale, materiale rezistente, soluții bazate pe natură.

Titlu: Tabel sintetic Amenințări: Risc extern, Corelare cu Puncte Slabe, Măsură de mitigare în PUG



13. PRINCIPII GENERALE DE INTERVENȚIE

Acest capitol fundamentează filosofia care trebuie să ghideze orice transformare a mediului construit și natural din Borsec, cu precădere în zonele sale protejate. Principiile formulate aici nu sunt un set de reguli tehnice rigide, ci un cadru de gândire menit să asigure coerența culturală, respectul pentru valorile de patrimoniu și integrarea armonioasă a noului în contextul existent. Discursul explorează fundamentele unei dezvoltări responsabile, care recunoaște moștenirea istorică și peisagistică nu ca pe o constrângere, ci ca pe principala resursă pentru viitor.

Metodologia de formulare a acestor principii pornește de la o sinteză a analizelor anterioare, în special a diagnozei disfuncționalităților și a analizei SWOT. Fiecare principiu este un răspuns direct la o problemă, o vulnerabilitate sau o oportunitate identificată, transformând analiza într-o viziune acționabilă. Instrumentele conceptuale utilizate se ancorează în doctrinele internaționale de conservare, precum "restaurarea trebuie să se oprească acolo unde începe ipoteza" [p: ICOMOS, Carta de la Veneția, 1964, Art. 9], și în legislația națională relevantă, precum Legea nr. 422/2001, adaptate la specificul local al Borsecului. Limitele acestui demers sunt date de caracterul său general; detalierea tehnică și transpunerea juridică a acestor principii vor face obiectul capitolelor ulterioare, dedicate Regulamentului Local de Urbanism.

13.1. Conservare și restaurare

CONSTATARE FACTUALĂ: Starea de degradare avansată a unui număr semnificativ de clădiri istorice din Borsec, confirmată de prezența în LMI a unor ruine și de percepția publică (punct slab major în sondaje), impune ca prim principiu fundamental **conservarea substanței istorice autentice**.

PROBLEMĂ CLARĂ: Pierderea accelerată a materialității originale—lemnărie, tencuieli, detalii decorative—duce la dispariția ireversibilă a valorii documentare a patrimoniului, un proces ireversibil care anulează însăși esența moștenirii culturale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară instituirea prin RLU a unor reguli care să prioritizeze reparațiile, consolidările și întreținerea în detrimentul înlocuirilor. Intervențiile trebuie să urmărească păstrarea la maximum a tuturor elementelor originale, de la structură și finisaje, la tâmplării și feronerie, chiar dacă acestea prezintă un grad de uzură. Orice înlocuire trebuie să fie excepția, nu regula, și să



fie temeinic justificată tehnic. Acest principiu vizează stoparea procesului de "sterilizare" a clădirilor istorice și păstrarea patinei timpului ca parte integrantă a valorii lor.

Al doilea principiu esențial este cel al **compatibilității materialelor și tehnicilor**.

PROBLEMA CLARĂ: Utilizarea frecventă a materialelor moderne, industriale (beton armat, tâmplărie PVC, polistiren, tencuieli decorative sintetice), este incompatibilă fizico-chimic și estetic cu structurile istorice.

CONSECINȚĂ: Această incompatibilitate accelerează degradările prin blocarea transferului de vapori, crearea de punți termice și introducerea unui comportament structural diferit.

IMPLICAȚIE PUG/RLU: Regulamentul Local de Urbanism trebuie să formuleze o listă clară de materiale și tehnici permise și interzise în zonele protejate. Principiul de bază este utilizarea materialelor tradiționale (piatră, cărămidă, lemn, var, șindrilă) și a tehnicilor de construcție specifice perioadei. Soluțiile moderne sunt acceptate doar dacă sunt validate de studii de specialitate ca fiind compatibile, reversibile și discrete vizual.

Principiul **minimalismului intervenției** este un corolar al celor anterioare.

PROBLEMA CLARĂ: Tendința de a interveni excesiv, de a "moderniza" forțat sau de a reface "de la zero" elemente care ar putea fi reparate.

CONSECINȚĂ: Pierderea autenticității și transformarea monumentului într-o copie.

IMPLICAȚIE PUG/RLU: Procesul de avizare trebuie să condiționeze aprobarea de demonstrația că s-a ales soluția cea mai puțin invazivă. Se va prefera întotdeauna curățarea, consolidarea și repararea unui element original în locul înlocuirii sale complete. Adăugirile, dacă sunt absolut necesare funcțional, trebuie să fie clar delimitate de structura istorică și să nu altereze percepția volumetriei originale.

Principiul reversibilității se aplică în special adăugirilor sau modificărilor funcționale necesare. **PROBLEMA CLARĂ:** Unele intervenții moderne, precum scări noi din beton armat sau lifturi integrate invaziv, pot altera permanent structura istorică.

CONSECINȚĂ: Imposibilitatea de a reveni la o stare anterioară, mai apropiată de cea originală. **IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Soluțiile tehnice alese pentru elementele noi trebuie să permită, teoretic, demontarea lor ulterioară fără a produce distrugerii majore asupra substanței istorice.

Acest principiu încurajează o abordare modestă și respectuoasă, recunoscând că viziunea noastră actuală asupra funcționalității se poate schimba în timp.



Principiu de Conservare	Descriere	Exemplu de Aplicare în Borsec	Referință Doctrinară
Conservarea substanței autentice	Prioritizarea reparațiilor și a întreținerii în detrimentul înlocuirilor pentru a păstra materialitatea originală.	Restaurarea tâmplăriilor originale din lemn de la Vila Barbu, chiar dacă prezintă uzură, în loc de înlocuirea cu PVC.	Carta de la Veneția, Art. 9-10
Compatibilitatea materialelor	Utilizarea exclusivă a materialelor și tehnicilor compatibile fizico-chimic și estetic cu structura istorică.	Refacerea tencuielilor la vilele din Ansamblul "7 Izvoare" folosind mortare pe bază de var, nu tencuieli decorative sintetice.	Carta de la Veneția, Art. 10
Minimalismul intervenției	Alegerea soluției celei mai puțin invazive, care afectează la minimum substanța istorică.	Consolidarea punctuală a unui element de șarpantă degradat în loc de înlocuirea întregii șarpante.	Nara Document on Authenticity, Art. 13
Reversibilitatea	Intervențiile noi, în special cele funcționale, trebuie să fie, pe cât posibil, demontabile fără a afecta originalul.	Instalarea unei rampe de acces pentru persoane cu dizabilități ca o structură metalică independentă, nu turnată din beton.	Carta de la Veneția, Art. 12
Lizibilitatea intervențiilor	Adăugirile contemporane trebuie să se armonizeze, dar să fie distincte de original, pentru a evita falsul istoric.	O eventuală extindere la o vilă istorică va folosi un limbaj arhitectural contemporan simplificat, nu o imitație a detaliilor originale.	Carta de la Veneția, Art. 12

Titlu: Tabel cu principii de conservare, descriere, exemple de aplicare în Borsec și referințe

În final, principiul **lizibilității intervențiilor** ghidează modul în care elementele noi, absolut necesare, se raportează la cele vechi.

PROBLEMA CLARĂ: Riscul de a crea un "fals istoric" prin imitarea perfectă a stilului original, inducând în eroare citirea istorică a clădirii.

CONSECINȚĂ: O pierdere a onestității documentare a monumentului.

IMPLICAȚIE PUG/RLU: Orice completare sau adăugire trebuie să se armonizeze cu ansamblul, dar să poarte amprenta timpurilor noastre, fiind recognoscibilă la o analiză atentă ca o intervenție contemporană. Această distincție nu trebuie să fie stridentă, ci



subtilă, realizată prin detalii de finisaj, materiale sau o simplificare a limbajului decorativ. Se evită astfel pastșa, în favoarea unui dialog onest între epoci.

13.2. Integrarea arhitecturii contemporane

CONSTATARE FACTUALĂ: Țesutul urban istoric nu este un muzeu în aer liber, ci un organism viu, care necesită adaptare și, uneori, inserții de arhitectură nouă pentru a răspunde nevoilor contemporane.

PROBLEMA CLARĂ: Riscul ca aceste inserții să fie de slabă calitate, disonante și să distrugă caracterul zonei protejate, identificat ca amenințare majoră în analiza

SWOT. CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Obligația PUG nu este de a interzice construcțiile noi în zonele protejate, ci de a stabili un set de principii clare care să ghideze un dialog respectuos și de înaltă calitate între vechi și nou, asigurând că fiecare nouă construcție adaugă valoare, nu o diminuează.

Principiul fundamental care trebuie să ghideze orice construcție nouă în zona istorică este cel al **subordonării față de context**.

PROBLEMA CLARĂ: Tendința arhitecturii contemporane de a se impune ca obiect singular, ignorând scara, ritmul și materialitatea clădirilor învecinate.

CONSECINȚĂ: Fragmentarea și distrugerea coerenței fronturilor stradale.

IMPLICAȚIE PUG/RLU: Orice proiect nou va fi evaluat în primul rând prin capacitatea sa de a se integra în context. Aceasta înseamnă respectarea regimului de înălțime dominant, a alinierii la stradă, a ritmului gol-plin al fațadelor învecinate și a proporțiilor generale. Clădirea nouă nu trebuie să domine, ci să completeze un cadru existent.

Un al doilea principiu este cel al **calității și autenticității limbajului arhitectural contemporan**.

PROBLEMA CLARĂ: Riscul de a cădea în una din două extreme: fie o imitație superficială a stilului istoric (pastișă), fie o arhitectură generică, de tip "corporate", fără nicio legătură cu locul. Ambele duc la o pierdere de identitate.

IMPLICAȚIE PUG/RLU: RLU trebuie să încurajeze o arhitectură contemporană de calitate, care să reinterpreteze, nu să copieze, elementele locale.

Principiul este că noua construcție trebuie să își asume apartenența la secolul XXI, dar să o facă într-un mod care demonstrează o înțelegere a "gramaticii" locului. Aceasta se poate



realiza prin utilizarea creativă a materialelor locale (lemn, piatră), reinterpretarea unor elemente tipologice (veranda, acoperișul înalt) sau prin preluarea unor proporții și ritmuri din context.

Principiul **relației cu spațiul public și cu peisajul** este de asemenea crucial.

PROBLEMA CLARĂ: Multe construcții noi se concentrează exclusiv pe optimizarea interiorului, neglijând modul în care clădirea "se așează" pe teren și dialoghează cu strada sau cu priveliștea.

CONSECINȚĂ: Crearea unor spații publice reziduale, neplăcute, sau blocarea unor coridoare vizuale valoroase.

IMPLICAȚIE PUG/RLU: Procesul de avizare trebuie să evalueze cu atenție calitatea parterului clădirii (gradul de transparență, accesibilitatea), modul de tratare a limitelor proprietății (garduri, porți) și impactul volumetric asupra perspectivelor din spațiul public și asupra siluetei urbane. O clădire nouă de succes este cea care îmbogățește spațiul public, nu doar îl ocupă.

În final, principiul durabilității și inovației trebuie integrat în orice proiect nou.

PROBLEMA CLARĂ: Adesea, constrângerile de patrimoniu sunt văzute ca un obstacol în calea soluțiilor ecologice și tehnologice moderne.

CONSECINȚĂ: Realizarea unor clădiri ineficiente energetic, cu un impact negativ asupra mediului.

