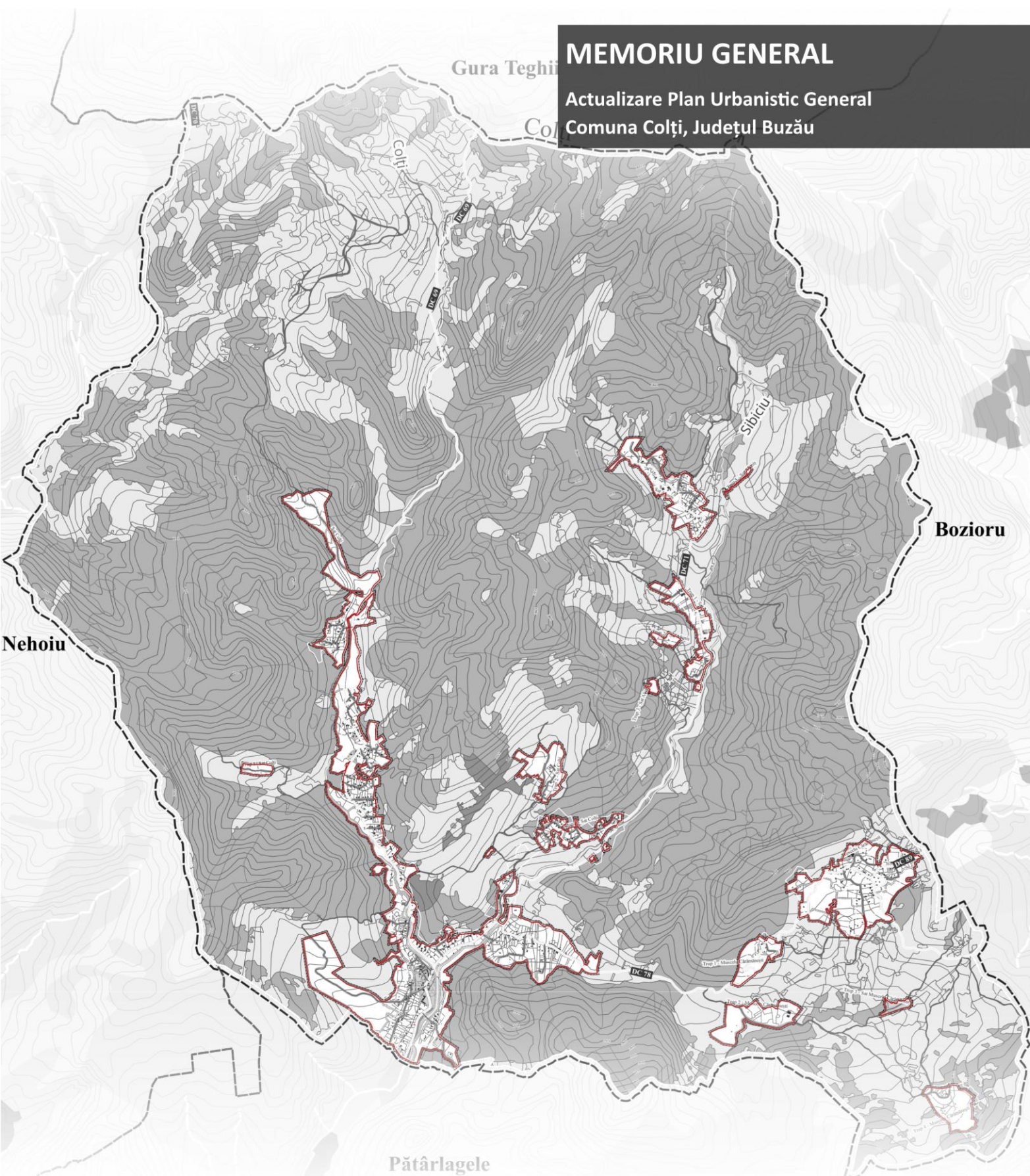




MEMORIU GENERAL

Actualizare Plan Urbanistic General
Comuna Colți, Județul Buzău



PLAN URBANISTIC GENERAL

Comuna Colți
Județul Buzău

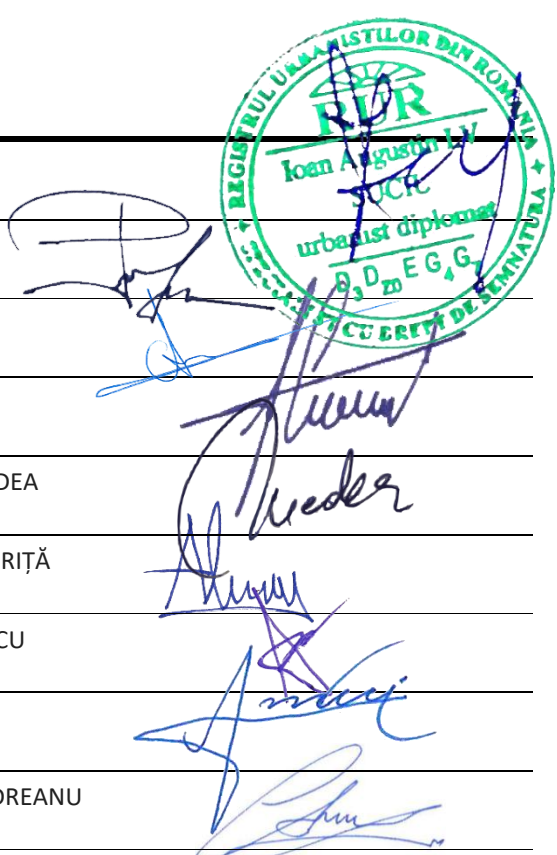


FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Colți
Beneficiar	Comuna Colți, Județul Buzău
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Document	Memoriu General
Data elaborării	August 2026



COLECTIV DE ELABORARE

Șef de proiect	Urb. Augustin Ioan SUCIU	
Project manager	Virgil PROFEANU	
Colectiv elaborare	Urb. Călin ALEXANDRESCU	
	Urb. Andrei Cristian CIOCAN	
	Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA	
	Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ	
	Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU	
	Urb. Andrei Cristian ION	
	Urb. Andreea Florentina CODREANU	



