



06 iunie 2023

Către: Elaboratorii Planului de Urbanism General Râșnov:

Raumplan Design si Agorapolis

În atenția domnului Lect., Dr., Urb.-dipl., Mihai MOȚCANU-DUMITRESCU

Spre știința colegilor care au participat la elaborarea Planului Urbanistic General al orașului Râșnov

Stimate domnule arhitect Mihai MOȚCANU-DUMITRESCU,

Într-o întrevedere avută în data de 26 mai 2023, am avut oportunitatea de a prezenta domnului Mircea Tobă, arhitectul-șef al orașului Râșnov, o serie importantă de observații și propuneri conținute în acest document. Domnul Tobă a exprimat o perspectivă favorabilă cu privire la aceste aspecte, recunoscând justificarea acestora și necesitatea de a le aborda în mod corespunzător.

Astfel, reamintesc cu amabilitate elaboratorului Planului Urbanistic General că aceste puncte de interes necesită o atenție deosebită în procesul de dezvoltare a PUG-ului.

În calitate de consilier local, vă rog să analizați acest document și să-mi transmiteți opinia dumneavoastră. Răspunsul dumneavoastră poate fi trimis la adresa de e-mail motrescuhoria@yahoo.com.

Vă mulțumesc pentru activitatea dvs. și apreciez eforturile depuse.

Cu considerație,

Motrescu Horia-Mihai

Preambul

“Conform Principiului democrației participative, din [Tratatul privind aderarea României la UE din 25.04.2005](#), Art. I-47 (1) Instituțiile acordă cetățenilor și asociațiilor reprezentative, prin mijloace corespunzătoare, posibilitatea de a-și face cunoscute opiniile și de a face schimb de opinii în mod public, în toate domeniile de acțiune ale Uniunii.”

După numeroase discuții cu cetățenii interesați de propunerea privind Planul Urbanistic General (PUG) al orașului Râșnov (disponibilă pe pagina web a Primăriei Râșnov) și după consultarea specialiștilor în urbanism și avocați, am ajuns la concluzia că este necesar să redactez acest document cu întrebări și observații referitoare la propunerea pentru PUG-ul Râșnovului. Scopul acestui document este de a exprima opiniile și interesele cetățenilor pe care îi reprezint în calitate de consilier local.

Am avut în vedere preocupările exprimate de comunitatea noastră cu privire la disfuncționalitățile, dezvoltarea și planificarea urbană în Râșnov și am considerat esențial să aducem în atenția Primăriei Râșnov, a Consiliului Local Râșnov și a elaboratorului observațiile și îngrijorările noastre. Întrucât PUG-ul reprezintă o direcție de dezvoltare pe termen lung a orașului, este de o importanță vitală să ne asigurăm că acesta reflectă nevoile și dorințele locuitorilor noștri.

Documentul de față nu are ca scop criticarea sau contestarea, ci oferă observații, puncte de vedere, soluții și propuneri constructive pentru a îmbunătăți propunerea de PUG prezentată în cadrul dezbaterii publice locale. Observațiile sunt aduse pentru a crea un plan de dezvoltare coerent, care să asigure o creștere durabilă și echilibrată a orașului nostru.

Având în vedere că suntem într-o democrație, dreptul de a exprima părerile și preocupările cetățenilor trebuie să fie respectat și luat în considerare în procesul de luare a deciziilor. Prin acest document, dorim să evidențiez faptul că PUG-ul nu poate fi stabilit doar de către autorități, ci trebuie să reflecte voința și nevoile comunității în ansamblul său.

Prin intermediul acestor observații/propuneri doresc să inițiez un dialog constructiv și transparent între cetățeni și autorități, în vederea elaborării unui PUG echitabil și sustenabil. Cetățenii de la care am primit feedback sunt hotărâți să contribuie activ la procesul decizional și să se asigure că interesul public primează în toate deciziile luate cu privire la dezvoltarea urbană a orașului Râșnov.

Vă rog să luați în considerare aceste observații și întrebări, să acordați o atenție deosebită preocupărilor râșnovenilor în dezvoltarea și implementarea PUG-ului. Doar prin colaborare și implicare activă putem crea un oraș Râșnov mai bun pentru toți locuitorii săi.

Cuprins

- [1. Prioritizarea asigurării infrastructurii și utilităților în extinderile intravilanului: Necesitatea unui plan și asigurarea fondurilor](#)
- [2. Disfuncționalități și provocări în extinderea intravilanului zonei Glăjerie: Necesitatea unui PUZ în Trupurile Glăjerie și Cheia](#)
- [3. Îndiguiri pe văile Glăjeriei și Râșnoavei.](#)
- [4. Rezolvarea deficitului de dotări complementare locuirii prin intermediul noului PUG](#)
- [5. Elaborarea unui Plan de acțiune pentru implementare și un Program de investiții publice propuse pentru extinderea suprafeței intravilane](#)
- [6. Necesitatea analizei Cost-Beneficiu care a stat la baza Planului de acțiune pentru implementare și la baza Programului de investiții](#)
- [7. Transparență cu privire la motivele extinderii intravilanului construibil](#)
- [8. Necesitatea fundamentării creșterii teritoriului intravilan pe baza densității demografice și a dinamicii economice](#)
- [9. Noul PUG propune zone de pajisti pentru includerea în zona intravilan a localității, protejate de legea pajistilor permanente](#)
- [10. Clarificare privind includerea pădurilor în intravilanul construibil](#)
- [11. Necesitatea unui studiu de impact asupra peisajului pentru propunerea de extindere a intravilanului](#)
- [12. Necesitatea delimitării Infrastructurilor verzi-albastre în noul PUG](#)
- [13. Schimbarea zonei predominante a orașului: de la zonă rezidențială la zona turistică](#)
- [14. Clarificarea suprafeței Intravilanului Existent](#)
- [15. Alinierea propunerii de extindere a intravilanului din Râșnov la principiile și obiectivele amenajării teritoriului și protecției mediului din Codului Urbanismului](#)
- [16. Alinierea cu Principiile de Dezvoltare Durabilă în noul PUG](#)
- [17. Alinierea PUG-ului cu principiile de Reducere a Expansiunii Urbane](#)
- [18. Alinierea noului PUG Rasnov cu principiile de protecție a mediului și conservare a patrimoniului cultural și natural](#)
- [19. Protecția și dezvoltarea durabilă a zonelor cu valoare peisagistică și culturală în vederea conservării identității locale și a promovării turismului responsabil](#)
- [20. Stabilirea de indicatori urbanistici adecvați pentru zona M4, zonă ce conține o suprafață mare propusă pentru includerea în intravilan](#)
- [21. Necesitatea unui Ghid de Arhitectura locală pentru zonele M4](#)
- [22. Necesitatea achiziționării de teren de către Primărie](#)
- [23. Necesitatea asigurării accesului la educație în planul de urbanism al Râșnovului: Insuficiența școlilor și locurilor la școală în contextul dezvoltării locuințelor colective](#)
- [24. PUG-ul precedent și disfuncționalitățile identificate: Abordare și soluții necesare](#)
- [25. Noul PUG: Conformitatea cu Codul Amenajării Teritoriului și Urbanismului](#)

Observații

1. Prioritizarea asigurării infrastructurii și utilităților în extinderile intravilanului: Necesitatea unui plan și asigurarea fondurilor

Pe pagina 18 a Regulamentului Local Urbanistic (RLU) al Planului Urbanistic General (PUG) se menționează că "Pentru extinderea zonei construibile pe aceste terenuri, Consiliul Local își asumă responsabilitatea realizării infrastructurii și a utilităților necesare amplasării obiectivelor prevăzute". Cu toate acestea, observăm că nu se precizează un termen, nu există o analiză detaliată a costurilor sau un plan concret.

Având în vedere că intravilanul s-a extins și prin PUG aflat în vigoare (elaborat în 1997), dar zonele nou incluse nu beneficiază în prezent de infrastructură și utilități adecvate, este crucial să acordăm prioritate aducerii acestor servicii prin intermediul noului PUG. Un exemplu în acest sens este zona Glăjerie, care a fost inclusă în intravilan odată cu ultimul PUG, dar care nu dispune de acces la apă, canalizare, gaze, transport în comun și trotuare - elemente esențiale pentru o viață normală într-un oraș și într-o Stațiune de Interes Național.