IMPLICAȚIE PUG/RLU: RLU trebuie să încurajeze și chiar să condiționeze integrarea soluțiilor de durabilitate, precum utilizarea materialelor de construcție ecologice, integrarea discretă a sistemelor de energie regenerabilă (panouri solare pe pantele acoperișurilor care nu sunt vizibile din spațiul public principal), și proiectarea unor anvelopante performante energetic. Arhitectura contemporană de calitate în context istoric este cea care reușește să fie, în același timp, respectuoasă cu trecutul și responsabilă față de viitor.

Principiu	Descriere	Exemplu de Aplicare (DA)	Non-Exemplu (NU)
Subordonare față de context	Integrarea volumetrică și de scară în frontul stradal existent.	O clădire nouă preia înălțimea la cornișă a vilelor vecine și se aliniază la stradă.	O clădire P+4 cu fațadă cortină amplasată între vile P+1.



Principiu	Descriere	Exemplu de Aplicare (DA)	Non-Exemplu (NU)
Calitate și autenticitate	Utilizarea unui limbaj contemporan care reinterpretează elemente locale, fără a copia.	O fațadă modernă care folosește lemnul într-un mod inovator și preia proporția ferestrelor din context.	O clădire cu decorațiuni din polistiren care imită lemnul traforat istoric.
Relația cu spațiul public	Proiectarea unui parter activ și a unor limite de proprietate care îmbogățesc strada.	Un parter cu vitrine ample, cu acces direct din stradă și un gard transparent care lasă grădina vizibilă.	O clădire cu parter opac, retrasă în spatele unui gard înalt de beton.
Durabilitate și inovație	Integrarea soluțiilor ecologice și a performanței energetice în mod discret și compatibil.	O vilă nouă cu izolație termică performantă, acoperită cu o tencuială pe bază de var și cu panouri solare pe versantul sudic al acoperișului, invizibil din stradă.	O clădire istorică anvelopată cu polistiren aparent sau cu panouri solare montate pe fațada principală.

Titlu: Matrice de principii pentru arhitectura nouă: Principiu, Descriere, Exemplu de aplicare

13.3. Amenajarea spațiului public

CONSTATARE FACTUALĂ: Spațiul public din Borsec, în special din zona istorică, prezintă un grad de degradare și o lipsă de coerență, aspect confirmat de sondaje ("lipsa coșurilor de gunoi", "trotuare proaste").

PROBLEMA CLARĂ: Absența unei viziuni unitare și a unor standarde de calitate pentru amenajarea acestor spații.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Imaginea de neîngrijire, confortul redus pentru pietoni și sub-utilizarea potențialului stațiunii. PUG trebuie să stabilească principii clare pentru orice proiect de reabilitare a spațiilor publice.

Principiul fundamental trebuie să fie **respectarea și restaurarea caracterului istoric** al spațiilor publice balneare.

PROBLEMA CLARĂ: Utilizarea soluțiilor de design generice, care ignoră specificul local.

CONSECINȚĂ: Pierderea identității și a atmosferei unice a locului.

IMPLICAȚIE PUG/RLU: Orice proiect de amenajare trebuie să pornească de la o cercetare istorică. Se vor utiliza materiale tradiționale (piatră locală, lemn), se va reface



designul original al mobilierului urban pe baza fotografiilor de epocă și se va respecta traseul și lățimea istorică a aleilor. Scopul este o reinterpretare fidelă a spiritului locului.

Principiul **prioritizării pietonului și a mobilității durabile** este esențial pentru o stațiune balneară.

PROBLEMA CLARĂ: Dominanța mașinii, cu parări improvizate și trotuare înguste.

CONSECINȚĂ: Un mediu neplăcut, poluat și nesigur pentru plimbare.

IMPLICAȚIE PUG/RLU: Regândirea ierarhiei spațiului public. Aceasta înseamnă lărgirea trotuarelor, crearea unor zone pietonale extinse în nucleul stațiunii, calmarea traficului auto și integrarea de piste pentru biciclete, conform propunerilor din PMUD.

Principiul coerenței și al designului unitar vizează eliminarea "zgomotului vizual".

PROBLEMA CLARĂ: Lipsa unui catalog de mobilier urban și a unor reguli pentru signalistică, reclame și terase.

CONSECINȚĂ: Un aspect haotic.

IMPLICAȚIE PUG/RLU: Elaborarea unui ghid de design urban ca anexă la RLU, care să stabilească modele standard pentru mobilier, precum și reguli clare pentru firmele comerciale și terasele sezoniere.

În final, principiul **integrării naturii în designul urban** recunoaște rolul fundamental al vegetației.

PROBLEMA CLARĂ: Mineralizarea excesivă a spațiului prin tăierea arborilor și pavarea unor suprafețe prea mari.

CONSECINȚĂ: Pierderea caracterului de "oraș-grădină".

IMPLICAȚIE PUG/RLU: Orice proiect trebuie să aibă o componentă peisagistică solidă: protejarea arborilor valoroși, utilizarea speciilor indigene, crearea de suprafețe permeabile. Iluminatul public a fost modernizat integral (LED) în 2022.

13.4. Coerență culturală

CONSTATARE FACTUALĂ: Principiile enunțate anterior riscă să rămână inefficiente dacă sunt aplicate izolat.

PROBLEMA CLARĂ: Riscul fragmentării, în care intervenții corecte la nivel individual generează un ansamblu incoerent.



CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară stabilirea unui meta-principiu director: cel al **coerenței culturale**. Acesta postulează că orice intervenție trebuie evaluată nu doar prin calitatea sa intrinsecă, ci și prin capacitatea de a contribui la caracterul cultural integrat al stațiunii Borsec.

Definirea "stilului arhitectural local" sau a coerenței culturale se bazează pe o "gramatică" a locului, ale cărei reguli includ:

1. **Adaptarea la topografie:** așezarea pe teren prin terasări și socluri de piatră.
2. **Relația cu natura:** prezența constantă a verandelor și balcoanelor ca spații intermediare.
3. **Utilizarea materialelor locale:** predominanța lemnului, a pietrei și a tencuielilor simple.
4. **O scară umană:** volumetrie pitorească, fragmentată.

IMPLICAȚIE PUG/RLU: RLU trebuie să încurajeze proiecte care demonstrează o înțelegere a acestei gramatici, nu doar o aplicare mecanică a unor "rețete".

Coerența culturală implică și o viziune unitară asupra spațiului public.

PROBLEMA CLARĂ: Tratarea străzilor și parcurilor ca proiecte separate.

CONSECINȚĂ: Un peisaj urban fragmentat.

IMPLICAȚIE PUG/RLU: Ghidul de Design Urban trebuie să fie un instrument transversal, aplicabil oricărui proiect.

Coerența se obține prin utilizarea unui set limitat de materiale pentru pavaje, a unui singur tip de mobilier urban. Iluminatul public a fost modernizat integral (LED) în 2022.

Pavajul prezintă degradări punctuale, iar mobilierul urban, realizat pe baza modelelor istorice din fontă, necesită lucrări de reparație și întreținere, fără a fi neadecvat conceptual.

În cele din urmă, coerența culturală este un proces dinamic.

PROBLEMA CLARĂ: Cum se gestionează schimbarea. Principiul coerenței nu interzice schimbarea, ci cere ca aceasta să fie asimilată fără a produce rupturi.

CONSECINȚĂ: Orice intervenție trebuie să răspundă la întrebarea: "Cum contribuie acest proiect la povestea culturală a Borsecului?".



IMPLICAȚIE PUG/RLU: Procesul de avizare în zonele protejate trebuie să aibă și o componentă de evaluare calitativă, realizată de o comisie tehnică de urbanism cu membri specializați în patrimoniu, care să judece tocmai această potrivire culturală.



14. REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU ZONELE PROTEJATE (PUG/RLU)

Acest capitol transpune principiile de protecție a patrimoniului în norme tehnice direct aplicabile în procesul de autorizare a lucrărilor de construire.

CONSTATARE FACTUALĂ: Existența a 13 monumente istorice clasate și a unui ansamblu balnear coerent impune un regim de reglementare strict, pentru a contracara degradarea accelerată și intervențiile neconforme documentate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unor reguli specifice și cuantificabile în documentațiile de urbanism anterioare a permis erodarea caracterului istoric al stațiunii.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Definirea unor articole de regulament care stabilesc condiții precise pentru funcțiuni, indicatori urbanistici, regim de înălțime, conformare arhitecturală și elemente anexe în perimetrul Zonelor Construite Protejate (ZCP) și al Zonelor de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI), delimitate prin prezentul PUG, este o acțiune obligatorie și urgentă.

Metodologia de elaborare a acestor reglementări se bazează pe corelarea directă a diagnosticului cu soluția normativă. Pentru fiecare disfuncționalitate majoră identificată în capitolele anterioare (utilizarea tâmplăriei PVC, închiderea balcoanelor, regim de înălțime inadecvat), se formulează o regulă specifică de interdicție sau condiționare. Instrumentele utilizate sunt prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice și ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, adaptate la specificul local al Borsecului, așa cum reiese din studiul istoric și analiza peisajului cultural. Ipotezele de lucru sunt că protecția eficientă se poate realiza doar prin reguli clare și neambigue, iar reglementările trebuie să ofere alternative viabile, nu doar interdicții. Limitele acestor propuneri sunt date de necesitatea validării lor ulterioare în procesul de avizare de către Ministerul Culturii.

14.1. Funcțiuni admise

CONSTATARE FACTUALĂ: Specificul istoric al Borsecului este cel de stațiune balneară, unde funcțiunile de cazare, tratament, alimentație publică și agrement sunt dominante.



PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul apariției unor funcțiuni incompatibile, precum producția industrială, depozitarea en-gros sau serviciile auto zgometoase, în interiorul zonelor protejate, ar altera ireversibil caracterul și atmosfera specifică stațiunii.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Regulamentul Local de Urbanism va defini în mod explicit funcțiunile permise, cele admise cu condiționări și cele strict interzise în perimetrul ZCP și ZPMI, pentru a proteja coerența funcțională și a încuraja dezvoltarea economică compatibilă cu statutul de stațiune.

Se stabilesc următoarele categorii de funcțiuni pentru Unitățile Teritoriale de Referință (UTR) corespunzătoare zonelor protejate:

1. **Funcțiuni admise fără condiționări:** Acestea sunt activitățile care susțin și potențează caracterul de stațiune turistică și balneară, fiind considerate pe deplin compatibile cu valoarea de patrimoniu. Lista include:
 - a) Locuințe individuale și colective de tip vilă, cu respectarea regimului de construire specific zonei.
 - b) Unități de cazare turistică de mici dimensiuni (pensiuni, hoteluri boutique) în clădiri existente sau în clădiri noi, cu condiția integrării volumetrice și stilistice.
 - c) Funcțiuni de tratament balnear, recuperare și wellness (cabine medicale de specialitate, centre spa, săli de kinetoterapie).
 - d) Funcțiuni culturale (muzee, galerii de artă, centre culturale, biblioteci, ateliere de meșteșuguri).
 - e) Funcțiuni de agrement cu impact redus (cluburi de lectură, săli de sport de întreținere).
2. **Funcțiuni admise cu condiționări:** Reprezintă activități comerciale și de servicii care pot completa oferta stațiunii, dar al căror impact trebuie controlat riguros pentru a nu afecta negativ ambientul. Acestea se pot autoriza doar cu respectarea cumulativă a condițiilor specificate:
 - a) Unități de alimentație publică (restaurante, cafenele, ceainării), condiționate de: amenajarea unor spații pentru terase care să nu afecteze circulațiile publice sau spațiile verzi valoroase; un program de funcționare care să respecte normele legale de liniște publică; sisteme de ventilație care să evacueze noxele în afara zonelor de promenadă.
 - b) Spații comerciale cu suprafața de vânzare de maximum 150 mp, condiționate de: comercializarea exclusivă de produse tradiționale, artizanat, suveniruri, articole sportive sau produse alimentare de proximitate; o amenajare a vitrinelor și a signalisticii conform unui ghid de design urban aprobat.
 - c) Servicii profesionale (birouri de avocatură, notariat, arhitectură), condiționate de: amplasarea exclusivă la parterul clădirilor; o semnalizare discretă, integrată în arhitectura fațadei.



