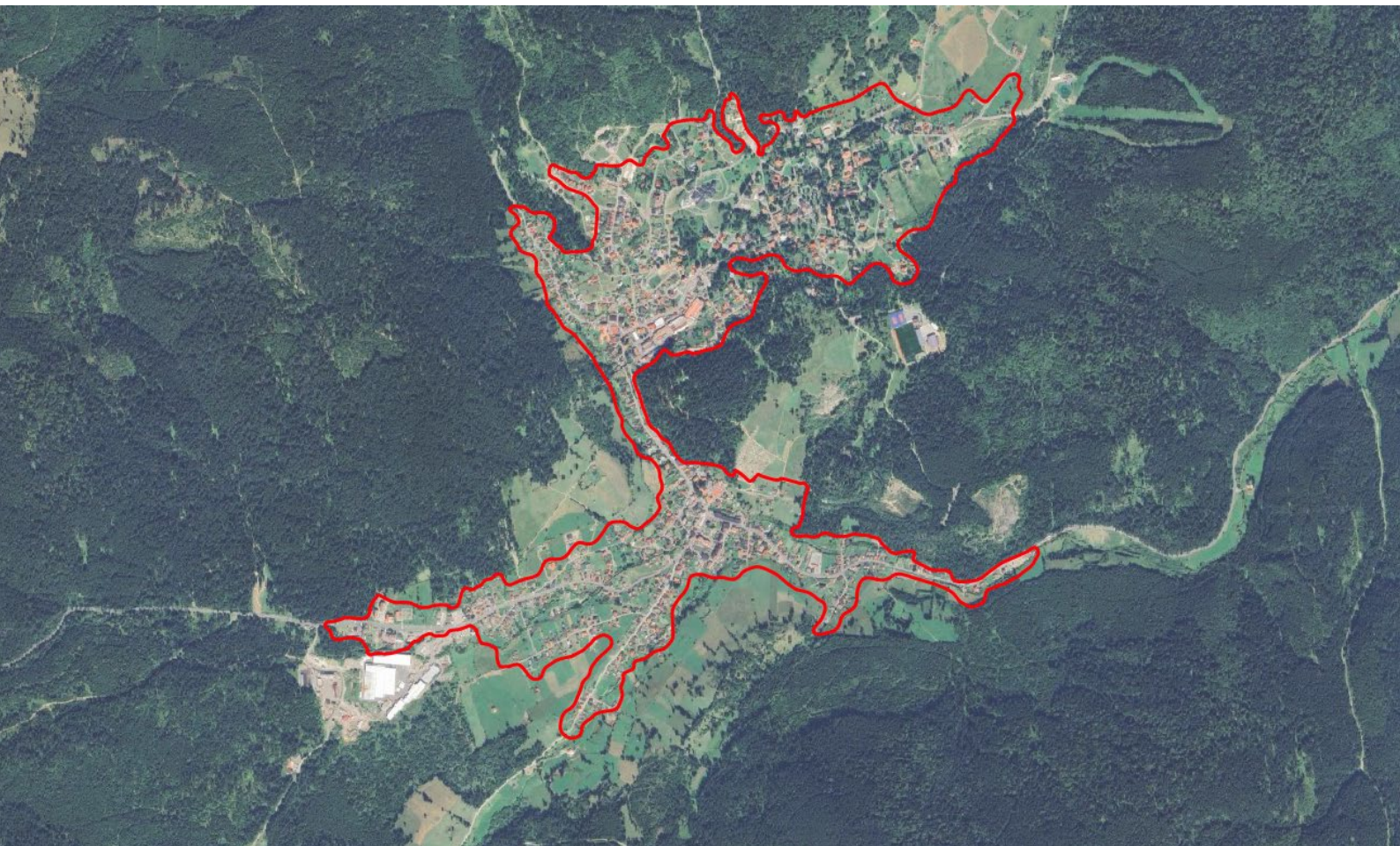


Studiu Potențial Balnear Cultural și Turistic

Beneficiar
Oraș Borsec, Județ Harghita

Proiectant General
Vego Concept Engineering S.R.L.

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BORSEC



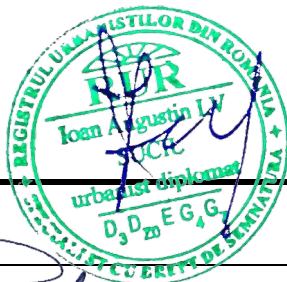
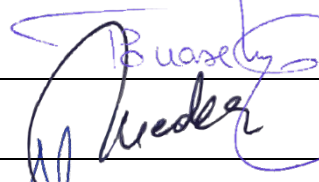
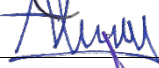
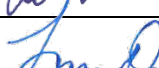
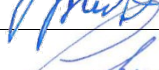
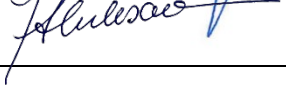


FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizare Plan Urbanistic General al orașului Borsec
Beneficiar	Orașul Borsec, Județ Harghita
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	Studiu Potențial Balnear Cultural și Turistic
Data elaborării	FEB 2026



COLECTIV DE ELABORARE

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



CUPRINS

<u>STUDIU DE FUNDAMENTARE PENTRU ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BORSEC: POTENȚIAL BALNEAR, CULTURAL ȘI TURISTIC.....</u>	<u>6</u>
<u>1. CAPITOLUL I: INTRODUCERE ȘI CADRU METODOLOGIC</u>	<u>7</u>
<u>1.1. Scopul și obiectivele studiului</u>	<u>7</u>
<u>1.2. Cadrul legislativ național și european</u>	<u>8</u>
<u>1.3. Metodologia de cercetare și analiză</u>	<u>8</u>
<u>1.4. Sursele de date și structura documentației.....</u>	<u>9</u>
<u>2. CAPITOLUL II: ANALIZA RESURSELOR TURISTICE NATURALE.....</u>	<u>11</u>
<u>2.1. Cadrul natural (relief, climă, hidrografie)</u>	<u>11</u>
<u>2.2. Resurse hidrominerale (izvoare)</u>	<u>12</u>
<u>2.3. Arii naturale protejate (Scaunul Rotund)</u>	<u>13</u>
<u>2.4. Biodiversitate și peisaj</u>	<u>14</u>
<u>2.5. Potențial pentru ecoturism</u>	<u>15</u>
<u>3. CAPITOLUL III: ANALIZA PATRIMONIULUI CULTURAL-ISTORIC ȘI ARHEOLOGIC ...</u>	<u>17</u>
<u>3.1. Monumente istorice și arhitectură balneară.....</u>	<u>17</u>
<u>3.2. Zone construite protejate și stilul arhitectural local</u>	<u>19</u>
<u>3.3. Patrimoniul arheologic</u>	<u>20</u>
<u>3.4. Patrimoniul imaterial</u>	<u>20</u>
<u>4. CAPITOLUL IV: INFRASTRUCTURA TURISTICĂ EXISTENTĂ</u>	<u>22</u>
<u>4.1. Infrastructura de cazare</u>	<u>22</u>
<u>4.2. Infrastructura de alimentație publică</u>	<u>23</u>
<u>4.3. Dotări de agrement și sport</u>	<u>24</u>
<u>4.4. Accesibilitate și transport</u>	<u>26</u>
<u>5. CAPITOLUL V: ANALIZA POTENȚIALULUI BALNEAR.....</u>	<u>27</u>
<u>5.1. Factori naturali de cură</u>	<u>27</u>
<u>5.2. Infrastructura balneară.....</u>	<u>28</u>
<u>5.3. Tradiție și renume balnear.....</u>	<u>29</u>
<u>5.4. Potențial de dezvoltare a turismului de sănătate</u>	<u>30</u>
<u>6. CAPITOLUL VI: ANALIZA EVENIMENTELOR ȘI A CAPITALULUI UMAN</u>	<u>32</u>
<u>6.1. Evenimente culturale și sportive.....</u>	<u>32</u>
<u>6.2. Forța de muncă în turism</u>	<u>33</u>
<u>6.3. Educație și formare profesională.....</u>	<u>34</u>
<u>6.4. Implicare comunitară și ospitalitate</u>	<u>35</u>
<u>7. CAPITOLUL VII: PROPUNERI DE TRASEE TEMATICE ȘI CIRCUITE TURISTICE.....</u>	<u>37</u>



7.1. Trasee culturale	37
7.2. Trasee de ecoturism	39
7.3. Cicloturism	40
7.4. Trasee balneare	42
8. CAPITOLUL VIII: DIAGNOZĂ SWOT ȘI VIZIUNE STRATEGICĂ.....	43
8.1. Analiza SWOT	43
8.2. Diagnoză integrată a sectorului turistic	45
8.3. Viziune strategică de dezvoltare	46
9. CAPITOLUL IX: DIRECȚII STRATEGICE DE DEZVOLTARE	47
9.1. Axe prioritare	47
9.2. Obiective strategice SMART	48
9.3. Portofoliu de proiecte	50
9.4. Indicatori de performanță	51
10. CAPITOLUL X: REGULI PENTRU ZONE CU REGIM SPECIAL	54
10.1. Zonificare turistică	54
10.2. Regulament Local de Urbanism (RLU)	55
10.3. Condiții de autorizare	57
11. PLAN DE ACȚIUNE ȘI MARKETING TERITORIAL.....	59
11.1. Plan de acțiune	59
11.2. Etapizarea investițiilor și surse de finanțare.....	62
11.3. Marketing și branding teritorial	64
11.4. Parteneriate pentru implementare.....	65
12. CAPITOLUL XII: CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI PENTRU PUG.....	67
12.1. Concluzii finale	67
12.2. Propuneri de reglementări pentru RLU	69
12.3. Recomandări pentru Memoriul PUG.....	71
12.4. Indicatori de monitorizare	72
13. CAPITOLUL XIII: SINTEZĂ STRATEGICĂ FINALĂ ȘI VIZIUNE INTEGRATĂ DE DEZVOLTARE.....	74
13.1. Recapitularea Diagnozei Multicriteriale: Puncte de Presiune și Oportunități Strategice.....	74
13.2. Viziunea Integrată: Borsec - Stațiunea Sănătății Active ca Sistem Viu.....	75
13.3. Principii de Reglementare Urbanistică Transversale	76
13.4. Modelul de Guvernanță și Implementare.....	77
13.5. Concluzii Finale și Direcții de Acțiune Imediată	78



STUDIU DE FUNDAMENTARE PENTRU ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BORSEC: POTENȚIAL BALNEAR, CULTURAL ȘI TURISTIC

Prezentul document constituie un studiu de fundamentare esențial în cadrul contractului nr. 46/09.05.2025 pentru „Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Orașului Borsec, Județul Harghita”. Acesta analizează în detaliu potențialul balnear, cultural și turistic al localității, având ca scop principal definirea unor direcții de dezvoltare durabilă și transpunerea acestora într-un set de reglementări urbanistice coerente, auditabile și aliniate la cadrul legislativ în vigoare. Demersul este fundamentat pe o analiză aprofundată a resurselor existente și pe o viziune strategică menită să consolideze statutul Borsecului de stațiune turistică de interes național.

Studiul urmărește să transforme potențialul remarcabil al stațiunii, dar subvalorificat, într-un motor de dezvoltare economică și socială. Obiectivul este de a oferi un instrument de planificare activ, care echilibrează conservarea patrimoniului natural și cultural cu stimularea investițiilor de calitate, asigurând totodată creșterea calității vieții pentru comunitatea locală. Documentul este structurat pentru a oferi o bază factuală solidă deciziilor de planificare spațială, fiecare analiză fiind direct conectată la implicațiile sale pentru Planul Urbanistic General.



1. CAPITOLUL I: INTRODUCERE ȘI CADRU METODOLOGIC

1.1. Scopul și obiectivele studiului

Constatare factuală: Actualizarea Planului Urbanistic General al Orașului Borsec, aprobat anterior prin HCL nr. 43/2016, este o necesitate contractuală (Contract nr. 46/09.05.2025) și o precondiție pentru dezvoltarea durabilă a localității, având în vedere statutul său de stațiune turistică de interes național.

Problemă clară: Documentația de urbanism existentă nu mai corespunde dinamicii socio-economice actuale, tendințelor din piața turistică și cadrului legislativ complex, ceea ce blochează investițiile de calitate și generează o dezvoltare necoerentă. Lipsește un instrument de planificare activ care să identifice sinergiile dintre capitalul natural excepțional (resurse hidrominerale, peisaj), patrimoniul cultural-istoric și infrastructura existentă.

Consecință și implicație PUG: Prezentul studiu de fundamentare are scopul de a oferi o analiză cuprinzătoare a potențialului turistic, balnear și cultural, pentru a defini direcții strategice și un set de reglementări urbanistice clare. PUG-ul va transpune aceste direcții în decizii de planificare spațială care echilibrează conservarea patrimoniului cu stimularea investițiilor, transformând potențialul existent într-un motor de dezvoltare economică și socială. Obiectivele studiului sunt structurate ierarhic pentru a asigura acest transfer:

- Obiectiv Strategic 1 (Inventar și Diagnoză):** Realizarea unui inventar exhaustiv și a unei diagnoze a tuturor resurselor cu potențial turistic (naturale, culturale, antropice), incluzând o evaluare a stării lor actuale și a presiunilor la care sunt supuse. Acest pas fundamentează orice demers ulterior.
- Obiectiv Strategic 2 (Viziune de Dezvoltare):** Formularea unei viziuni strategice clare pentru dezvoltarea turistică a Borsecului, care să definească identitatea dorită a destinației, aliniată la tendințele pieței (turism de sănătate, ecoturism) și la principiile dezvoltării durabile.
- Obiectiv Operațional 3 (Transpunere în RLU):** Traducerea viziunii strategice într-un set de propuneri concrete pentru Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism, incluzând: a) delimitarea de zone funcționale clare (ex: cluster balnear, zone de agrement); b) stabilirea de indicatori urbanistici preciși (POT, CUT, regim de înălțime); c) definirea de condiții de construire care să asigure calitatea arhitecturală și integrarea în peisaj.
- Obiectiv Transversal 4 (Coerență și Conformitate):** Asigurarea coerenței propunerilor cu celelalte studii de fundamentare ale PUG (geotehnic, de mediu, de circulație etc.) și garantarea conformității depline cu cadrul legislativ european, național și local, pentru a oferi siguranță juridică viitoarelor proiecte de investiții.



1.2. Cadrul legislativ național și european

Constatare factuală: Procesul de actualizare a PUG este guvernat de un cadru legislativ multi-nivel, complex și obligatoriu, care acoperă domeniile urbanismului, protecției mediului, patrimoniului cultural și turismului.

Problemă clară: Necorelarea sau ignorarea prevederilor din actele normative incidente poate duce la blocarea avizării PUG, la anularea în instanță a reglementărilor și la generarea de riscuri juridice pentru proiectele de investiții. Este necesară o navigare riguroasă printre legi sectoriale adesea nearmonizate.

Consecință și implicație PUG: PUG-ul și RLU-ul trebuie să integreze și să aplice în mod explicit cerințele derivate din următoarele acte normative cheie, asigurând conformitatea deplină a documentației:

- 1. Nivel European:** a) **Directiva INSPIRE:** Impune structurarea datelor spațiale în format GIS, o cerință explicită a contractului, pentru a asigura interoperabilitatea și transparența în politicile de mediu și urbanism. b) **Pactul Verde European (Green Deal):** Influențează direct reglementările PUG privind eficiența energetică a clădirilor, promovarea mobilității durabile și principiile economiei circulare în dezvoltarea infrastructurii turistice.
- 2. Nivel Național:** a) **Legea nr. 350/2001 (Amenajarea teritoriului și urbanismul):** Reprezintă legea fundamentală care stabilește ierarhia documentațiilor, procedurile de elaborare și avizare, precum și principiile generale de planificare ce trebuie respectate. b) **Ordonanța Guvernului nr. 57/2007 (Regimul ariilor naturale protejate):** Are o importanță critică pentru Borsec, dată fiind prezența sitului Natura 2000 (ROSCI0252) și a rezervațiilor naturale. PUG-ul trebuie să delimiteze clar aceste zone și să preia integral restricțiile și condiționalitățile din planurile de management aferente. c) **Legislație sectorială:** Legea turismului, Legea apelor (cu accent pe protecția resurselor hidrominerale), Legea privind protecția monumentelor istorice (impunând regimuri de protecție pentru cele 13 monumente LMI din Borsec) și legislația privind calitatea în construcții.
- 3. Nivel Județean și Local:** a) **Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Harghita:** PUG-ul trebuie să fie coerent cu direcțiile strategice județene privind rețelele de transport, zonele de protecție și proiectele de interes regional. b) **Statutul de stațiune turistică de interes național:** Acest statut impune obligații specifice privind calitatea serviciilor, infrastructura și reglementarea construcțiilor, care trebuie transpuse în RLU.

1.3. Metodologia de cercetare și analiză

Constatare factuală: Fundamentarea riguroasă a PUG necesită o metodologie de cercetare transparentă, sistematică și iterativă, care să asigure obiectivitatea analizelor și auditabilitatea concluziilor.



Problemă clară: O metodologie neclară sau superficială ar duce la un studiu descriptiv, fără capacitatea de a genera reglementări pertinente și justificate, bazate pe o înțelegere profundă a realităților din teren.

Consecință și implicație PUG: Prezentul studiu utilizează un flux de lucru în patru etape, care asigură transformarea datelor brute în propuneri de reglementare urbanistică concrete și argumentate:

- 1. Etapa 1: Documentare și Colectare Date Secundare:** a) **Analiza surselor oficiale:** Sunt centralizate date din documentații strategice (PUG anterior, SIDU, PMUD, PATJ), studii de specialitate (istoric, geotehnic), statistici (INS) și cadrul legal. b) **Constituirea bazei de date:** Toate informațiile sunt structurate într-o bază de date a proiectului, asigurând un fundament solid pentru analizele ulterioare.
- 2. Etapa 2: Cercetare de Teren și Colectare Date Primare:** a) **Inventariere și cartografiere:** Se realizează o cartografiere GIS a tuturor obiectivelor de interes (patrimoniu, resurse naturale, infrastructură) și un inventar fotografic pentru a documenta starea actuală. b) **Analiză calitativă:** Se colectează date calitative prin interviuri semi-structurate cu actori locali relevanți (administrație, operatori economici, ONG-uri) pentru a înțelege percepții, nevoi și oportunități.
- 3. Etapa 3: Analiză și Sinteză Integrată (GIS & SWOT):** a) **Analiză spațială:** Datele colectate sunt integrate în sistem GIS pentru a realiza analize spațiale complexe și hărți tematice (ex: hărți de risc, hărți de potențial). b) **Analiză strategică:** Se realizează o analiză SWOT care sintetizează punctele tari, punctele slabe, oportunitățile și amenințările, constituind baza pentru formularea viziunii de dezvoltare.
- 4. Etapa 4: Formularea Propunerilor pentru PUG:** a) **Definirea strategiei:** Pe baza diagnozei, se formulează viziunea, axele prioritare și portofoliul de proiecte. b) **Transpunerea în reglementări:** Strategia este tradusă în propuneri specifice pentru RLU, incluzând zonificări, unități teritoriale de referință (UTR), indicatori urbanistici și condiționalități pentru autorizarea construcțiilor.

1.4. Sursele de date și structura documentației

Problemă clară: Utilizarea unor date nevalidate sau prezentarea unei structuri documentare neclare ar submina încrederea în concluziile studiului și ar face dificilă auditarea acestuia.

Consecință și implicație PUG: Fundamentarea PUG se bazează pe o abordare multi-sursă, care permite triangularea informațiilor, asigurând o imagine obiectivă. Structura documentației este concepută pentru a urma un fir logic, de la analiză la propunere, după cum urmează:

- 1. Surse de date primare:** a) **Documente strategice și contractuale:** Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (2021), Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (2021),



Contractul de achiziție și Caietul de Sarcini pentru actualizarea PUG (2025). b) **Date oficiale:** Date statistice (INS), date geospațiale (ANCPI), liste de monumente istorice (Ministerul Culturii). c) **Date de teren:** Observații directe, relevee, interviuri și documentare fotografică realizate în cadrul elaborării studiilor de fundamentare. d) **Surse bibliografice:** Publicații academice și ghiduri de bune practici în planificare turistică și protecția patrimoniului.

2. **Structura Documentației (Studiu de Fundamentare):** a) **Partea I - Cadrul General (Capitolul 1):** Stabilește scopul, obiectivele, cadrul legal și metodologia. b) **Partea II - Analiză Sectorială (Capitolele 2-6):** Realizează o diagnoză detaliată a resurselor naturale, patrimoniului cultural, infrastructurii turistice, potențialului balnear și capitalului uman. c) **Partea III - Sinteză Strategică (Capitolele 7-9):** Propune produse turistice integrate (trasee tematice), sintetizează analizele într-o diagnoză SWOT, formulează viziunea și definește direcțiile strategice. d) **Partea IV - Transpunere în PUG (Capitolele 10-12):** Elaborează propuneri concrete de reglementări pentru RLU, un plan de acțiune și concluziile finale pentru Memoriul General.



2. CAPITOLUL II: ANALIZA RESURSELOR TURISTICE NATURALE

Capitalul natural al Orașului Borsec reprezintă fundamentul identității sale balneare și turistice, fiind compus din elemente esențiale precum relieful montan, climatul subalpin benefic, rețeaua hidrografică bogată în izvoare de apă minerală, flora și fauna specifice, precum și ariile naturale protejate. Acest capitol realizează o inventariere, clasificare și evaluare a acestor resurse, oferind o bază de date detaliată pentru fundamentarea potențialului de valorificare durabilă în contextul actualizării Planului Urbanistic General.

Metodologia aplicată combină analiza datelor secundare, extrase din studii geotehnice și hidrologice, hărți topografice și ortofotoplanuri, cu observații directe din teren pentru a asigura o diagnoză completă. O atenție specială este acordată resurselor hidrominerale, inventariate și evaluate din perspectiva stării de conservare și a potențialului de exploatare. Regimul juridic și constrângerile urbanistice ale ariilor naturale protejate sunt clarificate pe baza documentațiilor oficiale. Analiza se încheie cu o evaluare a vulnerabilităților și presiunilor antropice, pentru a fundamenta propunerile de protecție și management durabil al capitalului natural.

2.1. Cadrul natural (relief, climă, hidrografie)

Constatare factuală: Orașul Borsec este situat într-o depresiune intramontană la o altitudine medie de 880 m, flancată de Munții Giurgeului, Bistriței și Călimani. Acest cadru natural montan, caracteristic Carpaților Orientali, îi conferă un microclimat specific, adăpostit, și o bogăție de resurse care constituie principalul său activ strategic.