Pe lângă aceasta, avem nevoie de garanții că, în cazul unei noi extinderi a intravilanului, zonele nou incluse vor beneficia de infrastructură și utilități corespunzătoare. Este imperativ să includem în PUG un plan detaliat al rețelelor tehnico-edilitare, astfel încât dezvoltarea acestor zone să se desfășoare într-un mod sustenabil și să răspundă nevoilor locuitorilor în mod adecvat. Totodată, este necesar să obținem informații cu privire la disponibilitatea fondurilor necesare pentru a asigura infrastructura acestor zone imediat ce acestea devin parte a zonei urbane. Aceste cheltuieli trebuie să fie reflectate în Planul de Buget al orașului.

Din aceste motive, solicităm să se acorde prioritate investițiilor pentru aducerea la conformitate a zonelor aflate în prezent în intravilanul localității, înaintea extinderii intravilanului, pentru a ne asigura că se îndeplinesc condițiile minime necesare unei vieți normale într-un oraș și de asemenea, limitarea extinderii suprafeței intravilane la dimensiuni realiste, care pot fi susținute de Rasnov cu investițiile în infrastructură. Acest lucru este susținut de Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor, Capitolul III. Planificarea dezvoltării teritoriului național, Capitolul VI. Planificarea dezvoltării locale durabile și reglementarea urbanistică a teritoriului la nivel local. Secțiunea 2, Art. 45 despre Elaborarea PUG:

"(1) Elaborarea PUG este obligatorie pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, cu privire la întreg teritoriul administrativ al acesteia, atât intravilan cât și extravilan.

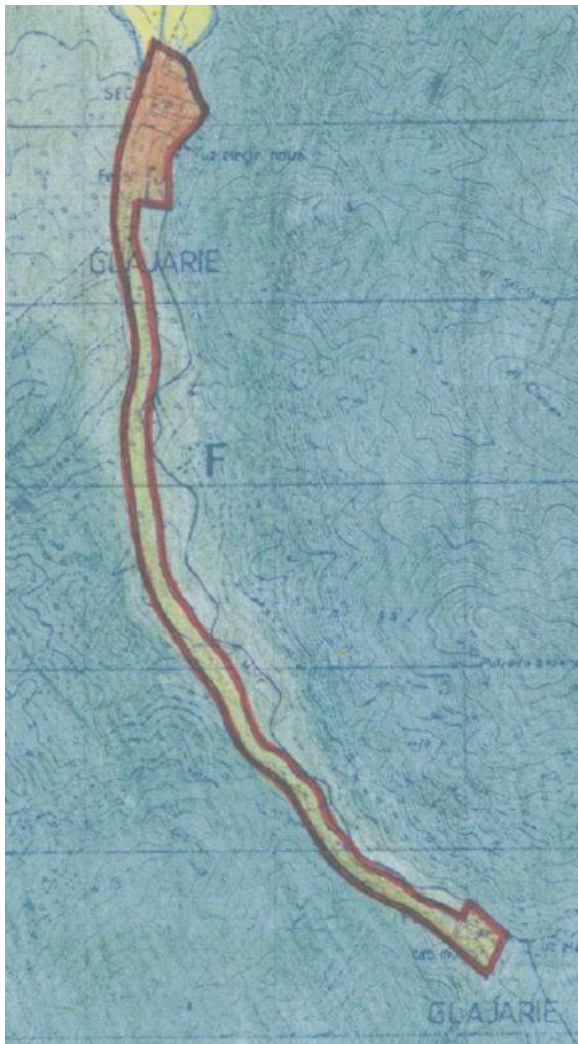
(2) PUG cuprinde reglementări urbanistice, aplicabile la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale, cu privire la:

h) modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare și a infrastructurii de sănătate, educaționale, sociale, culturale și sportive, asigurând o calitate crescută a vieții și servicii publice eficiente;

i) modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare și a infrastructurii de sănătate, educațional, sociale, culturale și sportive;”

2. Disfuncționalități și provocări în extinderea intravilanului zonei Glăjerie: Necesitatea unui PUZ în Trupurile Glăjerie și Cheia

Cu ocazia ultimului [PUG](#) a fost extins intravilanul localității în zona Glăjerie. Astfel, regăsim la pagina 84:



“Extinderea destinată zonei de locuințe este desfășurată de-a lungul DJ101, zona fiind cunoscută sub numele de Glăjerie. Prin această extindere se urmărește omogenizarea, unificarea trupurilor de intravilan existent rezultate din diverse documentatii de urbanism aprobate (PUD/PUZ), crearea unei unități compositionale a unei zone dezvoltate în prezent total haotic. Acest lucru se poate realiza prin trasarea, cu caracter orientativ, a unor trasee de străzi ce au rol de a orienta parcelările viitoare.”

În stânga e captura de ecran cu harta zonei Glăjerie așa cum apare în PUGul actual. Zona încercuită cu roșu este zona intravilană.



În Trupul Glăjerie parcelarea originală a fost de-a lungul șoselei, fiecare parcelă având acces la șosea; și fiecare parcelă având o bucată de intravilan (pe care am încercuit-o orientativ cu roșu în captura de ecran de pe site-ul ANCPI. Prin urmare, în prezent, majoritatea parcelelor din Glăjerie cuprind o suprafața de intravilan în apropierea șoselei.

Când aceste parcele lungi și înguste, care adesea urcă pe deal sau traversează râul, devin intravilane, apar disfuncționalități majore. Avem deja exemple concrete de proprietari din zonele Glăjerie și Cheia care au trecut terenuri în intravilan, parcelându-le în mod defectuos fără a crea un drum de acces corespunzător. Ca rezultat, au fost vândute parcele la care nu se poate ajunge cu mașina, multe dintre ele fiind peste râu.

Este esențial să subliniez importanța existenței drumurilor de acces, deoarece acestea joacă un rol crucial în cazul intervențiilor cu autospeciale (pompieri, salvare, poliție). De altfel, au fost cazuri de urgență (incendiu) la care s-a intervenit foarte greu tocmai din acest motiv.

Extinderea intravilanului aici prin noul PUG poate crea disfuncționalități extrem de grave, ce pot pune în pericol viața umană.

Astfel, este necesar să abordăm și să soluționăm aceste disfuncționalități prin intermediul noului PUG. Pentru extinderea intravilanului în aceste zone complexe trebuie făcute studii detaliate, mai exact prin PUZ, pentru a analiza în profunzime aceste zone complexe.

Pe lângă rezolvarea disfuncționalităților ce pun în pericol viața oamenilor, este necesar să fie adresate și problemele legate de infrastructură și serviciile publice, pentru a crea un mediu urban sigur și funcțional pentru toți locuitorii.

3. Îndiguiuri pe văile Glăjeriei și Râșnoavei.

Pentru a asigura o dezvoltare urbană sustenabilă, trebuie să acordăm o atenție deosebită gestionării cursurilor de apă din orașul Râșnov. În prezent, cel mai important curs de apă, pârâul Ghimbasel, traversează orașul pe o secțiune regularizată cu maluri din beton armat sau zidărie de piatră. Odată cu extinderea zonei intravilane cu ocazia PUG-ului în vigoare, a apărut necesitatea de a extinde zona de regularizare atât în aval, cât și în amonte, acolo unde orașul s-a extins și s-au construit locuințe. Avem deja situații în care aceste zone au fost afectate de inundațiile din trecut. Pentru a preveni astfel de probleme în viitor, este esențial să ne asigurăm

că albiile cursurilor de apă sunt curățate și că nu există obstacole care să împiedice scurgerea apelor în mod corespunzător. Însa, cel mai important lucru, înainte ca Primăria să extindă intravilanul și să permită noi construcții, este imperativ să se realizeze lucrări de regularizare, precum îndiguiri, pe vaile Glăjeriei (pârâul Mare) și pe Valea Râsnoavei (pârâul Mic), în scopul protejării construcțiilor turistice existente sau aflate în curs de dezvoltare. Evaluarea și estimarea costurilor asociate cu astfel de lucrări de infrastructură sunt, de asemenea, esențiale în luarea deciziilor privind extinderea intravilanului.