CUPRINS

1. INTRODUCERE.....	10
1.1 Date de recunoaștere a documentației.....	10
1.2 Obiectul lucrării	10
1.3 Surse de documentare	11
Precizări privind limitele documentării	37
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	38
2.1 Evoluție	38
2.2 Elemente ale cadrului natural	41
2.3 Relații în teritoriu.....	45
2.4 Potențial economic.....	48
2.5 Populația. Elemente demografice și sociale.....	51
2.6 Circulație.....	54
2.6.1 Căi de comunicație rutieră	54
2.6.2 Căi de comunicație feroviară.....	55
2.6.3 Servituți aeronautice civile și avizarea AACR.....	55
2.6.4 Infrastructura aeroportuală.....	57
2.7 Intravilan existent. Zone funcționale. Bilanț teritorial	57
2.8 Zone cu riscuri naturale	60
2.9 Echipare edilitară.....	60
2.10 Probleme de mediu	64
2.11. Disfuncționalități și diagnostic general/prospectiv	65
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	67
3.1 Scenariul Strategic de Dezvoltare Reținut și Justificarea Alegerii	67
3.1.1 Propuneri privind limita intravilanului	69
3.1.2 Direcții și reglementări propuse	71
3.2. Studii de fundamentare.....	81
3.2.1. Actualizarea suportului topografic	81
3.2.2. Strategia de dezvoltare spațială	82
3.2.3 Studiul condițiilor geotehnice și hidrogeologice	83
3.2.4 Studiul privind protecția mediului, riscurile naturale și antropice.....	83



3.2.5 Studiul istoric și peisagistic	84
3.2.6 Studiul privind tipurile de proprietate și circulația juridică a terenurilor	84
3.2.7 Studiul infrastructurii tehnico-edilitare	85
3.2.8 Studiul factorilor interesați – anchete sociale	86
3.2.9 Studiul privind evoluția activităților economice	87
3.2.10 Studiul privind evoluția socio-demografică	87
3.2.11 Studiul privind impactul schimbărilor climatice	88
3.2.12 Studiu Pedologic	88
3.3 Evoluție posibilă, priorități	89
3.3.1 Viziunea de dezvoltare a comunei Colți	89
3.3.2 Premise și semnificația evoluției propuse	90
3.3.3 Fundamentarea cantitativă a scenariului	91
3.3.4 Scenariul de dezvoltare	92
3.3.5 Obiectiv general și obiective specifice	92
3.3.6 Prioritățile de intervenție	93
3.3.7 Etapizarea intervențiilor	95
3.4 Optimizarea relațiilor în teritoriu	99
3.5 Dezvoltarea activităților	100
3.6 Evoluția populației	100
3.7. Organizarea circulației	101
3.7.1 Inventarul infrastructurii existente	101
3.7.2 Ierarhizarea și organizarea propusă a rețelei	102
3.7.3 Trasee și conexiuni noi	102
3.7.4 Transportul public	103
3.7.5 Mobilitate pietonală și velo	103
3.7.6 Accesuri și parcaje la nivelul UTR	103
3.7.7 Siguranța rutieră	104
3.8 Intravilan propus. Zonificare funcțională. Bilanț teritorial	104
3.8.1 Limita intravilanului propus	104
3.8.2 Zonificarea funcțională propusă	105
3.9 Măsuri în zonele cu riscuri naturale	105



3.9.1 Zone cu risc de inundații.....	106
3.9.2 Zone cu risc de alunecări de teren	106
3.10 Dezvoltarea echipării edilitare.....	106
3.10.1 Alimentarea cu apă.....	106
3.10.2 Canalizarea și epurarea apelor uzate	107
3.10.3 Apele pluviale și gospodărirea apelor	107
3.10.4 Alimentarea cu energie electrică.....	107
3.10.5 Alimentarea cu gaze naturale.....	108
3.10.6 Telecomunicații și infrastructură digitală	108
3.10.7 Alimentarea cu energie termică și utilizarea surselor regenerabile.....	108
3.10.8 Salubritatea și gestionarea deșeurilor	108
3.11 Protecția mediului	108
3.11.1 Condiții generale de implementare.....	108
3.11.2. Măsuri pentru protecția aerului și reducerea emisiilor	109
3.11.3 Măsuri pentru protecția apelor de suprafață și subterane	109
3.11.4. Măsuri pentru protecția solului, subsolului și utilizarea durabilă a terenurilor	110
3.11.5. Măsuri pentru biodiversitate și conectivitate ecologică	110
3.11.6. Măsuri pentru protecția peisajului și dezvoltarea infrastructurii verzi-albastre.....	111
3.11.7 Măsuri de adaptare la schimbările climatice.....	112
3.11.8. Măsuri pentru populație, sănătate și confort	112
3.11.9. Măsuri pentru zgomot și vibrații	113
3.11.10. Măsuri pentru deșeuri și utilizarea eficientă a resurselor.....	113
3.11.11. Măsuri pentru patrimoniul cultural și peisajul cultural.....	114
3.11.12. Măsuri pentru bunurile materiale și reziliența infrastructurii.....	114
3.11.13 Program minim de monitorizare aferent măsurilor	114
3.12 Reglementări urbanistice	115
3.12.1 Structura reglementării	115
3.12.2 Sinteză comparativă a indicatorilor UTR	115
3.12.3 Fișe narrative ale Unităților Teritoriale de Referință	116
3.12.4 Zone de reglementare suplimentară propuse.....	118
3.13 Obiective de utilitate publică	118