Problemă clară: Caracteristicile fizico-geografice (relief, climă, hidrografie) generează atât oportunități de dezvoltare turistică, cât și constrângeri clare pentru dezvoltarea teritorială, care nu sunt în prezent gestionate printr-o abordare urbanistică integrată. Pantele accentuate spre periferie, riscul hidrologic punctual și vulnerabilitatea zăcământului hidromineral necesită reglementări precise pentru a preveni dezvoltările necontrolate.

Consecință și implicație PUG: Planul Urbanistic General trebuie să traducă aceste caracteristici într-un set de reguli clare. PUG-ul va corela extinderea intravilanului cu studiile geotehnice, va institui perimetre de protecție pentru rețeaua hidrografică și zăcământul hidromineral și va ghida dezvoltarea infrastructurii turistice (trasee, puncte de belvedere) în armonie cu diversitatea morfologică a reliefului.

Relieful variat, predominant deluros-montan, cu versanți acoperiți de păduri de conifere, joacă un rol esențial în menținerea unui microclimat benefic. Peisajul fragmentat, cu altitudini variabile, văi și platouri, oferă condiții propice pentru drumeții și alte forme de



turism activ. Prezența masivelor de travertin adaugă un interes științific și turistic. Pantele terenului, deși moderate în zona locuită, devin accentuate spre periferie, impunând condiționalități pentru amplasarea noilor construcții și necesitatea corelării cu studiile geotehnice. Această diversitate morfologică este o resursă valoroasă pentru dezvoltarea de trasee tematice (geologice, de peisaj) care să diversifice oferta turistică.

Climatul subalpin de depresiune este un factor-cheie al statutului de stațiune balneo-climaterică. Temperaturile moderate vara (media în iulie: 15-18°C) și iernile bogate în zăpadă fac din Borsec o destinație atractivă în toate anotimpurile. Puritatea aerului, bogat în aerosoli și ozon, lipsa vânturilor puternice și umiditatea relativ constantă constituie factori naturali de cură cu efecte benefice recunoscute pentru afecțiuni respiratorii și cardiovasculare. Analiza datelor climatice pe termen lung este esențială pentru a evalua impactul schimbărilor climatice și pentru a fundamenta strategii de adaptare.

Rețeaua hidrografică, formată din pâraie precum Pârâul Vinului, Pârâul Mesteacănului și Pârâul Vinișorului, este crucială prin legătura sa cu bogatul zăcământ hidromineral. Izvoarele de apă minerală carbogazoasă, bicarbonate, calcice, magneziene, sodice și hipotone sau izotone reprezintă cea mai valoroasă resursă naturală a Borsecului. Protecția perimetrelor hidrogeologice este, prin urmare, o prioritate absolută. Deși riscul la inundații este considerat redus, PUG-ul trebuie să stabilească reglementări clare de construire în zonele adiacente cursurilor de apă. Managementul durabil al resurselor de apă este o condiție non-negociabilă, necesitând o monitorizare constantă. Calitatea peisagistică a cursurilor de apă poate fi valorificată prin amenajarea de alei de promenadă, integrând elementul acvatic în viața urbană a stațiunii.

2.2. Resurse hidrominerale (izvoare)

Constatare factuală: Borsec beneficiază de un număr impresionant de izvoare de apă minerală cu compoziții chimice variate, recunoscute istoric pentru proprietățile lor curative. Printre cele mai cunoscute se numără Izvoarele nr. 3 (Madonna), nr. 5 (László), nr. 6 (Lázár) și nr. 10 (Kossuth), indicate în tratarea afecțiunilor digestive, hepato-biliare, renale și cardiovasculare.

Problemă clară: Capitalul hidromineral, deși reprezintă principalul avantaj competitiv al stațiunii, este o resursă vulnerabilă, amenințată de starea variabilă a captărilor și de lipsa unei strategii integrate de valorificare. Multe pavilioane de protecție, inclusiv cele clasate ca monument istoric, necesită lucrări de restaurare.



Consecință și implicație PUG: PUG-ul trebuie să instituie un regim de protecție strict. Se va transpune în RLU perimetrul de protecție hidrogeologică stabilit prin studiu de specialitate, ca zonă cu regim special. Orice proiect de dezvoltare în acest perimetru va fi condiționat de avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale (ANRM). De asemenea, PUG-ul va facilita dezvoltarea de servicii de wellness și spa și crearea de "trasee ale izvoarelor" prin definirea unor zone funcționale dedicate.

Protecția zăcămintului hidromineral este o prioritate absolută și se va reflecta în reglementări urbanistice severe. Perimetrul de protecție hidrogeologică va impune constrângeri asupra tipurilor de activități și construcții permise, pentru a preveni orice risc de poluare. Monitorizarea constantă a calității apei și a debitelor izvoarelor este crucială. Valorificarea turistică trebuie să depășească cadrul tradițional al curelor de băut, orientându-se spre servicii de wellness și spa (piscine, saune, programe de detoxifiere) care să atragă noi segmente de turiști.

Izvor Principal	Compoziție Generală	Indicații Terapeutice Principale
Izvorul nr. 3 (Madonna)	Carbogazoasă, bicarbonată, calcică, magneziană	Afecțiuni digestive, hepato-biliare
Izvorul nr. 5 (László)	Carbogazoasă, bicarbonată, calcică, magneziană	Afecțiuni renale și ale căilor urinare
Izvorul nr. 6 (Lázár)	Carbogazoasă, bicarbonată, calcică, sodică	Afecțiuni digestive (cură externă)
Izvorul nr. 10 (Kossuth)	Carbogazoasă, bicarbonată, calcică, magneziană	Boli cardiovasculare (cură externă)

Dezvoltarea de parteneriate cu tour-operatori specializați în turismul de sănătate și participarea la târguri de profil pot contribui la repoziționarea Borsecului pe piața balneară, capitalizând pe renumele istoric. Orice strategie de marketing trebuie susținută de investiții concrete în infrastructură. Educația publicului privind beneficiile apelor minerale și modul corect de administrare a curelor este un aspect important, care poate fi realizat prin materiale informative și ghizi specializați.

2.3. Arii naturale protejate (Scaunul Rotund)

Constatare factuală: Teritoriul administrativ al Borsecului se suprapune parțial cu arii naturale de importanță europeană și națională: situl Natura 2000 ROSC10252 - Toplița -



Scaunul Rotund Borsec, Rezervația Naturală Scaunul Rotund (40 ha) și Rezervația botanică Borsec (Hármasliget) (2 ha).

Problemă clară: Existența acestor arii protejate impune obligații legale stricte și constrângeri urbanistice care trebuie transpuse corect și fără echivoc în documentațiile de urbanism pentru a preveni conflictele juridice și degradarea capitalului natural. Orice plan sau proiect care ar putea afecta semnificativ situl Natura 2000 necesită o procedură de evaluare adecvată.

Consecință și implicație PUG: PUG-ul va delimita clar perimetrele acestor arii protejate și zonele lor tampon, preluând integral restricțiile și condiționalitățile din planurile de management aferente. Regimul de protecție integrală din rezervații, care interzice construcțiile, va fi transpus ca atare. PUG-ul va ghida dezvoltarea ecoturismului (trasee de vizitare, puncte de belvedere) în strictă conformitate cu planurile de management, transformând statutul de protecție într-un avantaj competitiv.

Planul de management al sitului Natura 2000, odată aprobat, devine un document director, iar prevederile sale privind zonarea internă și măsurile de conservare trebuie preluate în PUG. Prezența acestui sit este o oportunitate majoră pentru dezvoltarea de produse ecoturistice, precum observarea faunei și florei sau programe educaționale. Rezervația Naturală Scaunul Rotund, renumită pentru travertin, mlaștini active și relicte glaciare precum mesteacănul pitic (*Betula humilis*), are un regim de protecție integrală. Amenajarea unui punct de belvedere și a unor trasee de vizitare cu panouri informative poate transforma rezervația într-un punct de atracție ecoturistică major. Managementul acestor arii, în colaborare cu custodele desemnat și Agenția Națională pentru Arii Naturale Protejate (ANANP), trebuie să fie o prioritate.

2.4. Biodiversitate și peisaj

Constatare factuală: Calitatea peisajului și bogăția biodiversității sunt intrinsec legate de valoarea turistică a Borsecului. Peisajul dominant este cel montan, cu păduri de conifere (aproximativ 95% din suprafața forestieră), pajiști și fânețe, care susțin habitate de interes comunitar și specii emblematice pentru Carpați (urs brun, lup, cerb carpatin).

Problemă clară: Extinderea necontrolată a construcțiilor, în special în zonele cu valoare peisagistică ridicată, reprezintă o amenințare majoră, putând duce la fragmentarea habitatelor, la poluare vizuală și la degradarea ireversibilă a cadrului natural.

Consecință și implicație PUG: PUG-ul trebuie să implementeze măsuri active de protecție a peisajului, depășind protecția punctuală a obiectivelor. RLU va include reguli



clare privind densitatea, regimul de înălțime și aspectul arhitectural al noilor construcții, în special în zonele cu valoare peisagistică. Vor fi definite coridoare ecologice și zone tampon între intravilan și ariile naturale protejate, limitându-se poluarea luminoasă și fonică. Studiul de peisaj va fundamenta aceste măsuri, stabilind obiective de calitate peisagistică pentru fiecare unitate de peisaj.

Pajiștile și fânețele, rezultate ale activităților agro-pastorale, contribuie la diversitatea peisajului și trebuie susținute pentru a preveni abandonul. Elementele de peisaj cultural, precum gardurile de lemn sau căpițele de fân, trebuie protejate prin reglementări urbanistice. Prezența speciilor emblematică, deși poate genera conflicte, reprezintă o oportunitate pentru dezvoltarea de programe de observare a faunei, sub îndrumarea ghizilor specializați. Flora bogată, incluzând specii ocrotite, poate fi valorificată prin trasee botanice. Implicarea comunității în programe de conștientizare este la fel de importantă ca reglementările urbanistice.

2.5. Potențial pentru ecoturism

Constatare factuală: Capitalul natural excepțional al Borsecului creează un potențial remarcabil pentru dezvoltarea ecoturismului, o direcție strategică majoră capabilă să atragă noi segmente de turiști și să consolideze imaginea de destinație verde.

Problemă clară: Acest potențial este subvalorificat din cauza lipsei unei oferte ecoturistice structurate, a unei infrastructuri de suport adecvate (trasee marcate, centre de închiriere, ghidaj specializat) și a unei promovări dedicate.

Consecință și implicație PUG: PUG-ul trebuie să creeze cadrul de reglementare care să încurajeze dezvoltările ecoturistice. Aceasta implică definirea de zone dedicate, stabilirea unor condiții de construire cu impact minim asupra mediului și principii de amenajare în armonie cu capitalul natural. PUG va proteja coridoarele traseelor turistice și va facilita dezvoltarea infrastructurii de suport.

Drumeția și turismul montan sunt direcții evidente de dezvoltare, bazate pe rețeaua existentă de poteci și drumuri forestiere, care pot fi amenajate ca trasee marcate și tematizate. Cicloturismul este o altă oportunitate majoră, având în vedere existența a 14 trasee de cicloturism marcate, conform datelor PMUD. Dezvoltarea infrastructurii suport (centre de închiriere, puncte de reparații, unități de cazare "bike-friendly") este necesară pentru a susține acest segment. Turismul de observare a naturii (birdwatching, observarea mamiferelor mari) reprezintă o nișă cu potențial ridicat, care poate fi dezvoltată în parteneriat cu custodele ariei protejate. Toate aceste dezvoltări trebuie să respecte strict



BORSEC
Trăiește în natură

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

*Actualizarea Planului Urbanistic General al Orașului Borsec
Studiu Potențial Balnear Cultural și Turistic*

principiile de sustenabilitate, gestionând fluxurile de turiști pentru a nu depăși capacitatea de suport a ecosistemelor și promovând certificarea ecologică a serviciilor.



3. CAPITOLUL III: ANALIZA PATRIMONIULUI CULTURAL-ISTORIC ȘI ARHEOLOGIC

Inventarul patrimoniului cultural al Orașului Borsec relevă un total de 13 obiective clasate în Lista Monumentelor Istorice (LMI), toate de importanță locală (grupa B), definind un caracter arhitectural specific stațiunilor balneare de la finalul secolului al XIX-lea. Acest capitol evaluează starea de conservare a acestui fond valoros, identifică siturile arheologice și analizează patrimoniul imaterial, fundamentând propunerile de protecție și valorificare ce vor fi integrate în PUG. Problematika centrală este degradarea fondului construit istoric și necesitatea de a echilibra măsurile de conservare cu presiunea dezvoltării moderne, pentru a păstra farmecul unic al stațiunii.

Metodologia aplicată pornește de la analiza documentară a surselor oficiale, precum Lista Monumentelor Istorice actualizată și Repertoriul Arheologic Național (RAN), completată cu date extrase din studiul istoric de fundamentare și cu observații directe din teren. Fiecare monument istoric este analizat din perspectiva stării fizice, a regimului de proprietate și a presiunilor existente. Pentru zonele construite protejate, se urmărește definirea caracterului arhitectural și a regulilor de intervenție. Pentru patrimoniul imaterial, se realizează o inventariere a tradițiilor și evenimentelor cu potențial de valorificare turistică. Toate aceste date sunt corelate spațial, pentru a fundamenta propunerile de zonificare și reglementare din RLU, asigurând o abordare integrată a protecției identității culturale.

3.1. Monumente istorice și arhitectură balneară

Constatare factuală: Fondul construit de patrimoniu din Borsec este dominat de arhitectura specifică stațiunilor balneare de la sfârșitul secolului al XIX-lea și începutul secolului XX. Inventarul oficial cuprinde 13 obiective LMI, inclusiv un ansamblu (Ansamblul balnear "7 Izvoare") și 12 monumente distincte: șase vile istorice, patru pavilioane de protecție ale izvoarelor, o biserică de lemn și vechea uzină electrică.

Problemă clară: Majoritatea acestor obiective valoroase prezintă un grad avansat de degradare fizică, cauzată de lipsa cronică a investițiilor, litigii privind regimul de proprietate și intervenții neadecvate. Această stare precară reprezintă un risc major de pierdere ireversibilă a martorilor istoriei balneare și subminează atractivitatea turistică a stațiunii. Problema principală este identificarea unor mecanisme urbanistice și financiare care să stimuleze reabilitarea lor, în special a celor aflate în proprietate privată.

Consecință și implicație PUG/RLU: PUG-ul trebuie să instituie un regim de protecție activ și stimulat. Se vor stabili condiții stricte de reabilitare care să impună păstrarea



volumetriei, a materialelor și a detaliilor originale, condiționând orice extindere sau modernizare de respectarea caracterului istoric. RLU va delimita zone de protecție pentru fiecare monument, iar prin strategii complementare, administrația poate facilita accesarea de fonduri nerambursabile sau poate oferi stimulente fiscale (reduceri de taxe locale) pentru proprietarii care realizează lucrări de restaurare conform normelor.

Majoritatea vilelor istorice, precum Vila 14 (HR-II-m-B-20313) sau Fosta vilă nr. 56 - Barbu (HR-II-m-B-12768), prezintă elemente arhitecturale valoroase, specifice stilului Secession cu influențe neoclasice austro-ungare, cu detalii decorative din lemn și o relație armonioasă cu peisajul natural. Pavilioanele izvoarelor, precum Pavilionul izvorului nr. 3 (Madonna) sau Pavilionul izvorului nr. 10 (Kossuth), au o dublă valoare, arhitecturală și simbolică, fiind puncte nodale în viața socială a stațiunii. Biserica de lemn „Schimbarea la Față” (HR-II-m-B-12772), datând din 1847, reprezintă un reper cultural și spiritual important, a cărui protecție implică menținerea unui perimetru adecvat, care să prevină construcțiile parazitare. Dezechilibrul dintre valoarea culturală și vulnerabilitatea economică a acestor clădiri necesită o abordare proactivă, incluzând parteneriate public-privat și campanii de conștientizare, pentru a le transforma din relicve în părți active ale ofertei turistice.

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
324	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
325	HR-II-m-B-12760	Pavilionul de protecție al izvorului nr. 3 (Madonna)	Bd. 7 Izvoare	înc. sec. XX
326	HR-II-m-B-12761	Pavilionul de protecție al izvorului nr. 6 (Lázár)	Bd. 7 Izvoare	înc. sec. XX
327	HR-II-m-B-12762	Pavilionul de protecție al izvorului nr. 5 (László)	Bd. 7 Izvoare	înc. sec. XX
328	HR-II-m-B-20313	Vila 14	Str. Jókai Mór	1933 - 1935
329	HR-II-m-B-12764	Ruinele vilei Babám	Str. Jókai Mór 12	---



Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
330	HR-II-m-B-12767	Vechea uzină electrică, azi depozit al stațiunii balneare	Aleea Primăverii f.n.	cca. 1880
331	HR-II-m-B-12765	Vila 49, azi vila nr. 51 - Emil	Aleea Primăverii 7	1936
332	HR-II-m-B-12766	Vila 50, azi vila nr. 53 - Doru	Aleea Primăverii 13	1936
333	HR-II-m-B-12768	Fosta vilă nr. 56 - Barbu	Aleea Rotundă 4	1896
334	HR-II-m-B-12770	Fosta vilă nr. 60	Aleea Stadionului 7	1880
335	HR-II-m-B-12769	Pavilionul de protecție al izvorului nr. 10 (Kossuth)	Aleea Stadionului 12	înc. sec. XX
336	HR-II-m-B-12772	Biserica de lemn „Schimbarea la Față”	Str. Uzinei 4	1847

3.2. Zone construite protejate și stilul arhitectural local

Constatare factuală: Identitatea arhitecturală a Borsecului este definită de ansambluri coerente de clădiri istorice și de un stil balnear specific, eclectic, cu influențe neoclasece, Secession și vernaculare montane. Acest caracter este un bun de patrimoniu în sine.

Problemă clară: Presiunea dezvoltării și modernizării, în absența unor reguli clare, amenință să erodeze acest caracter specific prin soluții arhitecturale standardizate ("copy-paste") sau anacronice. Protecția obiectivelor izolate este insuficientă fără protejarea contextului lor urban.

Consecință și implicație PUG/RLU: Este imperativă delimitarea unor Zone Construite Protejate (ZCP) ca instrument urbanistic principal. PUG va defini cel puțin o ZCP în nucleul istoric al stațiunii (incluzând Aleea 7 Izvoare, Aleea Primăverii, Aleea Rotundă). RLU va stabili pentru această zonă reguli stricte privind:

- Regimul de înălțime și volumetria:** Păstrarea scării arhitecturale existente.



2. **Materialele de construcție:** Promovarea materialelor tradiționale (lemn, piatră) și interzicerea celor cu aspect industrial.
3. **Cromatica, tâmplăria și învelitorile:** Stabilirea unor palete și tipologii compatibile cu caracterul istoric.
4. **Avizare specială:** Orice intervenție în ZCP va fi supusă unei proceduri de avizare care să implice consultarea unui specialist în restaurare.

Pentru a ghida intervențiile, se recomandă elaborarea unui ghid de proiectare ilustrativ, ca anexă la RLU. Scopul nu este de a impune o copiere a stilurilor istorice (pastișă), ci de a asigura o evoluție armonioasă, în care arhitectura contemporană de calitate dialoghează respectuos cu fondul construit existent.

3.3. Patrimoniul arheologic

Constatare factuală: Pe teritoriul orașului este înscris în Repertoriul Arheologic Național (RAN) situl "Tezaurul roman de la Borsec - Valea Corbului" (cod RAN 83507.01), unde în 1873 au fost descoperite monede de la Constantin I și podoabe.

Problemă clară: Orice lucrare de terasament sau construcție în zona de potențial arheologic, în special în "Valea Corbului", riscă să distrugă vestigii necunoscute, încălcând legislația privind protejarea patrimoniului arheologic (Ordonanța Guvernului nr. 43/2000).

Consecință și implicație PUG/RLU: PUG-ul trebuie să delimiteze o arie de protecție a sitului arheologic cunoscut, în care orice intervenție să fie condiționată de obținerea avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură Harghita și de supraveghere arheologică preventivă. Mai mult, RLU trebuie să includă prevederi clare privind procedura obligatorie în cazul unor descoperiri arheologice întâmplătoare pe întreg teritoriul administrativ:

1. Oprirea imediată a lucrărilor.
2. Anunțarea primăriei și a direcției de cultură în cel mai scurt timp.
3. Permiterea accesului specialiștilor pentru evaluarea descoperirii și respectarea deciziilor acestora privind descărcarea de sarcină arheologică.

Deși potențialul arheologic este mai puțin vizibil, integrarea acestor măsuri preventive în PUG este o obligație legală și o măsură de responsabilitate culturală.

3.4. Patrimoniul imaterial

Constatare factuală: Comunitatea din Borsec, cu o componentă etnică majoritar maghiară, păstrează un patrimoniu imaterial valoros, format din tradiții, meșteșuguri (sculptură în lemn, prelucrarea lânii), evenimente ("Festivalul Zăpezii") și practici sociale specifice Ținutului Secuiesc.



Problemă clară: Acest patrimoniu viu este fragil și se află sub riscul erodării, ca urmare a modernizării și a globalizării. În prezent, este subvalorificat ca resursă pentru crearea de experiențe turistice autentice.

Consecință și implicație PUG/RLU: Deși PUG-ul are instrumente limitate de acțiune direct, el poate contribui indirect la protejarea și valorificarea patrimoniului imaterial. RLU poate:

1. **Proteja spațiile publice** unde se desfășoară evenimentele tradiționale (ex: piața centrală, parcuri).
2. **Reglementa funcțiunile** pentru a permite dezvoltarea de ateliere meșteșugărești sau de puncte de vânzare a produselor locale în anumite zone.
3. **Condiționa dezvoltarea** de noi pensiuni sau hoteluri de includerea unor elemente de specific local în arhitectură și design interior.

Valorificarea acestui patrimoniu prin evenimente tematice, ateliere și integrarea în oferta gastronomică poate diversifica oferta turistică, poate reduce sezonabilitatea și poate consolida identitatea culturală a stațiunii, fără a cădea în capcana unei "folclorizări" superficiale.