4. Rezolvarea deficitului de dotări complementare locuirii prin intermediul noului PUG

În vechiul Plan Urbanistic General (PUG), la capitolul "Disfuncționalități", identificăm, printre altele, următoarele aspecte:

- Deficitul de dotări complementare locuințelor, precum unități de învățământ, facilități medicale, zone comerciale pentru alimente și alte produse, facilități sportive și recreative, spații verzi și servicii diverse.
- Absența unei rezerve de terenuri, proprietate a administrației locale, pentru dezvoltarea funcțiilor de interes public.

Este imperios necesar să abordăm aceste disfuncționalități în cadrul noului Plan Urbanistic General (PUG) și să evităm agravarea problemelor prin crearea de noi zone izolate, care să fie lipsite de dotări complementare pentru locuitori.

Cu toate acestea, regretabil, în noul PUG nu am identificat soluții concrete pentru rezolvarea acestor disfuncționalități. Mai mult decât atât, am observat propuneri care ar putea agrava problema. Un exemplu în acest sens este propunerea de includere în zona intravilană a unor zone izolate și îndepărtate de nucleul central al orașului, cum ar fi Trupul Forban (la o distanță de 19 km), Trupul Diham (la o distanță de 22 km), Trupul Glăjerie (la o distanță de 3-10 km), Trupul Cheia (la o distanță de 5-8 km) și Trupul Cumidava (la o distanță de 4,7 km).

Deși aceste zone sunt în general clasificate ca M4 (destinate caselor de vacanță, pensiunilor și hotelurilor), este previzibil că vor fi ocupate de rezidenți permanenți. În PUG sunt incluse chiar și câteva "insule" de zone rezidențiale în Cheia și Glăjerie.

Faptul ca aceste zone sunt prea departe de nucleele de dotări din oraș generează o serie de probleme. Ele au un impact asupra infrastructurii, trebuie acoperite cu transport public, generează trafic suplimentar. Oamenii aceștia vor avea nevoie de transport și de acces la o serie de servicii publice esențiale, cum ar fi accesul la policlinici, școli și spații verzi. În plus, DN 73 traversează zona de locuit, fapt ce îngreunează traficul pe drumul Național dar în același timp creează și un număr mare de intersecții periculoase în intravilanul orașului.

Planificarea urbană este într-o continuă evoluție, adoptând concepte noi, sustenabile și moderne. Unul dintre aceste concepte este reprezentat de ideea "orașului de 15 minute" sau al "cartierului de 15 minute", care a fost luat în considerare în elaborarea noului Plan Urbanistic

General (PUG) al orașului Brașov. Ne dorim să implementăm și în Râșnov astfel de concepte de planificare urbană; nu există obstacole care să ne împiedice să o facem.

Pentru a înțelege mai bine, conceptul "orașului de 15 minute" implică faptul că majoritatea necesităților și serviciilor zilnice, precum locul de muncă, cumpărăturile, educația, îngrijirea sănătății și activitățile recreative, pot fi accesibile într-un timp de maxim 15 minute de mers pe jos sau cu bicicleta din orice punct al orașului. Această abordare are ca scop reducerea dependenței de autovehicule, promovarea unui stil de viață sănătos și durabil, îmbunătățirea bunăstării și a calității vieții pentru locuitorii orașului, dar și minimizarea investițiilor orașului venite cu extinderea intravilanului.

Cu toate acestea, propunerea actuală de PUG nu este în concordanță cu conceptul de "oraș de 15 minute" menționat în Articolul 45, punctul f) al noului Cod al Urbanismului. Este necesar să reevaluăm și să aducem ajustări acestei propuneri pentru a asigura o planificare urbană coerentă și sustenabilă în Râșnov, care să țină cont de nevoile și aspirațiile locuitorilor noștri. Considerăm că este crucial să studiem în detaliu aceste disfuncționalități și să le rezolvăm înainte de a le agrava prin extinderea zonei intravilane a orașului.

5. Elaborarea unui Plan de acțiune pentru implementare și un Program de investiții publice propuse pentru extinderea suprafeței intravilane

Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, PUG-ul trebuie să includă un astfel de plan. Acest plan ar trebui să evidențieze acțiunile, denumirea investițiilor, valoarea estimată a acestora, sursele posibile de finanțare, etapizarea realizării investițiilor, stadiul implementării la momentul programului și părțile responsabile de implementare.

De asemenea, conform Articolului 152 din Noul Cod al Urbanismului, este prevăzut că Planul urbanistic general trebuie să cuprindă în programul de investiții detalii privind mijloacele și măsurile pentru viabilizarea terenurilor propuse a fi introduse în teritoriul intravilan, inclusiv realizarea de drumuri, rețele tehnico-edilitare și lucrări de sistematizare verticală. Acestea trebuie să fie repartizate pe cheltuieli publice și private în cazul realizării de investiții în parteneriat public-privat, cu hotărâri ale Consiliului Local sau angajamente notariale ale sectorului privat de finanțare a acestor investiții.

6. Necesitatea analizei Cost-Beneficiu care a stat la baza Planului de acțiune pentru implementare și la baza Programului de investiții

În Noul Cod al Urbanismului, Art 48. Piese scrise obligatorii ale PUG, regăsim:

“Pieseale scrise obligatorii ale PUG sunt:

- a) memoriul general care include raportul diagnostic;
- b) regulamentul local de urbanism;
- c) planul de acțiune pentru implementarea PUG și programul de investiții publice **cu analize cost-beneficiu - monetizarea beneficiilor directe și indirecte sociale, economice și de mediu.**”

Zone izolate și îndepărtate de centrul orașului ar urma să fie incluse într-o extindere a suprafeței intravilane cu 188%, însă aceste zone nu dispun în prezent de infrastructură modernă, precum străzi asfaltate, rețele de distribuție a apei, conducte de canalizare sau instalații de epurare a apelor uzate. În plus, în aceste zone densitatea clădirilor este mică și populația este redusă. Dacă Consiliul Local decide să extindă intravilanul constructibil în aceste zone și să asigure infrastructură pentru zonele respective, costurile ar fi semnificative. O astfel de decizie ar trebui să fie justificată prin realizarea unei analize cost-beneficiu, precum și a costului de oportunitate. Trebuie să vedem dacă beneficiile unei astfel de dezvoltări economice sunt mai mari decât costurile. O analiză cost-beneficiu (ACB) este o metodă de evaluare a costurilor și beneficiilor unei decizii. În cadrul unei astfel de analize, se calculează toate costurile și beneficiile implicate de o anumită acțiune sau decizie, iar apoi se compară acestea pentru a determina dacă beneficiile depășesc costurile sau nu. În cazul unei extinderi a suprafeței intravilane, o ACB ar putea implica calcularea costurilor construirii infrastructurii necesare, cum ar fi drumuri, rețele de apă și canalizare, instalații de epurare a apelor uzate, dar și costurile pe termen lung, costurile ecologice. Toate acestea ar trebui puse în balanță cu beneficiile economice și sociale ale acestei extinderi, cum ar fi creșterea economică a zonei, locuri de muncă, etc.

Pe langa ACB, trebuie să luăm în considerare și analiza costului de oportunitate (ACO) pentru a evalua costurile pe care le renunțăm în favoarea unei alte oportunități. În esență, ACO poate fi văzut ca costul celei mai bune alternative renunțate.

De exemplu, atunci când o comunitate decide să aloce resurse financiare pentru extinderea zonei urbane și pentru construirea infrastructurii aferente, costul de oportunitate ar fi reprezentat de faptul că aceste resurse financiare nu pot fi utilizate pentru alte proiecte sau nevoi ale comunității. Analiza costului de oportunitate poate implica evaluarea costurilor și beneficiilor alternative, cum ar fi investițiile în alte proiecte sau nevoile comunității, pentru a determina dacă extinderea zonei urbane este cea mai bună opțiune pentru comunitate în acest moment.

7. Transparență cu privire la motivele extinderii intravilanului constructibil

La pagina 18 a documentului [PUG - Regulament RLU](#) aflăm ca “suprafața intravilanului existent al Orașului Râșnov, la data demarării documentației, este de 962.38Ha”, iar “suprafața intravilanului propus este de 2778.07ha”. Tot la pagina 18 din același document, este menționat că: “Necesitățile de extindere a localității au determinat includerea în intravilanul constructibil a unor suprafețe din extravilan, aflate fie în circuitul agricol, fie având alte destinații.” Însă nu sunt explicate pe larg aceste necesități de extindere cu 188% a intravilanului constructibil. Solicităm

extinderea suprafeței intravilane pe baza unor argumente transparente, fundamentate și documentate corespunzător.