3.13.1 Regimul juridic al terenurilor	118
3.13.2 Obiective propuse, localizare și operațiuni funciare	120
3.13.3 Bilanțul obiectivelor propuse pe categorii funcționale	124
3.13.4 Operațiuni juridice și tehnice necesare implementării	125
4. Concluzii – Măsuri în continuare	127
4.1 Concluziile diagnosticului teritorial	127
4.2 Direcția de dezvoltare propusă	129
4.3 Măsuri în continuare	130
4.3.1 Măsuri pentru implementarea Planului Urbanistic General	130
4.3.2 Protecția valorilor naturale și culturale	131
4.3.3 Responsabilități și documentații necesare.....	131
4.3.4 Proiecte propuse	132
5. Anexe	136
5.1. Plan de acțiune pentru implementarea PUG	136
5.2. Politici și programe de investiții publice.....	136
5.3. Lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare	136



Tabel 1 - Direcții relevante și consecințe pentru PUG conform secțiunilor din PATN	17
Tabel 2 - Directive integrate pentru transpunerea în PUG	21
Tabel 3 - Date de identificare și indicatori teritoriali relevanți pentru UAT Colți.....	30
Tabel 4 - Proiecte și direcții de intervenție relevante pentru PUG Colți	32
Tabel 5 - Tabel monumente și situri arheologice	34
Tabel 6 - Matrice de transpunere în PUG Colți.....	36
Tabel 7 - Repere istorice și teritoriale relevante pentru UAT Colți	40
Tabel 8 - Repere cartografice și morfologice privind evoluția teritoriului	40
Tabel 9 - Resurse locale	50
Tabel 10 - Circulații și mobilitate în UAT Colți.	55
Tabel 11 - Rețeaua majoră de circulații și transport public.....	55
Tabel 12 - Codul aerian al României – Legea nr. 21/2020.....	56
Tabel 13 - Codul aerian al României – Legea nr. 21/2020.....	56
Tabel 14 - Codul aerian al României – Legea nr. 21/2020.....	57
Tabel 15 - Date intravilan/extravilan existent UAT Colți	58
Tabel 16 - Zonificare funcțională existentă	59
Tabel 17 - Categoriile de risc identificate	60
Tabel 18 - Reglementări tehnico-edilitare propuse	62
Tabel 19 - Propuneri rețele tehnico-edilitare.....	62
Tabel 20 - Elemente existente privind rețelele electrice.....	62
Tabel 21 - Situația rețelelor de gaze naturale	62
Tabel 22 - Situația sistemului de canalizare și epurare	63
Tabel 23 - Direcții de intervenție pentru protecția mediului și echiparea tehnico-edilitară	64
Tabel 24 - Bilanț sintetic intravilan/extravilan	70
Tabel 25 - Denumire Unități Teritoriale de Referință (UTR).....	76
Tabel 26 - Zone de reglementare suplimentară.....	81
Tabel 27 - Bilanț teritorial propus conform scenariului ales și al semnificației pentru dezvoltare.....	92
Tabel 28 - Priorități de intervenție pentru UAT Colți	95
Tabel 29 - Etapizarea intervențiilor propuse	97
Tabel 30 - Etapizarea intervențiilor	97
Tabel 31 - Căi de comunicație rutieră UAT Colți.....	101
Tabel 32 - Lungimi drumuri comunale UAT Colți.....	102
Tabel 33 - Ierarhia și organizarea rețelei stradale propuse.....	102
Tabel 34 - Reguli de circulație preluate în cadrul configurării UTR-urilor	103
Tabel 35 - Controlul suprafețelor intravilanului și extravilanului.....	104
Tabel 36 - Sinteza criteriilor pentru modificarea limitei de intravilan	104
Tabel 37 - Bilanț teritorial existent-propus	105
Tabel 38 - Categoriile de riscuri naturale	106
Tabel 39 - Program minim de monitorizare aferent măsurilor	115
Tabel 40 - Unități teritoriale de Referință – indicatori	116
Tabel 41 - Sinteza zonelor de reglementare suplimentară	118



Tabel 42 - Bilanțul juridic aferent UAT Colți	120
Tabel 43 - Listă obiective de interes local/teritorial identificate.....	124
Tabel 44 - Bilanțul obiectivelor propuse pe categorii funcționale	125



Figura 1 - Poziția UAT Colți la nivelul județului Buzău în Rețeaua de localități, planșă aferentă PATJ	23
Figura 2 - Distribuția populației pe sate - RPL 2021	23
Figura 3 - Încadrarea comunei în sistemul căilor de comunicație PATJ Buzău. Conturul roșu a fost adăugat pentru localizarea UAT	24
Figura 4 - Încadrarea UAT Colți în zona funcțional-spațială Buzău. Extras din planșa «Zonificarea teritoriului și activități economice – probleme și disfuncționalități». Conturul roșu a fost adăugat pentru localizarea UAT	25
Figura 5 - Încadrarea UAT Colți în cadrul natural, mediul - Situatia existenta, probleme si disfunctionalitati, PATJ BUZĂU Extras din planșa «Zonificarea teritoriului și activități economice – probleme și disfuncționalități». Conturul roșu a fost adăugat pentru	26
Figura 6 - Încadrarea UAT Colți 3.2. Patrimoniul construit - Situatia existenta, probleme si disfunctionalitati PATJ Buzău. Conturul roșu a fost adăugat pentru localizarea UAT	26
Figura 7 - Încadrarea UAT Colți în Patrimoniul natural si peisajul - Situatia existenta, probleme si disfunctionalitati PATJ Buzău. Conturul roșu a fost adăugat pentru localizarea UAT	26
Figura 8 - Harta de zonare a valorilor caracteristice ale încărcării din zăpadă pe sol $s_{0,k}$, conform Codului CR 1-1-3/2012; UAT Colți se încadrează în zona cu $s_{0,k} = 2,0 \text{ kN/m}^2$ (IMR = 50 de ani) – stânga; Harta de zonare a valorilor de referință ale presiunii din	42
Figura 9 - Harta de zonare a perioadei de control (colț) T_c a spectrului de răspuns elastic, conform Codului P 100-1/2013; UAT Colți se încadrează în zona caracterizată prin $T_c = 1,6 \text{ s}$	44
Figura 10 - Harta de zonare a valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g , conform Codului P 100-1/2013; UAT Colți se încadrează în zona caracterizată prin $a_g = 0,40 \text{ g}$ (IMR = 225 de ani)	44
Figura 11 - Plansă IT1 – Încadrarea UAT Colți la nivel teritorial	47
Figura 12 - Evoluția populației la nivelul UAT Colți	51
Figura 13 - Reglementări tehnico-edilitare	63
Figura 14 - Comparția intravilanului existent și propus.	69
Figura 16 - Strategia de dezvoltare spațială a comunei Colți	71
Figura 17 - Rețeaua majoră de circulații, mobilitate și staționare.	99
Figura 18 - Schema de mobilitate: organizarea circulațiilor și mobilității.	101
Figura 19 - Proprietatea terenurilor și obiectivele de utilitate publică	119