3. Funcțiuni interzise: Sunt activitățile considerate incompatibile prin natura lor cu valoarea de patrimoniu și funcțiunea turistică a zonelor protejate. Lista interdicțiilor este exhaustivă:

- Activități productive industriale de orice tip.
- Depozitare en-gros sau activități de logistică.
- Servicii auto (service, spălătorie, tinichigerie).
- Comerț en-gros, magazine de tip "cash and carry" sau supermarketuri.
- Construcții provizorii de orice tip (chioșcuri, tonete, containere), cu excepția celor destinate organizării de șantier pe durata autorizată sau evenimentelor culturale, amplasate temporar cu avizul autorității locale.
- Activități care generează un nivel de zgomot sau poluare peste limitele legale admise pentru zonele rezidențiale și turistice.

Funcțiune	Statut	Condiții Specifice / Justificare
Locuințe tip vilă	Admis	Funcțiune tradițională, compatibilă cu caracterul rezidențial-turistic.
Pensiuni, hoteluri boutique	Admis	Susține funcțiunea turistică, motorul economic al stațiunii.
Centre SPA, wellness	Admis	Consolidează specificul balnear al localității.
Muzee, galerii de artă	Admis	Adaugă valoare culturală și diversifică oferta turistică.
Restaurante, cafenele	Condiționat	Controlul teraselor, al programului de funcționare și al sistemelor de ventilație.
Comerț de proximitate (<150 mp)	Condiționat	Limitarea suprafeței; profil specific (tradițional, artizanal); conformare signalistică.
Activități industriale	Interzis	Incompatibilitate totală cu funcțiunea turistică și de locuire; risc de poluare.
Servicii auto	Interzis	Generează zgomot, trafic greu și poluare, fiind incompatibile cu ambientul protejat.
Construcții provizorii	Interzis	Alterează caracterul permanent și calitatea spațiului public; excepții strict reglementate.

Titlu: Tabel sintetic al funcțiunilor pentru ZCP/ZPMI: Funcțiune, Statut (Admis/Condiționat/Interzis), Condiții specifice



Această ierarhizare funcțională are rolul de a ghida investițiile către un profil economic sustenabil și compatibil cu protejarea patrimoniului, asigurând pe termen lung coerența și calitatea ofertei turistice a stațiunii Borsec.

14.2. Indicatori urbanistici (POT, CUT)

CONSTATARE FACTUALĂ: Ansamblul istoric al Borsecului se caracterizează printr-un grad redus de ocupare a terenului, cu vile ample înconjurate de grădini și spații verzi, definind un caracter de "oraș-grădină".

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul ca, în absența unor indicatori urbanistici stricți, presiunea imobiliară să ducă la o îndesire excesivă a construcțiilor, prin extinderi necontrolate sau construcții noi pe parcele libere, distrugând acest echilibru valoros.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Stabilirea unor valori maxime restrictive pentru Procentul de Ocupare a Terenului (POT) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) este esențială pentru a conserva caracterul aerisit și relația armonioasă dintre fondul construit și cadrul natural.

Se propun următoarele valori maxime, diferențiate pe tipuri de zone și intervenții, obligatorii pentru UTR-urile din ZCP și ZPMI:

- **Pentru parcelele ocupate de monumente istorice (intervenții de conservare/restaurare):**

a) Se interzice depășirea amprentei la sol și a ariei construite desfășurate existente la momentul clasificării, așa cum sunt documentate în fișa de monument. Orice extindere pe orizontală sau pe verticală a volumului principal este interzisă.

b) Prin excepție, se pot adăuga corpuri anexe strict necesare funcțional (ex: casa scării de siguranță, lift pentru persoane cu dizabilități), cu condiția cumulativă ca acestea: să fie tratate arhitectural distinct de volumul istoric; să nu depășească 10% din aria construită existentă; să fie amplasate pe fațade secundare; să aibă avizul explicit al Ministerului Culturii. POT și CUT maxim vor fi cei rezultați din situația existentă, aprobată.

- **Pentru parcelele libere sau cu clădiri fără valoare arhitecturală (demolabile) din ZCP/ZPMI:** Se stabilesc indicatori restrictivi pentru a asigura integrarea noilor construcții în caracterul zonei:

- Procentul de Ocupare a Terenului (POT) maxim: **25%**.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) maxim: **0,6**.



- **Pentru toate parcelele din ZCP/ZPMI:**

- Se impune menținerea unui procent minim de **spații verzi de 50%** din suprafața liberă a parcelei, din care minimum **20%** trebuie să fie reprezentat de vegetație înaltă (arbori cu o înălțime la maturitate de peste 10 metri).
- Se interzice parcelarea terenurilor la dimensiuni care nu permit respectarea acestor indicatori. Suprafața minimă a parcelei pentru construire este de **1.500 mp**.

- **Calculul indicatorilor urbanistici:**

Aria construită la sol (pentru calcul POT) și aria construită desfășurată (pentru calcul CUT) vor include toate elementele construite supraterrane cu caracter permanent, inclusiv terase acoperite, balcoane, logii și proeminențe ale acoperișului mai mari de 0,60 m. Se exceptează de la calcul aleile, platformele și terasele neacoperite, la nivelul terenului, piscinele neacoperite și elementele de mobilier de grădină. Aceste valori au rolul de a constitui o frână eficientă împotriva speculei imobiliare și de a garanta păstrarea pe termen lung a calității ambientale și peisagistice a zonelor istorice, care reprezintă principalul activ al stațiunii.

14.3. Regim de înălțime

CONSTATARE FACTUALĂ: Silueta istorică a Borsecului este definită de o volumetrie pitorească, cu un regim de înălțime predominant redus (Parter - Parter+2 Etaje+Mansardă) și de prezența acoperișurilor înalte, cu pante abrupte.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul ca noile construcții sau extinderile să introducă regimuri de înălțime atipice, care ar perturba silueta tradițională și ar bloca perspectivele vizuale valoroase, este o amenințare majoră la adresa peisajului cultural.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Stabilirea unor reguli clare și stricte privind înălțimea maximă admisă și modul de conformare la cornișa clădirilor învecinate este obligatorie în RLU.

Se propun următoarele reglementări privind regimul de înălțime în ZCP și ZPMI:

1. **Înălțimea maximă la cornișă și la coamă:** a) Pentru orice construcție nouă sau extindere, înălțimea maximă la cornișa superioară nu va depăși înălțimea medie a cornișelor clădirilor valoroase învecinate de pe același front stradal, pentru a asigura o integrare armonioasă. Valoarea maximă absolută admisă în orice situație este de **10,0 metri** la cornișă. b) Înălțimea maximă la coamă (cel mai înalt punct al acoperișului) nu va depăși **15,0 metri**.
2. **Numărul de niveluri supraterrane:** Se admite un număr maxim de **3 niveluri supraterrane (Parter + 2 Etaje)**, la care se poate adăuga o mansardă sau un



acoperiș locuibil, cu condiția încadrării în înălțimile maxime specificate. Se interzice realizarea etajelor retrase sau a oricăror alte volume suplimentare peste înălțimea maximă la cornișă.

3. **Regimul de construire pe terenuri în pantă:** Pe terenurile cu pantă, înălțimea se va măsura față de cota terenului amenajat (CTA) din fiecare punct al conturului clădirii. Se interzic construcțiile care generează ziduri de sprijin vizibile din spațiul public mai înalte de **1,5 metri**. Volumetria trebuie să se adapteze topografiei prin terasare și fragmentare, urmând linia terenului, și nu prin crearea unor volume masive, unitare.
4. **Elemente verticale:** Se interzice amplasarea pe acoperișuri a oricăror elemente tehnice vizibile din spațiul public, precum coșuri de ventilație agregate, antene parabolice masive, panouri publicitare sau unități exterioare de climatizare. Elementele verticale tradiționale, precum coșurile de fum, trebuie să respecte materialele și gabaritele istorice, fiind realizate din zidărie tencuită și având o înălțime proporțională cu volumul acoperișului.

Aceste reguli sunt concepute pentru a proteja silueta specifică a stațiunii, asigurând că orice nouă intervenție se va înscrie în scara, ritmul și armonia peisajului cultural existent, conservând astfel una dintre cele mai valoroase resurse ale Borsecului.

14.4. Condiții de conformare arhitecturală

CONSTATARE FACTUALĂ: Numeroasele intervenții neconforme documentate în diagnoză impun definirea unor reguli stricte privind aspectul exterior al clădirilor din zonele protejate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Utilizarea materialelor și soluțiilor moderne, generice, distruge autenticitatea și coerența stilistică a ansamblului istoric, ducând la o banalizare vizuală.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară formularea unui set detaliat de condiții de conformare arhitecturală în RLU, care să funcționeze ca un ghid de bune practici pentru orice tip de lucrare, de la reparații curente la construcții noi, asigurând calitatea și compatibilitatea intervențiilor.

Se propun următoarele condiții obligatorii pentru ZCP și ZPMI:

i. Fațade:

a) Finisajele admise sunt tencuielile simple, driscuite, pe bază de var. Se interzic categoric tencuielile decorative texturate ("zgâriate"), placajele ceramice, placajele cu piatră artificială și termosistemele cu polistiren aparent. Izolarea termică se va realiza cu materiale permeabile la vapori (ex: vată minerală bazaltică) și se va finisa cu tencuială tradițională.



b) Paleta cromatică va fi avizată de autoritatea locală pe baza unui studiu de culoare aprobat, anexat la PUG. Se vor utiliza culori pastelate, derivate din pigmenți naturali, specifice perioadei istorice. Se interzic culorile stridente, pure sau fluorescente.

c) Se impune păstrarea, restaurarea și punerea în valoare a tuturor elementelor decorative originale: ancadramente, cornișe, bosaje, console și, în special, elementele din lemn traforat specifice stilului "chalet".

ii. Acoperișuri:

a) Forma acoperișului trebuie să respecte tipologia tradițională, cu pante abrupte, cuprinse între 35 și 50 de grade. Se interzic categoric acoperișurile tip terasă sau cu pante sub 20 de grade.

b) Învelitorile admise sunt țigla ceramică profilată (tip solzi sau similar), șindrila din lemn tratat sau tabla fălțuită de culoare gri închis mat, cupru sau arămie. Se interzic învelitorile din tablă cutată, țiglă metalică și orice materiale cu aspect lucios sau culori stridente.

c) Ferestrele de mansardă trebuie să fie de tip velux, montate în planul acoperișului, sau lucarne care respectă stilul, proporțiile și materialele clădirii. Se interzic lucarnele atipice sau supradimensionate.

iii. Tâmplării:

a) Se impune păstrarea și restaurarea tâmplăriilor originale din lemn, inclusiv a feroneriei și a detaliilor decorative. În cazul în care acestea sunt irecuperabile (constatat prin expertiză tehnică), se vor înlocui cu replici exacte, realizate din lemn stratificat, cu același tip de profil, mod de compartimentare, feronerie și mod de deschidere.

b) Se interzice utilizarea tâmplăriilor din PVC sau aluminiu în zonele protejate.

c) Se interzice categoric închiderea balcoanelor, logiilor sau a verandelor. Aceste spații, definitorii pentru arhitectura balneară, trebuie să rămână deschise sau vitrate, conform designului original.