În contextul unei astfel de creșteri semnificative a suprafeței intravilane, care implică costuri semnificative, este important să înțelegem raționamentul care stă la baza acestei decizii.

Această transparență este esențială pentru a elimina orice speculații sau suspiciuni cu privire la prioritizarea intereselor private în detrimentul celor publice.

Prin înțelegerea clară a motivației din spatele extinderii intravilanului, ne asigurăm că deciziile luate în procesul de planificare urbană sunt orientate către beneficiul general al comunității și că interesele publice sunt protejate și promovate în mod corespunzător. Astfel, transparența în această chestiune crucială consolidează încrederea și implicarea cetățenilor în dezvoltarea localității noastre.

8. Necesitatea fundamentării creșterii teritoriului intravilan pe baza densității demografice și a dinamicii economice

În noul Cod al Urbanismului, Art. 152: Introducerea terenurilor în teritoriul intravilan al unităților administrativ-teritoriale, regăsim la punctul 3) "Propunerile privind creșterea suprafeței teritoriului intravilan al localităților, **se fundamentează pe baza densității demografice și a dinamicii economice incluzând prognozele de creștere demografică și dezvoltare economică, a capacității bugetului local de a întreține investițiile publice solicitate prin mărirea intravilanului.**"

Este necesar să înțelegem cum s-a fundamentat PUG-ul pe baza "dinamicii economice, incluzând prognozele de creștere demografică și dezvoltare economică, precum și capacitatea bugetului local de a susține investițiile publice solicitate prin extinderea intravilanului.". Este necesar ca noul PUG **să fie corelat cu** Planul de Buget al orașului.

În grupul celor 10 UAT urbane din județ, orașul Râșnov avea o densitate de 120.4 locuitori pe km² conform datelor INS. Densitatea Populației în cadrul celor 10 UAT urbane în 2019 era 815.48 - ceea ce demonstrează că orașul deține în prezent o suprafață administrativă întinsă. Mai mult decât atât, conform datelor INS, între 2014 și 2019 rata medie de creștere a densității populației în Râșnov este de 0.0096 (114.8 locuitori/km² în 2014, 115.2 în 2015, 116.5 în 2016, 118,1 în 2018 și 120,4 în 2019). Dacă proiectăm aceasta rata de creștere în viitor (menținând constantă suprafața orașului), obținem o densitate de 133.2 în 2030. Rezultă o creștere a densității cu 16%. Trebuie să înțelegem cum explică asta creșterea intravilanului cu 188%.

9. Noul PUG propune zone de pajisti pentru includerea în zona intravilan a localității, protejate de legea pajistilor permanente

Solicităm extinderea zonei intravilane excluzand sau minimizand zonele care sunt în prezent pășuni, pajisti și fânețe și au rol în ecosisteme. Conform PUG-ului propus, pajistile din zonele

Trup Cabana Diham, Trup Cabana Steaua, Trup Glăjerie și Trup Cheia urmează să fie excluse din circuitul agricol.

Conform

https://agriculture.ec.europa.eu/common-agricultural-policy/income-support/greening_en#:~:text=The%20ratio%20of%20permanent%20grassland,permanent%20grassland%20in%20these%200areas, raportul dintre pajiștile permanente și terenurile agricole este stabilit de țările UE la nivel național sau regional (cu o marjă de flexibilitate de 5%). În plus, țările UE desemnează zone de pajiști permanente sensibile din punct de vedere ecologic.

Ministerul Agriculturii trebuie să mențină constante suprafețele ocupate de pajiști permanente:

“(1) Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale prin intermediul registrului agricol va centraliza anual suprafețele din categoria de folosință pajiști permanente pentru verificarea, controlul și menținerea suprafeței totale ocupate cu pajiști în România la data de 1 ianuarie 2007, așa cum este prevăzut în art. 6 [alin. \(2\)](#) primul paragraf din Regulamentul (CE) [nr. 73/2009](#) al Consiliului din 19 ianuarie 2009 de stabilire a unor norme comune pentru sistemele de ajutor direct pentru agricultori în cadrul politicii agricole comune și de instituire a anumitor sisteme de ajutor pentru agricultori, de modificare a Regulamentelor (CE) [nr. 1.290/2005](#), (CE) [nr. 247/2006](#), (CE) [nr. 378/2007](#) și de abrogare a Regulamentului (CE) [nr. 1.782/2003](#).”

Ordonanță de urgență 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 prevede ca pajiștile permanente din extravilanul localităților sunt terenuri consacrate producției de iarbă și de alte plante furajere erbacee cultivate sau spontane, care pot include și alte specii precum arbuști și/sau arbori, dar trebuie să rămână predominante iarba și alte plante furajere. Aceasta lege interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor, cu excepția unor situații prevăzute de lege, care necesită avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale și realocarea și/sau compensarea anticipată a suprafețelor respective. Este interzisă includerea pajiștilor în intravilanul localităților.

În acest context, conform legii mai sus menționate, trebuie să înțelegem dacă intră în responsabilitatea orașului Râșnov să realoce sau să compenseze anticipat suprafețele respective, care se întind pe sute sau chiar mii de hectare. De asemenea, trebuie specificat în PUG care sunt avantajele acestei decizii și cum intenționează orașul Râșnov să compenseze aceste suprafețe, dacă va fi cazul.

Chiar dacă nu va fi vorba de o compensație financiară, consider că este esențial să se evite includerea zonelor cu rol important în ecosisteme în intravilan, cu excepția cazurilor în care este absolut necesar și nu există nicio altă soluție alternativă.

10. Clarificare privind includerea pădurilor în intravilanul constructibil

În legătură cu zonele de pădure care sunt propuse să fie incluse în intravilanul constructibil, este necesar să obținem mai multe informații cu privire la acestea. Ne-ar interesa să aflăm care este suprafața propusă pentru conversie și care este statutul lor actual conform Legii 46/2008 - Codul Silvic, Art. 7, punctul 4, care specifică că "este interzisă includerea pădurilor în intravilan". Având în vedere aceste aspecte, vă rugăm să ne comunicați mai multe detalii despre abordarea planificată pentru aceste păduri.

11. Necesitatea unui studiu de impact asupra peisajului pentru propunerea de extindere a intravilanului

Conform CODULUI AMENAJĂRII TERITORIULUI, URBANISMULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR Art. 209, punctul 5) Extinderea localităților montane: "Orice dezvoltare cu caracter turistic în zona montană este considerată zonă de identitate urbană și se realizează în baza unui studiu de impact asupra peisajului și cu respectarea reglementărilor din zonele de dezvoltare economică, stabilite prin planurile urbanistice generale;"

Propunerea de extindere a intravilanului din noul PUG nu este însoțită de un astfel de studiu, ceea ce este de înțeles, întrucât la momentul începerii elaborării propunerii PUG, noul cod nu era publicat. Totuși, trebuie să luăm în considerare că acest PUG va fi valabil pentru următorii 10 ani (minim). Prin urmare, este important să ne aliniem principiilor moderne de planificare urbană și noilor reglementări ale codului urbanismului pentru a asigura conformitatea și legalitatea acțiunilor noastre în planificarea urbană.

12. Necesitatea delimitării Infrastructurilor verzi-albastre în noul PUG

În conformitate cu Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor, elaborarea Planului Urbanistic General (PUG) este obligatorie pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, atât pentru teritoriul intravilan cât și pentru cel extravilan. PUG-ul cuprinde reglementări urbanistice aplicabile la nivelul întregii unități administrative-teritoriale, inclusiv stabilirea zonelor verzi, centurilor verzi, infrastructurilor verzi și verzi-albastre, precum și a culoarelor ecologice. Infrastructurile verzi și verzi-albastre sunt componente esențiale ale planificării urbane durabile, fiind utilizate pentru conservarea biodiversității, a resurselor naturale și a peisajelor naturale, având un impact major asupra sănătății și bunăstării comunității. În ciuda acestui fapt, aceste zone lipsesc în noul PUG, ceea ce reprezintă o problemă majoră pentru protejarea mediului și a patrimoniului natural și cultural al zonei.