4. CAPITOLUL IV: INFRASTRUCTURA TURISTICĂ EXISTENTĂ

Infrastructura turistică a Orașului Borsec reprezintă ansamblul de dotări și servicii care condiționează în mod direct calitatea experienței vizitatorilor și capacitatea stațiunii de a-și valorifica potențialul. Acest capitol realizează o diagnoză a componentelor sale esențiale: unitățile de cazare și alimentație, dotările de agrement și sport, precum și sistemul de accesibilitate și transport. Analiza este fundamentată pe datele extrase din documentele strategice existente, precum Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (2021) și Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (2021), corelate cu observații din teren.

Scopul este de a oferi o imagine factuală a stării actuale a infrastructurii, identificând punctele tari, vulnerabilitățile și disfuncționalitățile. Fiecare componentă este evaluată din perspectiva capacității, calității și distribuției teritoriale, pentru a fundamenta propunerile de reglementare urbanistică ce vor urma. Diagnoza se concentrează pe identificarea problemelor concrete care necesită o soluționare prin PUG, de la deficitul de locuri de cazare de calitate și starea precară a fondului construit istoric, la managementul deficitar al parcurilor și necesitatea de a diversifica oferta de agrement.

4.1. Infrastructura de cazare

Constatare factuală: La nivelul anului 2019, fondul total de locuințe al orașului Borsec era de 1.255 de unități, dintre care 1.135 (aproximativ 90,4%) se aflau în proprietate privată. Structura unităților de cazare clasificate oficial este dominată de pensiuni turistice și agroturistice de capacitate mică și medie, o tendință specifică dezvoltărilor recente din turismul montan.

Problemă clară: Capacitatea de primire turistică a stațiunii este insuficientă, neomogenă și caracterizată de un grad ridicat de neclasificare. Numărul redus de locuri de cazare clasificate oficial, coroborat cu starea avansată de degradare a multor vile istorice care în trecut îndeplineau această funcție, constituie o barieră majoră în calea dezvoltării. Această lipsă de date consolidate, cauzată de ponderea semnificativă a turismului neînregistrat, reprezintă o vulnerabilitate pentru orice proces de planificare strategică, bazat pe estimări. Deficitul este evident în sectorul unităților de capacitate mare (hoteluri), esențiale pentru atragerea turismului de grup sau a evenimentelor corporate.

Consecință și implicație PUG/RLU: Planul Urbanistic General trebuie să definească zone clare pentru dezvoltarea de noi unități de cazare și să stabilească indicatori urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime) care să asigure o densitate optimă și să prevină supraaglomerarea. RLU va introduce condiționalități stricte privind întreținerea fațadelor și



a proprietăților din zonele de interes turistic, pentru a stimula reabilitarea fondului construit existent. Totodată, este necesară o zonificare funcțională precisă, care să separe zonele liniștite, destinate odihnei, de cele animate, pentru a preveni conflictele funcționale.

Calitatea serviciilor de cazare este un factor determinant pentru imaginea destinației. În timp ce multe pensiuni noi oferă standarde moderne, o parte a fondului de cazare mai vechi prezintă dotări învechite. Problema clădirilor în paragină, semnalată ca una dintre principalele nemulțumiri în sondajele de opinie, are un impact estetic negativ și reprezintă o subutilizare a unor terenuri cu potențial ridicat. Expansiunea necontrolată a noilor construcții, fără reguli clare privind volumetria, materialele și cromatica, riscă să ducă la o degradare a peisajului și la pierderea identității unice a stațiunii. Orice nouă dezvoltare trebuie corelată cu extinderea necesară a infrastructurii edilitare (apă, canalizare, electricitate). Punctele slabe identificate – capacitate totală redusă, structură dominată de unități mici, număr mare de clădiri degradate – necesită o abordare strategică integrată, care să valorifice oportunitățile existente, precum fondul de vile istorice cu potențial de reabilitare.

4.2. Infrastructura de alimentație publică

Constatare factuală: Sectorul Horeca și Comerț domină economia locală, reprezentând 64% din totalul societăților comerciale. Oferta de alimentație publică este compusă în principal din restaurante cu specific local, pizzerii și terase sezoniere, cu o concentrare spațială în zona centrală (Aleea 7 Izvoare, pârtia de schi) și de-a lungul DN15.

Problemă clară: Structura ofertei de alimentație publică este restrânsă și insuficient diversificată, fiind semnalată o lipsă a unităților cu profiluri variate (restaurante cu specific internațional, cafenele, baruri). Capacitatea totală a unităților este adesea insuficientă în perioadele de vârf sezonier, iar distribuția spațială neuniformă lasă anumite zone ale localității fără acces la servicii. Fluctuația sezonieră a turiștilor face ca multe afaceri să fie dificil de susținut pe parcursul întregului an, ducând la o lipsă de continuitate.

Consecință și implicație PUG/RLU: PUG-ul poate stimula o distribuție mai echilibrată a funcțiunilor comerciale prin definirea unor sub-centre de cartier sau prin permiterea unor funcțiuni complementare în zone rezidențiale. Reglementările urbanistice trebuie să creeze un cadru favorabil pentru implantarea de noi unități în zone strategice, impunând în același timp standarde ridicate de calitate arhitecturală și de integrare în peisaj. Dezvoltarea de noi puncte de atracție (trasee, puncte de belvedere) trebuie însoțită de servicii suport, inclusiv mici unități de alimentație.

Oportunitățile de dezvoltare sunt legate de valorificarea specificului local. Gastronomia tradițională secuiască, bazată pe ingrediente locale, reprezintă o resursă insuficient exploatată care ar putea deveni un element de branding. Conceptul "de la fermă la masă" are un potențial deosebit, putând crea un lanț scurt de aprovizionare între producătorii locali și unitățile Horeca. Pe de altă parte, deficitul de personal calificat în domeniul ospitalității, o problemă națională, afectează calitatea serviciilor și necesită programe de formare profesională. PUG-ul poate contribui la crearea unui cadru favorabil dezvoltării acestui sector, asigurând o dezvoltare armonioasă a stațiunii.



Figură 1 Evniment Gastronomic Local, Borsec, sursa: statiuneaborsec.ro

4.3. Dotări de agrement și sport

Constatare factuală: Infrastructura pentru sporturi de iarnă reprezintă cel mai important activ de agrement al Borsecului, incluzând trei pârtii de schi (Speranța, Prichindel, Soarelui) cu instalație de teleschi, zăpadă artificială și nocturnă, o pârtie de schi fond și o pârtie de sanie. Pârția de bob de vară este o atracție unică în regiune. Recent, a fost deschis un centru balnear și de wellness modern, oferind piscine, saune și servicii spa.

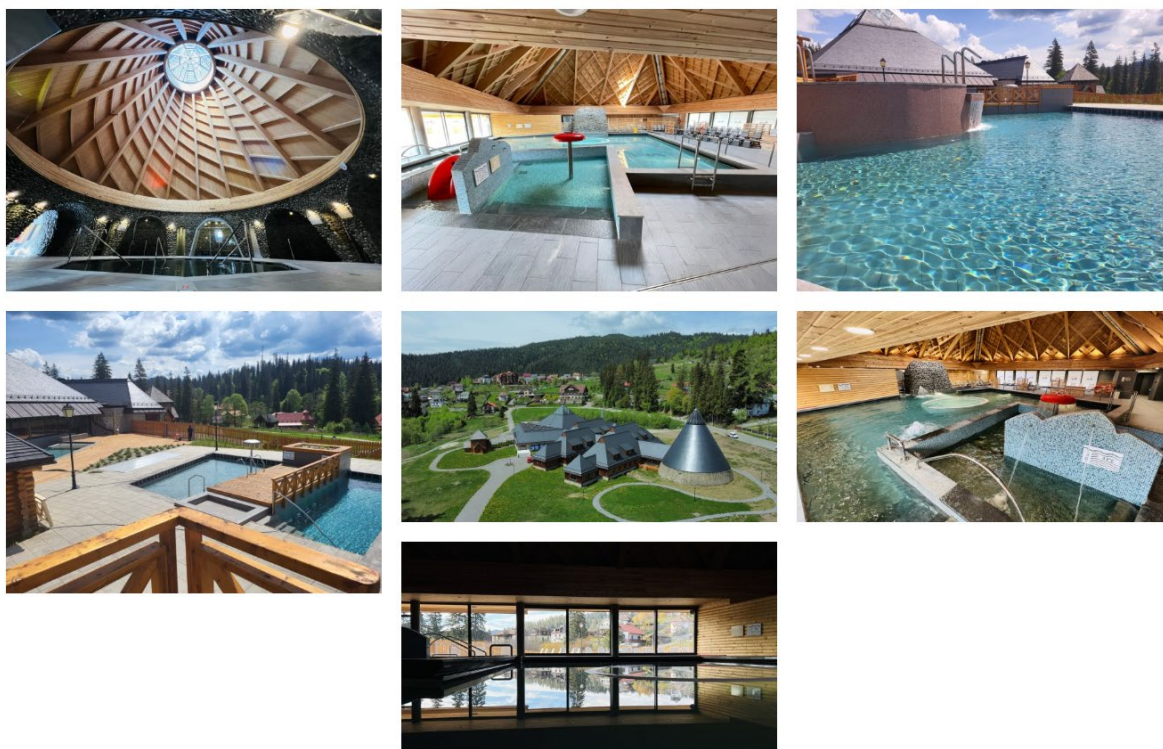
Problemă clară: Oferta de agrement, deși are puncte forte, este insuficient diversificată și se confruntă cu provocări legate de starea infrastructurii. Infrastructura pentru sporturi de iarnă necesită modernizare constantă pentru a rămâne competitivă. Lipsește o ofertă



consistentă de agrement "indoor" pentru zilele cu vreme nefavorabilă. Rețeaua de trasee pentru drumeție și cele 14 trasee de cicloturism marcate necesită întreținere constantă și o mai bună semnalizare și promovare.

Consecință și implicație PUG/RLU: PUG-ul trebuie să asigure protecția zonelor cu potențial de agrement (culoare pentru pârtii, trasee turistice) și să definească reglementări care să permită dezvoltarea de noi facilități în condiții de integrare peisagistică. Este necesară corelarea acestor dezvoltări cu infrastructura de accesibilitate. RLU poate defini o sub-zonă specifică pentru "facilități de ecoturism", cu indicatori urbanistici și condiții adaptate.

Dotările balneare, precum noul centru wellness, au potențialul de a deveni un pol de atracție major, funcțional pe tot parcursul anului, contribuind la reducerea sezonality. Băile tradiționale, precum "Poiana Zânelor", trebuie conservate și puse în valoare. Oferta de agrement este completată de un patinoar artificial, terenuri de sport și locuri de joacă, care pot necesita modernizări. Evenimentele, precum "Festivalul Zăpezii", joacă un rol important în animarea stațiunii, dar necesită o planificare coerentă într-un calendar anual. Diagnoza indică un potențial bun, dar și neajunsuri legate de diversificarea ofertei și managementul integrat, necesitând o abordare strategică pentru a crea o ofertă echilibrată, care să valorifice specificul local și să răspundă nevoilor diferitelor segmente de turiști.



Figură 2 Noul Centru Balnear Borsec, sursa: statiuneaborsec.ro



4.4. Accesibilitate și transport

Constatare factuală: Accesul la Borsec se realizează exclusiv rutier (DN15, DJ128). Rețeaua stradală internă, cu o lungime totală de 22,87 km, este în proporție de 85% asfaltată. Repartiția modală este dominată de transportul cu autoturismul personal (97% din deplasările motorizate), în timp ce deplasările nemotorizate reprezintă 35% din total.

Problemă clară: Dependența ridicată de autoturismul personal generează presiune asupra rețelei stradale și a spațiilor de parcare. Numărul de locuri de parcare amenajate (61 în parcări dedicate) este total insuficient, în special în perioadele de vârf. Infrastructura pietonală este precară, cu doar 3,20 km de trotuare amenajate, ceea ce face deplasările pe jos nesigure. Geometria multor străzi (înguste, pante accentuate) este problematică. Lipsește un sistem de transport public local.

Consecință și implicație PUG/RLU: PUG-ul trebuie să implementeze o viziune care să prioritizeze mobilitatea durabilă. Este necesară o strategie coerentă de management al parcării, incluzând amenajarea de noi parcări la intrarea în stațiune și implementarea unui sistem de parcare cu plată pentru a degreva zona centrală. RLU trebuie să aloce coridoare pentru extinderea rețelei de trotuare și pentru crearea de piste pentru biciclete. PUG poate reglementa zone pentru un viitor sistem de transport public cu microbuze electrice, care să conecteze punctele de interes.

Traficul intens de tranzit și de transport greu pe DN15 generează congestii și uzură accelerată. Lipsa unei legături feroviare directe, cea mai apropiată gară fiind la Toplița (26 km), limitează accesibilitatea pentru turiștii fără autoturism. Rețeaua stradală internă necesită măsuri de management al traficului, precum instituirea de sensuri unice. Potențialul deplasărilor nemotorizate poate fi valorificat prin dezvoltarea unei rețele de alei pietonale și trasee de promenadă. PUG-ul trebuie să abordeze integrat problematica mobilității, propunând soluții pentru a îmbunătăți siguranța și confortul pietonilor și bicicliștilor și pentru a gestiona eficient presiunea transportului motorizat, creând o stațiune mai accesibilă și mai prietenoasă cu vizitatorii.



5. CAPITOLUL V: ANALIZA POTENȚIALULUI BALNEAR

Acest capitol se concentrează exclusiv asupra resursei balneare a stațiunii Borsec, recunoscută istoric drept un avantaj competitiv unic. Demersul analitic inventariază factorii naturali de cură, evaluează starea și capacitatea infrastructurii balneare existente și analizează cadrul legal și oportunitățile de dezvoltare, pentru a fundamenta o strategie de revitalizare a acestui sector esențial. Problematika specifică a infrastructurii de tratament, care este în mare parte învechită și subutilizată, este aprofundată pentru a crea o bază de date factuală care să permită o gestionare strategică a potențialului balnear, în vederea integrării acestuia într-o ofertă modernă de turism de sănătate.

Metodologia îmbină analiza datelor secundare cu observațiile directe pentru a contura o diagnoză riguroasă. Sunt centralizate informații din studii de specialitate anterioare, analize fizico-chimice ale apelor minerale și documentații tehnice ale clădirilor balneare pentru a stabili un inventar complet al resurselor, cu o atenție deosebită acordată stării tehnice a bazelor de tratament. Sunt analizate tendințele pieței de turism balnear la nivel național și european pentru a identifica oportunitățile de dezvoltare, iar cadrul legal privind exploatarea resurselor hidrominerale este examinat pentru a clarifica constrângerile. Analizele converg spre identificarea necesarului de investiții pentru modernizare și formularea unor direcții strategice de acțiune.

5.1. Factori naturali de cură

Constatare factuală: Potențialul balnear al Borsecului este definit de un complex de factori naturali de cură: apele minerale carbogazoase, bicarbonate, calcice și magneziene; mofetele; microclimatul tonic de depresiune intramontană, cu aer puternic ozonat și bogat în aerosoli rășinoși. Acțiunea lor combinată oferă o bază solidă pentru o gamă largă de proceduri terapeutice.

Problemă clară: Acești factori reprezintă un ecosistem fragil, a cărui protecție și gestionare durabilă nu sunt pe deplin asigurate. Orice intervenție urbanistică în perimetrele de protecție hidrogeologică, fără o reglementare strictă, riscă să altereze calitatea și disponibilitatea acestor resurse unice. Lipsește o cartografiere exhaustivă a tuturor punctelor de urgență a apelor minerale și a zonelor de emanație mofetică.

Consecință și implicație PUG/RLU: PUG-ul va institui, pe baza studiilor de specialitate, un regim de protecție severă. Se va realiza o cartografiere precisă a tuturor punctelor de urgență și emanație, care vor fi încadrate în zone cu reglementări stricte. Orice intervenție



În aceste perimetre va fi strict condiționată de conservarea calității și a disponibilității resurselor.

Apele minerale, caracterizate printr-o mineralizație bogată și o concentrație ridicată de dioxid de carbon, sunt recomandate în cura internă pentru afecțiuni digestive (gastrite cronice hipoacide), de nutriție (diabet zaharat, gută) și renale. În cura externă (băi carbogazoase), au efecte benefice recunoscute în tratamentul bolilor cardiovasculare (hipertensiune arterială stadiile I și II, arteriopatii periferice), contribuind la vasodilatație periferică. PUG-ul trebuie să interzică, în perimetrele de protecție hidrogeologică, orice activitate sau construcție care ar putea pune în pericol calitatea sau debitul apelor, conform legislației specifice resurselor minerale.

Mofetele, emanații naturale de dioxid de carbon, au un efect vasodilatator puternic, fiind indicate în tratamentul afecțiunilor cardiovasculare și reumatismale degenerative. Infrastructura existentă pentru valorificarea acestora este învechită și insuficient dezvoltată, fiind necesare investiții pentru modernizare. Localizarea precisă a zonelor cu emanații mofetice și instituirea unor perimetre de protecție sunt necesare pentru a preveni construcțiile neadecvate, PUG-ul având rolul de a transpune aceste constrângeri în reglementări clare și obligatorii.

Microclimatul de depresiune, caracterizat prin aer curat, lipsit de praf și alergeni, completează tabloul factorilor de cură. Acest bioclimat tonic-stimulent este benefic pentru tratamentul stărilor de surmenaj, nevrozelor astenice și anumitor afecțiuni endocrine. Valorificarea acestui factor implică protejarea fondului forestier și amenajarea de spații pentru climatoterapie (alei de promenadă, foișoare). Păstrarea unui procent ridicat de spații verzi în intravilan devine nu doar o cerință ecologică, ci și una strategică pentru viitorul balnear al stațiunii.

5.2. Infrastructura balneară

Constatare factuală: Valorificarea eficientă a factorilor naturali de cură depinde de o infrastructură balneară adecvată. Infrastructura istorică a Borsecului, dezvoltată la finalul secolului al XIX-lea, include clădiri emblematic, multe clasate ca monumente istorice, dar aflate într-o stare avansată de degradare.

Problemă clară: Există un grad avansat de uzură fizică și morală a majorității dotărilor balneare, multe fiind nefuncționale sau funcționând la capacitate redusă. Starea precară a acestei infrastructuri (baze de tratament istorice în paragină, pavilioane de izvoare



degradate) reprezintă principala frână în calea dezvoltării turismului de sănătate și un risc de pierdere a patrimoniului.

Consecință și implicație PUG/RLU: PUG-ul trebuie să creeze cadrul urbanistic care să faciliteze și să ghideze revitalizarea sectorului. Se va defini un "cluster balnear" ca zonă prioritară, unde se vor concentra investițiile. Regulamentul Local de Urbanism va încuraja reabilitarea clădirilor istorice și construcția de noi baze de tratament, impunând standarde ridicate de calitate arhitecturală și funcțională.

Fostele baze de tratament, care ofereau proceduri diverse, sunt în prezent închise, necesitând investiții masive pentru restaurare, conform datelor din studiul istoric. Recuperarea și reintegrarea acestui patrimoniu în circuitul balnear necesită o strategie pe termen lung, incluzând fonduri europene, parteneriate public-privat și investiții private. RLU va stabili reguli clare pentru protecția și reabilitarea acestor clădiri, condiționând orice intervenție de păstrarea valorii lor arhitecturale.

Deschiderea recentă a unui centru modern de wellness și spa demonstrează existența unui potențial de piață, servind ca model pentru viitoare dezvoltări. Este esențial ca noile investiții să fie integrate într-o viziune unitară. Pavilioanele izvoarelor, dintre care patru sunt clasate ca monumente istorice, necesită lucrări de restaurare. Băile tradiționale în aer liber, precum "Poiana Zânelor", reprezintă un element de specific local care trebuie conservat și modernizat, prin crearea unor condiții mai bune de igienă și confort.

5.3. Tradiție și renume balnear

Constatare factuală: Borsec deține un capital imaterial de mare valoare: o tradiție balneară de peste două secole și renumele apelor sale minerale, îmbuteliate încă din 1806 și premiate la târguri internaționale la Viena (1873), Berlin (1874) și Paris (1878), fiind furnizor al Curții Imperiale de la Viena.

Problemă clară: Există un decalaj între imaginea actuală a stațiunii și renumele său istoric. Pentru mulți turiști, Borsec este cunoscut mai degrabă ca brand de apă minerală, decât ca stațiune balneară istorică. Moștenirea istorică, vizibilă în arhitectura vilelor și în poveștile despre personalități precum Vasile Alecsandri, nu este suficient valorificată.

Consecință și implicație PUG/RLU: Strategia de dezvoltare propusă în PUG trebuie să fie strâns corelată cu o strategie de branding, asigurând o abordare integrată. Reglementările urbanistice (ex: protecția ZCP, reguli pentru fațade și mobilier urban) trebuie să contribuie direct la consolidarea imaginii de stațiune elegantă, cu o identitate istorică puternică, transformând moștenirea într-un motor pentru viitor.



Crearea unui "brand umbrelă" pentru Borsec este un pas esențial. Acesta trebuie să unească sub o identitate vizuală și un mesaj comun toate componentele ofertei: ape minerale, tratament, wellness, ecoturism și cultură. O strategie de marketing proactivă trebuie să comunice beneficiile unice ale curei de la Borsec, utilizând canale digitale (website modern, social media, influenceri) și parteneriate strategice cu case de asigurări de sănătate, asociații de pacienți și companii. Revitalizarea renumelui balnear nu poate fi doar o operațiune de marketing; ea depinde de o îmbunătățire reală a produsului turistic.

5.4. Potențial de dezvoltare a turismului de sănătate

Constatare factuală: Turismul de sănătate (balnear-medical, wellness, prevenție) reprezintă o piață în creștere la nivel global. Pentru Borsec, dezvoltarea acestui sector este o necesitate strategică, fiind cea mai naturală cale de valorificare a resurselor sale unice și de revitalizare economică.

Problemă clară: Oferta actuală este subdimensionată și insuficient adaptată la cerințele pieței moderne. Lipsește o ofertă structurată pentru patologii moderne (managementul stresului, recuperare post-operatorie) și o integrare a componentei medicale cu cea de wellness și turism activ.

Consecință și implicație PUG/RLU: PUG-ul trebuie să creeze un cadru urbanistic favorabil și coerent. Aceasta implică definirea unei zone funcționale dedicate turismului de sănătate ("cluster balnear"), unde să se concentreze investițiile și să se aplice reglementări specifice. PUG-ul trebuie să asigure o infrastructură generală de calitate (drumuri, rețele edilitare, spații publice) și să protejeze strict resursele naturale (izvoare, păduri) care stau la baza ofertei.