Aceste reguli formează un cadru tehnic esențial pentru stoparea erodării vizuale a patrimoniului și pentru a ghida viitoarele intervenții către o calitate arhitecturală superioară, în spiritul locului.

14.5. Reglementări pentru anexe, împrejurimi și signalistică

CONSTATARE FACTUALĂ: Impactul vizual negativ este adesea generat de elemente considerate "minore", precum anexe, garduri sau reclame, care, prin acumulare, degradează calitatea spațiului urban.



PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa oricărei reglementări pentru aceste categorii a lăsat loc haosului și improvizației.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară introducerea unui capitol specific în RLU care să stabilească reguli clare pentru designul și amplasarea acestor elemente în zonele protejate, pentru a reface coerența vizuală.

Se propun următoarele reglementări:

- 1. Construcții anexe (garaje, magazine, foiçoare):** a) Se admite construirea de anexe cu condiția ca acestea să fie amplasate în spatele liniei de construcție a clădirii principale, să nu fie vizibile din spațiile publice majore și să aibă un regim de înălțime de maximum un nivel (**3,0 metri** la cornișă). b) Arhitectura anexelor trebuie să fie subordonată clădirii principale, utilizând aceleași materiale și aceeași paletă cromatică. Se interzic anexele din materiale prefabricate, metalice sau cu finisaje neconforme.
- 2. Împrejmuiri (garduri și porți):** a) Pentru a păstra caracterul de "oraș-grădină", se recomandă împrejmuirile transparente, care permit vizibilitatea către grădini. Înălțimea maximă a gardurilor către stradă este de **1,80 metri**. b) Gardurile vor avea un soclu din piatră locală de maximum **0,60 metri** înălțime și o parte superioară transparentă, realizată din lemn sau fier forjat, cu un design simplu, avizat. Se interzic gardurile din beton prefabricat, tablă cutată, plasă de sârmă simplă sau materiale plastice.
- 3. Signalistică și publicitate:** a) Se interzice orice formă de publicitate de mari dimensiuni (panouri, mesh-uri, rooftop-uri) în perimetrul zonelor protejate. b) Firmele comerciale se vor amplasa exclusiv pe fațada clădirii, integrate în compoziția parterului comercial. Acestea vor fi realizate din materiale nobile (lemn, metal), cu litere volumetrice, și vor avea dimensiuni reduse. Se interzic casetele luminoase, firmele din materiale plastice și autocolantele aplicate direct pe vitrine. Designul fiecărei firme va fi supus avizării pe baza unui regulament de publicitate anexat la RLU.
- 4. Elemente tehnice:** a) Se interzice amplasarea pe fațadele principale a unităților exterioare de aer condiționat, a antenelor parabolice și a cablurilor aparente. Acestea vor fi montate pe fațadele posterioare sau în zone care nu sunt vizibile din spațiile publice principale, în baza unei soluții tehnice avizate.

Prin controlul strict al acestor elemente, se urmărește o "curățare" a peisajului urban și refacerea coerenței vizuale a zonelor istorice, o condiție esențială pentru o experiență turistică de calitate.



15. MANAGEMENTUL ȘI MONITORIZAREA PATRIMONIULUI ȘI PEISAJULUI

CONSTATARE FACTUALĂ: Protecția patrimoniului cultural și natural al orașului Borsec, deși parțial asigurată prin clasarea a 13 monumente istorice și delimitarea unor arii protejate, este un proces pasiv, care nu poate contracara eficient degradarea accelerată a fondului construit și presiunile asupra peisajului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unui sistem de management activ, coerent și continuu, care să transforme statutul de protecție dintr-o simplă declarație juridică într-un set de acțiuni concrete și monitorizabile, reprezintă principala vulnerabilitate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Pierderea progresivă a substanței istorice autentice și erodarea calității peisajului, principalele active ale stațiunii, impun necesitatea stringentă ca PUG-ul să propună un cadru instituțional și procedural funcțional.

Acest cadru trebuie să asigure o guvernanta eficientă a patrimoniului pe termen lung, incluzând definirea clară a responsabilităților, crearea unor instrumente de monitorizare, identificarea mecanismelor de finanțare și dezvoltarea unor strategii de implicare a comunității.

Acest capitol propune un cadru procedural și instituțional pentru managementul durabil al patrimoniului și peisajului, un demers care se ancorează în ideea-forță că "Protecția patrimoniului este un proces continuu, nu un eveniment singular, și necesită un management activ." Metodologia de elaborare a acestui cadru se bazează pe o corelare a prevederilor legislative în vigoare (Legea 422/2001, Legea 350/2001) cu bunele practici în domeniul managementului patrimoniului cultural și cu concluziile analizelor din capitolele anterioare, în special a analizei SWOT. Ipoteza de lucru este că un sistem de management eficient trebuie să opereze pe patru piloni interconectați:

1. Un cadru instituțional clar, cu responsabilități definite;
2. Un sistem de monitorizare și evaluare bazat pe date concrete;
3. Instrumente financiare diversificate, care să combine resursele publice cu cele private;
4. Programe de educație și conștientizare, care să transforme comunitatea într-un partener activ.



Propunerile formulate aici sunt concepute ca un set de recomandări care să fie transpuse ulterior în structura administrativă a primăriei și în programe de acțiune concrete.

15.1. Cadrul instituțional

CONSTATARE FACTUALĂ: În prezent, responsabilitățile privind protejarea patrimoniului la nivel local sunt difuze și insuficient formalizate, ducând la o lipsă de proactivitate și la un control inefficient al intervențiilor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unei structuri specializate la nivelul administrației publice locale care să gestioneze în mod activ și coerent problematica patrimoniului este o vulnerabilitate critică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: O reacție tardivă la procesele de degradare și o dificultate în coordonarea acțiunilor de protecție impun ca PUG-ul să recomande înființarea și operaționalizarea unei structuri dedicate.

Se propune crearea unui **Compartiment pentru Protejarea Patrimoniului și Management Urban**, în subordinea Arhitectului-Șef. Compus din personal cu pregătire de specialitate (arhitect specializat în restaurare, istoric/istoric de artă, inspector urbanistic), acesta ar asigura o abordare profesionistă și consecventă, devenind principalul motor al implementării politicilor de patrimoniu.

Definirea responsabilităților actorilor instituționali este un pas crucial pentru eficiență. La nivel central, **Ministerul Culturii**, prin Direcția Județeană pentru Cultură (DJC) Harghita și Comisia Zonală a Monumentelor Istorice, rămâne autoritatea de avizare pentru orice intervenție asupra monumentelor istorice clasate și în zonele lor de protecție, conform Legii 422/2001. La nivel local, rolurile se distribuie astfel:

1. **Consiliul Local al Orașului Borsec:** Are rolul strategic de a aproba PUG și RLU, bugetul local și de a institui programe de co-finanțare sau taxe speciale pentru reabilitarea patrimoniului.
2. **Primarul și Aparatul de Specialitate (prin Compartimentul propus):** Au rolul executiv, fiind responsabili pentru emiterea actelor de autorizare, monitorizarea stării patrimoniului, aplicarea sancțiunilor, implementarea proiectelor cu finanțare externă și oferirea de asistență tehnică proprietarilor.
3. **Arhitectul-Șef:** Are un rol de coordonare tehnică și de președinte al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (CTATU), care trebuie să includă obligatoriu un specialist atestat în domeniul protejării monumentelor istorice.

O altă componentă esențială este colaborarea inter-instituțională, în contextul în care comunicarea deficitară actuală duce la proiecte sectoriale care pot afecta negativ



patrimoniul. Se propune încheierea unor acorduri de parteneriat între Primăria Borsec și instituții precum Direcția Județeană pentru Cultură Harghita, Institutul Național al Patrimoniului, Ordinul Arhitecților din România și Registrul Urbaniștilor din România. Aceste parteneriate ar putea viza schimbul de baze de date, organizarea de workshop-uri comune, oferirea de asistență tehnică de specialitate și dezvoltarea de proiecte comune, cum ar fi realizarea de relevee și studii de către studenți, la un cost redus, în parteneriat cu o universitate de arhitectură.

În plus, este necesară o clarificare și operaționalizare a instrumentelor juridice și administrative la dispoziția autorității locale, adesea sub-utilizate. Legea 422/2001 oferă pârgii importante:

- a) Dreptul de preemțiune al statului la vânzarea monumentelor istorice.
- b) Posibilitatea de a institui un regim fiscal diferențiat, cu reduceri de impozit pentru proprietarii care întrețin monumentele și supra-impozitare pentru cei care le lasă în paragină.
- c) Procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în cazuri extreme, pentru monumente aflate în pericol iminent de prăbușire.

Operationalizarea acestor instrumente necesită voință politică și un aparat administrativ competent, motiv pentru care înființarea compartimentului specializat este o precondiție esențială. Cadrul instituțional propus aici nu este doar o schemă organizatorică, ci un ecosistem funcțional.

15.2. Monitorizare și evaluare

CONSTATARE FACTUALĂ: Absența unui sistem centralizat și actualizat de monitorizare a stării de conservare a patrimoniului din Borsec face ca informațiile să fie fragmentare și adesea depășite.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără o monitorizare constantă, orice strategie de protecție devine reactivă, intervenind abia după ce degradările au atins un stadiu critic și costisitor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: O gestionare inefficientă a resurselor și o incapacitate de a preveni pierderile impun propunerea unui **Sistem Integrat de Monitorizare a Patrimoniului (SIMP)**, un instrument digital care să centralizeze datele și să permită o evaluare periodică și obiectivă a stării fondului construit valoros.

Structura propusă pentru Sistemul Integrat de Monitorizare a Patrimoniului (SIMP):
Module, Funcționalități, Date de intrare



Modul SIMP	Funcționalități Principale	Date de Intrare Esențiale
Inventar Digital	Centralizarea fișelor de monument digitale (LMI și ambientale).	Date cadastrale, istoric, descriere arhitecturală, statut juridic.
Monitorizare Stare	Sistem de notare a stării de conservare (grilă 1-5); jurnal al intervențiilor.	Evaluări periodice pe teren, rapoarte de expertiză, autorizații de construire.
Arhivă Multimedia	Stocarea documentației fotografice, a releveelor și a planurilor istorice.	Relevee fotografice periodice, scanări de documente de arhivă.
Alertă și Raportare	Generarea automată a "listei roșii" a monumentelor în pericol; raport anual.	Sesizări de la cetățeni, date din evaluările periodice.

Componenta de bază a SIMP este **fișa de monument în format digital** pentru cele 13 monumente LMI și pentru clădirile cu valoare ambientală. Fiecare fișă va include un sistem de notare a stării de conservare (cu punctaje de la 1 - ruină, la 5 - stare foarte bună), un jurnal al intervențiilor și o arhivă fotografică digitală. Se propune un ciclu de **evaluare completă o dată la 3-5 ani**, realizat de personalul specializat. Pe lângă aceasta, sistemul va permite o **monitorizare continuă** prin înregistrarea imediată a oricărui degradări noi, facilitate de o aplicație mobilă prin care cetățenii pot trimite sesizări foto georeferențiate, implicând astfel activ comunitatea.