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Prezenta secțiune stabilește cu claritate cadrul formal și identitatea administrativă a proiectului, definind părțile responsabile și colectivul de experți implicat în elaborarea documentației.

a) Date de Identificare ale Proiectului PUG

- **Denumirea completă a lucrării:** Plan Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism aferent Unității Administrativ-Teritoriale, Colți, Județul Buzău – Actualizare și Digitalizare.
- **Beneficiar:** Primăria UAT Colți și Consiliul Local al UAT, ca reprezentanți legitimi pentru interesele comunității locale.
- **Elaborator:** Un colectiv de specialiști atestați, sub coordonarea unui arhitect sau urbanist cu drept de semnătură acordat de Registrul Urbaniștilor din România (RUR), Categoria I – Amenajarea Teritoriului și Urbanism. Detaliile complete ale elaboratorului (denumire, sediu, date de contact) sunt specificate în contractul de prestări servicii.
- **Coordonator de Proiect:** Proiectul este supervizat de un specialist cu competențe certificate în urbanism, GIS și management de proiect, utilizând metodologia de lucru a elaboratorului pentru structurarea, corelarea și verificarea datelor urbanistice, fără ca aceasta să înlocuiască cerințele legale și metodologice aplicabile documentațiilor PUG.
- **Colectiv de Elaborare:** Efortul de elaborare a PUG este susținut de o echipă multidisciplinară formată din experți atestați, acoperind toate domeniile necesare unei analize integrate: urbaniști (RUR), arhitecți (OAR), ingineri geodezi, ingineri de mediu, sociologi, economiști, ingineri de infrastructură (instalații, drumuri) și specialiști GIS. Componenta nominală a echipei și rolurile specifice sunt detaliate în documentele contractuale și în piesele oficiale ale documentației.

b) Date de Identificare ale Unității Administrativ-Teritoriale (UAT)

- **Cod SIRUTA și Denumire:** 46439 – Unitatea Administrativ-Teritorială Comuna Colți, județul Buzău
- **Încadrare Administrativă:** Județul Buzău, Regiunea de Dezvoltare Sud-Est
- **Suprafață și Populație:** Teritoriul administrativ totalizează 3.494,46 ha, iar populația comunei este de 809 locuitori, conform recensământului din 2021
- **Localizare:** UAT este situat în partea nord-vestică a județului Buzău, în zona montană a Munților Buzăului, pe cursul superior al râului Sibiciu.
- **Scurt Istoric Relevant:** Evoluția istorică a UAT COLȚI a modelat structura teritorială actuală. De la prima atestare documentară și până în prezent, dezvoltarea a fost influențată de factori precum exploatarea chihlimbarului, organizarea așezărilor montane, evenimente socio-economice și reforme administrative. Specificul local, reflectat în așezările rupestre, biserica săpată în piatră de la Aluniș, meșteșuguri și organizarea gospodăriilor, constituie un element de patrimoniu material și imaterial valoros. Elementele de patrimoniu istoric, identificate și analizate în studiul de fundamentare aferent, sunt integrate în viziunea de dezvoltare a PUG-ului.

1.2 Obiectul lucrării

În conformitate cu prevederile articolului 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Planul Urbanistic General cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale, cu privire la:

- (a) stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan și relațiile cu teritoriul administrativ al localității;
- (b) stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;

- (c) zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație;
 - (d) delimitarea zonelor afectate de servituți publice;
 - (e) modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
 - (f) stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate;
 - (g) zonele care au instituite un regim special de protecție prevăzut în legislația în vigoare;
 - (h) formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor;
 - (i) *precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate;*
 - (j) zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor;
 - (k) zone de risc datorate unor depozități istorice de deșeuri. Pe termen mediu și lung, PUG cuprinde prevederi privind: evoluția în perspectivă a localității, direcțiile de dezvoltare funcțională, traseele coridoarelor de circulație din PATN/PATJ, lista principalelor proiecte de dezvoltare și delimitarea zonelor de regenerare urbană.
- Decizia de actualizare a PUG-ului este un act administrativ esențial, fundamentat atât pe obligații legale, cât și pe o analiză strategică a contextului de dezvoltare actual. Această secțiune argumentează motivele care stau la baza acestui demers complex.

1. Fundamentarea Deciziei Autorității Publice Locale (APL)

Inițiativa de actualizare a PUG a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local (HCL). Fundamentarea acestei decizii se bazează pe o serie de considerente majore:

- a) Expirarea valabilității PUG anterior: Documentația de urbanism precedentă și-a încheiat perioada legală de valabilitate, devenind neconformă cu dinamica teritorială recentă.
- b) Alinierea la cadrul legislativ: Necesitatea de a integra noile prevederi legislative naționale și europene în domeniul urbanismului, construcțiilor, protecției mediului și eficienței energetice.
- c) Valorificarea oportunităților de dezvoltare: Crearea unui cadru de planificare predictibil și coerent, necesar pentru atragerea de investiții și pentru accesarea programelor de finanțare nerambursabilă (ex: PNRR, Programe Operaționale Regionale).
- d) Gestionarea presiunilor urbanistice: Răspunsul la presiunile de dezvoltare rezidențială și economică manifestate în anumite zone ale UAT, pentru a preveni dezvoltarea haotică și suprasolicitarea infrastructurii.
- e) Corelarea cu proiecte de investiții majore: Integrarea în planificarea locală a unor proiecte de anvergură regională sau națională cu impact asupra teritoriului administrativ.