Modernizarea ofertei balneare medicale este o direcție prioritară. Pe lângă reabilitarea infrastructurii, este necesară adaptarea tratamentelor la patologii moderne: recuperare post-traumatică, managementul sindromului de burnout și programe de prevenție. Acest lucru implică investiții în echipamente, atragerea de personal medical specializat și dezvoltarea de protocoale de tratament personalizate.

Dezvoltarea segmentului de wellness și spa este a doua direcție majoră. Oferta poate include programe de management al stresului, pachete de înfrumusețare, ateliere de gătit sănătos și programe de yoga în natură. Dezvoltarea de hoteluri-spa de înaltă calitate este o prioritate, iar PUG-ul trebuie să identifice zonele pretabile și să stabilească standarde urbanistice care să încurajeze calitatea.

A treia direcție este integrarea turismului de sănătate cu ecoturismul și turismul activ. Dezvoltarea rețelei de trasee de drumeție și cicloturism, amenajarea de parcuri pentru mișcare și organizarea de programe de "terapie prin natură" (plimbări ghidate, băi de pădure - shinrin-yoku) pot completa ideal oferta de sănătate, creând o experiență holistică.



Figură 3 Diagrama conceptuală a integrării celor trei piloni: balnear-medical, wellness-spa și turism activ, sursă: Proiectant



6. CAPITOLUL VI: ANALIZA EVENIMENTELOR ȘI A CAPITALULUI UMAN

Oamenii și evenimentele însuflețesc o destinație turistică, transformând infrastructura și peisajul într-o experiență memorabilă. Acest capitol realizează o diagnoză a componentei umane și dinamice a turismului din Borsec, analizând calendarul de evenimente, structura forței de muncă, oferta educațională și gradul de implicare a comunității. Problematika centrală este dată de un deficit de personal calificat în sectorul ospitalității și de absența unui calendar de evenimente coerent, care să asigure atractivitatea stațiunii pe tot parcursul anului, generând o dependență pronunțată de sezonality. Consecința directă este o subutilizare a potențialului turistic în extra-sezon și o presiune concentrată în perioadele de vârf, situație care impune o abordare strategică în PUG pentru a susține dezvoltarea resurselor umane și crearea de noi poli de interes socio-cultural.

Analiza se bazează pe corelarea datelor din surse multiple, pentru a contura o imagine factuală a capitalului uman. Sunt utilizate date statistice privind piața muncii și structura educațională a populației, informații din documente strategice locale precum Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU, 2021) și Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD, 2021), precum și rezultatele consultărilor publice care reflectă percepția comunității. Fiecare componentă – evenimente, forță de muncă, educație și comunitate – este evaluată din perspectiva stării actuale, a disfuncționalităților și a potențialului de dezvoltare, pentru a fundamenta propuneri concrete care să poată fi transpuse în reglementări urbanistice sau în programe de acțiune.

6.1. Evenimente culturale și sportive

Constatare factuală: Oferta de evenimente din Borsec este redusă și concentrată sezonier, cel mai vizibil eveniment fiind "Festivalul Zăpezii".

Problemă clară: Lipsesc un calendar de evenimente structurat și diversificat care să genereze fluxuri de vizitatori pe tot parcursul anului și să reducă dependența extremă de sezonul de iarnă. Această situație limitează predictibilitatea afacerilor locale și duce la o subutilizare a capacităților de cazare și servicii în lunile de primăvară și toamnă.

Consecință și implicație PUG/RLU: PUG-ul trebuie să identifice și să protejeze spații publice pretabile pentru organizarea de evenimente de diverse scări (concerte, târguri, festivaluri tematice) și să reglementeze condițiile de amenajare a acestora pentru a asigura funcționalitatea și un impact minim asupra zonelor rezidențiale. Aceste spații vor fi definite ca zone funcționale specifice în RLU.



Analiza evenimentelor existente indică o dependență de inițiative punctuale. "Festivalul Zăpezii" atrage un număr semnificativ de vizitatori, demonstrând că există un apetit pentru evenimente de agrement, însă impactul său este limitat la o perioadă scurtă. Alte manifestări, precum concursurile de schi, au un caracter local și o putere de atracție redusă. Se remarcă absența unor evenimente culturale de anvergură, care să valorifice patrimoniul istoric, și lipsa unor festivaluri tematice care să capitalizeze pe specificul balnear (un festival al sănătății) sau pe cadrul natural (un festival de ecoturism).

Oportunitățile de dezvoltare sunt numeroase și se aliniază cu potențialul stațiunii. Crearea unui calendar anual de evenimente, coordonat de administrația locală în parteneriat cu operatorii din turism și cele 18 ONG-uri active, ar putea asigura o distribuție echilibrată a fluxurilor turistice. Acest calendar ar putea include:

1. **Evenimente sportive:** extinderea competițiilor de iarnă, organizarea de maratoane de mountain-bike vara, concursuri de orientare turistică.
2. **Evenimente culturale:** un festival de muzică de cameră în vilele istorice, un târg de meșteșugari, tabere de creație artistică, proiecții de film în aer liber.
3. **Evenimente tematice:** un festival gastronomic axat pe produsele locale, un eveniment dedicat apelor minerale și sănătății, sau zilele stațiunii, revitalizate cu un concept modern.

Implementarea unui astfel de calendar necesită o infrastructură adecvată. PUG-ul poate juca un rol cheie prin definirea și protejarea spațiilor necesare, de exemplu, prin stabilirea unui perimetru pentru un teatru de vară, prin amenajarea pieței centrale ca spațiu pietonal polivalent sau prin alocarea de terenuri pentru dotări sportive. Regulamentul Local de Urbanism trebuie să definească funcțiunea de "spațiu public cu rol cultural și de eveniment", stabilind indicatori și condiții specifice de amenajare (procent de spațiu verde, dotări minime, reguli pentru construcții temporare). Pentru zonele centrale, se pot introduce reglementări care să încurajeze funcțiuni complementare la parterul clădirilor (cafenele, galerii). Este necesară, de asemenea, o analiză a impactului fonic, PUG-ul putând stabili zone tampon sau restricții orare pentru a asigura un echilibru între animație și nevoia de liniște a stațiunii.

6.2. Forța de muncă în turism

Constatare factuală: Deși rata șomajului în Borsec era extrem de redusă în 2020 (0,6%) și 64% din societățile comerciale activau în Horeca și Comerț, există o percepție generalizată a unui deficit de personal calificat.

Problemă clară: Există o discrepanță structurală între cererea de forță de muncă din sectorul turistic și oferta locală, atât cantitativ, cât și calitativ. Aceasta duce la o calitate



fluctuantă a serviciilor, la dependență de personal necalificat sau sezonier și constituie o frână în calea dezvoltării unor servicii turistice premium.

Consecință și implicație PUG/RLU: Planificarea de noi dezvoltări turistice (hoteluri, restaurante, centre de agrement) trebuie corelată cu strategii de atragere și retenție a forței de muncă. PUG-ul poate contribui prin reglementarea unor zone pentru locuințe de serviciu sau prin facilitarea dezvoltării unor dotări destinate angajaților din turism, pentru a crește atractivitatea localității ca loc de muncă.

Piața muncii se confruntă cu mai multe provocări. Declinul demografic și îmbătrânirea populației, fenomene prezente la nivel național, reduc baza de forță de muncă activă. Concurența din partea altor regiuni sau țări, care oferă salarii mai atractive, duce la o migrație a personalului calificat. Dependența de sezonul de iarnă creează un model de angajare precar, bazat pe contracte pe durată determinată, ceea ce face sectorul mai puțin atractiv pentru o carieră pe termen lung. Se constată și un nivel redus de calificare formală în rândul unei părți a angajaților, multe competențe fiind dobândite "la locul de muncă".

Deficitul de personal este resimțit în toate sub-sectoarele industriei ospitalității. Există o cerere constantă pentru posturi precum bucătari, ospătari, barmani, cameriste și recepționeri, dar și pentru personal specializat în domeniul balnear (kinetoterapeuți, maseuri) sau de agrement (instructori de schi, ghizi montani). Această lipsă de personal afectează capacitatea operatorilor de a-și extinde afacerile și de a menține un program de funcționare constant, ducând la suprasolicitarea angajaților existenți. Fără o forță de muncă suficientă și bine pregătită, investițiile în infrastructură riscă să rămână nevalorificate, iar imaginea stațiunii poate fi afectată negativ de calitatea slabă a serviciilor. Este necesară o abordare strategică la nivel local, care să implice administrația publică, operatorii economici și unitățile de învățământ într-un efort comun de a face sectorul ospitalității mai atractiv.

6.3. Educație și formare profesională

Constatare factuală: Sistemul educațional din Borsec, reprezentat de Liceul Tehnologic "Zimmethausen Anton", are o ofertă de formare profesională care nu este pe deplin corelată cu nevoile pieței muncii locale, dominată de turism. În anul școlar 2020-2021, unitatea deservea 197 de elevi și 40 de preșcolari, cu 35 de cadre didactice.

Problemă clară: Absența unor clase sau specializări dedicate direct industriei ospitalității (ex: turism și alimentație, bucătar, ospătar) face ca tinerii absolvenți să nu aibă competențele necesare pentru a se integra direct în sectorul economic principal al orașului. Aceștia sunt forțați fie să caute locuri de muncă în alte domenii, fie să migreze.



Consecință și implicație PUG/RLU: Perpetuarea deficitului de personal calificat necesită crearea de parteneriate între liceu și operatorii economici pentru a dezvolta programe de formare relevante, inclusiv prin învățământ dual. PUG-ul poate sprijini acest demers prin alocarea de terenuri pentru eventuale centre de formare practică sau prin facilitarea conversiei funcționale a unor clădiri existente pentru a găzdui ateliere școlare.

Specializările actuale ale liceului, deși pot oferi competențe de bază transferabile, nu sunt focalizate pe abilitățile practice necesare în turism. Adaptarea ofertei educaționale este un proces complex, care necesită aprobări, dotări specifice și personal format. Oportunitatea principală constă în dezvoltarea unor programe de învățământ dual, în parteneriat cu principalii angajatori din stațiune (hoteluri, restaurante, centrul balnear). Acest sistem, în care elevii își desfășoară o parte a formării direct la locul de muncă, ar asigura dobândirea de competențe practice și ar crește rata de angajare a absolvenților, oferind companiilor o sursă predictibilă de forță de muncă.

Pe lângă formarea inițială, este necesară dezvoltarea de programe de formare continuă și reconversie profesională pentru adulți. Acestea ar putea viza atât persoanele care doresc să se reorienteze spre turism, cât și angajații existenți care au nevoie de perfecționare (cursuri de limbi străine, management hotelier, tehnici de servire). Casa de Cultură sau alte spații publice ar putea găzdui astfel de cursuri. Implicațiile pentru PUG pot include necesitatea de a asigura spații adecvate pentru aceste activități educaționale, fie prin construcții noi, fie prin reabilitarea celor existente, consolidând legătura dintre planificarea urbanistică și dezvoltarea capitalului uman.

6.4. Implicare comunitară și ospitalitate

Constatare factuală: În Borsec există un număr de 18 ONG-uri active, ceea ce indică un potențial de implicare civică, dar nu există o strategie coerentă de a mobiliza acest capital social în sprijinul dezvoltării turistice.

Problemă clară: Fragmentarea inițiativelor și lipsa unei platforme de colaborare între administrația publică, sectorul de afaceri și societatea civilă subminează potențialul de a crea o destinație cu adevărat primitoare. Experiența unui turist este modelată de toate interacțiunile cu comunitatea, nu doar de serviciile plătite.

Consecință și implicație PUG/RLU: Deși PUG-ul are instrumente limitate, poate contribui indirect la protejarea și valorificarea patrimoniului imaterial. RLU poate proteja spațiile publice unde se desfășoară evenimentele tradiționale și poate reglementa funcțiunile



pentru a permite dezvoltarea de ateliere meșteșugărești sau de puncte de vânzare a produselor locale în anumite zone.

Ospitalitatea se reflectă în curățenia spațiilor publice, siguranța percepută de vizitatori și atmosfera generală. Planificarea urbanistică poate contribui la crearea unui cadru fizic care să favorizeze interacțiunile sociale pozitive, prin amenajarea de spații publice de calitate, zone pietonale, locuri de joacă și piețe locale care să încurajeze întâlnirea dintre localnici și vizitatori. Problema mizeriei, semnalată în sondajele de opinie, este un exemplu în care managementul urban are un impact direct asupra percepției ospitalității.

Organizațiile locale pot juca un rol activ în organizarea de evenimente, întreținerea traseelor turistice și promovarea produselor locale. Administrația locală poate stimula această implicare prin crearea unui program de micro-finanțare pentru proiecte comunitare, prin sprijin logistic sau prin crearea unui consiliu consultativ pentru turism. Campaniile de conștientizare privind importanța economică a turismului și implicarea tinerilor în programe de "ambasadori ai stațiunii" pot avea un impact pozitiv pe termen lung. O strategie de dezvoltare de succes nu se poate baza doar pe investiții în infrastructură, ci trebuie să investească și în capitalul uman și social, asigurând că dezvoltarea fizică a stațiunii este dublată de dezvoltarea spiritului comunitar.



7. CAPITOLUL VII: PROPUNERI DE TRASEE TEMATICE ȘI CIRCUITE TURISTICE

Acest capitol, cu un caracter exclusiv propositiv, vizează transformarea atracțiilor punctuale ale Orașului Borsec într-o serie de produse turistice integrate. Sunt definite patru categorii de trasee: culturale, de ecoturism, de cicloturism și balneare. Ideea-forță care ghidează demersul este că traseele tematice transformă atracțiile izolate într-o poveste a locului, oferind vizitatorului un fir conductor care dezvăluie identitatea stațiunii și contribuie la creșterea duratei de ședere.

Metodologia se bazează pe corelarea datelor inventariate anterior, de la resursele hidrominerale și ariile protejate la monumentele istorice și dotările de agrement. Pentru fiecare traseu propus, se conturează un concept, se identifică obiectivele și se formulează recomandări preliminare privind infrastructura necesară. Aceste propuneri constituie un input esențial pentru Regulamentul Local de Urbanism, care va trebui să protejeze coridoarele acestor trasee și să stabilească reguli pentru amenajarea punctelor de interes aferente.

7.1. Trasee culturale

Constatare factuală: Borsec deține un patrimoniu arhitectural valoros, format din 13 monumente istorice clasate, majoritatea reprezentative pentru stilul balnear de la sfârșitul secolului al XIX-lea, dar aceste obiective sunt percepute ca entități izolate.

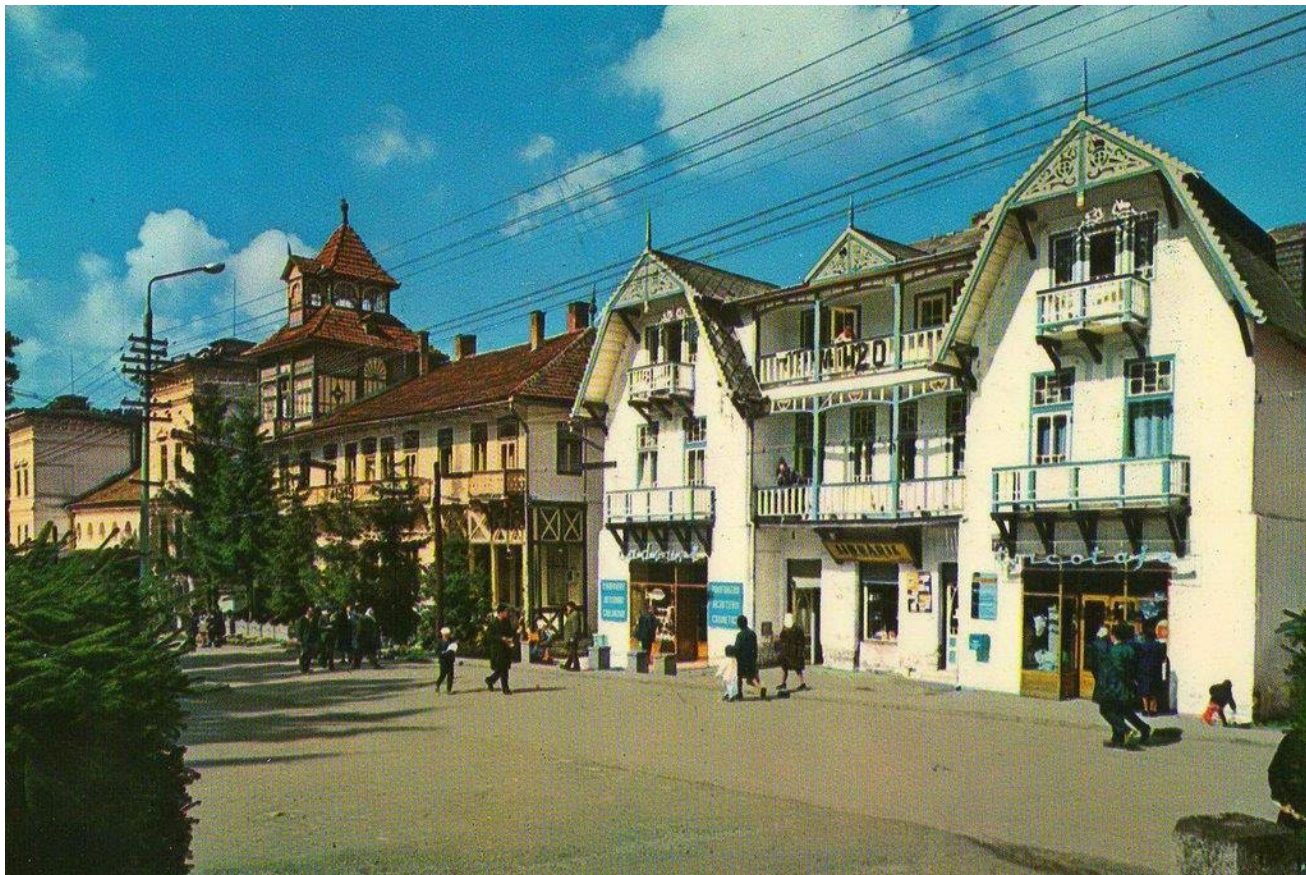
Problemă clară: Absența unui produs turistic care să integreze aceste obiective într-un narativ coerent duce la subvalorificarea acestui activ cultural. Vizitatorii descoperă întâmplător aceste "bijuterii" arhitecturale, fără a le înțelege contextul istoric și valoarea de ansamblu.

Consecință și implicație PUG/RLU: Este necesară definirea și protejarea unui coridor cultural în zona istorică a stațiunii, care să constituie suportul fizic pentru traseele tematice. RLU va reglementa intervențiile în acest perimetru pentru a-i spori atractivitatea și coerența vizuală, transformând plimbarea prin stațiune într-o veritabilă călătorie în timp.

Propunerea centrală este dezvoltarea unui traseu cultural principal, "Pe urmele Belle Époque balneare", care să conecteze cele mai importante vile istorice, pavilioane de izvoare și clădiri emblematice. Acest traseu pietonal, cu punct de plecare din zona centrală a stațiunii superioare (Aleea 7 Izvoare), va include obiective precum: Ansamblul balnear "7 Izvoare" (HR-II-a-B-12759), pavilioanele izvoarelor nr. 3 (Madonna), nr. 5 (László) și nr. 6 (Lázár), vechea uzină electrică (HR-II-m-B-12767), vilele de pe Aleea Primăverii (Vila 51 -



Emil, Vila 53 - Doru) și Fosta vilă nr. 56 - Barbu de pe Alea Rotundă (HR-II-m-B-12768). Parcursul va fi marcat cu panouri informative discrete, integrate în peisaj, care vor prezenta istoria fiecărei clădiri și vor utiliza coduri QR pentru acces la informații suplimentare, precum fotografii de arhivă.



Figură 4 Orașul Borsec, Harghita - Borsec, 1975, sursa:Editura Meridiane

Pe lângă traseul principal, se pot dezvolta și trasee secundare. **"Traseul spiritual și al meșteșugurilor locale"** poate lega Biserica de lemn „Schimbarea la Față” (HR-II-m-B-12772) de potențiale ateliere meșteșugărești, susținând economia creativă. Un alt traseu, **"Traseul apei minerale"**, poate explica întregul parcurs al apei, de la izvoarele principale și Muzeul Apelor Minerale la un punct de observare la fabrica Romaqua Group, creând o legătură directă între brandul de produs și destinația turistică.

Implementarea acestor trasee necesită o infrastructură suport esențială. Este necesară proiectarea unui sistem de semnalizare turistică unitar, incluzând săgeți indicatoare, hărți de ansamblu la punctele de start și panouri la fiecare obiectiv. Dezvoltarea unei aplicații mobile cu ghid audio și hărți interactive poate crește semnificativ atractivitatea. RLU va stabili reguli stricte privind publicitatea stradală și aspectul firmelor în perimetrul traseelor culturale, pentru a asigura coerența vizuală. Aceste trasee funcționează ca platforme pentru



dezvoltarea de noi servicii (cafenele, galerii de artă), încurajate prin reglementări la parterul clădirilor, iar organizarea de tururi ghidate va adăuga o valoare considerabilă experienței.

7.2. Trasee de ecoturism

Constatare factuală: Borsec este înconjurat de un capital natural excepțional, incluzând situl Natura 2000 ROSC10252 Toplița - Scaunul Rotund Borsec și rezervații naturale precum Scaunul Rotund și rezervația botanică Hârmășliget.

Problemă clară: În afara câtorva poteci locale, acest potențial nu este structurat într-o ofertă de ecoturism coerentă și accesibilă. Lipsesc trasee marcate corespunzător, materiale informative și servicii de ghidaj specializat, ceea ce face ca interacțiunea turistului cu natura să fie superficială.

Consecință și implicație PUG/RLU: PUG-ul trebuie să protejeze coridoarele ecologice și peisagistice, să reglementeze strict construcțiile în proximitatea ariilor protejate și să definească zone suport pentru dezvoltarea infrastructurii de vizitare cu impact redus (puncte de informare, observatoare, poteci ecologice).

Propunerea centrală este dezvoltarea unei rețele de trasee de drumeție ierarhizate și tematizate:

1. **Trasee de promenadă/descoperire:** Circuite scurte (1-2 ore) cu dificultate redusă, spre puncte de interes apropiate precum "Poiana Zânelor", "Grota Urșilor" sau "Peștera de Gheață".
2. **Trasee tematice:** Parcursurile de 3-5 ore, precum "Traseul botanic al Scaunului Rotund", care să pună în valoare flora rară (inclusiv mesteacănul pitic - *Betula humilis*), sau "Traseul geologic al travertinului".
3. **Trasee de anduranță:** Circuite de peste 6 ore, pe culmile din jur (Munții Giurgeului, Bistriței, Călimani), destinate turiștilor cu o bună condiție fizică.