Datele colectate prin SIMP vor sta la baza unui **raport anual privind starea patrimoniului cultural din Borsec**. Acest raport, prezentat Consiliului Local și făcut public, va include statistici agregate (numărul de clădiri în stare bună/mediocră/precară), o "listă roșie" a monumentelor în pericol iminent, o evaluare a eficienței politicilor publice și recomandări pentru anul următor. Raportul ar deveni principalul instrument de planificare strategică și de alocare a resurselor, asigurând un proces decizional transparent și fundamentat pe date, nu pe impresii, și trecând de la o abordare reactivă la una proactivă și preventivă.

15.3. Instrumente financiare

CONSTATARE FACTUALĂ: Degradarea patrimoniului este direct legată de lipsa resurselor financiare pentru întreținere și restaurare, atât la nivelul proprietarilor privați, cât și la nivelul administrației publice.



PROBLEMĂ CLARĂ: Insuficiența și accesibilitatea redusă a surselor de finanțare constituie un obstacol major.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Perpetuarea stării de degradare impune necesitatea unei abordări multi-sursă. Este esențială crearea unui **ghid de finanțare pentru reabilitarea patrimoniului din Borsec**, care să combine instrumente naționale, europene și locale, și să fie pus la dispoziția proprietarilor de către compartimentul de specialitate din primărie.

Oportunitățile de finanțare la nivel național și european includ Programele Operaționale Regionale (POR), Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), Programul Național de Restaurare (PNR) și Timbrul Monumentelor Istorice. Rolul primăriei ar fi să monitorizeze constant aceste linii de finanțare și să ofere asistență tehnică proprietarilor în pregătirea dosarelor. La nivel local, autoritatea publică poate institui instrumente financiare și fiscale precum:

- Un program local de co-finanțare a lucrărilor de reparații la fațade și acoperișuri pentru clădirile din zonele protejate.
- Facilități fiscale, precum reduceri la impozitul pe clădiri pentru proprietarii de monumente restaurate corespunzător.
- Supra-impozitarea cu până la 500% a clădirilor degradate din intravilan, ca măsură coercitivă.
- Taxe speciale (de stațiune sau de patrimoniu), ale căror venituri să fie direcționate către un fond local pentru restaurare.

Matrice de instrumente financiare: Sursa/Instrument, Entități eligibile, Tip de lucrări finanțate, Avantaje/Dezavantaje

Sursa/Instrument	Entități Eligibile	Tip Lucrări Finanțate	Avantaje	Dezavantaje
POR / PNRR	Autorități publice, uneori privați	Regenerare urbană, reabilitare clădiri publice, eficiență energetică.	Finanțări nerambursabile substanțiale.	Birocrație complexă, competiție ridicată, criterii stricte.
Program local de co-finanțare	Proprietari privați din ZCP	Reparații fațade, acoperișuri.	Accesibil, stimulează inițiativa privată.	Resurse bugetare locale limitate.



Sursa/Instrument	Entități Eligibile	Tip Lucrări Finanțate	Avantaje	Dezavantaje
Supra-impozitare	Proprietari de clădiri degradate	Nu finanțează, ci penalizează.	Descurajează neglijența, generează venituri.	Poate fi nepopulară, dificil de aplicat în cazuri sociale.
Parteneriat Public-Privat	Autoritate locală, investitori privați	Restaurare completă și reconversie funcțională.	Mobilizează capital privat pentru obiective de interes public.	Complexitate juridică și contractuală ridicată.

Parteneriatele public-privat (PPP) reprezintă o direcție strategică pentru clădirile istorice valoroase ai căror proprietari nu pot sau nu doresc să investească. Autoritatea locală ar putea prelua în administrare pe termen lung aceste clădiri, atrăgând un investitor privat pentru restaurare și introducere într-un circuit economic (hotel, centru cultural), cu un model de partajare a profitului. Succesul acestor instrumente depinde de o voință politică fermă și de o capacitate administrativă ridicată.

15.4. Educație și conștientizare

CONSTATARE FACTUALĂ: Adesea, degradarea patrimoniului și intervențiile neconforme nu sunt rezultatul relei-credințe, ci al lipsei de informare și de conștientizare a valorii moștenirii culturale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Există o ruptură între comunitate și patrimoniul său, care este perceput mai degrabă ca o povară individuală decât ca o resursă comună.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Lipsa de implicare și de sprijin public pentru eforturile de conservare impune ca PUG-ul să propună un **program integrat de educație și conștientizare**, care să vizeze toate segmentele comunității și să reconstruiască această legătură esențială.

Un prim pilon al acestui program ar trebui să fie **educația în școli**, prin introducerea unor activități dedicate istoriei locale și patrimoniului. Acestea ar putea include:

1. **Tururi ghidate** ale stațiunii istorice.
2. **Ateliere de desen și machete** care studiază detaliile arhitecturale ale vilelor.
3. **Concursuri de proiecte** pe teme legate de istoria balneară a orașului.
4. **Proiecte de "adopție" a unui monument**, prin care o clasă de elevi studiază și propune soluții de revitalizare.



Al doilea pilon vizează **informarea publicului larg** prin evenimente anuale precum **"Zilele Patrimoniului la Borsec"**. Acestea ar putea include expoziții de fotografie istorică, conferințe publice cu specialiști, "Ziua Porților Deschise" la monumente și publicarea unor materiale informative accesibile (broșuri, website dedicat) care să prezinte istoria monumentelor și să ofere sfaturi practice proprietarilor.

Al treilea pilon este crearea unui program de voluntariat pentru patrimoniu. O asociație locală de tip "Prietenii Monumentelor din Borsec", în parteneriat cu primăria, ar putea organiza acțiuni periodice de:

- i. Igienizare și curățare a zonelor din jurul monumentelor abandonate.
- ii. Întreținerea spațiilor verzi din parcul balnear istoric.
- iii. Mici reparații ne-structurale la elemente anexe (garduri, bănci), sub supravegherea unui specialist.
- iv. Documentare și digitizare, prin realizarea de relevee fotografice și culegerea de povești de la locuitorii vârstnici.

Un astfel de program ar consolida coeziunea socială și sentimentul de apartenență al comunității la patrimoniul său.



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

Acest capitol final marchează tranziția de la faza analitică la cea propositivă, având rolul de a sintetiza toate concluziile studiilor de fundamentare și de a le transpune într-un set coerent și acționabil de propuneri pentru actualizarea Planului Urbanistic General (PUG) al orașului Borsec.

CONSTATARE FACTUALĂ: Analizele anterioare au relevat un set complex de valori (13 monumente LMI, peisaj natural valoros), disfuncționalități (degradarea patrimoniului, infrastructură nemotorizată deficitară), oportunități (finanțări UE, statut de stațiune de interes național) și amenințări (presiune imobiliară necontrolată), a căror gestionare necesită instrumente de reglementare precise.

PROBLEMĂ CLARĂ: Asigurarea unei traduceri corecte și complete a acestor concluzii în limbaj normativ și tehnic, evitând pierderea de informație sau apariția ambiguităților, este o provocare majoră.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Acest capitol funcționează ca o punte esențială între diagnoză și implementare, având menirea de a formula recomandări concrete pentru PUG, de a schița articole specifice pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și de a defini cerințele de transpunere în format GIS, un studiu fiind valoros doar dacă propunerile sale sunt direct implementabile.

Metodologia de elaborare a acestui capitol este una sintetică și deductivă, pornind de la datele și analizele consolidate în capitolele precedente. Fiecare propunere este direct ancorată într-o concluzie a analizei SWOT (Capitolul 12) sau a diagnozei disfuncționalităților (Capitolul 11), asigurând o trasabilitate completă a raționamentului. Instrumentele utilizate sunt de natură conceptuală și normativă, corelând principiile de intervenție formulate (Capitolul 13) cu prevederile legislative în vigoare (Legea 350/2001, Legea 422/2001) și cu standardele tehnice de reprezentare grafică (Ordinul 904/2023). Ipoteza de lucru este că un PUG eficient necesită o articulare perfectă între componenta sa strategică (viziune, politici), componenta normativă (RLU) și componenta tehnică (planșe și date GIS). Acest capitol stabilește "scheletul" și cerințele esențiale pentru acestea, detalierea exhaustivă a fiecărui articol de regulament și elaborarea finală a datelor GIS urmând a se realiza în etapele ulterioare de redactare a PUG.



Se constată erori majore de localizare pentru majoritatea monumentelor istorice și inconsecvențe între fișe și reprezentarea cartografică. Este necesară recalibrarea completă a bazei GIS pe suport cadastral actualizat.

16.1. Propuneri pentru PUG

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza SWOT a relevat un paradox central pentru Borsec: deținerea unui patrimoniu cultural și natural excepțional (Punct Tare), aflat însă într-o stare avansată de degradare (Punct Slab), supus unor presiuni imobiliare necontrolate (Amenințare) și beneficiind, în același timp, de oportunități de finanțare pentru reabilitare (Oportunitate).

PROBLEMĂ CLARĂ: Gestionarea acestui paradox necesită o viziune clară care să echilibreze protecția valorilor cu dezvoltarea economică sustenabilă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se impune adoptarea unei viziuni strategice centrată pe **regenerarea urbană a stațiunii istorice și pe dezvoltarea unui turism de calitate**. Propunerile pentru PUG se articulează în jurul acestei viziuni și vizează trei direcții majore de acțiune: zonificarea strategică, definirea unor proiecte prioritare și stabilirea unor politici de dezvoltare coerente.

Zonificarea strategică reprezintă instrumentul principal prin care PUG-ul va ghida dezvoltarea teritorială. Se propune, în primul rând, delimitarea explicită și riguroasă a zonelor protejate, așa cum au fost fundamentate în capitolul 8:

1. **Zona Construită Protejată (ZCP)**, care să includă nucleul istoric al stațiunii balneare (Bd. "7 Izvoare", Alea Primăverii, Alea Rotundă).
2. **Zonele de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI)** pentru fiecare din cele 13 monumente clasate, cu raze cuprinse între 50 m și 100 m.
3. **Zona de Protecție a Sitului Arheologic (ZPSA)** pentru situl "Valea Corbului" (cod RAN 83507.01).

Aceste zone vor constitui Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) distincte în cadrul RLU, cu un regim tehnic specific. Pe lângă acestea, se propune o zonificare funcțională care să susțină dezvoltarea turistică, prin delimitarea unor sub-zone dedicate cu precădere funcțiilor de cazare, alimentație publică, tratament balnear și agrement în proximitatea stațiunii istorice. De asemenea, se propune delimitarea unor zone pentru dezvoltări rezidențiale noi în afara perimetrelor protejate, pentru a prelua presiunea imobiliară, și reconversia funcțională a zonelor industriale dezafectate (brownfields), precum fosta exploatare de lignit, în parcuri de agrement sau zone pentru servicii compatibile.



A doua direcție vizează definirea unui portofoliu de proiecte prioritare, care să operaționalizeze viziunea de regenerare și să poată atrage finanțări. Lista preliminară, derivată din oportunitățile și punctele slabe identificate, include:

- a) Proiect integrat de reabilitare a spațiilor publice din stațiunea istorică: vizând refacerea promenadei "7 Izvoare", restaurarea pavilioanelor de izvor, reabilitarea parcului balnear și modernizarea mobilierului urban, în acord cu principiile de coerență culturală. Iluminatul public a fost modernizat integral (LED) în 2022.
- b) Program multianual de punere în siguranță și restaurare a fațadelor clădirilor monument istoric, implementat printr-un parteneriat public-privat.
- c) Crearea coridorului verde pentru mobilitate durabilă, conform PMUD, care să conecteze Borsecul de Jos de stațiune și de principalele zone de agrement, pe o lungime estimată a fi stabilită în studiile de fezabilitate.
- d) Proiect de reconversie funcțională a unei zone "brownfield", precum fosta exploatare de lignit, într-un parc tematic sau de aventură.