1.3 Surse de documentare

Ca surse de documentare au fost consultate PATJ Buzău – Partea I, structura teritoriului, structura socio-demografică și structura activităților economice, Partea II – Diagnosticul prospectiv și general, Partea III – Strategia de dezvoltare teritorială și Partea IV – Planul de acțiune. Acestea fundamentează numai contextul județean; reglementarea locală se stabilește prin PUG Colți, RLU, documentația finală și avizele aferente.

La elaborarea Planului Urbanistic General al comunei Colți au fost utilizate următoarele categorii de surse documentare:

A. Documentații de amenajare a teritoriului și urbanism

- Planul de amenajare a teritoriului național – secțiunile aprobate prin lege;
- Planul de amenajare a teritoriului județean Buzău, în forma aprobată și actualizată;
- Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aflate în vigoare;
- planurile urbanistice zonale și planurile urbanistice de detaliu aprobate pe teritoriul comunei;
- documentațiile de urbanism aflate în curs de elaborare sau avizare;
- documentațiile de urbanism ale unităților administrativ-teritoriale învecinate;

- strategiile și programele de dezvoltare aprobate la nivel național, regional, județean și local;
- strategiile de dezvoltare locală și județeană;
- proiectele și programele de investiții publice aprobate sau aflate în pregătire;
- hotărârile Consiliului Local Colți și ale Consiliului Județean Buzău relevante pentru dezvoltarea teritorială.

B. Studii de fundamentare și documentații tehnice

- studiul de actualizare a suportului topografic;
- documentația cadastrală privind limita administrativ-teritorială și limitele intravilanelor;
- studiul privind evoluția istorică și urbanistică a localităților;
- studiul privind cadrul natural, condițiile geotehnice și hidrogeologice;
- studiul privind riscurile naturale și antropice;
- studiul privind populația și evoluția demografică;
- studiul privind activitățile economice;
- studiul privind circulația și mobilitatea;
- studiul privind echiparea tehnico-edilitară;
- studiul privind protecția mediului;
- studiul privind patrimoniul cultural construit și patrimoniul arheologic;
- studiul privind tipologia fondului construit;
- studiul privind proprietatea asupra terenurilor și obiectivele de utilitate publică;
- studiul privind zonele protejate și zonele cu regim special;
- studiul privind schimbările climatice;
- studiul pedologic și agrochimic, după caz;
- studiul de inundabilitate, după caz;
- studiile și documentațiile tehnice elaborate de operatorii rețelelor de utilități;
- studiile, expertizele și documentațiile sectoriale solicitate prin avize și acorduri.

C. Surse cadastrale, topografice și geospațiale

- planurile cadastrale și documentațiile furnizate sau recepționate de OCPI Buzău;
- limita unității administrativ-teritoriale și limitele imobilelor din sistemul integrat de cadastru și carte funciară;
- ortofotoplanurile disponibile;
- modelul numeric al terenului și curbele de nivel;
- hărțile topografice, cadastrale, geologice, pedologice, hidrografice și silvice;
- nomenclatorul stradal și registrul administrativ al localităților;
- baza de date geospațială realizată pentru PUG;
- datele geospațiale furnizate de instituțiile și operatorii deținători de rețele și infrastructuri.

D. Surse statistice și administrative

- datele Institutului Național de Statistică;
- rezultatele recensămintelor populației și locuințelor;
- baza de date TEMPO-Online;
- datele Direcției Județene de Statistică Buzău;
- Registrul agricol al comunei Colți;

- evidențele Primăriei comunei Colți;
- evidențele fiscale și administrative locale;
- datele privind populația, locuințele, activitățile economice și serviciile publice;
- datele privind educația, sănătatea, asistența socială, cultura și cultele;
- datele furnizate de instituțiile publice județene și locale.

E. Surse privind mediul, patrimoniul și riscurile

- datele și documentațiile Agenției pentru Protecția Mediului Buzău;
- planurile de management ale ariilor naturale protejate, după caz;
- datele Agenției Naționale pentru Aree Naturale Protejate;
- Lista monumentelor istorice;
- Repertoriul Arheologic Național;
- documentațiile Direcției Județene pentru Cultură Buzău;
- hărțile de hazard și risc la inundații;
- datele Administrației Naționale „Apele Române” și ale administrației bazinale competente;
- datele Inspectoratului pentru Situații de Urgență;
- datele privind alunecările de teren, seismicitatea și celelalte riscuri naturale;
- datele privind fondul forestier și amenajamentele silvice;
- datele privind terenurile agricole, îmbunătățirile funciare și calitatea solurilor.

F. Surse privind infrastructura și utilitățile

- datele administratorilor drumurilor naționale, județene și comunale;
- datele administratorului infrastructurii feroviare;
- datele operatorilor serviciilor de alimentare cu apă și canalizare;
- datele operatorilor rețelelor electrice, de gaze naturale și de telecomunicații;
- datele privind transportul public și mobilitatea;
- datele privind gospodărirea comunală și gestionarea deșeurilor;
- avizele și acordurile emise de administratorii infrastructurilor și rețelelor tehnico-edilitare.

G. Activități de documentare directă

- observații și verificări efectuate pe teren;
- relevee fotografice;
- consultări cu reprezentanții administrației publice locale;
- consultări cu instituțiile și operatorii deținători de date;
- observațiile formulate în procesul de informare și consultare a publicului;
- avizele, acordurile, adresele și punctele de vedere emise pe parcursul elaborării PUG.

Cadrul legislativ și metodologic**A. Legislația principală privind PUG și RLU**

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul nr. 13/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General”, indicativ GP 038/1999;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”, indicativ GM-007-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

B. Informarea, consultarea și transparența decizională

- Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

C. Amenajarea teritoriului național

- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a – Apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – Zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a VIII-a – Zone cu resurse turistice, aprobată prin Legea nr. 190/2009.