13. Schimbarea zonei predominante a orașului: de la zonă rezidențială la zona turistică

În ultimul PUG “Zona destinată locuirii este zona cu cea mai mare importanță ocupând majoritatea suprafeței intravilanului existent, respectiv 61,49%.”. În actualul PUG vedem în tabelul Bilant Teritorial (de la pagina 19 a documentului PUG ORAS RASNOV - planșe_propuneri) ca zonele M4 vor totaliza 1173.58 Ha, sau 42.24% S.L. din intravilanul propus total.

În acest context, este important să evaluăm corelația acestor schimbări cu Bugetul orașului Rasnov și cu planul de investiții. De asemenea, trebuie să analizăm modul în care proiectele de investiții se îmbină cu propunerile de extindere în teritoriu și cu natura extinderii.

14. Clarificarea suprafeței Intravilanului Existent

La pagina 12 a documentului cu Planse Propuneri PUG apare suprafață de 705 Ha. Intravilan Existent. La pagina 18, în tabelul cu Bilant Teritorial, avem 962.38 Ha Intravilan Existent, la fel și în documentul PUG Regulament RLU: “Suprafața intravilanului existent al Orașului Râșnov, la data demarării documentației, este de 962.38Ha.”. Este necesar să înțelegem de unde vine diferența de 257.38 Ha. Dacă este o greșeală, aceasta trebuie corectată pentru a nu lăsa loc interpretărilor.

15. Alinierea propunerii de extindere a intravilanului din Râșnov la principiile și obiectivele amenajării teritoriului și protecției mediului din Codul Urbanismului

În Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor CARTEA I. PARTEA I. Titlul I. Capitolul I. Art. 8 regăsim: “Obiectivele principale ale activității de amenajare a teritoriului sunt:

- c) utilizarea rațională a teritoriului, prin limitarea extinderii necontrolate a intravilanului și conservarea terenurilor agricole;**
- d) conservarea și dezvoltarea diversității culturale și protecția patrimoniului cultural;**
- e) protecția mediului și a peisajelor, prezervarea calității aerului, apei, solului și subsolului, resurselor naturale, biodiversității, ecosistemelor, spațiilor verzi precum și crearea, prezervarea și reconstituirea sau regenerarea continuităților ecologice;**
- f) combaterea schimbărilor climatice și asigurarea rezilienței la acestea;**
- g) prevenirea riscurilor naturale, tehnologice, industriale și a degradării calității mediului;**
- h) gestiunea mobilității durabile;**

În acest context, se poate sugera o analiză atentă a propunerii de extindere a suprafeței intravilanului pentru orașul Râșnov în cadrul noului Plan Urbanistic General (PUG). Evaluarea trebuie să țină cont de respectarea principiilor și obiectivelor prevăzute în Codul Urbanismului. Aceasta ar putea contribui la evitarea unei extinderi necontrolate a intravilanului și a deteriorării calității mediului.

De asemenea, ar fi util să se verifice în ce măsură noul PUG respectă prevederile noului Cod al Urbanismului, în special Articolul 45, care se referă la "asigurarea unei bune structuri urbane și un nivel optim de densitate a populației, generând localități compacte ce utilizează în mod durabil teritoriul". O analiză detaliată a modului în care aceste prevederi sunt integrate în PUG poate contribui la o planificare urbană sustenabilă și la realizarea unui echilibru corespunzător între dezvoltare și protecția mediului în Râșnov.

16. Alinierea cu Principiile de Dezvoltare Durabilă în noul PUG

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Capitolul 1, Articolul 5 (1) *Activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism trebuie să se desfășoare cu respectarea autonomiei locale, pe baza principiului parteneriatului, transparenței, descentralizării serviciilor publice, participării populației în procesul de luare a deciziilor, precum și al dezvoltării durabile, conform cărora deciziile generației prezente trebuie să asigure dezvoltarea, fără a compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare proprie.*

În centrul noului Cod al Amenajării, Urbanismului și Construcțiilor se pune și mai mult accentul pe ideea de dezvoltare durabilă. Această idee este repetată de mai multe ori în CARTEA I. PARTEA I. Titlul I. Capitolul I. Obiectivul acestui cod este să ofere un cadru normativ pentru dezvoltarea durabilă și echilibrată a întregului teritoriu național, cu respectarea interesului public și a principiilor activității de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Conform LEGII Nr. 197/2018 din 20 iulie 2018, "(5) Prin dezvoltarea durabilă și incluzivă a zonei montane se înțelege un proces inițiat, condus și controlat de către populația zonei montane cu sprijinul statului român, prin dezvoltarea activităților economice specifice, care asigură păstrarea tradițiilor, a identității culturale, protejarea patrimoniului cultural, menținerea biodiversității și protejarea naturii și a peisajelor, în vederea creșterii atractivității și calității vieții în zonele montane."

Potrivit Agenției Naționale pentru Protecția Mediului, "dezvoltarea durabilă este definită de o serie de aspecte:

- **Compatibilitatea dintre mediul antropic și mediul natural;**
- **Egalitatea de șanse între generații care coexistă și se succed în timp și spațiu;**
- **Situarea pe primul plan al securității ecologice în locul maximizării profitului;**
- *Compatibilitatea strategiilor naționale de dezvoltare cu cerințele extinderii interdependențelor în plan geoeconomic și ecologic;*
- *Asigurarea bunăstării generale punând accentul pe calitatea creșterii economice durabile;*
- *Integrarea organică dintre capitalul natural și cel uman, în cadrul unei categorii globale ce își redefinește obiectivele economice și sociale și își extinde orizontul de cuprindere în timp și spațiu;*
- *Trecerea la o nouă strategie cu față natural-umană, în care obiectivele dezvoltării economice și sociale să fie subordonate deopotrivă dezvoltării omului și însănătoșirii mediului."*

Dezvoltarea durabilă este importantă pentru că ne permite să ne dezvoltăm și să creștem ca societate fără a epuiza resursele naturale pentru viitor. În Râșnov, limitarea extinderii suprafeței intravilane este crucială pentru a menține un echilibru între nevoile de dezvoltare și impactul asupra mediului înconjurător. Astfel, dezvoltarea sustenabilă este esențială pentru comunitatea noastră și pentru viitorul nostru.

Extinderea suprafeței intravilane cu 188% în orașul Rasnov ar putea compromite dezvoltarea durabilă a comunității noastre, reducând resursele naturale disponibile pentru generațiile viitoare și afectând echilibrul dinamic între sistemele umane și naturale. Prin urmare, este important să se găsească un echilibru între nevoile de dezvoltare a proprietății și protejarea mediului înconjurător pentru a ne asigura că comunitatea noastră se dezvoltă în mod sustenabil și responsabil.

17. Alinierea PUG-ului cu principiile de Reducere a Expansiunii Urbane

În conformitate cu Noua Cartă de la Leipzig din 2020, se prevede reducerea expansiunii urbane prin prioritizarea neînnoirii și regenerării complexe a zonelor urbane, inclusiv prin reutilizarea siturilor industriale abandonate sau în ruină (numite și "brownfield"), pentru a limita impermeabilizarea solului.

Conform Ordonanței de urgență 183/2022-12-28, Conform rezultatelor intermediare aferente procesului de elaborare a Politicii Urbane a României, demers inițiat la nivelul MDLPA cu suport tehnic din partea Băncii Mondiale: ***“orașele ar trebui să își pună în valoare punctele forte inerente, înglobate în țesutul lor dens și variat, iar regenerarea urbană ar trebui să reprezinte un instrument în inversarea tendinței actuale de expansiune.”***

În plus, în Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor CARTEA I. PARTEA I. Titlul I. Capitolul I. Art. 9 regăsim Obiectivele activității de urbanism. Astfel: ***“Obiectivele principale ale activității de urbanism sunt:***

- a) îmbunătățirea condițiilor de viață prin valorificarea resurselor teritoriului și ale comunităților, prin asigurarea unei dezvoltări coerente a accesului la infrastructură și rețele edilitare, prin protejarea mediului și îmbunătățirea calității aerului;***
- b) crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu dizabilități;***
- c) utilizarea eficientă a terenurilor în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;***
- d) controlul extinderii zonelor construite și combaterea expansiunii urbane necontrolate;***

Expansiunea urbană se referă la zonele urbane cu densitate redusă, care sunt răspândite și accesibile în mare parte doar prin mașină. Conform noului PUG, zone izolate și îndepărtate de centrul orașului ar urma să fie incluse într-o extindere a suprafeței intravilane cu 188%,

incurajand o expansiune urbană necontrolată și cu efecte negative pe termen lung. Aceste zone ocupă suprafețe mari de teren și creează distanțe mari între case, locuri de muncă, servicii și zone de agrement. Această dezvoltare, adesea necontrolată, duce la o segregare crescută între funcțiile rezidențiale și cele comerciale și are efecte negative asupra mediului înconjurător, economiei și societății în ansamblu.