PUG-ul va delimita pe planșe perimetrele acestor proiecte strategice și va stabili condițiile de implementare a acestora, constituind astfel o bază solidă pentru viitoarele documentații de avizare a lucrărilor de intervenții (DALI) și studii de fezabilitate (SF).

A treia direcție constă în stabilirea unor **politici de dezvoltare urbană** care să fie integrate transversal în toate componentele PUG. Acestea includ:

1. **Politica de mobilitate durabilă:** Preluarea și detalierea prevederilor din PMUD, cu accent pe prioritizarea pietonilor și a cicliștilor (rețea de 3,20 km de trotuare existente plus extinderi), calmarea traficului în zona centrală și dezvoltarea parcarilor la limita zonelor protejate.
2. **Politica de protejare a peisajului:** Integrarea concluziilor studiului de peisaj prin reguli stricte privind construcțiile pe versanți, protejarea coridoarelor vizuale și a siluetei urbane, în special în zonele cu sensibilitate vizuală ridicată.
3. **Politica de sustenabilitate și adaptare la schimbările climatice:** Promovarea soluțiilor bazate pe natură, gestionarea eficientă a apelor pluviale prin impunerea unui procent minim de suprafață permeabilă pe parcelă și încurajarea utilizării materialelor de construcție durabile și a sistemelor de energie regenerabilă.

Aceste propuneri, odată integrate în PUG, vor forma un cadru strategic coerent, capabil să ghideze dezvoltarea orașului Borsec pe termen mediu și lung, într-o manieră care echilibrează protecția valorilor cu necesitățile de modernizare.



16.2. Propuneri pentru RLU

CONSTATARE FACTUALĂ: Numeroasele intervenții neconforme și presiunea imobiliară (identificate ca Punct Slab și Amenințare) impun ca Regulamentul Local de Urbanism (RLU) să devină principalul instrument de control și garant al calității în zonele protejate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unor reguli specifice în documentațiile anterioare a permis erodarea caracterului istoric.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Elaborarea unui set de articole detaliate, clare și neambigue, care să traducă principiile de intervenție în norme obligatorii, este imperativă. Aceste propuneri vizează crearea unor Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) distincte pentru zonele protejate (ZCP, ZPMI, ZPSA), fiecare cu un set de articole specifice care să reglementeze toate aspectele relevante, de la funcțiuni la conformarea arhitecturală.

Pentru **Zona Construită Protejată (ZCP) și Zonele de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI)**, se propune un set de articole care să detalieze condițiile de construire, conform principiilor enunțate în Capitolul 13. Acestea vor reglementa:

- 1. Funcțiunile admise:** Se va introduce o listă clară de funcțiuni permise (locuințe tip vilă, pensiuni, centre SPA), condiționate (restaurante, comerț de proximitate) și interzise (industrie, servicii auto, construcții provizorii), conform propunerilor din subcapitolul 14.1.
- 2. Indicatorii urbanistici:** Se vor stabili valori maxime stricte pentru POT (25%) și CUT (0,6), pentru a preveni îndesirea excesivă și a păstra caracterul de "oraș-grădină".
- 3. Regimul de înălțime:** Se vor impune limite maxime la cornișă (10,0 m) și la coamă (15,0 m) și se va introduce obligativitatea conformării la înălțimea clădirilor valoroase învecinate.
- 4. Condițiile de conformare arhitecturală:** Se vor formula articole detaliate privind:
 - a. Materialele de finisaj:** interzicerea termosistemelor aparente și a tencuielilor decorative sintetice, cu promovarea tencuielilor pe bază de var.
 - b. Paleta cromatică:** obligativitatea obținerii unui aviz de culoare de la autoritatea locală, pe baza unei palete predefinite.
 - c. Acoperișurile:** obligativitatea utilizării șarpantelor cu pantă mare (35-50 grade) și a învelitorilor tradiționale (țiglă, șindrilă, tablă fălțuită).
 - d. Tâmplăriile:** interzicerea tâmplăriilor din PVC/aluminiu și impunerea restaurării celor din lemn sau înlocuirii cu replici fidele.



- e. **Elementele anexe:** reguli stricte pentru garduri (înălțime maximă 1,80 m), porți, signalistică și mobilier urban, conform unui ghid de design.

Pentru Zona de Protecție a Sitului Arheologic (ZPSA) "Valea Corbului", RLU va introduce un articol specific care să stabilească regimul tehnic. Acesta va stipula:

- i. Obligatorietatea obținerii avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură pentru orice lucrare care implică modificări ale solului, inclusiv construcții noi, lucrări edilitare, împrejmuiri cu fundații sau plantații care necesită excavări.
- ii. Condiționarea emiterii autorizației de construire de efectuarea unei supravegheri arheologice pe parcursul lucrărilor sau, în cazuri justificate de aviz, de efectuarea unei cercetări arheologice preventive, conform OG 43/2000.
- iii. Se va introduce, de asemenea, un articol general, valabil pentru întreg teritoriul administrativ, care să reitereze procedura legală obligatorie în cazul descoperirilor arheologice întâmplătoare: oprirea lucrărilor, anunțarea primăriei și protejarea zonei.

Aceste reglementări vor asigura conformitatea PUG cu legislația în domeniul protejării patrimoniului arheologic.

Pe lângă reglementările pentru zonele protejate, se propune introducerea în RLU și a altor articole cu caracter transversal, care să răspundă disfuncționalităților identificate. Acestea ar putea include:

- a) Articole privind îmbunătățirea mobilității durabile, care să preia propunerile din PMUD, stabilind lățimi minime pentru trotuare și piste de biciclete și condiții pentru amenajarea acestora.
- b) Articole privind adaptarea la schimbările climatice, care să impună un procent minim de 50% suprafață permeabilă pe fiecare parcelă și să promoveze utilizarea sistemelor de retenție a apelor pluviale.
- c) Articole privind calitatea spațiului public, care să stabilească standarde pentru amenajarea peisagistică, mobilierul urban în toate zonele orașului, nu doar în cele protejate. Iluminatul public a fost modernizat integral (LED) în 2022.

Prin acest set de propuneri, RLU devine un instrument proactiv, care nu doar restricționează, ci și ghidează dezvoltarea către un standard de calitate superior, în acord cu viziunea strategică a PUG.

Situl arheologic „Valea Corbului” (RAN 83507.01) necesită verificare suplimentară privind localizarea și denumirea, acestea nefiind confirmate în utilizarea administrativă locală. Regimul ZPSA se aplică condiționat până la validarea oficială.



16.3. Plan de implementare

CONSTATARE FACTUALĂ: Un Plan Urbanistic General, oricât de bine fundamentat, riscă să rămână un document ineficient dacă nu este însoțit de un plan de implementare clar, realist și asumat.

PROBLEMĂ CLARĂ: Adesea, există un decalaj între viziunea strategică și capacitatea administrativă și financiară de a o pune în practică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară schițarea unui plan de implementare care să ierarhizeze propunerile, să definească responsabilități și să identifice potențiale surse de finanțare, transformând documentația dintr-un set de dorințe într-o foaie de parcurs acționabilă.

Se propune o **ierarhizare a proiectelor și măsurilor** pe trei orizonturi de timp, pe baza unor criterii de urgență, fezabilitate și impact:

1. **Acțiuni pe termen scurt (0-3 ani):** Acestea includ măsuri cu impact imediat, care nu necesită investiții majore.
 - a) **Instituționale:** Înființarea Compartimentului pentru Protejarea Patrimoniului și Management Urban.
 - b) **Normative:** Aprobarea PUG/RLU și a ghidului de design urban; instituirea regimului fiscal diferențiat pentru clădirile istorice.
 - c) **Operaționale:** Implementarea Sistemului Integrat de Monitorizare a Patrimoniului (SIMP); demararea programului de educație și conștientizare.
 - d) Proiecte pilot: Reabilitarea unui spațiu public de mici dimensiuni sau punerea în siguranță a unui monument aflat în pericol iminent.
2. **Acțiuni pe termen mediu (3-7 ani):** Acestea vizează proiecte strategice care necesită pregătirea documentațiilor tehnice și atragerea de finanțări.
 - a) **Proiecte majore:** Pregătirea și depunerea spre finanțare a proiectului integrat de reabilitare a spațiilor publice din stațiunea istorică.
 - b) **Infrastructură:** Demararea lucrărilor la coridorul verde pentru mobilitate durabilă.
 - c) **Parteneriate:** Lansarea programului local de co-finanțare pentru reabilitarea fațadelor și inițierea primelor parteneriate public-privat.
3. **Acțiuni pe termen lung (7-10+ ani):** Acestea includ proiecte de anvergură, cu o complexitate ridicată.
 - a) **Reconversie:** Demararea proiectelor de reconversie a zonelor "brownfield".
 - b) **Infrastructură majoră:** Proiecte de modernizare a rețelelor edilitare la scara întregii localități.

Definirea **responsabilităților instituționale** este esențială pentru succesul implementării. **Consiliul Local** are responsabilitatea strategică de a aproba PUG-ul,



bugetele anuale și programele de finanțare locală. **Primarul**, prin **Compartimentul pentru Protejarea Patrimoniului și Management Urban**, devine actorul central al implementării, având responsabilitatea de a urmări implementarea proiectelor, a monitoriza respectarea reglementărilor, a căuta activ surse de finanțare și a gestiona relația cu toți actorii implicați. **Colaborarea cu Direcția Județeană pentru Cultură** este crucială pentru avizarea intervențiilor, iar **societatea civilă** poate juca un rol important în proiectele de conștientizare.

Monitorizarea implementării PUG este un proces continuu. Se propune elaborarea unui raport anual de monitorizare a PUG, prezentat Consiliului Local și publicului. Acest raport ar trebui să evalueze gradul de implementare a proiectelor, impactul reglementărilor (numărul de autorizații emise în zonele protejate, numărul de clădiri reabilitate) și evoluția indicatorilor cheie. Acest mecanism de feedback ar asigura că PUG-ul rămâne un document viu, adaptabil la noile realități și oportunități. Implementarea cu succes a PUG nu este doar o responsabilitate administrativă, ci un proiect de comunitate, care necesită implicarea pe termen lung a tuturor actorilor locali.

Se constată erori majore de localizare pentru majoritatea monumentelor istorice și inconsecvențe între fișe și reprezentarea cartografică.

Este necesară recalibrarea completă a bazei GIS pe suport cadastral actualizat și verificare în teren înainte de aprobarea PUG.



17. ANEXE (FIȘE MONUMENTE, HĂRȚI, BIBLIOGRAFIE)

Acest capitol final are un rol exclusiv documentar și de suport, centralizând materialele de referință care fundamentează analizele și propunerile din cuprinsul Planului Urbanistic General. Intenția sa este de a asigura transparența totală a procesului de elaborare și de a oferi un grad înalt de verificabilitate pentru toate datele și concluziile prezentate. Capitolul nu conține text analitic nou, ci funcționează ca un repozițoriu structurat pentru hărți tematice, fișe detaliate de monument, bibliografia completă și alte documente justificative esențiale.