Implementarea rețelei necesită marcarea conform standardelor naționale și realizarea de hărți detaliate, fizice și digitale.

Componenta educativă este esențială. De-a lungul traseelor se pot amenaja panouri de interpretare a naturii care să explice fenomenele geologice, habitatele și speciile. Amenajarea unui "traseu senzorial" (barefoot trail) în proximitatea stațiunii, cu suprafețe naturale diverse, ar reprezenta o atracție unică. Programele de "ghid pentru o zi", conduse de specialiști locali, pot oferi o perspectivă autentică și aprofundată.

Infrastructura de suport trebuie să fie minim invazivă. Construirea de observatoare de faună sau puncte de belvedere din materiale locale (lemn, piatră) și amenajarea unor zone de picnic ecologice sunt necesare pentru a gestiona impactul turistic. RLU va conține



reglementări stricte pentru orice construcție în afara intravilanului, definind o sub-zonă pentru "facilități de ecoturism" cu indicatori adaptați. Ecoturismul creează un model de dezvoltare durabilă, unde veniturile pot fi direcționate către conservare, necesitând o colaborare strânsă între administrație, custodele ariei protejate și operatorii de turism.

7.3. Cicloturism

Constatare factuală: Conform PMUD, Borsec beneficiază deja de o rețea de 14 trasee de cicloturism marcate, ceea ce reprezintă un avantaj competitiv nevalorificat.

Problemă clară: Existența traseelor nu este susținută de o infrastructură de servicii adecvată (centre de închiriere, service, cazare specializată) și de o strategie de promovare dedicată, ceea ce limitează atragerea de turiști.

Consecință și implicație PUG/RLU: PUG-ul trebuie să integreze aceste trasee în planificarea teritorială, să protejeze coridoarele lor și să definească zone pentru dezvoltarea de servicii suport, transformând Borsecul într-o destinație recunoscută pentru cicloturism.

Rețeaua existentă necesită o evaluare a calității marcajelor și a practicabilității, pentru a elabora un plan de reabilitare. Aceasta poate fi extinsă prin legături cu localitățile învecinate (Toplița, Ditrău, Corbu) sau prin crearea unui "bike park". Infrastructura de servicii este crucială pentru o destinație "bike-friendly": cel puțin un centru de închiriere de calitate (inclusiv e-bikes), un atelier de reparații și parcuri sigure pentru biciclete. Unitățile de cazare pot fi încurajate, printr-un program de certificare locală, să ofere facilități specifice (spații de depozitare, scule de bază, hărți).

Tabel – Checklist pentru certificarea „Bike-Friendly” a unităților de cazare din Borsec

Nr. crt.	Criteriu	Cerință minimă obligatorie	Nivel recomandat (avansat)
1	Spațiu securizat pentru biciclete	Cameră dedicată sau rastel interior cu acces controlat	Spațiu monitorizat video + sistem antifurt individual
2	Acces facil pentru biciclete	Rampă sau acces fără trepte	Acces direct din exterior, semnalizat
3	Trusă de reparații de bază	Pompă, set imbus, levier, kit petice	Stand profesional de mentenanță + compresor



Nr. crt.	Criteriu	Cerință minimă obligatorie	Nivel recomandat (avansat)
4	Posibilitate spălare biciclete	Zonă exterioară cu furtun	Stație dedicată cu drenaj și grătar metalic
5	Informații despre trasee	Hartă actualizată (tipărită sau QR code)	Integrare aplicație digitală / parteneriat cu ghid local
6	Mic dejun adaptat cicloturiștilor	Opțiuni energetice (fructe, cereale, proteine)	Meniu sportiv personalizat
7	Spațiu pentru echipament umed	Posibilitate de uscare	Cameră tehnică ventilată dedicată
8	Parteneriat cu service local	Informații de contact afișate	Contract direct cu atelier autorizat
9	Posibilitate închiriere biciclete	Colaborare externă	Flotă proprie (inclusiv e-bike)
10	Parcare biciclete pentru vizitatori	Rastel exterior iluminat	Parcare acoperită, supravegheată
11	Kit prim-ajutor	Disponibil la recepție	Kit special pentru accidente minore MTB
12	Identitate „Bike-Friendly”	Afișare simbol certificare	Promovare activă pe platforme turistice

PUG-ul trebuie să recunoască oficial rețeaua de trasee, instituind un regim de protecție pentru coridoarele acestora. În interiorul localității, trebuie planificată o rețea de piste pentru biciclete care să conecteze zonele de cazare cu punctele de start ale traseelor. RLU poate defini o zonificare care să încurajeze serviciile pentru cicloturiști și să impună obligativitatea parcarilor pentru biciclete în noile dezvoltări. Cicloturismul se integrează perfect cu celelalte oferte (izvoare, spa), iar organizarea unui eveniment anual de anvergură (ex: maraton de mountain-biking) ar putea consolida brandul de stațiune activă și dinamică.



7.4. Trasee balneare

Constatare factuală: Deși Borsec este o stațiune balneară prin excelență, conceptul de "traseu balnear" sau "traseu de cură" nu este formalizat ca produs turistic.

Problemă clară: Vizitatorii descoperă izvoarele într-un mod fragmentat, fără a înțelege logica teritorială, istoria și specificul fiecărui punct de cură, experiența reducându-se la un consum punctual.

Consecință și implicație PUG/RLU: Este necesară definirea unui perimetru de protecție și coerență peisagistică pentru zona balneară centrală, care să constituie suportul pentru aceste trasee, și reglementarea amenajării spațiilor publice și aleilor pentru a crea o experiență pietonală de înaltă calitate.

Propunerea centrală este crearea "**Circuitului Izvoarelor de Leac**", un traseu pietonal semnalizat care să conecteze toate izvoarele accesibile publicului. Circuitul ar putea include pavilioanele izvoarelor nr. 3, 5, 6 și 10, Aleea 7 Izvoare, Poiana Zânelor și Muzeul Apelor Minerale. Fiecare izvor va fi dotat cu panouri informative despre istorie, compoziție chimică și indicații terapeutice.

Acest traseu poate fi completat de rute secundare: "**Traseul Terapeutic Climateric**", un circuit de promenadă prin pădure pentru a maximiza beneficiile aerosolilor, și "**Traseul Kneipp**", o amenajare specială cu un parcurs prin apă rece de pârâu și pe diferite texturi naturale, conform principiilor terapiei Kneipp.

Amenajarea acestor trasee implică reabilitarea aleilor pietonale, asigurarea accesibilității pentru persoanele cu mobilitate redusă și instalarea unui sistem de iluminat public și mobilier urban de calitate. RLU trebuie să stabilească reguli stricte pentru fațadele clădirilor din perimetrul acestor trasee pentru a asigura o imagine urbană coerentă.

Traseele balneare reprezintă coloana vertebrală a experienței turistice, conectând prezentul cu o tradiție de peste două secole. Prin prioritizarea deplasărilor nemotorizate în zona centrală, se contribuie la creșterea calității vieții pentru rezidenți și la consolidarea brandului de destinație, fundamentând o viziune strategică coerentă pentru dezvoltarea pe termen lung.



8. CAPITOLUL VIII: DIAGNOZĂ SWOT ȘI VIZIUNE STRATEGICĂ

Acest capitol reprezintă un moment de sinteză crucial, având rolul de a integra și a distila informațiile detaliate în analizele sectoriale anterioare. Demersul transformă un volum extins de date disparate într-o diagnoză coerentă și, ulterior, într-o viziune strategică acționabilă pentru dezvoltarea turistică a Orașului Borsec. Procesul de sinteză constituie puntea indispensabilă între analiza detaliată și planificarea pe termen lung, asigurând că propunerile de reglementare urbanistică sunt fundamentate pe o înțelegere profundă a realităților locale.

Metodologia utilizată este una de agregare și interpretare strategică. Se consolidează constatările factuale, problemele și oportunitățile identificate în capitolele precedente, de la cadrul natural și cultural la infrastructura existentă și capitalul uman, structurându-le într-o analiză SWOT (Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități, Amenințări). Pe baza acestei matrice, se formulează o diagnoză integrată care explorează interacțiunile dintre factori pentru a identifica principalele provocări și avantaje competitive ale stațiunii, culminând cu formularea unei viziuni de dezvoltare care să traseze o direcție clară pentru viitor.

8.1. Analiza SWOT

Analiza SWOT constituie un instrument fundamental de sinteză strategică, permițând o evaluare structurată a mediului intern și extern al destinației turistice Borsec. Acest subcapitol agregă și clasifică principalele constatări din analizele sectoriale anterioare în patru categorii distincte, oferind o imagine de ansamblu clară a factorilor care influențează potențialul de dezvoltare.

Punctele tari reprezintă atuurile interne, resursele și competențele pe care Borsec se poate baza. Capitalul natural este excepțional, caracterizat prin resurse hidrominerale de calitate recunoscută internațional, un microclimat balnear benefic, peisaje montane atractive și arii naturale protejate, incluzând situl Natura 2000 ROSC10252 și Rezervația Naturală Scaunul Rotund. {"Acestui capital natural i se adaugă un renume istoric și o tradiție balneară de peste două secole, care constituie un activ de imagine important."} [p: ORAȘUL BORSEC, STRATEGIA INTEGRATĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ ORAȘUL BORSEC 2021-2027, 2021, p. 7-9]. Patrimoniul arhitectural specific, cu 13 monumente istorice LMI, și dezvoltarea recentă a infrastructurii pentru sporturi de iarnă (trei pârtii de schi, pârtie de bob) și a unui centru balnear modern, completează lista atuurilor.

Punctele slabe sunt vulnerabilitățile interne care frânează dezvoltarea. Cea mai presantă problemă este starea precară a unei mari părți din infrastructura turistică, în special fondul



de cazare istoric, aflat în paragină, și capacitatea totală de cazare redusă. {"Ponderea dominantă aparține categoriei de clădiri mediocre."} [p: ORAȘUL BORSEC, STRATEGIA INTEGRATĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ ORAȘUL BORSEC 2021-2027, 2021, p. 18]. Accesibilitatea redusă, prin lipsa legăturii feroviare directe și dependența de DN15, este o altă barieră. La nivel intern, deficitul de parcuri (doar 61 de locuri amenajate) și rețeaua de trotuare insuficientă (3,20 km) afectează mobilitatea. {"Rata șomajului de 0,6% (2020) maschează un deficit de personal calificat în industria ospitalității, o problemă structurală care afectează calitatea serviciilor."} [p: TTL PLANNING S.R.L., Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Orașului Borsec, August 2021, p. 37].

Oportunitățile sunt factori externi favorabili. Creșterea cererii la nivel european și național pentru turismul de sănătate, wellness, ecoturism și turism activ se potrivește perfect cu specificul resurselor locale. Tendința de a căuta destinații autentice, cu identitate culturală puternică, este un alt curent favorabil. Existența axelor de finanțare nerambursabile (PNRR, programe regionale) constituie o oportunitate majoră pentru a finanța investițiile masive necesare în infrastructură.

Amenințările sunt factori externi negativi. Competiția crescândă din partea altor stațiuni montane și balneare impune o strategie de diferențiere clară. Schimbările climatice reprezintă o amenințare pe termen lung pentru turismul de iarnă, prin reducerea duratei stratului de zăpadă. Instabilitatea economică și tendințele demografice negative, precum declinul populației cu o medie de 15 locuitori/an în ultimii 20 de ani {"[p: TTL PLANNING S.R.L., Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Orașului Borsec, August 2021, p. 33, 35]"}, pot agrava deficitul de forță de muncă.

Categorie	Factori Cheie
Puncte Tari (Strengths)	1. Capital natural excepțional (ape minerale, climat, arii protejate).2. Renumă istoric și tradiție balneară de peste două secole.3. Patrimoniu arhitectural specific (13 monumente LMI).4. Infrastructură modernă pentru sporturi de iarnă și wellness.
Puncte Slabe (Weaknesses)	1. Stare avansată de degradare a fondului construit istoric.2. Capacitate de cazare redusă și neomogenă.3. Deficit de personal calificat în sectorul ospitalității.4. Accesibilitate redusă și probleme de mobilitate internă (parcări).5. Dependență de sezonality turismului de iarnă.
Oportunități	1. Creșterea cererii pentru turism de sănătate, wellness și ecoturism.2. Disponibilitatea fondurilor europene și naționale



Categorie	Factori Cheie
(Opportunities)	pentru dezvoltare.3. Tendința pieței către destinații autentice și cu identitate culturală.4. Notorietatea brandului de apă minerală "Borsec".
Amenințări (Threats)	1. Competiție crescută din partea altor stațiuni.2. Impactul schimbărilor climatice asupra sezonului de iarnă.3. Instabilitatea economică și cadrul legislativ impredictibil.4. Tendințe demografice negative (declin, migrația forței de muncă).

8.2. Diagnoză integrată a sectorului turistic

Principala tensiune strategică este decalajul major între potențialul excepțional (resurse naturale, renume istoric) și starea precară a infrastructurii suport (clădiri degradate, capacitate de cazare redusă). Această discrepanță fundamentală face ca Borsec să fie, în prezent, o destinație care promite mult, dar livrează sub potențial, fiind o "perla neșlefuită". Valorificarea oportunităților externe, precum creșterea cererii pentru turismul de sănătate, este direct condiționată de rezolvarea acestei probleme interne; fără o infrastructură de calitate, nu se poate construi un produs turistic competitiv.

O a doua provocare majoră este dependența de un model turistic învechit și sezonier. Deși s-au făcut pași importanți prin dezvoltarea infrastructurii de iarnă, stațiunea rămâne puternic dependentă de un singur sezon, fiind vulnerabilă la amenințări precum schimbările climatice. Oferta turistică este, în general, pasivă și fragmentată, bazată pe consumul punctual al câtorva atracții (pârtie, izvoare), fără a fi integrate într-o experiență coerentă care să crească durata de ședere și cheltuiala medie per turist.

În ciuda acestor provocări, diagnoza relevă un avantaj competitiv unic pe care se poate construi viitorul. Combinația dintre resurse balneare de top, un cadru natural propice pentru ecoturism și un patrimoniu cultural cu o poveste puternică oferă Borsecului posibilitatea de a se poziționa pe o nișă distinctă: aceea de **destinație pentru sănătate holistică și bunăstare activă**. Spre deosebire de stațiunile pur montane sau pur balneare, Borsec poate oferi un produs integrat, care îmbină cura, mișcarea în natură și relaxarea într-un cadru autentic.

În concluzie, Borsec se află într-un punct de inflexiune. Continuarea modelului actual, bazat pe investiții punctuale, riscă să ducă la o stagnare pe termen lung. Pe de altă parte, adoptarea unei abordări strategice proactive, care să prioritizeze reabilitarea infrastructurii și să integreze resursele într-o ofertă coerentă, poate debloca un potențial de dezvoltare



considerabil, transformând Borsecul într-o stațiune modernă, durabilă și relevantă pentru turistul secolului XXI.

8.3. Viziune strategică de dezvoltare

Pe baza diagnozei integrate, se formulează o viziune strategică pe termen lung, o direcție care să ghideze deciziile de planificare, investițiile și acțiunile tuturor actorilor locali în orizontul de timp al Planului Urbanistic General. Viziunea este concepută pentru a fi atât inspirațională, cât și realistă, ancorată în resursele specifice ale Borsecului și aliniată la tendințele majore de pe piața turistică.

Viziunea propusă pentru dezvoltarea turistică a Orașului Borsec este: **"Borsec – Stațiunea Sănătății Active, unde Tradiția Balneară se Întâlnește cu Natura și Inovația".**

Această viziune se fundamentează pe trei piloni strategici interconectați:

1. **Capitalul Balnear Revitalizat:** Repoziționarea Borsecului ca un centru de excelență în turismul de sănătate, prin modernizarea infrastructurii balneare, specializarea ofertei de tratament și integrarea acesteia cu servicii moderne de wellness și prevenție.
2. **Natura ca Terapie și Aventură:** Dezvoltarea unei oferte de ecoturism și turism activ de înaltă calitate, care să valorifice cadrul natural excepțional prin trasee tematice, cicloturism (valorificând cele 14 trasee existente) și programe de observare a naturii.
3. **Autenticitate și Inovație Culturală:** Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului arhitectural și imaterial, prin reabilitarea vilelor istorice și prin crearea unui calendar de evenimente vibrant, care să transforme Borsecul într-o destinație atractivă pe tot parcursul anului.

Implementarea acestei viziuni implică transformări concrete. Urbanistic, se va traduce prin reabilitarea fondului construit istoric, crearea unui "cluster balnear" coerent, protejarea spațiilor verzi și dezvoltarea unei infrastructuri pietonale și cicloturistice de calitate. Economic, va stimula atragerea de investiții private în unități de cazare de calitate și va crește numărul de locuri de muncă stabile. Social, va contribui la creșterea calității vieții pentru rezidenți și la consolidarea identității locale.

Această viziune de dezvoltare este un angajament pentru un viitor durabil. Ea presupune o dezvoltare care respectă și protejează capitalul natural și cultural, generează beneficii economice pentru comunitatea locală și oferă vizitatorilor experiențe autentice. Succesul depinde de capacitatea de a mobiliza resurse, de a crea parteneriate și de a asigura o guvernare locală eficientă, iar capitolele următoare vor detalia instrumentele urbanistice prin care această viziune poate fi transpusă în realitate.



9. CAPITOLUL IX: DIRECȚII STRATEGICE DE DEZVOLTARE

Acest capitol operaționalizează viziunea strategică a stațiunii, funcționând ca o punte de legătură între diagnoza teritorială și setul de reglementări urbanistice. Rolul său este de a traduce viziunea într-un set de axe prioritare de dezvoltare, obiective specifice și un portofoliu de proiecte, fără a intra în detaliile tehnice ale fiecărei reglementări, ci concentrându-se pe definirea direcțiilor clare de acțiune. Se creează astfel un cadru strategic care ghidează elaborarea Regulamentului Local de Urbanism și asigură coerența între componentele Planului Urbanistic General.

Metodologia utilizată este una deductivă și pragmatică, pornind de la viziunea generală și descompunând-o în componente acționabile. Structura capitolului urmărește un traseu logic: definirea axelor prioritare, formularea obiectivelor SMART, schițarea unui portofoliu de proiecte și stabilirea indicatorilor de performanță, asigurând o transpunere transparentă și auditabilă a strategiei. Fiecare propunere este fundamentată pe constatările factuale din analizele sectoriale, corelând fiecare direcție de acțiune cu o problemă identificată sau cu o oportunitate de valorificat.

9.1. Axe prioritare

Constatare factuală: Orașul Borsec deține un set de resurse strategice complementare – balneare, naturale și culturale – a căror valorificare este în prezent fragmentată și sub-optimală.

Problemă clară: Absența unor direcții de acțiune integrate, care să capitalizeze pe sinergiile dintre aceste resurse și să ghideze investițiile într-un mod coerent, blochează dezvoltarea armonioasă a stațiunii.

Consecință și implicație PUG/RLU: PUG-ul definește trei axe prioritare de dezvoltare, care funcționează ca piloni ai strategiei pe termen lung și structurează logica reglementărilor urbanistice. Acestea nu sunt simple categorii, ci direcții de efort concentrat, menite să maximizeze impactul intervențiilor. Fiecare axă derivă dintr-un pilon al viziunii strategice "Borsec – Stațiunea Sănătății Active", asigurând o aliniere perfectă între intenție și acțiune. Proiectele individuale vor fi evaluate nu doar prin prisma contribuției la o singură axă, ci și prin capacitatea lor de a genera efecte pozitive în întregul ecosistem turistic al stațiunii, asigurând o dezvoltare integrată și sustenabilă.

Cele trei axe prioritare sunt:

1. **Axa 1: Modernizare Balneară și Wellness.** Această axă se concentrează pe revitalizarea și modernizarea infrastructurii și serviciilor care stau la baza identității



balneare a Borsecului, transformând resursa hidrominerală într-un produs turistic competitiv și modern.

2. **Axa 2: Ecoturism și Turism Activ.** Această direcție vizează valorificarea capitalului natural excepțional (arii protejate, peisaj montan) prin dezvoltarea unei oferte diversificate de turism activ, care să reducă sezonalitatea și să atragă noi segmente de vizitatori.
3. **Axa 3: Turism Cultural și Revitalizare Urbană.** Această axă are ca scop protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural (arhitectural și imaterial) și creșterea calității spațiului public, pentru a consolida atractivitatea și identitatea unică a stațiunii.

Definirea acestor axe permite o abordare focalizată, în care fiecare resursă este alocată unui scop clar, contribuind la o eficiență sporită a procesului de implementare a PUG. Prin această abordare, PUG-ul depășește rolul său pur normativ și devine un instrument activ de management strategic teritorial, capabil să orienteze resursele publice și private către obiectivele de interes comun.

9.2. Obiective strategice SMART

Constatare factuală: Axele prioritare stabilesc o direcție clară, dar sunt prea generale pentru a ghida acțiuni concrete și pentru a permite monitorizarea progresului.

Problemă clară: Există riscul ca axele strategice să rămână la nivel declarativ, fără a fi transpuse într-un set de ținte măsurabile și realiste, ceea ce ar face imposibilă evaluarea eficacității strategiei.

Consecință și implicație PUG/RLU: Fiecare axă prioritară este detaliată printr-un set de obiective strategice formulate conform principiului SMART (Specific, Măsurabil, Abordabil, Relevant, Încadrat în Timp). Aceste obiective transformă intențiile strategice generale în ținte concrete, oferind o foaie de parcurs clară pentru administrația locală și pentru ceilalți actori implicați. Fiecare obiectiv este conceput pentru a fi direct acționabil, pentru a avea un impact vizibil și pentru a constitui o promisiune măsurabilă față de comunitate și vizitatori.

I.

Obiective SMART pentru Axa Prioritară 1: Modernizare Balneară și Wellness.

Pentru a materializa această axă, se stabilesc următoarele obiective specifice:

1. **Obiectiv 1.1 (Infrastructură):** Finalizarea, dotarea completă și operaționalizarea noului Centru Balnear și de Wellness până la finalul anului 2027, cu o capacitate de a servi simultan un număr de 300 de persoane și de a oferi un portofoliu de minim 20 de proceduri balneare și de wellness, devenind astfel principalul pol de atracție al stațiunii.