D. Cadastru, topografie și limite administrative

- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul directorului general al ANCPI privind recepția și înscrierea în evidențele de cadastru și carte funciară, în forma aplicabilă;
- actele normative și normele tehnice ANCPI privind delimitarea unităților administrativ-teritoriale, recepția suporturilor topografice și evidența imobilelor.

E. Protecția mediului și evaluarea de mediu

- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006;
- Hotărârea Guvernului nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Legea nr. 121/2019 privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiant.

F. Ape și riscuri naturale

- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și inundații;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă, republicată;
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
- reglementările tehnice în vigoare privind proiectarea seismică, stabilitatea terenurilor și investigarea geotehnică.

G. Patrimoniul cultural și arheologic

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată;
- Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată;
- Lista monumentelor istorice în vigoare;
- Repertoriul Arheologic Național;
- reglementările și documentațiile privind zonele de protecție ale monumentelor istorice și siturilor arheologice.

H. Sănătatea populației și spațiile verzi

- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Legea nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

I. Terenuri agricole, fond forestier și îmbunătățiri funciare

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 331/2024 privind Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 138/2004 a îmbunătățirilor funciare, republicată;

- Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan;
- reglementările în vigoare privind studiile pedologice și agrochimice și introducerea terenurilor agricole în intravilan.

J. Circulație și infrastructură

- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, republicată;
- Legea nr. 363/2006 privind rețelele de transport de interes național și european;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR, republicată;
- reglementările tehnice și ordinele administratorilor infrastructurilor rutiere și feroviare privind zonele de siguranță și de protecție.

K. Utilități publice și infrastructuri tehnico-edilitare

- Legea nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice, republicată;
- Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare, republicată;
- Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 230/2006 a serviciului de iluminat public;
- Legea nr. 101/2006 a serviciului de salubritate a localităților, republicată;
- Legea nr. 159/2016 privind regimul infrastructurii fizice a rețelelor de comunicații electronice;
- normele tehnice ale operatorilor și administratorilor rețelelor de utilități privind zonele de protecție și siguranță.

L. Acte locale și documente procedurale

- hotărârea Consiliului Local privind inițierea elaborării sau actualizării PUG;
- tema de proiectare și caietul de sarcini;
- certificatul de urbanism, dacă a fost emis;
- lista avizelor și acordurilor necesare;
- avizele și acordurile obținute în cadrul procedurii;
- raportul informării și consultării publicului;
- referatul de specialitate al structurii responsabile cu urbanismul;
- hotărârea Consiliului Local de aprobare a PUG și RLU;
- regulamentele, strategiile și hotărârile locale incidente.

1.3.1 Planul de amenajare al teritoriului național (PATN)

Planul de Amenajare a Teritoriului Național reprezintă cadrul director cu caracter strategic și obligatoriu pentru organizarea teritoriului României. Secțiunile aprobate prin acte normative stabilesc rețele, valori, zone și priorități de interes național care trebuie preluate și detaliate la scară județeană și locală. În raport cu PUG Colți, PATN nu înlocuiește studiile de fundamentare și nu fixează automat trasee sau limite parcelare; el stabilește însă temele obligatorii de corelare, ierarhia teritorială și restricțiile care trebuie transformate în reglementări urbanistice verificabile. În documentația locală, directivele PATN se traduc prin: rezervarea ori protejarea coridoarelor confirmate prin documentații și studii aprobate; delimitarea zonelor protejate și a zonelor de risc; dimensionarea dotărilor în raport cu rangul localităților; coordonarea dezvoltării cu orașul Pătârlagele, municipiul Buzău și UAT-urile vecine; precum și



evidențierea resurselor naturale, culturale și turistice și a măsurilor de valorificare compatibile cu protecția patrimoniului.

Secțiune	Directivă relevantă	Consecință pentru PUG
Rețele de transport	Județul Buzău este vizat de direcții rutiere, feroviare și intermodale de interes național, inclusiv Albița–Huși–Tecuci–Tișița–Buzău, Buzău–Ploiești, Buzău–București, Ploiești–Buzău–Râmnicu Sărat, Buzău–Brăila și terminalul Buzău Sud.	Corelare regională; traseele exacte nu se proiectează în UAT fără documentație tehnică aprobată.
Apa	PATN a programat, pentru județul Buzău, lucrări și sisteme zonale precum Simileasca–Buzău și Siriu–Berca, cu surse din râul Buzău/acumularea Siriu.	Repere istorice de strategie; situația actuală se verifică prin documentele ABA Buzău–Ialomița și ale operatorului regional.
Zone protejate	Chihlimbarul de Buzău este nominalizat expres în Legea nr. 5/2000, în comuna Colți, cu suprafața de 2,52 ha.	Delimitare exactă, protecție, conservare și reglementări RLU.
Rețeaua de localități	Satul Colți, ca reședință de comună, are rang IV; satele componente au rang V.	Auditul dotărilor minime și al accesibilității către reședința de comună.
Teritoriu metropolitan	Comuna Colți nu este nominalizată ca UAT metropolitană în documentele verificate; relațiile teritoriale se fundamentează prin accesibilitatea către Pătârlagele, Buzău și UAT-urile vecine.	Planificare integrată: mobilitate, utilități, servicii, locuire și protecția mediului.
Riscuri naturale	Legea nr. 575/2001 nominalizează comuna Colți între UAT-urile afectate de alunecări de teren, cu potențial ridicat și alunecări reactivate.	Reguli diferențiate de construire și utilizare a terenurilor; actualizare cu studii locale.
Resurse turistice	Resursele turistice ale UAT Colți se fundamentează prin patrimoniul natural și cultural local, în special Chihlimbarul de Buzău, peisajul montan și obiectivele de interes local.	Turism prioritar numai în limitele protecției mediului, patrimoniului și capacității de suport.