Aceste efecte includ costuri ridicate pentru administrații locale și populație, pierderi sociale prin izolare și segregare, distrugerea mediului și punerea intereselor private înaintea celor publice. În plus, negarea specificului unui oraș, acela de spațiu de contact social, mixitate funcțională și socială, de spații construite la scara pietonului, este un efect suplimentar.

Cererea crescută pentru locuințe, resurse alimentare, transport și turism se reflectă în nevoia crescută de teritoriu, iar terenurile agricole din jurul orașelor sunt adesea evaluate la prețuri mici, facilitând astfel expansiunea urbană. Cu toate acestea, aceasta nu este o soluție corectă și economică.

18. Alinierea noului PUG Rasnov cu principiile de protecție a mediului și conservare a patrimoniului cultural și natural

În Cartea I, Partea I, Titlul I, Capitolul I, Art. 7 din Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor sunt enunțate mai multe principii importante, printre care si:

f) principiul proporționalității – activitatea de amenajare a teritoriului și activitatea de urbanism trebuie să asigure echilibrul între interesul public și cel privat, cu respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor.

g) principiul protecției mediului și patrimoniului cultural – activitatea de amenajare a teritoriului și activitatea de urbanism se realizează cu respectarea dispozițiilor aplicabile în protecția mediului și a patrimoniului cultural, urmărind conservarea resurselor naturale și culturale și prevenirea efectelor negative asupra mediului și patrimoniului, atenuarea efectelor negative deja produse, precum și punerea în valoare a acestor resurse.

h) principiul utilizării eficiente a resurselor – activitatea de amenajare a teritoriului și activitatea de urbanism se realizează în acord cu necesitatea utilizării eficiente a resurselor și asigurarea posibilității unei dezvoltări durabile în concordanță cu principiile economiei circulare.

i) principiul utilizării durabile a teritoriului – activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism se realizează fără a epuiza resursele naturale disponibile și fără a distruge mediul, respectiv fără a afecta posibilitățile de a satisface nevoile de resurse naturale ale generațiilor următoare.”

În Capitolul III, Secțiunea 1 - Strategia de dezvoltare teritorială a României, Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor impune obligația de a respecta anumite obiective strategice, cum ar fi:

- e) conservarea, protejarea, reabilitarea și valorificarea patrimoniului natural și cultural;*
- f) conservarea biodiversității și promovarea soluțiilor bazate pe natură;*
- g) promovarea și valorificarea zonelor turistice și a zonelor cu potențial turistic.”*

De asemenea, Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor prevede în Art. 45, punctul (2)) *PUG cuprinde reglementări urbanistice, aplicabile la nivelul întregii unități administrativ- teritoriale, cu privire la:*

x) delimitarea peisajelor protejate de interes local;

y) delimitarea zonelor de importanță pentru identitatea urbană, astfel cum sunt zonele centrale, fronturile la apă, peisajele cu valori culturale și/sau naturale de importanță locală, cornișe, vârfuri, coame și perspective urbane emblematice;

z) reguli clare de protejare a spațiilor verzi sau a ecosistemelor naturale și identificarea terenurilor ce ar putea fi transformate în spații verzi, asigurându-se astfel accesul populației la zonele de loisir și agrement;

Pentru a asigura protejarea mediului, utilizarea eficientă a resurselor și dezvoltarea durabilă a orașului și a întregii țări, este esențial ca noul PUG să respecte în mod corespunzător legile și principiile din Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor. Ignorarea acestor legi și principii poate avea consecințe negative, cum ar fi deteriorarea mediului, a patrimoniului natural și cultural al României, precum și pierderea unor valori istorice și artistice. În acest sens, se recomandă o atenție deosebită acordată respectării acestor principii, în vederea protejării și conservării valorilor noastre și pentru a evita impactul negativ asupra orașului, țării și a cetățenilor.

19. Protecția și dezvoltarea durabilă a zonelor cu valoare peisagistică și culturală în vederea conservării identității locale și a promovării turismului responsabil

O suprafață considerabilă din totalul suprafeței propuse pentru includerea în intravilan constructibil se afla în:

- Trup Cabana Diham
- Trup Cabana Steaua
- Trup Glăjerie
- Trup Cheia
- Trup Cumidava

Conform încadrării teritoriului administrativ din PUG-ului care este încă în vigoare (elaborat în 1997 și prelungit până în prezent), zonele propuse pentru includere în intravilan sunt preponderent păduri, pășuni, fânețe, teren arabil.

Zonele propuse pentru a fi incluse în zona intravilan, Trup Glăjerie, Trup Cabana Diham, Trup Cabana Forban și Trup Cheia au un caracter pronunțat pastoral și o valoare mare din punct de vedere peisagistic și ecologic.

Aceste zone se bucură de un cadru natural deosebit, fiind situate în apropierea Parcului Național Bucegi, sitului Natura 2000 și a Rezervației Peisagistice Postăvarul (sit SCI), iar unele dintre ele sunt chiar limitrofe acestor arii protejate.

Misiunea ariilor protejate este de a conserva cadrul natural și cultural și de a păstra identitatea locului. Principiile pentru dezvoltarea durabilă a acestor arii protejate pot fi preluate și aplicate asupra întregii zone de pădure și fâneata din Rasnov, având în vedere că aceasta prezintă același parcurs, evoluție și identitate pastorală, în întregul ei.

Deși aceste zone sunt vulnerabile în fața avântului turistic, care le poate schimba vizibil structura specifică, ele își păstrează încă identitatea proprie, tributară principalului resort economic în jurul căreia s-a dezvoltat: economia pastorală și acvacultura. Așezările din aceste zone s-au format în timp, printr-un proces organic, creându-și o identitate proprie. Specificul unei zone se referă la acel caracter definitoriu, ușor de identificat, ilustrat într-o anumită unitate în diversitate.

Peisajul cultural al zonei s-a conturat ca expresie a interacțiunii dintre factorul uman și cadrul natural. **Astfel, în prezent, în Trup Glăjerie, se regasesc multiple Păstrăvării (Regatul Păstrăvului, Păstrăvăria Ursu, Hacienda Rasnov, Pastravaria Valea Glăjeriei) multiple ferme (printre care Ferma agroturistica Floare de Maces, Ferma "Zmeura din Inima Bucegilor"), sere (Sera Nicdarian), stâne și centre ecvestre (Maggie's Ranch, Centrul de echitație Panicele). Aceste zone, cu locuințele și zonele cultivate și de creștere a animalelor au fost amenajate organic, fără un plan prestabilit, în funcție de nevoile imediate ale oamenilor, prin transmiterea din generație în generație a unui mod de existență specific și a unei tradiții agricole.** Așezarea în teritoriu reflectă cunoașterea mediului înconjurător și a avut ca rezultat o adaptare remarcabilă la condițiile locale. Tradiția construirii este de fapt o reflexie a condițiilor de mediu ale cadrului natural. Materialele de proveniență locală, așezarea pe sit și orientarea, toate țin cont de relief și climă.