2. **Obiectiv 1.2 (Patrimoniul Balnear):** Reabilitarea structurală, estetică și redeschiderea pentru public a unui număr de 3 pavilioane de izvoare istorice (Kossuth, László, Madonna) în următorii 5 ani, prin atragerea de fonduri nerambursabile și crearea unui circuit de vizitare dedicat.
3. **Obiectiv 1.3 (Calitate Servicii):** Creșterea scorului mediu de satisfacție a turiștilor privind serviciile balneare la peste 8.5/10 în următorii 4 ani, prin implementarea unui program de formare continuă pentru 50% din personalul angajat în sectorul balnear și prin adoptarea unor standarde de calitate certificate la nivel european.

Aceste obiective, luate împreună, asigură o abordare completă, care vizează atât componenta hardware (infrastructura), cât și cea software (calitatea serviciilor și a experienței), fiind esențiale pentru a re poziționa Borsecul ca o destinație de top în turismul de sănătate.

II.

Obiective SMART pentru Axa Prioritară 2: Ecoturism și Turism Activ.

Dezvoltarea acestei axe va fi ghidată de următoarele ținte:

1. **Obiectiv 2.1 (Infrastructură Trasee):** Extinderea rețelei de trasee marcate pentru drumeție și cicloturism cu 30 de kilometri în următorii 5 ani, cu un accent pe crearea a cel puțin 3 circuite tematice noi (ex: Traseul Geologic al Travertinului, Circuitul Faunei Sălbatică, Traseul Vilelor Istorice), dotate cu panouri informative și puncte de belvedere.
2. **Obiectiv 2.2 (Agrement):** Creșterea numărului de zile de funcționare a pârtiilor de schi și a pârtiei de bob la o medie de 100 de zile/sezon în următorii 4 ani, prin modernizarea sistemului de producere a zăpezii artificiale și diversificarea ofertei de agrement de iarnă (ex: snow-tubing, patinoar).
3. **Obiectiv 2.3 (Servicii Ecoturistice):** Sprijinirea dezvoltării a cel puțin 5 noi afaceri locale în domeniul serviciilor ecoturistice (ghidaj montan, închiriere de biciclete electrice, programe de observare a faunei, ateliere de meșteșuguri), prin crearea unui program local de incubare de afaceri în turism, în primii 3 ani.

Aceste obiective urmăresc să valorifice cadrul natural excepțional și să transforme Borsecul într-o destinație atractivă pentru turismul activ pe tot parcursul anului, reducând astfel sezonabilitatea.

III.

Obiective SMART pentru Axa Prioritară 3: Turism Cultural și Revitalizare Urbană.

Pentru a consolida această axă, se propun următoarele obiective:

1. **Obiectiv 3.1 (Patrimoniul Construit):** Reabilitarea și introducerea în circuitul turistic (cu funcțiuni de cazare, alimentație publică, spații culturale) a unui număr de 3 vile monument istoric aflate în proprietate privată, în următorii 7 ani, prin implementarea unui program de stimulente fiscale locale și atragerea de investitori strategici.



2. **Obiectiv 3.2 (Evenimente):** Crearea și consolidarea unui calendar anual de evenimente care să includă minim 4 evenimente de anvergură regională (cu peste 1.000 de participanți fiecare), distribuite în afara sezonului de iarnă, în următorii 3 ani, cu un focus pe teme precum cultura, gastronomia locală, sănătatea și sportul.
3. **Obiectiv 3.3 (Spațiu Public):** Modernizarea și pietonalizarea completă a "Clusterului Balnear Central" (Aleea 7 Izvoare) și a pieței centrale a orașului în următorii 5 ani, incluzând refacerea finisajelor, dotarea cu mobilier urban de calitate și crearea de zone verzi, pentru a spori atractivitatea și a încuraja viața socială.

Aceste obiective sunt menite să protejeze și să valorifice identitatea culturală a Borsecului, transformând patrimoniul și spațiul public în motoare de dezvoltare și în puncte de atracție pentru turiști și rezidenți deopotrivă.

9.3. Portofoliu de proiecte

Constatare factuală: Atingerea obiectivelor SMART definite anterior necesită implementarea unui set de proiecte concrete, care să transforme intențiile strategice în intervenții fizice și non-fizice în teritoriu.

Problemă clară: Există riscul de a avea o listă lungă și nerealistă de proiecte, fără o ierarhizare clară și fără o legătură directă cu obiectivele strategice.

Consecință și implicație PUG/RLU: Se schițează un portofoliu de proiecte prioritare, care reprezintă vehiculele principale de implementare a strategiei și care pot fi detaliate ulterior. Acest portofoliu nu este exhaustiv, ci reprezintă o selecție a proiectelor cu cel mai mare impact strategic, menite să genereze un efect de antrenare pentru întreaga stațiune. Prin definirea acestui portofoliu, PUG-ul devine un instrument proactiv de planificare a investițiilor, oferind o bază solidă pentru dialogul cu finanțatorii.

I.

Proiecte pentru Axa Prioritară 1 (Modernizare Balneară și Wellness). Aceste proiecte vizează refacerea și modernizarea infrastructurii care stă la baza ofertei de sănătate.

1. **Proiect Major 1: Finalizare și Operaționalizare Centru Balnear și de Wellness.** Acest proiect, deja în execuție, este de importanță critică și presupune finalizarea tuturor lucrărilor, dotarea la standarde europene și dezvoltarea unui model de management performant. Localizarea se încadrează în zona centrală a stațiunii, fiind un pilon pentru viitorul "Cluster Balnear".
2. **Proiect de Patrimoniu 2: Restaurarea și Punerea în Valoare a Pavilioanelor de Izvoare.** Un proiect etapizat care vizează restaurarea integrală a pavilioanelor istorice, amenajarea peisagistică a zonelor adiacente și crearea unui circuit de vizitare modern, cu elemente de interpretare digitală, în perimetrul Aleii 7 Izvoare.
3. **Proiect de Investiții Private 3: Dezvoltarea unui Hotel-Spa de 4/5 stele.** Stimularea unei investiții private majore pentru construcția unui nou hotel de înaltă



calitate, care să integreze o componentă de spa și wellness, eventual prin reconversia uneia dintre vilele istorice de mari dimensiuni, pentru a crește capacitatea de cazare premium.

II.

Proiecte pentru Axa Prioritară 2 (Ecoturism și Turism Activ). Aceste proiecte sunt menite să diversifice oferta de agrement și să valorifice cadrul natural.

- 1. Proiect de Infrastructură 4: Masterplan pentru Rețeaua de Trasee Turistice.**
Elaborarea unui studiu complet care să analizeze rețeaua existentă de poteci și drumuri și să propună un sistem integrat de trasee de drumeție și cicloturism, cu standarde clare de marcarea, semnalizare și întreținere.
- 2. Proiect de Agrement 5: Modernizarea și Extinderea Domeniului Schiabil.**
Un proiect care vizează modernizarea instalației de zăpadă artificială și extinderea cu o nouă pârtie de dificultate medie, pentru a crește atractivitatea pe timp de iarnă și a consolida poziția pe piața turismului de iarnă.
- 3. Proiect de Antreprenoriat 6: Incubator pentru Afaceri în Ecoturism "Borsec Green Hub".** Crearea unui program local care să ofere consultanță, spații de co-working și micro-finanțări pentru start-up-uri în domeniul serviciilor ecoturistice (ghidaj, închirieri etc.).

III.

Proiecte pentru Axa Prioritară 3 (Turism Cultural și Revitalizare Urbană). Aceste proiecte au ca scop creșterea animației urbane și valorificarea identității culturale.

- 1. Proiect de Regenerare Urbană 7: Pietonalizarea și Amenajarea "Clusterului Balnear Central".** Un proiect integrat de design urban care vizează transformarea axei principale a stațiunii (Aleea 7 Izvoare) într-un spațiu public de înaltă calitate, cu pavaje noi, mobilier urban, iluminat ambiental și spații verzi.
- 2. Proiect Cultural 8: Crearea și Managementul Calendarului de Evenimente "Anotimpuri în Borsec".** Un proiect non-investițional, care presupune crearea unei structuri de management (în cadrul OMD) care să planifice, să promoveze și să atragă finanțări pentru un calendar anual de evenimente.
- 3. Proiect de Suport 9: Programul de Stimulente pentru Reabilitarea Vilelor Istorice.** Crearea unui program multianual, finanțat de la bugetul local, care să ofere proprietarilor de clădiri de patrimoniu scutiri de la impozitul local sau co-finanțarea documentațiilor tehnice, condiționat de respectarea normelor de restaurare.

9.4. Indicatori de performanță

Constatare factuală: Orice strategie, indiferent cât de bine este formulată, devine irelevantă dacă implementarea sa nu este monitorizată și evaluată în mod constant.

Problemă clară: Există riscul ca, odată PUG-ul aprobat, planul de dezvoltare turistică să rămână un document static, fără mecanisme de a măsura progresul, de a identifica blocajele și de a ajusta acțiunile.



Consecință și implicație PUG/RLU: Se definește un set de indicatori cheie de performanță (KPI), relevanți, măsurabili și ușor de colectat, grupați pe cele trei axe strategice. Aceștia vor oferi administrației locale și Organizației de Management al Destinației (OMD) un tablou de bord clar al evoluției stațiunii, asigurând o guvernare bazată pe date. Indicatorii vor fi colectați și analizați anual, iar rezultatele prezentate într-un raport public.

I.

Indicatori pentru Axa 1 (Modernizare Balneară și Wellness). Progresul pe această axă va fi măsurat prin:

1. **Indicator de Rezultat:** Numărul total de nopți de cazare înregistrate anual în stațiune, cu o țintă de creștere de 15% în primii 5 ani. (Sursă: INS/Evidențe locale).
2. **Indicator de Investiții:** Valoarea totală a investițiilor (publice și private) în modernizarea infrastructurii balneare și de cazare, cu o țintă de 50 de milioane de lei în 10 ani. (Sursă: Rapoarte Primărie/OMD).
3. **Indicator de Calitate:** Procentul unităților de cazare clasificate la 3 stele sau mai mult din totalul unităților, cu o țintă de a atinge 60% în 7 ani. (Sursă: Ministerul Turismului).

II.

Indicatori pentru Axa 2 (Ecoturism și Turism Activ). Performanța pe această axă va fi evaluată prin:

1. **Indicator de Produs:** Numărul de produse ecoturistice și de turism activ certificate și promovate de OMD (țintă: 10 produse noi în 5 ani). (Sursă: Evidențe OMD).
2. **Indicator de Utilizare:** Numărul mediu de utilizatori ai pârtiilor de schi pe zi în sezonul de iarnă, cu o țintă de creștere de 25% în 4 ani. (Sursă: Date operatori transport pe cablu).
3. **Indicator de Sustenabilitate:** Gradul de satisfacție al turiștilor privind calitatea mediului și a experiențelor în natură (țintă: scor mediu >9/10), măsurat prin sondaje anuale. (Sursă: Sondaje locale).

III.

Indicatori pentru Axa 3 (Turism Cultural și Revitalizare Urbană). Impactul acestei axe va fi monitorizat prin:

1. **Indicator de Patrimoniu:** Numărul de clădiri monument istoric reabilite și funcționale, cu o țintă de 5 clădiri în 10 ani. (Sursă: Evidențe Primărie/Direcția de Cultură).
2. **Indicator de Animație:** Numărul de zile cu evenimente publice (culturale, sportive, comunitare) în calendarul anual al stațiunii (țintă: >60 de zile/an). (Sursă: Calendar evenimente OMD).



3. **Indicator de Percepție:** Creșterea indicelui de atractivitate a spațiilor publice centrale, măsurat prin sondaje de opinie în rândul localnicilor și al turiștilor (țintă: +20% în 5 ani). (Sursă: Sondaje locale).



10. CAPITOLUL X: REGULI PENTRU ZONE CU REGIM SPECIAL

Acest capitol formulează propuneri concrete de reglementări urbanistice menite să materializeze viziunea strategică de dezvoltare turistică a Orașului Borsec. Rolul său este de a transpune concluziile analizelor anterioare într-un set de reguli clare și acționabile pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU), concentrându-se pe definirea zonelor cu funcțiune sau potențial turistic, pe stabilirea indicatorilor urbanistici și pe condițiile de construire, pentru a asigura un echilibru între protejarea resurselor valoroase și ghidarea unei dezvoltări de calitate.

Metodologia acestui capitol este una de sinteză normativă, derivată direct din ideea-forță conform căreia reglementarea urbanistică este instrumentul principal pentru implementarea strategiei de dezvoltare. Se pornește de la identificarea zonelor care necesită un regim special de protecție sau de dezvoltare, conform diagnozei SWOT, și se propune o structură de zonificare funcțională (ZF) și de reglementări suplimentare (ZRS) aliniată la cadrul legal. Pentru fiecare zonă se definește un set de reguli specifice privind funcțiunile admise, indicatorii urbanistici și condițiile de autorizare. Fiecare propunere este formulată pentru a fi integrată în RLU-ul final, după parcurgerea etapelor de consultare publică și avizare.

10.1. Zonificare turistică

Constatare factuală: Resursele strategice ale Borsecului – balneare, culturale și naturale – sunt concentrate în perimetre distincte, dar nu beneficiază de un cadru de protecție și dezvoltare unitar. {"Analizele anterioare au arătat o concentrare a monumentelor istorice și a izvoarelor în zona Aleii 7 Izvoare și a Aleii Primăverii, o presiune a dezvoltărilor în zona pârtiilor de schi și o vulnerabilitate a ariilor protejate precum Scaunul Rotund."} [p: ORAȘUL BORSEC, STRATEGIA INTEGRATĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ ORAȘUL BORSEC 2021-2027, 2021, p. 70-72].

Problemă clară: Absența unei zonificări turistice dedicate permite dezvoltări necoerente care intră în conflict cu funcțiunea principală a stațiunii, degradează capitalul de atractivitate și generează presiune antropică necontrolată asupra zonelor sensibile, precum perimetrele izvoarelor sau zonele cu valoare peisagistică.

Consecință și implicație PUG/RLU: Este stringentă delimitarea și reglementarea acestor perimetre prin instrumente de zonificare precise, care să ghideze investițiile către o dezvoltare de calitate, aliniată la viziunea de "Stațiune a Sănătății Active". Se propune crearea unui set de Zone Funcționale (ZF) și Zone cu Reglementări Suplimentare (ZRS) specifice, cartografiate în format GIS.



Propunerea centrală de zonificare vizează crearea unui **"Cluster Balnear Central"**, definit ca Zonă Funcțională prioritară. Acesta înglobează perimetrul istoric al stațiunii, principalele izvoare, centrul balnear modern și vilele monument istoric. Zona, corespunzând aproximativ KILO_CAROU-rilor ce acoperă Alea 7 Izvoare și zona centrală a stațiunii superioare, va fi încadrată într-o unitate teritorială de referință distinctă (UTR), cu un regim de construire strict. Acest regim va fi orientat spre conservarea caracterului arhitectural și stimularea funcțiilor balneare, de cazare de înaltă calitate și de agrement liniștit, interzicând activitățile industriale, depozitarea sau alte funcțiuni incompatibile. Această zonificare are rolul de a proteja "inima" stațiunii și de a concentra investițiile în reabilitarea infrastructurii esențiale.

Pe lângă clusterul central, se delimitează **Zone Funcționale (ZF) dedicate turismului și agrementului**, pentru a permite dezvoltarea controlată. O astfel de zonă este definită în proximitatea pârtiilor de schi, permițând dezvoltarea de unități de cazare de tip aparthotel, restaurante și centre de închiriere echipamente, cu condiția respectării unor reguli stricte de integrare în peisaj. O altă zonă va fi alocată pentru facilități de turism activ, cum ar fi un parc de aventură, într-o locație care să nu afecteze zonele de liniște.

Pentru protecția resurselor, se utilizează instrumentul Zonelor cu Reglementări Suplimentare (ZRS), care se suprapun peste zonificarea de bază și introduc constrângeri suplimentare. Se propun patru tipuri de ZRS:

- a) ZRS de Protecție Hidrogeologică: Delimitată conform studiului de specialitate, unde se interzic construcțiile sau activitățile care pot polua pânza freatică.
- b) ZRS de Protecție a Monumentelor Istorice: Delimitată în jurul fiecărui monument LMI, impunând avizul Ministerului Culturii.
- c) ZRS de Protecție a Ariilor Naturale: Include perimetrele rezervațiilor Scaunul Rotund și Hármasliget, unde regimul de construire este extrem de restrictiv.
- d) ZRS Peisagistică: Delimitată în zonele cu valoare peisagistică deosebită, unde se impun condiții speciale privind volumetria și materialele.

Aceste ZRS-uri funcționează ca un strat suplimentar de protecție, asigurând că dezvoltarea urbanistică respectă cele mai valoroase resurse ale stațiunii. Fiecare zonă va avea o fișă normativă detaliată în RLU, descriind scopul, regimul de construire și activitățile permise sau interzise.

10.2. Regulament Local de Urbanism (RLU)



Constatare factuală: Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este instrumentul juridic prin care propunerile de zonificare se transformă în norme obligatorii pentru autorizare.

Problemă clară: Un RLU ambiguu poate permite derogări care contravin viziunii strategice, în timp ce un RLU prea rigid poate bloca dezvoltarea. Este necesar un echilibru între claritate, flexibilitate și rigoare.

Consecință și implicație PUG/RLU: Se formulează propuneri concrete pentru RLU, care detaliază regimul tehnic pentru fiecare zonă turistică, incluzând indicatori urbanistici preciși, reguli de conformare arhitecturală și condiționalități specifice.

Pentru fiecare UTR turistică, se propun indicatori urbanistici specifici:

- a) Procentul de Ocupare a Terenului (POT): Se propune un POT maxim diferențiat: 15% în ZRS Peisagistică și 40% în anumite perimetre din "Clusterul Balnear Central".
- b) Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT): Se propune un CUT diferențiat: maxim 0.4 pentru zonele de vile și pensiuni cu regim redus de înălțime și maxim 1.2 pentru zonele hoteliere.
- c) Regimul de Înălțime (Hmax): Se propune o limitare la cornișă la P+2E+M (12 metri) în majoritatea zonelor turistice, pentru a proteja silueta stațiunii.

RLU va include reguli calitative privind conformarea arhitecturală, pentru a păstra caracterul specific Borsecului. Acestea includ:

- a) Materiale de construcție: Se va încuraja utilizarea lemnului, a pietrei și a tencuielilor deschise la culoare, interzicând materialele cu aspect industrial în zonele protejate.
- b) Cromatică: Se va elabora o paletă de culori recomandate pentru fațade și învelitori, bazată pe integrarea în peisaj.
- c) Volumetrie și Acoperiș: Se va promova o arhitectură cu volume simple, articulate și se va impune utilizarea acoperișurilor în șarpantă, cu pante între 30 și 45 de grade.
- d) Elemente decorative: Se va încuraja reinterpretarea creativă a elementelor tradiționale din lemn (balcoane, verande, traforuri).

Aceste reguli, detaliate într-un ghid de proiectare anexat RLU, vor contribui la crearea unei imagini urbane coerente.

RLU va stabili și **condiții specifice pentru funcțiuni turistice**. Pentru unitățile de cazare, se vor stabili cerințe minime privind numărul de locuri de parcare (1 loc/cameră), procentul de spațiu verde (min. 30%) și modul de gestionare a deșeurilor. Pentru restaurante și terase, se vor reglementa amplasarea firmelor publicitare și utilizarea de



mobilier urban de calitate. Aceste condiționalități garantează că noile dezvoltări contribuie la calitatea generală a stațiunii.

10.3. Condiții de autorizare

Constatare factuală: Procesul de autorizare a construcțiilor este mecanismul final prin care viziunea PUG este transpusă în realitatea construită.

Problemă clară: Un proces de autorizare pur birocratic, bazat doar pe o verificare formală a indicatorilor (POT, CUT, Hmax), permite apariția unor construcții de calitate arhitecturală slabă, care subminează eforturile de a crea o stațiune atractivă.

Consecință și implicație PUG/RLU: Se propune un set de condiții de autorizare suplimentare, de natură calitativă, care să completeze verificările cantitative și să asigure că fiecare nouă construcție aduce o contribuție pozitivă la calitatea stațiunii.

O primă categorie de condiții vizează calitatea arhitecturală și integrarea în peisaj. Pentru orice construcție nouă într-o zonă turistică, documentația de autorizare va include, pe lângă planurile tehnice, materiale vizuale care să demonstreze integrarea în context:

- Simulări foto-realiste care să prezinte clădirea în relație cu clădirile învecinate.
- O planșă de "concept de fațadă" care să detalieze materialele și culorile propuse.
- Un studiu de însorire simplificat, care să demonstreze că noua construcție nu umbrește excesiv proprietățile vecine.

Evaluarea acestor materiale se va face de către arhitectul-șef, pe baza unor criterii de evaluare predefinite, asigurând un filtru calitativ.

A doua categorie se referă la funcționalitate și impact. Orice nouă unitate de cazare sau alimentație publică trebuie să demonstreze rezolvarea aspectelor funcționale esențiale:

- Accesul și parcare: Prezentarea unui plan care să demonstreze asigurarea numărului necesar de locuri de parcare în interiorul parcelei.
- Spațiile verzi: Prezentarea unui plan de amenajare peisagistică, indicând un procent de spațiu verde de minimum 30%.
- Racordarea la utilități: Dovada existenței capacității necesare în rețelele publice, obținută încă din faza de certificat de urbanism.
- Gestionarea deșeurilor: Prezentarea soluției pentru colectarea selectivă într-un spațiu mascat și igienic.

A treia categorie vizează promovarea sustenabilității. Se propune un sistem de stimulente (reduceri la taxele de autorizare, procedură accelerată) pentru proiectele care depășesc



cerințele minime de performanță energetică sau care implementează soluții de management durabil al apei. Prin implementarea acestor condiții calitative, se face trecerea de la o planificare pur cantitativă la una calitativă, în care fiecare proiect este evaluat prin prisma contribuției sale la viziunea de dezvoltare a stațiunii.



11. PLAN DE ACȚIUNE ȘI MARKETING TERITORIAL

Acest capitol transpune viziunea strategică într-un set de acțiuni concrete, etapizate și cuantificabile, definind un plan de implementare, o strategie de marketing și un cadru de parteneriate. Constatarea factuală de la care se pornește este existența unui decalaj între potențialul turistic excepțional al Borsecului și capacitatea sa actuală de a-l valorifica, problemă documentată în analizele anterioare. Problema clară este absența unui plan de acțiune ierarhizat și a unei strategii de branding coerente, care să ghideze investițiile și să comunice eficient atuurile stațiunii. Consecința directă pentru PUG este necesitatea de a integra acest capitol ca un instrument operațional, care nu doar fundamentează, ci și ghidează implementarea reglementărilor urbanistice, asigurând că dezvoltarea teritorială este direct corelată cu obiectivele strategice, un buget estimat și un calendar de implementare.