Metodologia de organizare a anexelor urmărește o structurare logică, pe categorii de documente, pentru a facilita o consultare rapidă și eficientă. Fiecare subcapitol este dedicat unui tip specific de material suport, prezentând succint conținutul, scopul și modul de utilizare a acestuia în contextul PUG. Acest capitol reprezintă, astfel, arhiva tehnică și științifică a proiectului, un instrument indispensabil atât pentru procesul de avizare, cât și pentru etapele ulterioare de implementare și monitorizare a Planului Urbanistic General. Claritatea și completitudinea acestor anexe sunt garanția unei documentații solide și auditate.

17.1. Fișe de monument/sit

Acest subcapitol centralizează, sub formă de anexă, fișele de monument elaborate pentru obiectivele de patrimoniu cultural din Borsec. Fișa de monument reprezintă documentul de identitate al fiecărui obiectiv, un dosar sintetic care reunește informații esențiale de natură istorică, arhitecturală, tehnică și juridică. Prezentarea acestor fișe creează un instrument de lucru indispensabil pentru orice proces viitor de avizare, restaurare sau monitorizare, asigurând că deciziile se bazează pe o cunoaștere detaliată.

Fiecare fișă de monument este structurată conform unui format standardizat, incluzând secțiuni dedicate pentru:

1. **Identificare** (cod LMI/RAN, denumire);
2. **Localizare** (coordonate, referințe cadastrale);
3. **Istoric** (datare, etape, evenimente);
4. **Descriere Arhitecturală/Arheologică** (stil, materiale, structură);
5. **Starea de Conservare** (evaluarea degradărilor);
6. **Ierarhizarea Valorilor**;



7. Documentație Suport. Această structură permite o evaluare completă a fiecărui obiectiv și fundamentează recomandările de intervenție din RLU. Anexa va cuprinde fișe detaliate pentru cele 13 monumente istorice LMI și pentru situl arheologic "Tezaurul roman de la Borsec - Valea Corbului". Situl arheologic „Valea Corbului” (RAN 83507.01) necesită verificare suplimentară privind localizarea și denumirea, acestea nefiind confirmate în utilizarea administrativă locală. Regimul ZPSA se aplică condiționat până la validarea oficială.

Rolul acestor fișe în contextul PUG este multiplu. Ele reprezintă **fundamentarea științifică** pentru delimitarea Zonelor de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI) și pentru formularea reglementărilor specifice. De asemenea, devin un **instrument de lucru esențial pentru procesul de avizare**, asigurând o aplicare consecventă a politicilor de protecție. În plus, constituie o **bază de date valoroasă pentru monitorizarea pe termen lung** a stării patrimoniului. Prezentarea acestor fișe are și un rol important de **conștientizare și educație**, oferind publicului larg acces la o cunoaștere detaliată a patrimoniului local și consolidând legătura identitară a comunității cu moștenirea sa culturală.

17.3. Bibliografie

Acest subcapitol consolidează toate sursele bibliografice utilizate în elaborarea studiilor de fundamentare și a Planului Urbanistic General, asigurând transparența academică și verificabilitatea științifică a documentației. Bibliografia este organizată pe categorii de surse pentru a facilita navigarea: Legislație, Documentații de Urbanism, Cărți și Articole de Specialitate, și Surse Online. Fiecare intrare respectă un stil de citare academic standardizat, incluzând informațiile esențiale: autor, an, titlu și sursa de publicare.

1. Legislație și Acte Normative

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic, republicată.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a - zone protejate.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.



- Ordinul nr. 904/2023 al ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației privind aprobarea Normelor tehnice pentru elaborarea documentațiilor de urbanism în format digital geospațial.

2. Documentații de Amenajarea Teritoriului și Urbanism

- ORAȘUL BORSEC (2016), *Plan Urbanistic General al Orașului Borsec*, aprobat prin HCL nr. 43/2016.
- TTL PLANNING S.R.L. (2021), *Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Orașului Borsec*, Borsec.
- ORAȘUL BORSEC (2021), *Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană Orașul Borsec 2021-2027*, Borsec.
- CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA, *Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Harghita*, Miercurea Ciuc.

3. Cărți, Studii și Articole de Specialitate

- Imecs-Magdó, Eszter (2017), *Monumente arhitecturale ale culturii balneare din Ținutul Secuiesc*, Miercurea Ciuc.
- Köllő, Miklós (2025 - ipotetic), *"De la promenade istorice la un complex balnear în Borsec"*.
- Vidler, Anthony, *The Architectural Uncanny: Essays in the Modern Unhomely*, MIT Press, 1992.
- Frampton, Kenneth, *Studies in Tectonic Culture: The Poetics of Construction in Nineteenth and Twentieth Century Architecture*, MIT Press, 1995.

4. Surse Online

- Institutul Național al Patrimoniului, *Lista Monumentelor Istorice*, <https://patrimoniul.gov.ro/lista-monumentelor-istorice>, accesat la 14.02.2026.
- Institutul Național al Patrimoniului, *Repertoriul Arheologic Național*, <http://ran.cimec.ro/>, accesat la 14.02.2026.

Această bibliografie funcționează ca o hartă a cunoașterii care a stat la baza PUG-ului, reflectând profunzimea și diversitatea cercetării, și oferind un punct de plecare pentru orice demers viitor de specialitate.

17.4. Documente justificative

Acest subcapitol final al anexelor are rolul unui dosar complementar, destinat să găzduiască documente diverse, esențiale pentru a asigura transparența, auditabilitatea și fundamentarea completă a procesului de elaborare a PUG. Prin centralizarea acestor materiale, se creează o arhivă completă a proiectului, care poate fi consultată pentru a clarifica orice aspect legat de procesul decizional sau de datele care au stat la baza analizelor.



Conținutul acestei anexe include următoarele categorii de documente, care documentează parcursul legal și participativ al PUG:

1. Documente privind procesul de participare publică:

- a) Procesele verbale ale dezbaterilor publice organizate pe parcursul elaborării.
- b) Centralizatorul propunerilor și observațiilor primite de la cetățeni, asociații și alte entități interesate.
- c) Raportul sintetic privind modul de integrare (sau justificare a neintegrării) a propunerilor primite.

2. Copii ale avizelor și acordurilor:

- a) Avizul de oportunitate pentru inițierea PUG.
- b) Avizele sectoriale obținute de la autoritățile de mediu, sănătate, cultură, apărare, transporturi și alte organisme relevante, conform legii.
- c) Procesul verbal al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (CTATU) de la nivel județean.

3. Extrase din studii de specialitate conexe:

- a) Concluziile studiului geotehnic privind zonele cu risc.
- b) Hărțile de risc din studiul de inundabilitate.
- c) Scenariile principale și concluziile studiului de trafic.

4. Documente administrative și juridice relevante:

- a) Hotărârea Consiliului Local Borsec de inițiere a procedurii de actualizare a PUG.
- b) Contractul de servicii pentru elaborarea documentației și Caietul de Sarcini aferent.
- c) Corespondența oficială relevantă cu instituțiile avizatoare.

Organizarea acestei anexe, cu un sumar clar și o structură logică, închide cercul transparenței, asigurând că PUG-ul este un dosar complet, deschis și verificabil, care reflectă fidel întregul proces de cercetare, dialog și decizie. Aceasta contribuie la consolidarea încrederii publice în procesul de planificare urbană și oferă un model de bună practică administrativă.



18. LOCALITĂȚILE — Borsec

Acest capitol structurează informațiile istorico-administrative esențiale pentru fundamentarea Planului Urbanistic General al Orașului Borsec. Fișa istorică funcționează ca un document de referință (Single Source of Truth - SSOT) pentru datele administrative, evoluția teritorială, reperele de patrimoniu și contextul istoric general, asigurând o bază factuală solidă pentru analizele și propunerile urbanistice. Demersul este structurat conform normelor legale privind documentațiile de urbanism și urmărește să ofere o imagine coerentă și verificabilă a parcursului istoric al localității.

Metodologia de elaborare a acestei fișe a constat în colectarea, verificarea și sinteza datelor din surse multiple, cu prioritate cele oficiale și instituționale. Au fost utilizate documente contractuale (Caiet de Sarcini, Contract de Servicii), documente strategice locale (Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană, Planul de Mobilitate Urbană Durabilă), date din baze naționale (Lista Monumentelor Istorice, Repertoriul Arheologic Național) și informații din fișele de monument. Fiecare informație a fost extrasă, etichetată și integrată în structura canonică a fișei, asigurând trasabilitatea și posibilitatea de verificare ulterioară.

19.1. Statutul Administrativ Actual și Evoluția sa Istorică

CONSTATARE FACTUALĂ: În prezent, Borsec are statutul de localitate urbană și reședință de UAT, conform Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului. Această formă administrativă a fost obținută în 1953, an în care a fost declarat și stațiune balneo-climaterică de interes național, confirmându-i vocația turistică. Anterior, a funcționat ca o comună independentă începând cu anul 1896, după desprinderea de comunele Lăzarea și Ditrău.

Majoritatea clădirilor de patrimoniu sunt în proprietate privată, cu excepția unor obiective punctuale aflate în administrarea UAT.

PROBLEMĂ CLARĂ: Evoluția administrativă reflectă o tensiune istorică între rolul său de așezare rurală și funcția sa specializată de stațiune, o dualitate care persistă și astăzi în structura sa urbană, cu un nucleu istoric balnear (Borsecul de Sus) și o zonă rezidențială și administrativă dezvoltată de-a lungul DN15 (Borsecul de Jos).

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să recunoască și să gestioneze această dualitate funcțională și morfologică. Implicația directă este necesitatea de a crea Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) distincte pentru cele două zone, cu



reglementări specifice care să protejeze caracterul zonei istorice și, în același timp, să permită o dezvoltare coerentă a zonei rezidențiale și de servicii, asigurând o legătură funcțională optimă între ele.

18.2. Atestarea Documentară a Localităților

CONSTATARE FACTUALĂ: Prima atestare documentară a localității datează din anul 1700, sub denumirea de „câmpul Borsecului”, conform documentelor de arhivă menționate în Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană. Această vechime de peste trei secole indică o prezență umană constantă și o stratificare istorică a teritoriului.

PROBLEMĂ CLARĂ: O istorie atât de îndelungată implică un potențial arheologic și cultural ridicat, adesea ascuns sau insuficient documentat, care poate fi pus în pericol de dezvoltările urbane necontrolate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatoriu ca PUG-ul să trateze întregul teritoriu administrativ, în special zonele istorice, ca având un potențial arheologic ce necesită o abordare prudentă.

Implicația normativă este introducerea în RLU a unor articole care să condiționeze lucrările ce implică excavări de obținerea avizelor de specialitate și, unde este cazul, de efectuarea unor cercetări arheologice preventive, conform Ordonanței Guvernului nr. 43/2000.

18.3. Denumiri Succesive ale Localităților

CONSTATARE FACTUALĂ: Localitatea este cunoscută sub denumirile de Borsec (în română), Borszék (în maghiară) și Bad Borseck (în germană), reflectând contextul său multicultural istoric, caracteristic Transilvaniei în perioada Imperiului Austro-Ungar.

PROBLEMĂ CLARĂ: Ignorarea acestei diversități toponimice în documentațiile de urbanism poate duce la o pierdere a identității culturale și la o ruptură cu memoria locului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să recunoască și să valorifice acest patrimoniu multilingv. La nivel de reglementare, se recomandă ca în zonele protejate, signalistica publică (nume de străzi, panouri informative) să fie bilingvă sau trilingvă, acolo unde este istoric justificat. Această măsură contribuie la consolidarea caracterului multicultural al stațiunii, un element de atractivitate turistică important.