Tabel 1 - Direcții relevante și consecințe pentru PUG conform secțiunilor din PATN

a) Secțiunea I – Rețele de transport

Legea nr. 363/2006 stabilește direcțiile naționale de dezvoltare a infrastructurii de transport și prevede caracterul obligatoriu al acestora în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. La nivelul județului Buzău sunt relevante autostrăzile Albița–Huși–Tecuci–Tișița–Buzău și Buzău–Ploiești, drumurile expres sau cu patru benzi Buzău–București, Ploiești–Buzău–Râmnicu Sărat și Buzău–Brăila, direcțiile feroviare care includ nodul Buzău, precum și terminalul Buzău Sud.

Pentru UAT Colți, aceste direcții formează cadrul regional de accesibilitate și justifică protejarea conectivității către orașul Pătârlagele, valea Buzăului, municipiul Buzău și rețeaua rutieră de rang superior. Totuși, formularea PATN nu demonstrează că unul dintre culoarele viitoare traversează teritoriul administrativ al comunei. În consecință, PUG poate consemna direcțiile strategice și necesitatea corelării, dar nu trebuie să traseze o rezervă de teren sau o zonă de interdicție fără confirmarea amplasamentului prin studiu de fezabilitate, proiect aprobat ori avizul autorității centrale pentru transporturi.

În planul local, reglementările trebuie să păstreze continuitatea drumurilor județene și comunale, să evite extinderile construite care ar bloca modernizarea profilurilor sau intersecțiilor și să coreleze dezvoltarea intravilanului cu accesul la rețeaua rutieră de rang superior. Orice teren rezervat oficial unei rețele naționale de transport trebuie tratat distinct, deoarece autorizarea construcțiilor definitive este condiționată de avizul conform al organului central de specialitate.

EXTRAS S1	Legea nr. 363/2006 – Secțiunea I, Rețele de transport: 1.07 Albița–Huși–Tecuci–Tișița–Buzău; 1.09 Buzău–Ploiești; 2.07 Buzău–București; 2.10 Ploiești–Buzău–Râmnicu Sărat; 2.35 Buzău–Brăila; terminalul Buzău Sud.
EFFECT ÎN PUG	PUG preia direcția strategică și protejează numai culoarele confirmate prin documentații tehnice aprobate.

b) Secțiunea a II-a – Apa

Legea nr. 171/1997, modificată prin Legea nr. 20/2006, fundamentează organizarea resurselor de apă, dezvoltarea sistemelor de alimentare și canalizare, protecția calității apei și corelarea lucrărilor hidrotehnice cu documentațiile de amenajare a teritoriului. Pentru județul Buzău, anexele istorice includ sistemul Simileasca–Buzău, cu sursă din râul Buzău, lungime orientativă de 5,0 km și debit preconizat de 0,5 m³/s, destinat municipiului Buzău, precum și sistemul Siriu–Berca, cu sursă în acumularea Siriu de pe râul Buzău, lungime orientativă de 56,0 km și debit preconizat de 0,5 m³/s, destinat localităților Nehoiu, Cislău, Pătârlagele, Viperești, Măgura, Pârscov și Berca.

Aceste valori trebuie interpretate ca repere ale programării naționale de la data aprobării secțiunii, nu ca descriere automată a stării actuale. Orizonturile inițiale ale planului au expirat, iar funcționarea, modernizarea sau înlocuirea lucrărilor se verifică prin planurile de management ale spațiului hidrografic Buzău-Ialomița, documentele operatorului regional și proiectele de investiții aprobate. Pentru PUG Colți, relevanța constă în necesitatea securizării resursei de apă, protejării captărilor și aducțiunilor, corelării extinderilor de intravilan cu capacitatea sistemelor și evitării urbanizării în zone care afectează scurgerea apelor sau lucrările de gospodărire a apelor.

PATN a identificat, la scară județeană, lucrări și direcții de dezvoltare a gospodăririi apelor. Aceste reprezentări au caracter orientativ și nu permit atribuirea automată a unei subzone precise comunei Colți fără suprapunere geospațială oficială. La nivelul PUG, măsurile corecte sunt inventarierea tuturor cursurilor de apă, torenților, captărilor, canalelor, lucrărilor hidrotehnice și zonelor de protecție sanitară; păstrarea accesului pentru întreținere; interzicerea evacuărilor necontrolate; dimensionarea dezvoltării în raport cu capacitatea rețelelor; și preluarea servituților comunicate de Administrația Bazinală de Apă Buzău-Ialomița.

c) Secțiunea a III-a – Zone protejate

Comuna Colți este nominalizată direct în Legea nr. 5/2000 prin rezervația naturală Chihlimbarul de Buzău, cu suprafața de 2,52 ha. Această suprafață reprezintă aria protejată de interes național și nu trebuie confundată cu întreaga zonă de interes turistic, geologic sau peisager a comunei. În PUG, limita ariei protejate se preia din setul oficial de date spațiale actualizat al autorității de mediu, iar regimul urbanistic se corelează cu actele de desemnare, planul de management și avizele administratorului sau custodelui competent.

Protecția trebuie tratată teritorial, nu numai punctual. Se vor evidenția aria protejată, vecinătățile sensibile, conexiunile ecologice, accesul controlat și funcțiunile incompatibile. Extinderile de intravilan, infrastructurile, exploatarea sau activitățile cu potențial de fragmentare se evaluează în raport cu obiectivele de conservare și cu legislația de mediu aplicabilă. PUG trebuie să evite transformarea valorii naturale într-un simplu simbol cartografic și să îi asocieze reguli explicite de utilizare și autorizare

EXTRAS S2	Legea nr. 5/2000 – Secțiunea a III-a, Zone protejate Anexa I, poziția 2.275: Chihlimbarul de Buzău, comuna Colți, 2,52 ha.
EFFECT ÎN PUG	Delimitare pe date spațiale oficiale; regim RLU corelat cu protecția și conservarea ariei naturale.

Patrimoniul cultural și peisager al comunei Colți trebuie tratat împreună cu valoarea naturală a Chihlimbarului de Buzău, chiar dacă protecția juridică a fiecărui obiectiv se fundamentează prin acte, liste și studii distincte. În PUG, obiectivele istorice, culturale, religioase, peisagere și turistice se verifică prin Lista Monumentelor Istorice, studiul istoric de fundamente și avizele autorității competente pentru cultură.