Metodologia acestui capitol este una pragmatică, orientată spre acțiune și bazată pe consolidarea propunerilor formulate anterior în studiu. Detalierea se face pe patru direcții principale: 1) Se structurează un Plan de Acțiune care prioritizează proiectele pe termen scurt, mediu și lung, definind pentru fiecare obiective, activități și responsabilități; 2) Se realizează o estimare a costurilor și se identifică sursele de finanțare posibile, de la bugetul local la fonduri europene; 3) Se definește o strategie de marketing și branding teritorial, care stabilește identitatea de brand a Borsecului; 4) Se propune un cadru pentru dezvoltarea de parteneriate, recunoscând că implementarea unei strategii de o asemenea anvergură necesită colaborarea strânsă între sectorul public și cel privat. Fiecare propunere este formulată astfel încât să poată fi preluată și detaliată în documente operaționale ulterioare, PUG-ul având rolul de a asigura cadrul spațial și normativ pentru materializarea acestor acțiuni.

11.1. Plan de acțiune

Constatare factuală: Diagnoza și viziunea strategică, deși esențiale, rămân simple declarații de intenție în absența unui plan de acțiune concret care să le operaționalizeze.

Problemă clară: Lipsește un document care să ierarhizeze intervențiile necesare, să stabilească un calendar realist și să aloce responsabilități, riscând astfel o implementare haotică, bazată pe oportunități punctuale, și nu pe o viziune de ansamblu.

Consecință și implicație PUG/RLU: PUG-ul ancorează reglementările urbanistice într-un plan de acțiune etapizat pe o perioadă de 10 ani, asigurându-se că zonificările și proiectele prioritare sunt implementate într-o secvență logică. Acest subcapitol propune o structură care combină proiecte cu impact rapid ("quick wins") cu proiecte strategice de anvergură.



Pentru fiecare proiect, se vor specifica KILOCAROU-rile și, unde este cazul, HECTACAROU-rile afectate, conform grilei TKHC, garantând o implementare riguroasă și auditabilă.

Orizont Timp	Proiecte Cheie	Obiective Specifice	Indicatori de Performanță Cheie	Actori Responsabili
Scurt (0-3 ani)	1. Reabilitare Infrastructură Balneară Centrală 2. Modernizare Infrastructură Pietonală și Parcări 3. Programul "Fațade Curate" 4. Dezvoltare 2 Trasee Tematice	Refacerea nucleului funcțional; Îmbunătățirea mobilității; Creșterea calității imaginii urbane; Lansarea ofertei de turism tematic.	2 pavilioane reabilite; 2 km trotuare; 100 locuri parcare; 10 fațade reabilite; 2 trasee funcționale.	Primăria Borsec, OMD (propus), Investitori privați
Mediu (3-7 ani)	1. Dezvoltare Infrastructură de Agreement (schi, bike park) 2. Reabilitare 3-5 Vile Monument Istoric (PPP) 3. Creare Calendar Anual de Evenimente 4. Implementare Transport Public Ecologic	Consolidarea ofertei de turism activ; Creșterea capacității de cazare de calitate; Reducerea sezonality; Îmbunătățirea mobilității interne.	1 instalație nouă de transport; 3 vile funcționale; 4 evenimente regionale/an; 2 microbuze operaționale.	Primăria Borsec, Consiliul Județean, Investitori privați, OMD
Lung (7-10+ ani)	1. Creare Centru de Cercetare în Balneologie 2. Extindere Rețea Cicloturism Regional 3. Implementare Program "Smart Resort" 4. Reconversie	Consolidarea renumelui științific; Atragerea de turiști internaționali; Digitalizarea experienței turistice; Crearea de noi puncte de	1 centru funcțional; Conectare la 2 rețele regionale; 1 platformă digitală lansată; 1 zonă reconvertită.	Parteneriat Universitar, Asociații de Dezvoltare Regională, Primăria Borsec



Orizont Timp	Proiecte Cheie	Obiective Specifice	Indicatori de Performanță Cheie	Actori Responsabili
	Ecologică Zone Miniere	atracție.		

I.

Orizont de timp: Scurt (0-3 ani) – Proiecte Prioritare pentru Revitalizare și Creșterea Încrederii.

Faza inițială se concentrează pe acțiuni cu impact vizibil imediat, care adresează cele mai presante probleme și pot fi implementate cu resurse relativ moderate.

- 1. Reabilitarea Infrastructurii Balneare Centrale:** Finalizarea lucrărilor la centrul balnear modern și reabilitarea a cel puțin două pavilioane de izvoare istorice (ex: Izvorul Kossuth, situat în zona central-vestică a stațiunii), inclusiv amenajarea peisagistică a "Aleii 7 Izvoare". Obiectivul este de a reface nucleul funcțional și simbolic al stațiunii.
- 2. Modernizarea Infrastructurii Pietonale și de Parcări:** Extinderea rețelei de trotuare cu 2 km pe arterele principale și amenajarea unei parcări publice de minim 100 de locuri la intrarea în zona pârtiilor de schi, pentru a reduce congestia. Scopul este îmbunătățirea imediată a mobilității și a siguranței pietonilor.
- 3. Lansarea Programului "Fațade Curate":** Crearea unui program de sprijin (consultanță și co-finanțare) pentru reabilitarea fațadelor clădirilor din "Clusterul Balnear Central", cu un obiectiv de a reabilita cel puțin 10 clădiri în primii trei ani.
- 4. Dezvoltarea și Semnalizarea a Două Trasee Tematice:** Implementarea completă a traseului cultural "Pe urmele Belle Époque balneare" și a unui traseu de ecoturism către Rezervația Scaunul Rotund, incluzând marcaje, panouri informative și promovare digitală.

II.

Orizont de timp: Mediu (3-7 ani) – Proiecte de Consolidare și Diversificare a Ofertei.

Această fază se concentrează pe extinderea infrastructurii și pe diversificarea ofertei turistice, construind pe fundația creată în primii ani.

- 1. Dezvoltarea Infrastructurii de Agreement:** Modernizarea și extinderea domeniului schiabil cu o nouă instalație de transport pe cablu și/sau o nouă pârtie, și amenajarea unui bike park în zona adiacentă. Obiectivul este de a consolida poziția Borsecului ca destinație pentru turism activ pe tot parcursul anului.
- 2. Reabilitarea a 3-5 Vile Monument Istoric:** Crearea unui mecanism de parteneriat public-privat pentru a atrage investitori în reabilitarea și reintegrarea în circuitul



turistic a unui număr de vile istorice, cu funcțiuni de hoteluri boutique, pensiuni de lux sau restaurante.

3. **Crearea unui Calendar Anual de Evenimente:** Structurarea și finanțarea unui calendar de evenimente culturale și sportive (minim 4 evenimente de anvergură regională pe an), pentru a reduce sezonalitatea.
4. **Implementarea unui Sistem de Transport Public Ecologic:** Achiziționarea și operarea a 2-3 microbuze electrice care să conecteze principalele zone ale stațiunii (parcări, zona balneară, pârtii).

III.

Orizont de timp: Lung (7-10+ ani) – Proiecte de Maturizare și Inovare.

Faza finală vizează consolidarea statutului de stațiune premium și explorarea de noi nișe de dezvoltare.

1. **Crearea unui Centru de Cercetare în Balneologie:** Dezvoltarea, în parteneriat cu o universitate de medicină, a unui centru dedicat studiului apelor minerale și dezvoltării de noi terapii balneare.
2. **Extinderea Rețelei de Cicloturism Regional:** Conectarea celor 14 trasee de cicloturism din Borsec cu rețelele din localitățile și județele învecinate.
3. **Implementarea unui Program de "Smart Resort":** Dezvoltarea unei platforme digitale integrate care să ofere turiștilor informații în timp real, servicii de booking online, un ghid virtual și soluții de plată unificate.
4. **Reconversia Ecologică a Fostelor Zone Miniere:** Implementarea unui proiect de anvergură pentru reabilitarea ecologică și peisagistică a fostelor cariere de travertin, transformându-le în parcuri tematice sau zone de agrement.

11.2. Etapizarea investițiilor și surse de finanțare

Constatare factuală: Implementarea planului de acțiune necesită resurse financiare considerabile, estimate la un nivel mediu de 120,20 mil. lei conform scenariilor din PMUD.

Problemă clară: Bugetul local al Orașului Borsec are o capacitate de investiții limitată și nu poate susține singur un efort de o asemenea anvergură.

Consecință și implicație PUG/RLU: Este necesară atragerea de surse de finanțare externe diversificate. Strategia de finanțare corelează proiectele prioritare cu potențialele surse de finanțare (fonduri europene, programe guvernamentale, investiții private), iar PUG-ul asigură cadrul de reglementare necesar pentru avizarea proiectelor.

I.

Finanțarea din Fonduri Europene Nerambursabile.

Aceasta reprezintă cea mai importantă oportunitate de finanțare. Programele relevante includ:



- a) Programul Național de Redresare și Reziliență (PNRR): Componentele dedicate turismului și culturii, eficienței energetice a clădirilor și transportului durabil pot finanța proiecte precum reabilitarea vilelor monument istoric, modernizarea infrastructurii balneare sau implementarea sistemului de transport public ecologic.
- b) Programul Regional Centru: Axele prioritare privind dezvoltarea urbană durabilă, competitivitatea IMM-urilor și protecția mediului pot constitui surse de finanțare pentru modernizarea spațiilor publice sau sprijinirea afacerilor locale.
- c) Alte programe europene: Programe precum LIFE (pentru proiecte de mediu) sau Interreg (pentru cooperare regională) pot fi accesate pentru proiecte specifice, precum managementul ariilor protejate.

II.

Finanțarea prin Programe Guvernamentale.

Guvernul României derulează programe naționale care pot sprijini dezvoltarea Borsecului:

- a) Programul Național de Investiții "Anghel Saligny": Poate finanța proiecte de infrastructură edilitară de bază (apă, canalizare, drumuri).
- b) Programe ale Ministerului Turismului: Ministerul lansează periodic scheme de finanțare pentru dezvoltarea infrastructurii turistice (amenajarea pârtiilor de schi, reabilitarea patrimoniului).
- c) Finanțări de la Compania Națională de Investiții (CNI): CNI poate finanța construcția sau modernizarea unor obiective de interes public (baze sportive, centre culturale).

III.

Atragerea de Investiții Private și Parteneriate Public-Privat (PPP).

Pentru proiectele generatoare de venit (hoteluri, restaurante), atragerea capitalului privat este esențială. Administrația locală poate juca un rol de facilitator prin:

- a) Crearea unui climat investițional favorabil: Asigurarea unui PUG clar și predictibil și simplificarea procedurilor de autorizare.
- b) Promovarea oportunităților de investiții: Realizarea unui portofoliu de proiecte "la cheie" și promovarea activă a acestora.
- c) Dezvoltarea de parteneriate public-privat: Pentru reabilitarea vilelor istorice, se pot structura PPP-uri în care autoritatea locală contribuie cu clădirea, iar investitorul privat cu capitalul.

IV.



Bugetul Local.

Deși insuficient pentru a acoperi toate nevoile, bugetul local trebuie să joace un rol strategic în:

- a) Co-finanțarea proiectelor europene și guvernamentale.
- b) Finanțarea documentațiilor tehnice (studii de fezabilitate, proiecte tehnice).
- c) Finanțarea proiectelor de mică anvergură, dar cu impact mare (întreținerea spațiilor verzi, semnalizarea turistică).

11.3. Marketing și branding teritorial

Constatare factuală: Borsec deține un renume istoric, dar acesta nu este articulat într-un brand de destinație coerent și comunicat eficient.

Problemă clară: Absența unei strategii de marketing profesionale duce la o vizibilitate redusă și o percepție învechită asupra stațiunii pe o piață turistică competitivă.

Consecință și implicație PUG/RLU: PUG-ul contribuie indirect la această strategie, prin asigurarea unui cadru urbanistic de înaltă calitate, care să susțină și să reflecte imaginea de brand promovată, deoarece un brand trebuie să fie, înainte de toate, autentic și ancorat în realitatea fizică a locului.

I.

Definirea Identității de Brand.

Pe baza viziunii strategice, identitatea de brand se construiește în jurul a trei piloni:

- a) Sănătate și Vitalitate: Comunicarea beneficiilor unice ale apelor minerale, poziționând Borsecul ca o sursă de revitalizare.
- b) Natură Activă și Autentică: Promovarea oportunităților de ecoturism și turism activ.
- c) Eleganță Istorică și Ospitalitate: Evocarea farmecului arhitecturii balneare "Belle Époque".

Sloganul propus pentru a encapsula această identitate este: "Borsec. Izvorul Tău de Vitalitate." Acesta conectează resursa principală (izvorul) cu beneficiul final pentru turist (vitalitatea).

II.

Canale și Instrumente de Marketing.

Strategia de marketing va fi una integrată, combinând canalele online și offline:



- a) Marketing Digital: Crearea unui portal web oficial (ex: visitborsec.ro), prezență activă pe social media (Facebook, Instagram), colaborarea cu influenceri de turism și campanii de publicitate online targetate.
- b) Relații Publice (PR): Organizarea de vizite de presă, generarea de comunicate de presă și dezvoltarea de parteneriate media.
- c) Marketing Tradițional: Participarea la târgurile naționale și internaționale de turism și realizarea de materiale de prezentare de înaltă calitate.
- d) Marketing la Nivelul Destinației: Crearea unui centru de informare turistică modern și implementarea unui sistem de semnalizare turistică coerent.

III.

Publicul Țintă.

Strategia de comunicare trebuie să fie adaptată pentru a atinge segmente prioritare:

- a) Turistul de Sănătate: Persoane cu afecțiuni medicale care caută tratamente balneare.
- b) Turistul de Wellness: Persoane active, preocupate de un stil de viață sănătos.
- c) Familiile Active: Familii cu copii care caută destinații sigure cu activități în aer liber.
- d) Turiștii de Evenimente și Corporate: Companii care caută locații pentru team-building-uri sau conferințe.

11.4. Parteneriate pentru implementare

Constatare factuală: Revitalizarea unei stațiuni turistice este un proces complex care depășește capacitatea de acțiune a administrației publice locale.

Problemă clară: Riscul unei abordări fragmentate, în care actorii locali acționează necoordonat, duce la risipă de resurse și la o viteză redusă de implementare.

Consecință și implicație PUG/RLU: PUG-ul poate sprijini acest demers prin crearea unui cadru de transparență și predictibilitate, care să stimuleze încrederea și să faciliteze colaborarea între sectorul public și cel privat. Este necesară crearea unui cadru formal de parteneriat care să alinieze eforturile tuturor actorilor.

I.

Crearea unei Organizații de Management al Destinației (OMD).

Propunerea centrală este înființarea unei OMD la nivelul stațiunii, o structură de parteneriat public-privat dedicată managementului și promovării turistice. Această organizație, constituită ca asociație, ar trebui să includă Primăria, cei mai importanți operatori economici și reprezentanți ai societății civile. Principalele funcții ale OMD ar fi:



- a) Coordonarea implementării strategiei de dezvoltare turistică.
- b) Marketingul și promovarea unitară a destinației.
- c) Atragerea de finanțări și investiții.
- d) Dezvoltarea capitalului uman.

II.

Parteneriate cu Actori Regionali și Naționali.

Dezvoltarea Borsecului nu se poate realiza în izolare, fiind necesară o colaborare activă cu:

- a) Consiliul Județean Harghita: Partener cheie pentru infrastructură și promovare regională.
- b) Agenția pentru Dezvoltare Regională (ADR) Centru: Principalul partener pentru accesarea fondurilor europene.
- c) Ministerul Turismului și Autoritatea Națională pentru Turism (ANT): Parteneri esențiali pentru reglementare și finanțări guvernamentale.
- d) Custodele Ariei Protejate și ANANP: Colaborare obligatorie pentru dezvoltarea ecoturismului și avizarea proiectelor.

III.

Implicarea Comunității Locale.

Succesul pe termen lung al strategiei depinde de sprijinul și implicarea activă a comunității locale. Acest lucru se poate realiza prin:

- a) Transparență și Comunicare: Informarea constantă a cetățenilor cu privire la stadiul proiectelor.
- b) Mecanisme de Consultare: Crearea unui consiliu consultativ pentru turism și organizarea de consultări publice periodice.
- c) Sprijinirea Inițiativelor Locale: Încurajarea și sprijinirea proiectelor venite din partea celor 18 ONG-uri active și a grupurilor de inițiativă.

O comunitate informată și implicată nu este doar un beneficiar al dezvoltării, ci un partener activ în construcția acesteia.



12. CAPITOLUL XII: CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI PENTRU PUG

Acest capitol final sintetizează analizele studiului de fundamentare și le transpune într-un set de concluzii strategice și recomandări normative pentru Planul Urbanistic General (PUG) al Orașului Borsec. Rolul său este de a funcționa ca o punte directă între diagnoza aprofundată și instrumentele de reglementare, oferind un output direct utilizabil în documentația PUG și asigurând legătura finală între analiză și normă. Structura sa este una pragmatică, orientată spre a oferi răspunsuri clare la întrebările cheie ale planificării, de la concluziile fundamentale care modelează viziunea, la articolele specifice de RLU și la indicatorii care vor măsura succesul strategiei.

Metodologia de elaborare este una de sinteză și transpunere. Se pornește de la reevaluarea diagnozei SWOT și a viziunii strategice, extrăgând cele mai importante concluzii care trebuie să fundamenteze deciziile din PUG. Aceste concluzii sunt traduse într-un limbaj normativ specific Regulamentului Local de Urbanism. În paralel, se elaborează textul suport necesar pentru Memoriul General al PUG, oferind justificările narative pentru fiecare propunere de reglementare. În final, se definește un set de indicatori de monitorizare, corelați direct cu obiectivele strategice, pentru a crea un mecanism de evaluare a progresului și de ajustare a strategiei pe parcursul implementării sale.

12.1. Concluzii finale

CONSTATARE FACTUALĂ: Analizele efectuate converg spre concluzia fundamentală că Orașul Borsec se află într-un punct de inflexiune strategic. Deține un capital excepțional de resurse naturale (ape minerale, climat, arii protejate), balneare și culturale (renume istoric, patrimoniu arhitectural), dar se confruntă cu o infrastructură turistică parțial învechită și o ofertă fragmentată.

PROBLEMĂ CLARĂ: Decalajul major între potențialul uriaș și valorificarea sa actuală generează o sub-performanță economică și o vulnerabilitate la competiția crescândă. {"Ponderea dominantă aparține categoriei de clădiri mediocre."} [p: ORAȘUL BORSEC, STRATEGIA INTEGRATĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ ORAȘUL BORSEC 2021-2027, 2021, p. 18].

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să inițieze o intervenție strategică decisivă, concentrată pe trei direcții majore de acțiune. 1) revitalizarea nucleului balnear istoric și modernizarea infrastructurii; 2) diversificarea ofertei prin integrarea ecoturismului și a turismului activ; 3) consolidarea identității culturale și crearea unui calendar de evenimente vibrant. Aceste direcții devin pilonii pe care se construiește întreaga reglementare urbanistică, transformând PUG-ul dintr-un document administrativ într-un



proiect de dezvoltare a stațiunii. Sinteza analizelor relevă o oportunitate unică de re poziționare a Borsecului pe nișa turismului de sănătate holistică, un concept care răspunde tendințelor actuale ale pieței și poate asigura o dezvoltare durabilă. Fără o abordare integrată, care să coreleze investițiile în infrastructură cu protecția resurselor și cu dezvoltarea capitalului uman, riscul este de a continua o dezvoltare punctuală și necoerentă. Concluzia este una de optimism condiționat: Borsec are toate premisele pentru a redeveni o stațiune de top, dar acest lucru necesită o viziune clară, un angajament pe termen lung și un set de reguli urbanistice riguroase.

CONSTATARE FACTUALĂ: A doua concluzie majoră este legată de necesitatea stringentă a protecției și managementului durabil al resurselor care stau la baza atractivității. Capitalul hidromineral, ariile naturale protejate (ROSCIO252, Scaunul Rotund), peisajul montan și patrimoniul arhitectural (13 monumente LMI) nu sunt resurse inepuizabile, ci ecosisteme fragile, a căror degradare ar submina ireversibil viitorul turistic al stațiunii.

PROBLEMĂ CLARĂ: Presiunea antropică este deja vizibilă în anumite zone, iar reglementările actuale sunt insuficiente pentru a gestiona această presiune.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va implementa un regim de protecție mult mai strict și mai nuanțat, prin utilizarea instrumentelor de zonificare (Zone cu Reglementări Suplimentare - ZRS) pentru perimetrele hidrogeologice, pentru monumentele istorice și pentru zonele cu valoare peisagistică deosebită. Aceste reglementări nu sunt un scop în sine, ci o condiție esențială pentru a garanta calitatea "materiei prime" pe care se bazează turismul. Concluzia operațională este că orice dezvoltare nouă trebuie să treacă printr-un filtru de compatibilitate cu obiectivele de conservare, iar RLU trebuie să ofere criteriile clare pentru această evaluare. Planificarea urbanistică trebuie să se bazeze pe cunoaștere (studii de fundamentare de specialitate), nu pe opinii conjuncturale.

CONSTATARE FACTUALĂ: A treia concluzie strategică se referă la capitalul uman. Deși sectorul Horeca domină economia locală (64% din societăți), există un deficit perceput de personal calificat și o necorelare între oferta educațională a Liceului Tehnologic "Zimmethausen Anton" și nevoile pieței muncii. {"Rata șomajului de 0,6% (2020) maschează un deficit de personal calificat în industria ospitalității, o problemă structurală care afectează calitatea serviciilor."} [p: TTL PLANNING S.R.L., Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Orașului Borsec, August 2021, p. 37].

PROBLEMĂ CLARĂ: Această problemă structurală reprezintă o vulnerabilitate majoră, deoarece calitatea serviciilor este un factor determinant în experiența turistică.



CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să fie corelat cu o strategie locală de dezvoltare a resurselor umane. Deși nu poate interveni direct în politicile educaționale, PUG poate contribui prin alocarea de terenuri pentru centre de formare sau prin crearea unui cadru urbanistic care să facă stațiunea mai atractivă pentru forța de muncă (zone de locuințe accesibile, spații publice de calitate, dotări culturale). Concluzia este că dezvoltarea fizică a stațiunii trebuie să meargă mână în mână cu investiția în oameni, pentru a crea o destinație ospitalieră și profesionistă.