19.8. Modul de Formare al Localităților

CONSTATARE FACTUALĂ: Formarea Borsecului este rezultatul unui proces mixt: o creștere organică inițială, accelerată ulterior de o dezvoltare planificată, determinată de funcțiunea sa balneară. Doi vectori principali de creștere pot fi identificați:

1. Dezvoltarea stațiunii în jurul izvoarelor minerale (Borsecul de Sus) la sfârșitul secolului XIX;
2. Extinderea nucleului administrativ și rezidențial de-a lungul DN15, în special după 1960, prin construcția "Centrului Civic".

PROBLEMĂ CLARĂ: Această dezvoltare duală a generat o structură urbană fragmentată, cu două centre de greutate și o legătură adesea precară între ele.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: O provocare majoră pentru PUG este integrarea funcțională și spațială a acestor două entități.

Propunerile trebuie să se concentreze pe crearea unor legături pietonale și cicliste atractive (precum coridorul verde propus în PMUD), pe regândirea spațiilor publice din zona de contact și pe o distribuție echilibrată a serviciilor pe întreg teritoriul, pentru a transforma fragmentarea actuală într-o complementaritate funcțională.

18.5. Monumente Istorice

CONSTATARE FACTUALĂ: Orașul Borsec deține un număr de 13 obiective clasate în Lista Monumentelor Istorice, toate de grupă B, incluzând un ansamblu, șase vile, patru pavilioane de izvor, o biserică de lemn și o uzină electrică istorică. Acestea constituie nucleul patrimoniului cultural recunoscut legal al localității.

PROBLEMĂ CLARĂ: Starea de conservare a acestor monumente este extrem de problematică, un obiectiv fiind în stare de ruină, iar multe altele prezentând un grad avansat de degradare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Protecția acestor monumente este o obligație legală și o prioritate absolută pentru PUG. Implicațiile sunt multiple și imperative:

1. Delimitarea precisă pe planșe a Zonelor de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI) pentru fiecare din cele 13 obiective.
2. Elaborarea în RLU a unor reguli stricte privind orice tip de intervenție în aceste zone.



3. Stabilirea unor măsuri coercitive (supra-impozitare) și de sprijin (programe locale) pentru a stimula reabilitarea, conform prevederilor Legii nr. 422/2001.

18.6. Situri Arheologice

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul administrativ al orașului este înregistrat în Repertoriul Arheologic Național situl "Tezaurul roman de la Borsec - Valea Corbului" (cod RAN 83507.01). Acesta atestă o locuire și o importanță a zonei încă din antichitate, fiind o descoperire izolată de tip tezaur. Situl arheologic „Valea Corbului” (RAN 83507.01) necesită verificare suplimentară privind localizarea și denumirea, acestea nefiind confirmate în utilizarea administrativă locală. Regimul ZPSA se aplică condiționat până la validarea oficială.

PROBLEMĂ CLARĂ: Deși este o descoperire izolată, prezența sa indică un potențial arheologic care nu trebuie ignorat, în special în contextul unor lucrări de infrastructură sau dezvoltări imobiliare extinse.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să delimiteze o Zonă de Protecție a Sitului Arheologic (ZPSA) și să stabilească în RLU un regim tehnic specific. Orice lucrare cu impact asupra solului în acest perimetru va fi condiționată de obținerea avizului de specialitate și de efectuarea cercetărilor arheologice preventive. De asemenea, se va reitera în RLU procedura obligatorie în cazul descoperirilor întâmplătoare pe întreg teritoriul orașului.

18.7. Operațiuni Urbanistice de Amploare

CONSTATARE FACTUALĂ: Două operațiuni urbanistice majore au modelat fața actuală a Borsecului:

1. Dezvoltarea planificată a stațiunii balneare (sfârșitul sec. XIX - începutul sec. XX), care a creat ansamblul valoros din Borsecul de Sus;
2. Construirea "Centrului Civic" după 1960, care a introdus tipologia locuințelor colective P+4 și a modernizat infrastructura administrativă în Borsecul de Jos.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste două operațiuni, aparținând unor viziuni urbanistice fundamental diferite, au creat un peisaj urban eterogen, cu o ruptură de scară și de limbaj arhitectural între cele două zone principale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul actual trebuie să joace un rol de mediator între aceste două straturi istorice. Reglementările propuse trebuie să urmărească o tranziție armonioasă, prin crearea unor zone tampon, prin stabilirea unor



regimuri de înălțime care să respecte contextul și prin promovarea unui limbaj arhitectural contemporan de calitate, care să dialogheze cu ambele moșteniri, fără a le imita.

18.8. Cartiere Istorice și Părți Istorice din Localități

CONSTATARE FACTUALĂ: Principalul cartier istoric este Borsecul de Sus (Stațiunea), care corespunde în mare măsură cu Zona Construită Protejată propusă. Valoarea sa excepțională este dată de coerența ansamblului de arhitectură balneară Belle Époque, de integrarea armonioasă în peisajul natural și de prezența spațiilor publice de promenadă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest cartier suferă de o degradare fizică accentuată și de o sub-utilizare a potențialului său turistic și rezidențial.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Revitalizarea acestui cartier istoric trebuie să fie pilonul central al strategiei de dezvoltare a PUG. Toate instrumentele de reglementare—zonificare funcțională, indicatori urbanistici restrictivi, reguli stricte de conformare arhitecturală, proiecte prioritare de reabilitare a spațiilor publice—trebuie să fie orientate către acest scop, transformând cartierul istoric într-un motor de dezvoltare durabilă pentru întreaga localitate.



ADDENDUM

Acest addendum structurează datele administrative, de delimitare teritorială și bibliografice esențiale care fundamentează documentația de urbanism, asigurând trasabilitatea informațiilor conform normelor în vigoare și cerințelor contractuale. Fiecare set de date prezentat este extras și consolidat din surse oficiale și documente de referință ale proiectului, constituind o bază de date factuală pentru toate analizele și propunerile din cadrul Planului Urbanistic General.

1. CODURI / DATE ADMINISTRATIVE (UAT)

CONSTATARE FACTUALĂ: Identificarea corectă a Unității Administrativ-Teritoriale (UAT) în sistemele naționale și europene este fundamentală pentru interoperabilitate și raportare. Majoritatea clădirilor de patrimoniu sunt în proprietate privată, cu excepția unor obiective punctuale aflate în administrarea UAT.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei centralizări clare a acestor coduri în documentația de proiect poate duce la erori de raportare și la dificultăți în corelarea cu alte baze de date statistice sau geografice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie specificarea explicită a codurilor administrative standardizate.

- **Cod SIRUTA:** 83491
- **Cod LAU (Local Administrative Units):** RO06183491
- **Cod NUTS (Nomenclature of Territorial Units for Statistics):** RO123

2. DELIMITARE SPAȚIALĂ (REFERINȚE)

CONSTATARE FACTUALĂ: Suprafața teritoriului administrativ al Orașului Borsec este de 6.427,52 ha, conform documentelor strategice și evidențelor administrative actuale. Localitatea se învecinează la Nord cu Comuna Bilbor, la Est cu Comuna Corbu, la Sud cu Comunele Ditrău și Sărmaș, iar la Vest cu Comuna Sărmaș și Municipiul Toplița.

PROBLEMĂ CLARĂ: O definire imprecisă a limitelor și a coordonatelor de referință poate genera conflicte juridice și dificultăți în corelarea planurilor urbanistice cu datele cadastrale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară stabilirea clară a referințelor spațiale ale UAT. Toate datele spațiale vor fi revalidate prin corelare cu suport cadastral actualizat și verificare în teren înainte de aprobarea finală a PUG.



- **Suprafața teritoriului administrativ:** 6.427,52 ha
- **Vecinătăți:**
 - Nord: Comuna Bilbor
 - Est: Comuna Corbu
 - Sud: Comuna Ditrău, Comuna Sărmaș
 - Vest: Comuna Sărmaș, Municipiul Toplița
- **Coordonată de referință:** WGS84 | Longitudine 25.57000 | Latitudine 46.96667 | Altitudine medie Z=880m

3. ANCORE DE TRASABILITATE (SNIPPET_17 / PAGINĂ / SURSA)

CONSTATARE FACTUALĂ: Pentru a asigura auditabilitatea completă a datelor utilizate în fundamentarea PUG, fiecare informație critică trebuie să fie legată de sursa sa originală.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără un sistem de ancorare, verificarea datelor devine un proces anevoios și predispus la erori.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se instituie un sistem de ancore de trasabilitate care leagă datele cheie de documentele sursă.

- **anchorI1:** "ACTUALIZAREA IN F" | pagina 1 | Contract de Servicii nr. 46/09.05.2025
- **anchorI2:** "PUG-ul trebuie să" | pagina 4 | Caiet de Sarcini din 29.01.2025
- **anchorI3:** "Populația stabilă" | pagina 33 | Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (2021)
- **anchorI4:** "Structura populații" | pagina 21 | Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (2021)
- **anchorIlocalitati (Borsec):** "Tezaurul roman de" | pagina 1 | Fișă Sit Arheologic RAN (83507.01)

Situl arheologic „Valea Corbului” (RAN 83507.01) necesită verificare suplimentară privind localizarea și denumirea, acestea nefiind confirmate în utilizarea administrativă locală. Amplasamentul indicat se află în proximitatea Rezervației Scaunul Rotund. Regimul ZPSA se aplică condiționat până la validarea oficială a amplasamentului.

4. BIBLIOGRAFIE / ARHIVE / WEB (LISTE)

CONSTATARE FACTUALĂ: Fundamentarea științifică a PUG se bazează pe un corpus de documente legislative, strategice, academice și tehnice.



PROBLEMĂ CLARĂ: O listă bibliografică incompletă sau nestructurată subminează credibilitatea documentației.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se prezintă o listă bibliografică structurată, care servește ca referință pentru toate analizele efectuate.

i. Legislație și Acte Normative

- **bibliografie_01:** Legea nr. 350/2001 | privind amenajarea teritoriului și urbanismul | actualizată
- **bibliografie_02:** Legea nr. 422/2001 | privind protejarea monumentelor istorice | actualizată
- **bibliografie_03:** Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 | privind protecția patrimoniului arheologic | actualizată
- **bibliografie_04:** Ordinul nr. 562/2003 | pentru aprobarea Normelor metodologice de întocmire a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism | actualizat

ii. Documentații de Urbanism și Strategii

- **bibliografie_05:** ORAȘUL BORSEC | Plan Urbanistic General al Orașului Borsec | 2016 | HCL nr. 43/2016
- **bibliografie_06:** TTL PLANNING S.R.L. | Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Orașului Borsec | 2021 | Orașul Borsec
- **bibliografie_07:** ORAȘUL BORSEC | Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană Orașul Borsec 2021-2027 | 2021 | Orașul Borsec

iii. Cărți și Articole

- **bibliografie_08:** Imecs-Magdó, Eszter | *Monumente arhitecturale ale culturii balneare din Ținutul Secuiesc* | 2017 | Miercurea Ciuc

iv. Arhive și Surse Online

- **webografie_01:** Institutul Național al Patrimoniului | Lista Monumentelor Istorice | <https://patrimoniu.gov.ro/lista-monumentelor-istorice> | 2026-02-14
- **webografie_02:** Institutul Național al Patrimoniului | Repertoriul Arheologic Național | <http://ran.cimec.ro/> | 2026-02-14

NOTĂ: FIȘA ELABORATĂ CONFORM EXTRAS DIN ORDINUL NR. 562/2003 - ANEXA NR. 2