Convenția Europeană a Peisajului (Florența, 2000) definește noțiunea de peisaj ca o parte de teritoriu, perceput ca atare de către populație, al cărui caracter este rezultatul interacțiunii factorilor naturali și/sau umani și subliniază importanța conservării peisajelor, nu atât pentru valoarea estetică, cât, mai ales, pentru calitatea vieții umane și naturale. În funcție de gradul de intervenție umană asupra mediului se identifică peisaje naturale – neafectate de acțiunile umane și peisaje culturale – rezultate prin modelarea antropică în diferite proporții. În zona Râșnov, peisajele naturale conțin o mare diversitate biologică, aflată în strânsă legătură și dependență cu așezările și activitățile umane. În funcție de caracteristicile fizice, peisajul locuit se împarte în următoarele categorii: teren amenajat (hortus), cu așezări umane (locuiri permanente, odăi, saivane sezoniere sau stâne etc.), teren transformat (ager) în scopuri agricole sau pastorale (grădini, livezi, fânețe, pășuni etc.), teren conservat (saltus) în care elementele fizice (relief, vegetație) nu sunt modelate de către om. Terenurile conservate sunt zone de refugiu pentru faună și floră, surse de fructe, ciuperci, plante medicinale, dar și de legende locale. **Raportul dintre aceste categorii de spații, statornicit în mod tradițional, trebuie să rămână neschimbat, pentru conservarea specificului local.** Prin respectarea

principiilor de conservare a peisajelor și a specificului local, se asigură o calitate superioară a vieții umane și a mediului natural.

Dorim ca orice intervenție în peisaj trebuie să fie atent studiată și integrată armonios, evitându-se contrastul sau accentul negativ. Schimbarea destinației și construcțiile agresive în zonele tradiționale vor afecta patrimoniul turistic natural și vor avea un impact negativ asupra mediului și economiei locale, lucru pe care dorim să îl evităm prin acest PUG.

Acest PUG trebuie să fie axat pe conservarea cadrului natural și cultural, care în ansamblul său conferă identitate locului și locuitorilor, la rândul lor responsabili de transmiterea acestei moșteniri către viitor.

20. Stabilirea de indicatori urbanistici adecvați pentru zona M4, zonă ce conține o suprafață mare propusă pentru includerea în intravilan

La pagina 15 din PUG_ORAS_RASNOV - planse_propuneri_2022 avem ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ pentru: Trup Cabana Diham, Trup Cabana Steaua, Trup Glajerie, Trup Cheia. Cea mai mare parte a acestor zone propuse pentru includerea în intravilan este încadrată ca M4 - ZONE MIXTE: ZONA ACTIVITĂȚI TURISTICE - CAZARE, AGREMENT. În tabelul Bilant Teritorial (aflat la pagina 19 a documentului PUG ORAS RASNOV - planse_propuneri), zonele M4 totalizează 1173.58 Ha, sau 42.24% S.L. din intravilanul propus total, deci vor da caracterul și aspectul general al stațiunii turistice Rasnov.

La pagina 111 din [PUG Regulament RLU](#) se propune un POT maxim de 70% pentru zonele M4:

Pentru subzonele funcționale ce intră în componența zonei **M** a orașului Râșnov se propun:

Clădiri/corpuri noi	
UTR	P.O.T. max
M1 / M2 / M4	70%
UTR	P.O.T. max
STAȚIUNEA RĂȘNOV	(raportat la suprafața întregului UTR)
M3	60%
M5	40%

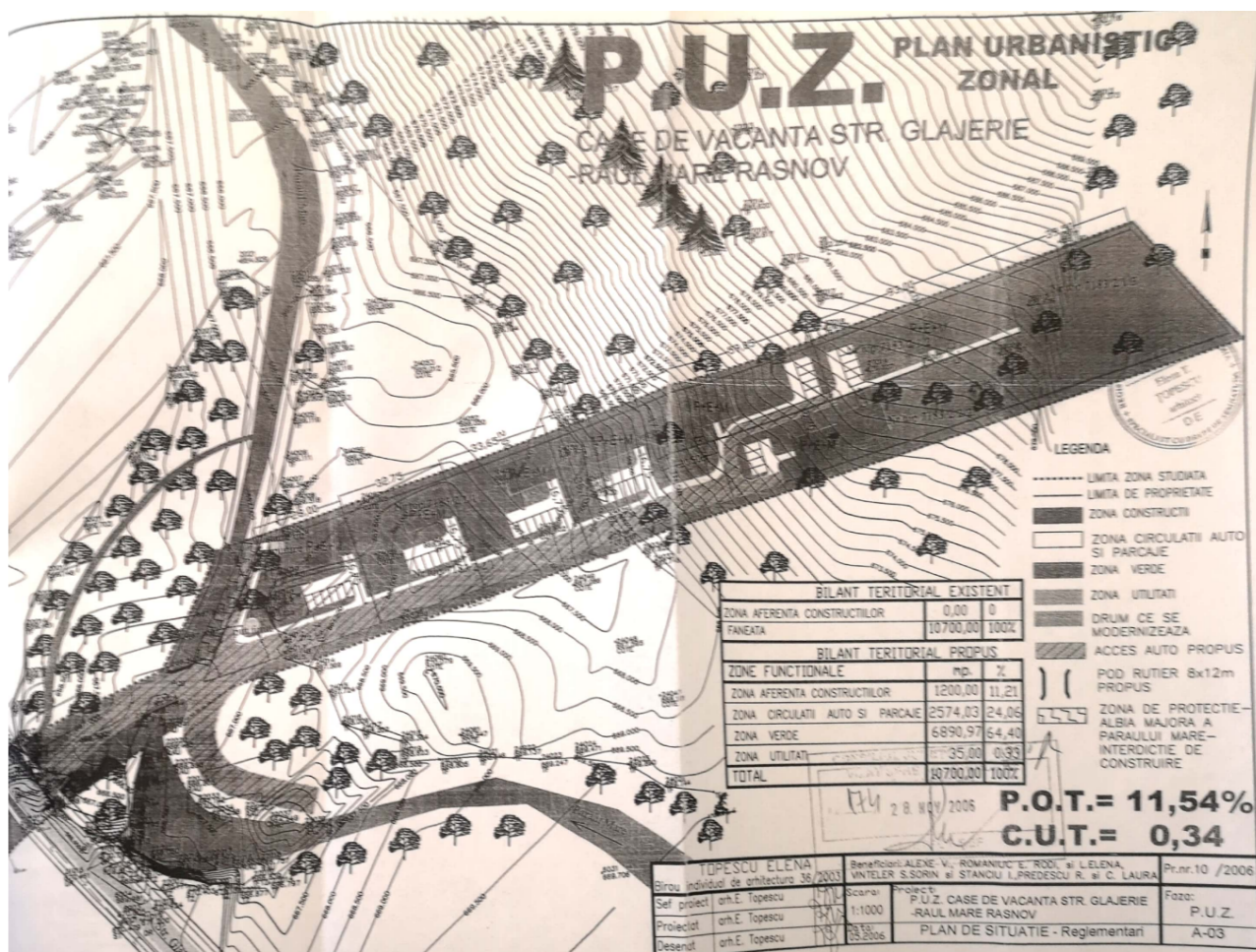
La pagina 111 din [PUG Regulament RLU](#) se propune un CUT maxim de de 1,5 pentru zonele M4:

Clădiri/corpuri noi	
UTR	C.U.T. max
M1 / M2 / M4	1,5
UTR	C.U.T. max
STAȚIUNEA RĂȘNOV	(raportat la suprafața întregului UTR)
M3	1,2
M5	0,6

Acești indicatori urbanistici ar putea conduce la o densitate extrem de mare de construcții și o supraaglomerare în zonele M4 din Râșnov. De asemenea, aceasta ar putea duce la o schimbare radicală a caracterului cultural și natural actual al zonei și orașului, ceea ce ar putea

duce la pierderea valorii istorice, ecologice și turistice a acesteia. De aceea vă solicit să refaceți acești indicatori.

Vă solicit să luați în calcul că de la intrarea în vigoare a PUGului anterior și până astăzi au fost emise o serie de PUZ-uri pentru introducerea în intravilan construibil a unor terenuri din aceste trupuri. Aceste PUZ-uri au în general prevăzute POT-uri și CUT-uri mici, potrivite acestor zone de păduri, pășuni, fânețe. Avem exemple de PUZ-uri din aceste zone, cum este cel mai jos, cu POT 11.54% și CUT 0.34%:



Nr. Top. 7183/2/1/2 și Nr. cad. conf. L7/96 737/1/2; CF110242 și CF 110235. Certificat de Urbanism nr. 503 din 24.11.2022.