CONSTATARE FACTUALĂ: A patra concluzie vizează mobilitatea. {"Repartiția modală generală a deplasărilor în Borsec arată o dependență majoră de transportul motorizat (65%), din care 97% este realizat cu autoturismul."} [p: TTL PLANNING S.R.L., Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Orașului Borsec, August 2021, p. 43, 59]. Numărul de locuri de parcare (61) este insuficient, iar infrastructura pietonală (3,20 km de trotuare) este precară.

PROBLEMĂ CLARĂ: Modelul actual de mobilitate este nesustenabil și contravine imaginii de "stațiune verde" și de sănătate, generând congestie și poluare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară o schimbare de paradigmă către prioritizarea mobilității durabile. PUG-ul este instrumentul cheie pentru a implementa această viziune, prin reglementări privind parcare (amenajarea de noi parcuri la intrarea în stațiune), alocarea de coridoare pentru un sistem de transport public ecologic și nemotorizat (extinderea rețelei de trotuare și piste pentru biciclete) și crearea de zone pietonale extinse în perimetrul balnear.

12.2. Propuneri de reglementări pentru RLU

CONSTATARE FACTUALĂ: Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este instrumentul normativ care transpune viziunea strategică și concluziile studiului în reguli concrete și obligatorii.

PROBLEMĂ CLARĂ: Un RLU eficient trebuie să fie suficient de precis pentru a ghida dezvoltarea, dar și suficient de flexibil pentru a nu bloca inovația.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se formulează un set de propuneri specifice de articole și principii de reglementare, care vor fi integrate în RLU-ul actualizat, pentru a materializa concluziile anterioare.

Prima categorie de propuneri vizează zonificarea funcțională și regimul tehnic al zonelor turistice. RLU va defini explicit următoarele Unități Teritoriale de Referință (UTR) cu specific turistic:



a) UTR-CB (Cluster Balnear Central): Va avea un regim de construire strict, cu funcțiuni admise precum unități de cazare de înaltă calitate (hoteluri, pensiuni 4-5 stele), baze de tratament balnear, centre wellness & spa, restaurante, cafenele, și funcțiuni culturale. Se vor interzice locuințele individuale și activitățile productive. Indicatorii urbanistici propuși sunt POT maxim 40%, CUT maxim 1,2, Hmax P+2E+M, cu reguli stricte de conformare arhitecturală.

b) UTR-TA (Turism Activ și Agreement): Se delimitează o zonă în proximitatea pârtiilor de schi, permițând aparthoteluri, chalet-uri și centre de închiriere echipamente, cu un regim adaptat peisajului montan (POT maxim 25%, CUT maxim 0,6, Hmax P+1E+M) și cu obligația utilizării materialelor naturale.

c) UTR-TR (Turism Rural/Ecoturism): Se propune un regim cu densitate foarte redusă pentru pensiuni agro-turistice în perimetre selectate (POT maxim 10%, CUT maxim 0,2, Hmax P+1E), cu obligația respectării arhitecturii tradiționale.

A doua categorie de propuneri detaliază regimul pentru Zonele cu Reglementări Suplimentare (ZRS):

a) ZRS de Protecție Hidrogeologică: Se interzic total construcțiile noi (cu excepția celor de utilitate publică pentru captarea apelor) și se condiționează lucrările agricole de utilizarea tehnologiilor ecologice.

b) ZRS de Protecție a Monumentelor Istorice: Orice intervenție va fi avizată de Ministerul Culturii și va respecta principiile restaurării științifice. Se interzic demolările, modificările de volumetrie și utilizarea de materiale incompatibile (ex: tâmplărie PVC). RLU va prelua integral prevederile avizului.

c) ZRS Peisagistică: Se introduce obligativitatea prezentării de studii de impact vizual și simulări foto. Se vor reglementa strict cromatica, materialele de finisaj, tipul de acoperiș și amplasarea panourilor publicitare.

A treia categorie de propuneri vizează **calitatea arhitecturală și spațiul public**. RLU va include un capitol dedicat "Calității Arhitecturale", stabilind principii de evaluare pentru proiectele noi (integrare în context, calitatea materialelor, sustenabilitate). Pentru spațiile publice, RLU va defini reguli clare pentru amenajarea trotuarelor, piețelor și parcurilor, designul mobilierului urban și sistemul de iluminat. Se va interzice parcare pe arterele principale din UTR-CB și se va condiționa autorizarea de asigurarea parcarilor în interiorul parcelei. Pentru a ghida aplicarea acestor reguli, se va elabora și anexa la RLU un "**Ghid de Proiectare Arhitecturală pentru Orașul Borsec**", un document ilustrativ cu exemple de bune practici.



12.3. Recomandări pentru Memoriul PUG

CONSTATARE FACTUALĂ: Memoriul General al PUG este principalul instrument de argumentare a deciziilor de planificare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Un memoriu care nu articulează o viziune coerentă și nu justifică propunerile poate fi vulnerabil în procesul de avizare și poate eșua în a mobiliza sprijinul public.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se formulează textul suport esențial, gata de a fi integrat în Memoriul PUG, care să explice logica din spatele strategiei de dezvoltare.

Prima recomandare este **articularea clară a viziunii strategice "Borsec – Stațiunea Sănătății Active"** ca ax central al PUG. Memoriul va dedica o secțiune prezentării viziunii și celor trei piloni (Capital Balnear Revitalizat, Natură Activă, Autenticitate Culturală), explicând cum această direcție răspunde oportunităților de pe piață, provocărilor interne (infrastructură, sezonabilitate) și necesității de a proteja resursele unice. Textul va sublinia caracterul integrat al viziunii, justificând de ce PUG-ul este un proiect de transformare.

A doua recomandare este **justificarea detaliată a propunerilor de zonificare**. Pentru fiecare UTR sau ZRS propusă, Memoriul PUG va include un paragraf de justificare care explică rațiunea delimitării și a regulilor, făcând trimitere directă la analizele din studiile de fundamentare (ex: "Delimitarea ZRS de Protecție Hidrogeologică este fundamentată pe concluziile studiului de specialitate..."). Această trasabilitate între analiză și reglementare este esențială pentru a demonstra obiectivitatea procesului.

A treia recomandare se referă la **prezentarea impactului pozitiv așteptat**. Memoriul nu se va limita la a descrie reglementările, ci va prezenta beneficiile concrete: "Prin implementarea acestor măsuri, se estimează o creștere a numărului de turiști cu 15% în următorii 5 ani, ceea ce va genera aproximativ 100 de noi locuri de muncă în sectorul ospitalității și venituri suplimentare la bugetul local, care vor fi reinvestite în îmbunătățirea serviciilor publice." Vor fi subliniate și beneficiile non-economice: creșterea calității vieții, protejarea identității culturale și conservarea mediului.

În final, se recomandă ca Memoriul PUG să includă **o secțiune dedicată coerenței cu alte documente strategice**. Va fi demonstrat explicit cum propunerile PUG se aliniază cu obiectivele din Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU), Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD), Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Harghita și strategiile naționale și regionale. Această demonstrație de coerență strategică consolidează proiectul în procesul de avizare și facilitează accesarea fondurilor nerambursabile.



12.4. Indicatori de monitorizare

CONSTATARE FACTUALĂ: Succesul implementării unui plan strategic depinde de existența unui sistem de monitorizare care să permită evaluarea progresului.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unor indicatori de performanță măsurabili, evaluarea devine subiectivă, iar strategia riscă să rămână un document fără impact real.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se propune un set de indicatori cheie de performanță (KPI), direct corelați cu obiectivele strategice, care să permită administrației locale să urmărească obiectiv gradul de implementare a viziunii.

Pentru **Axa Strategică 1: Capital Balnear Revitalizat**, se propun următorii indicatori de monitorizare:

1. **Indicator de rezultat:** Creșterea numărului de turiști cazați în unitățile de primire turistică cu funcțiuni de tratament balnear, cu o țintă de +30% în primii 5 ani. (Sursă de date: INS, evidențe locale).
2. **Indicator de proces:** Numărul de clădiri de patrimoniu balnear reabilite și reintegrate în circuitul turistic (țintă: 3 clădiri majore în 10 ani). (Sursă de date: Evidențe Primărie).
3. **Indicator de calitate:** Scorul mediu de satisfacție a turiștilor privind serviciile balneare și de wellness, măsurat prin chestionare anuale (țintă: >8.5/10). (Sursă de date: Sondaje locale).

Pentru **Axa Strategică 2: Natură ca Terapie și Aventură**, se propun următorii indicatori:

1. **Indicator de rezultat:** Creșterea numărului de utilizatori ai traseelor de drumeție și cicloturism, măsurat prin contoare de trafic (țintă: +50% în 5 ani). (Sursă de date: Sistem de monitorizare local).
2. **Indicator de proces:** Lungimea totală (km) a traseelor de ecoturism și cicloturism nou amenajate și semnalizate (țintă: +25 km în 5 ani). (Sursă de date: Evidențe Primărie/OMD).
3. **Indicator de impact asupra mediului:** Menținerea sau îmbunătățirea stării de conservare a habitatelor și speciilor de interes comunitar din situl Natura 2000. (Sursă de date: Custodele ariei protejate).

Pentru **Axa Strategică 3: Autenticitate și Inovație Culturală**, se propun următorii indicatori:

1. **Indicator de rezultat:** Creșterea numărului de participanți la evenimentele culturale și sportive (țintă: +40% în 5 ani). (Sursă de date: Evidențe organizatori).
2. **Indicator de proces:** Numărul de evenimente de anvergură regională sau națională organizate anual (țintă: minim 4/an). (Sursă de date: Calendarul de evenimente).



3. **Indicator de impact economic:** Creșterea ponderii veniturilor din turism în afara sezonului de iarnă (mai-octombrie) în totalul veniturilor anuale (țintă: de la 20% la 35%). (Sursă de date: Analize financiare locale).

Acești indicatori oferă un cadru solid pentru un proces de monitorizare transparent și bazat pe date, permițând o guvernare adaptivă și informată.



13. CAPITOLUL XIII: SINTEZĂ STRATEGICĂ FINALĂ ȘI VIZIUNE INTEGRATĂ DE DEZVOLTARE

Acest capitol final constituie sinteza strategică a întregului demers de fundamentare pentru actualizarea Planului Urbanistic General al Orașului Borsec. Rolul său este de a transcende analizele sectoriale detaliate în capitolele anterioare, integrându-le într-o viziune unitară, coerentă și acționabilă, care să servească drept coloană vertebrală pentru reglementările urbanistice și pentru direcționarea investițiilor pe termen lung. Se urmărește transformarea diagnozei fragmentate într-un model holistic al teritoriului, tratat ca un sistem viu, ale cărui componente – naturale, culturale, economice și sociale – sunt interdependente.

Metodologia aplicată în acest capitol este una de sinteză și integrare strategică. Se pornește de la recapitularea și ierarhizarea principalelor concluzii ale diagnozei multicriteriale, se reiterează și se ancorează viziunea de dezvoltare "Borsec – Stațiunea Sănătății Active" în realitățile identificate și se formulează un set de principii de reglementare transversale, menite să asigure coerența intervențiilor. În final, se schițează modelul de guvernare necesar pentru implementarea și monitorizarea PUG, transformând documentația dintr-un simplu document normativ într-un instrument de management teritorial activ. Acest capitol este, prin urmare, punctul de convergență al tuturor analizelor, oferind concluzia normativă și strategică a întregului studiu.

13.1. Recapitularea Diagnozei Multicriteriale: Puncte de Presiune și Oportunități Strategice

CONSTATARE FACTUALĂ: Analizele aprofundate din capitolele 2-12 au relevat o tensiune fundamentală: Orașul Borsec deține un capital de resurse excepțional, dar subvalorificat, confruntându-se cu o infrastructură parțial degradată și o ofertă turistică neintegrată. Punctele tari, precum resursele hidrominerale de renume internațional, cadrul natural protejat (sit Natura 2000 ROSC10252) și patrimoniul arhitectural balnear (13 monumente LMI), sunt contrabalansate de puncte slabe structurale: capacitatea de cazare redusă, starea precară a vilelor istorice și deficitul de personal calificat în Horeca. {"Ponderea dominantă aparține categoriei de clădiri mediocre."} [p: ORAȘUL BORSEC, STRATEGIA INTEGRATĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ ORAȘUL BORSEC 2021-2027, 2021, p. 18].

PROBLEMĂ CLARĂ: Decalajul dintre potențial și realitate generează o sub-performanță economică cronică și o vulnerabilitate la competiția crescândă. Dependența de turismul de iarnă, coroborată cu amenințarea schimbărilor climatice, și modelul de mobilitate



nesustenabil, bazat în proporție de 97% pe autoturismul personal, sunt riscuri strategice majore.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să acționeze ca un instrument de corecție strategică. Reglementările sale nu trebuie doar să gestioneze dezvoltarea viitoare, ci să catalizeze activ rezolvarea acestor probleme structurale. Implicația directă este necesitatea unei zonificări care să prioritizeze revitalizarea, nu doar expansiunea, și a unor reguli care să stimuleze calitatea, nu doar cantitatea.

Sinteza analizelor relevă patru puncte de presiune critice ce necesită intervenție directă prin PUG:

1. **Presiunea asupra fondului construit istoric:** Degradarea continuă a vilelor din "Clusterul Balnear Central" impune un regim de protecție activ și stimulat.
2. **Presiunea asupra infrastructurii de mobilitate:** Deficitul de parcuri (doar 61 de locuri amenajate) și rețeaua de trotuare insuficientă (3,20 km) necesită o reorientare a politicilor de mobilitate.
3. **Presiunea asupra cadrului natural:** Extinderea necontrolată a construcțiilor riscă să degradeze peisajul și să afecteze coridoarele ecologice.
4. **Presiunea asupra ofertei turistice:** Lipsa de diversificare și integrare a serviciilor impune o abordare care să stimuleze crearea de produse turistice complexe.

Pe de altă parte, oportunitățile strategice sunt la fel de clare: creșterea cererii pentru turismul de sănătate și ecoturism, disponibilitatea fondurilor nerambursabile și notorietatea brandului de apă minerală "Borsec" sunt pârguri ce pot fi activate printr-o planificare urbanistică inteligentă.

13.2. Viziunea Integrată: Borsec - Stațiunea Sănătății Active ca Sistem Viu

CONSTATARE FACTUALĂ: Viziunea strategică "Borsec – Stațiunea Sănătății Active, unde Tradiția Balneară se Întâlnește cu Natura și Inovația" a fost definită în capitolul 8 ca direcție principală de dezvoltare.

PROBLEMĂ CLARĂ: O viziune, oricât de bine formulată, riscă să rămână un simplu slogan dacă nu este transpusă într-un model funcțional care să ghideze deciziile la nivel de teritoriu.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să materializeze această viziune, tratând stațiunea ca un sistem integrat, un "organism" ale cărui componente trebuie să funcționeze în sinergie. Această abordare, inspirată de Teoria Generală a Sistemelor,



presupune că PUG-ul nu reglementează doar parcele, ci relațiile dintre componentele sistemului teritorial.

Viziunea se sprijină pe trei subsisteme interconectate, fiecare corespunzând unei axe prioritare:

1. **Subsistemul Balnear și de Wellness:** Acesta este "inima" stațiunii, având ca nucleu "Clusterul Balnear Central". Sănătatea acestui subsistem depinde de calitatea infrastructurii balneare, de protecția strictă a resurselor hidrominerale și de capacitatea de a oferi servicii de înaltă calitate. PUG-ul îl susține prin UTR-CB, o zonificare care protejează și prioritizează funcțiunile balneare.
2. **Subsistemul de Turism Activ și Ecoturism:** Acesta reprezintă "plămânii" stațiunii, conectând-o la cadrul natural prin rețeaua de trasee de drumeție și cicloturism (14 trasee existente). Vitalitatea sa depinde de protejarea peisajului și a coridoarelor ecologice. PUG-ul îl sprijină prin ZRS Peisagistice și prin protejarea coridoarelor traseelor turistice.
3. **Subsistemul Cultural și de Revitalizare Urbană:** Acesta este "sistemul nervos" al stațiunii, care îi conferă identitate și coerență. Sănătatea sa depinde de starea patrimoniului construit și de calitatea spațiilor publice. PUG-ul îl susține prin regimul de protecție a monumentelor istorice și prin reguli stricte privind calitatea arhitecturală și amenajarea spațiului public.

Interdependența acestor subsisteme este cheia succesului: un centru balnear modern este inutil fără o rețea de trasee care să ofere alternative de mișcare; traseele sunt neatractive dacă traversează o stațiune cu clădiri degradate. PUG-ul devine astfel instrumentul care asigură "sănătatea" întregului sistem, prin reguli care încurajează sinergiile și descurajează conflictele funcționale.

13.3. Principii de Reglementare Urbanistică Transversale

CONSTATARE FACTUALĂ: Implementarea viziunii sistemice necesită un set de principii directe care să transceadă zonificările punctuale și să asigure coerența tuturor intervențiilor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul aplicării mecanice a RLU, fără o înțelegere a principiilor de fond, poate duce la rezultate mediocre, chiar dacă formal legale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se propune un set de 5 principii transversale care trebuie să ghideze orice decizie de planificare și autorizare în Borsec. Acestea vor fi integrate în partea introductivă a RLU.

1. **Principiul Calității înaintea Cantității:** Orice nouă dezvoltare va fi evaluată nu doar prin prisma respectării indicatorilor cantitativi (POT, CUT), ci și a contribuției la



calitatea arhitecturală și peisagistică a stațiunii. Acest principiu este operaționalizat prin Ghidul de Proiectare Arhitecturală.

2. **Principiul Mobilității Durabile:** Se va acorda prioritate deplasărilor pietonale și cu bicicleta. Orice proiect major trebuie să demonstreze un impact neutru sau pozitiv asupra mobilității durabile, prin asigurarea de trotuare, piste de biciclete și parcuri adecvate.
3. **Principiul Protecției Active a Resurselor:** Resursele naturale și culturale nu sunt simple constrângeri, ci active strategice. Orice intervenție trebuie să demonstreze că nu afectează negativ aceste resurse și, pe cât posibil, contribuie la valorificarea lor durabilă.
4. **Principiul Coerenței și Integrării:** Fiecare proiect va fi analizat în relație cu contextul său. Soluțiile izolate, care ignoră vecinătățile sau impactul asupra rețelelor (de trafic, edilitare, ecologice), vor fi descurajate.
5. **Principiul Identității Locale:** Dezvoltările trebuie să respecte și să reinterpreteze creativ specificul local, atât în arhitectură, cât și în amenajarea spațiilor publice, evitând soluțiile standardizate, "copy-paste".

13.4. Modelul de Guvernanță și Implementare

CONSTATARE FACTUALĂ: Un Plan Urbanistic General, oricât de bine fundamentat, este un document static. Succesul său depinde de un mecanism de implementare dinamic și de o guvernanță eficientă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Implementarea PUG este un proces complex, pe termen lung, care depășește capacitatea administrativă a unei singure entități și necesită o colaborare constantă între sectorul public și cel privat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să fie însoțit de o propunere de model de guvernanță. Se recomandă consolidarea și profesionalizarea unei **Organizații de Management al Destinației (OMD)**, ca parteneriat public-privat, care să devină motorul implementării strategiei.

Rolurile în implementarea PUG vor fi clar distribuite:

- a) **Primăria Orașului Borsec:** Rămâne autoritatea responsabilă cu aplicarea legii, autorizarea construcțiilor conform PUG și realizarea investițiilor publice majore în infrastructură.
- b) **Organizația de Management al Destinației (OMD):** Preia rolul de coordonator strategic, având responsabilități în marketingul destinației, dezvoltarea de produse turistice, organizarea de evenimente și atragerea de investitori.
- c) **Sectorul Privat:** Este principalul actor în dezvoltarea de servicii turistice de calitate (cazare, alimentație, agrement), beneficiind de un cadru de reglementare clar și predictibil.



d) Comunitatea Locală: Participă la proces prin mecanisme de consultare și contribuie la crearea unei atmosfere ospitaliere.

Monitorizarea implementării se va realiza printr-un Raport Anual de Monitorizare a PUG, elaborat de OMD și prezentat Consiliului Local, care va evalua gradul de atingere a indicatorilor de performanță definiți în capitolul 9. Acest mecanism asigură transparență, responsabilitate și capacitatea de a ajusta strategia pe parcurs.

13.5. Concluzii Finale și Direcții de Acțiune Imediată

CONSTATARE FACTUALĂ: Acest studiu a furnizat o diagnoză completă, o viziune clară și un set de direcții strategice pentru actualizarea PUG Borsec.

PROBLEMĂ CLARĂ: Trecerea de la plan la acțiune este pasul cel mai dificil.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se formulează un set final de concluzii care sintetizează mesajul central al studiului și se identifică acțiunile prioritare pentru perioada imediat următoare aprobării PUG.

Concluzia fundamentală este că Borsec are o șansă reală de a redeveni o stațiune balneară de top la nivel național și european, dar acest lucru necesită o ruptură cu modelul de dezvoltare fragmentat din trecut și adoptarea unei abordări strategice, integrate și bazate pe calitate. PUG-ul actualizat este instrumentul esențial, dar nu suficient. Succesul depinde de voința politică, de capacitatea administrativă și de mobilizarea întregii comunități.

Direcțiile de acțiune imediată (primii 1-2 ani post-aprobare PUG) trebuie să se concentreze pe proiectele cu impact rapid ("quick wins") definite în Planul de Acțiune (capitolul 11):

1. **Operaționalizarea OMD:** Constituirea legală și asigurarea unui buget minim de funcționare pentru Organizația de Management al Destinației.
2. **Lansarea Ghidului de Proiectare:** Publicarea și promovarea Ghidului de Proiectare Arhitecturală pentru a ghida noile investiții.
3. **Pregătirea Proiectelor Prioritare:** Elaborarea documentațiilor tehnice (studii de fezabilitate, proiecte tehnice) pentru proiectele prioritare din Planul de Acțiune, în vederea depunerii pentru finanțare.
4. **Implementarea Sistemului de Monitorizare:** Colectarea datelor de referință pentru indicatorii de performanță și publicarea primului raport de monitorizare.

Prin aceste acțiuni, procesul de implementare a PUG începe imediat, transformând documentația dintr-un plan pe hârtie într-un motor real de dezvoltare pentru Orașul Borsec.