Indicatorii propuși în noul PUG, POT de 70% și un CUT de 1,5 nu sunt deloc potriviți pentru aceste zone cu caracter pastoral și cu construcții răspândite, caracterizate de înălțime mică, CUT mic și POT mic. Râșnovenii alături de care am redactat acest document nu sunt de acord cu o densitate atât de mare de construcții în aceste zone care sunt adiacente Parcului Național Bucegi, sitului Natura 2000 și Rezervației Peisagistice Postăvarul.

În plus, având în vedere că PUZ-urile au rol de derogare, indicatorii urbanistici se pot modifica cu până la +20%. De aceea ei trebuie stabiliți prin PUG cât mai mici.

Chiar si in PUG-ul în vigoare, regasim următorul pasaj despre casele de vacanță:

“Casele de vacanță

[..]

- indicatorii urbanistici maximi (obișnuiți în alte țări europene), indiferent dacă regimul de înălțime este P sau P+1 sunt POT=20%, CUT = 0,2 mp.ADC/mp.teren
- au nevoie un cadru natural de calitate - au un cadru construit specific (diferit de cel urban), cu dispunere liberă a clădirilor (lotizari pe principii peisagistice, nu cu geometrii și linearitati urbane)
- terenul caselor de vacanță trebuie să poată asigura parcare pentru 1-2 automobile și să asigure discreția și confortul utilizării;” si următorul pasaj despre limita de inaltime în zonele St (Turistice): **“ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**
- înălțimea maximă la cornișă a clădirilor va fi 10.00 m (P+2+m);”

Așadar, este impetuos necesar să se impună o limitare stricta prin PUG, similară cu cea de la construcțiile (PUZ-urile) existente deja in zona: POT de 20% si CUT de 0,2. De asemenea, trebuie stabilita limita de înălțime de 10.00 m.

21. Necesitatea unui Ghid de Arhitectura locală pentru zonele M4

Având în vedere ca zonele M4 sunt plănuite să aibă ponderea cea mai mare din totalul suprafeței intravilane, este necesar să existe un Ghid de Arhitectură locală pentru aceste zone. Dorim să luăm în calcul importanța impunerii unui set de reguli estetice clare, definite într-un Ghid de Arhitectură al zonei. Aceste reguli au rolul de a proteja și dezvolta durabil zonele cu valoare peisagistică și culturală, având în vedere conservarea identității locale, așa cum am explicat pe larg la punctul 18. Putem lua ca exemplu de bune practici [Ghidul elaborat pentru zona Bran](#).

O clădire este parte a peisajului, nu doar un punct de a privi în exterior. Orice construcție este parte a mediului, trebuie să fie într-o legătură naturală cu el și face parte, în același timp, din sistemul de locuire, de practici agricole și de producție locală. În peisaj, mediul natural trebuie să rămână elementul dominant iar obiectul nou construit trebuie să se integreze armonios contextului, punându-l în valoare.

22. Necesitatea achiziționării de teren de către Primărie

În vechiul Plan Urbanistic General (PUG), la capitolul "Disfuncționalități", identificăm, printre altele, următoarele aspecte:

- Absența unei rezerve de terenuri, proprietate a administrației locale, pentru dezvoltarea funcțiilor de interes public.

Este imperios necesar să abordăm aceste disfuncționalități în cadrul noului Plan Urbanistic General (PUG) și să evităm agravarea problemelor prin crearea de noi zone izolate, care să fie lipsite de dotări complementare pentru locuitori, pentru care Primăria nu dispune de teren pentru a crea dotări complementare locuințelor, precum unități de învățământ, facilități medicale, zone comerciale pentru alimente și alte produse, facilități sportive și recreative, spații verzi și servicii diverse.

23. Necesitatea asigurării accesului la educație în planul de urbanism al Râșnovului: Insuficiența școlilor și locurilor la școală în contextul dezvoltării locuințelor colective

Un aspect preocupant al noului plan de urbanism este insuficiența numărului de școli și locuri la școală în raport cu numărul de locuințe existente și mai ales planificate. În timp ce dezvoltarea de noi locuințe colective este în curs, trebuie să luăm în considerare faptul că copiii care locuiesc în aceste zone nu vor avea suficiente opțiuni accesibile pentru educație. Această discrepanță dintre cererea și oferta de facilități educaționale ar putea afecta negativ accesul copiilor la învățământ și ar putea duce la suprasolicitarea școlilor existente.

Este esențial să asigurăm că dezvoltarea urbană este însoțită de investiții adecvate în infrastructură educațională. În mod specific, trebuie să existe o planificare corespunzătoare a construirii de noi școli și extinderea capacității existente pentru a face față nevoilor sporite ale comunității.

Astfel, este necesară o revizuire a planului de urbanism pentru a include prevederi clare și obligatorii privind construirea de noi școli și adaptarea numărului de locuri la școală în concordanță cu numărul de locuințe propuse și existente. Această măsură va contribui la asigurarea accesului adecvat la educație pentru copiii care locuiesc în noile locuințe colective și va promova dezvoltarea sustenabilă a comunității noastre.

24. PUG-ul precedent și disfuncționalitățile identificate: Abordare și soluții necesare

În analiza situației existente, au fost identificate diverse disfuncționalități care necesită abordare și soluții adecvate în noul Plan Urbanistic General (PUG). Este esențial să luăm în considerare aceste aspecte și să evităm accentuarea lor. Principalele disfuncționalități identificate sunt următoarele:

“2.11. Disfuncționalități

Din analiza situației existente, se desprind următoarele disfuncționalități:

- Drumul este strabatut de pâraul Ghimbasel care nu este regularizat pe întregul parcurs;*
- Orasul detine o valoroasa zona urbanistica de rezervatie de arhitectura care trebuie protejata si se impune de urgenta întocmirea unor documentatii de specialitate care sa reglementeze conditiile de construire, remodelare sau restaurare;*
- În privinta fondului de locuinte existent, el se afla în mare parte în proprietate particulara si numai resursele acestora vor schimba situatia actuala;*
- Confort scazut oferit de locuintele colective;*
- Deficit de dotari complementare locuirii (dotari de învățământ, sanatate, comerț alimentar si nealimentar, sport si agrement, spatii verzi si servicii diverse);*

- Lipsa rezervei de terenuri (terenuri libere proprietate a administratiei locale) pentru dezvoltarea functiunilor de interes public;
 - Cresterea emisiilor de noxe gazoase si pulberi generate de agentii economici care utilizeaza echipamente uzate si neperformante, arderea necontrolata adeseurilor, a miristilor si a deseurilor vegetale, precum si intensitatea traficului rutier si parcul auto în cea mai mare parte neperformant.
 - **DN 73 traverseaza zona de locuit fapt ce îngreuneaza traficul pe drumul National dar în acelasi timp creeaza si un numar mare de intersectii periculoase în intravilanul orasului;**
 - Existenta multor intersectii neamenajate lipsite de vizibilitate;
 - statiile de transport în comun sunt în partea carosabila constituind un obstacol în derularea traficului;
 - Este necesara regularizarea pâ râului Ghimbasel pe tot parcursul lui pe teritoriul orasului si malurile consolidate.
- [..] Se impune cu prioritate identificarea de terenuri pentru amenajarea de noi parcaje, mai ales la dotarile existente si obiectivele de interes turistic (inclusiv pentru autocare/microbuze) si impunerea asigurarii locurilor de parcare/garare la constructiile noi, conform Regulamentului General de Urbanism.”

25. Noul PUG: Conformitatea cu Codul Amenajării Teritoriului și Urbanismului

În luna martie 2023, guvernul a adoptat Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor, iar odată ce acesta va intra în vigoare, Legile 350/2001 și 50/1991 vor fi abrogate. Ca urmare, noul Plan Urbanistic General (PUG) trebuie să se conformeze prevederilor noului cod. În procesul de elaborare și implementare a noului PUG, este crucial să se ia în considerare cerințele și reglementările stabilite de noul cod, asigurând astfel o dezvoltare urbană în concordanță cu normele și standardele actuale în materie de amenajare a teritoriului și urbanism, atât în prezent, cât și de-a lungul perioadei de valabilitate a acestui Plan Urbanistic General.