PUG și RLU trebuie să delimiteze zonele de protecție pe baza studiului istoric și a avizului autorității pentru cultură, să stabilească utilizările admise, condițiile de construire, controlul volumelor și materialelor, protejarea vizibilității și condițiile de intervenție asupra traseelor de acces. Până la delimitarea prin studiu de specialitate, se aplică regimul legal de protecție corespunzător obiectivelor protejate, fără ca această regulă tranzitorie să substituie delimitarea fundamentată. Lucrările de restaurare, conservare și punere în valoare se realizează numai cu avizele și aprobările prevăzute de legislația patrimoniului.

Legea nr. 5/2000 confirmă pentru UAT Colți o valoare naturală de interes național, iar corelarea cu patrimoniul cultural local trebuie realizată prin studiile de fundamente ale PUG. Această abordare susține protecția resursei naturale, identificarea contextului cultural și peisager și integrarea obiectivelor într-un circuit local, fără intervenții care le reduc autenticitatea sau lizibilitatea.

EXTRAS S3	Legea nr. 5/2000 – valori naturale de interes național: Chihlimbarul de Buzău, comuna Colți, 2,52 ha; valorile culturale se verifică distinct prin Lista Monumentelor Istorice și studiul istoric.
EFFECT ÎN PUG	Zona de protecție și regulile urbanistice se fundamentează prin studiu de specialitate și se avizează de autoritatea pentru cultură.

d) Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități și relația metropolitană

Potrivit Legii nr. 351/2001, satul Colți, ca reședință de comună, este localitate rurală de rang IV, iar satele componente sunt localități de rang V. Această ierarhie stabilește rolul reședinței de comună ca centru local de servicii și obligă PUG să verifice accesul tuturor satelor la dotările publice esențiale.

Comuna Colți nu este nominalizată în documentele verificate ca UAT metropolitană în raport cu municipiul Buzău. Relația teritorială relevantă se construiește prin accesibilitatea către orașul Pătârlagele, către municipiul Buzău și către comunele din zona montană și submontană a județului. Această poziție confirmă necesitatea unei analize funcționale care depășește limita administrativă strictă a comunei, dar nu produce, prin ea însăși, regimul juridic al apartenenței la un teritoriu metropolitan.

Din perspectivă urbanistică, dezvoltarea comunei trebuie coordonată cu localitățile vecine în privința mobilității, transportului public, utilităților, educației, sănătății, serviciilor publice, dezvoltării economice, locuirii, turismului și protecției mediului. Pentru UAT Colți, PUG trebuie să identifice fluxurile cotidiene către Pătârlagele și Buzău, punctele de acces către valea Buzăului, continuitatea rețelelor, accesul la servicii superioare și oportunitățile de cooperare intercomunitară.

În lipsa unei strategii metropolitane aplicabile direct comunei Colți, opțiunile locale privind extinderea intravilanului, localizarea activităților economice, infrastructura de transport, traseele edilitare și dotările cu rază supralocală trebuie formulate astfel încât să rămână compatibile cu planificarea județeană, cu strategiile regionale și cu documentațiile de amenajare a teritoriului aprobate.



EXTRAS S4	Legea nr. 351/2001 – rețeaua de localități: rangul IV pentru sate reședință de comună; rangul V pentru sate componente ale comunelor.
EFFECT ÎN PUG	PUG tratează relațiile teritoriale prin planificare integrată a mobilității, utilităților, serviciilor și dezvoltării economice.

e) Secțiunea a V-a – Zone de risc natural

Pentru județul Buzău, PATN indică necesitatea unei abordări teritoriale a hazardelor, însă anexele naționale nu trebuie utilizate ca substitut pentru cartarea locală actualizată. Absența unei comune dintr-o listă nominală nu înseamnă absența hazardului, după cum includerea într-o listă nu stabilește limite parcelare. În cazul Colți, Legea nr. 575/2001 nominalizează comuna între UAT-urile afectate de alunecări de teren, cu potențial ridicat și cu tip de alunecare reactivată. Reglementarea trebuie construită pe studiul geotehnic, datele Administrației Bazinale de Apă Buzău-lalomița, hărțile de hazard și risc, evidențele județene și studiile locale de specialitate.

Riscurile trebuie tratate diferențiat pentru intravilanul existent, extinderile propuse și zonele cu acces dificil sau pantă accentuată. În UAT Colți, condițiile montane și submontane impun verificarea alunecărilor de teren, eroziunii, torenților, viiturilor rapide, instabilității versanților și limitărilor tehnice pentru infrastructură. PUG nu trebuie să transforme hărțile generale în interdicții parcelare fără fundament local, dar trebuie să introducă reguli clare pentru autorizarea construcțiilor în zonele cu risc, inclusiv obligativitatea studiilor de specialitate unde situația terenului o cere.

EXTRAS S5	Legea nr. 575/2001 – Secțiunea a V-a, Zone de risc natural, Anexa nr. 7: județul Buzău, comuna Colți, potențial de producere a alunecărilor de teren ridicat, tip reactivat.
EFFECT ÎN PUG	PUG delimitează zonele cu risc pe baza studiilor locale și instituie condiții de construire diferențiate pentru terenurile expuse la alunecări.

f) Secțiunea a VIII-a – Zone cu resurse turistice

Legea nr. 190/2009 aprobă cadrul PATN pentru Secțiunea a VIII-a - zone cu resurse turistice. Pentru comuna Colți, valorificarea turistică se fundamentează pe resursele locale confirmate și pe protecția patrimoniului natural și cultural, fără atribuirea unei încadrări juridice care nu rezultă expres din actele aplicabile.

Pentru PUG, resursele turistice ale comunei se fundamentează însă prin date locale și prin valorile deja confirmate de PATN Secțiunea a III-a, în special Chihlimbarul de Buzău, nominalizat în comuna Colți. Valorificarea poate include trasee de vizitare, semnalizare, spații de informare, puncte de popas, conexiuni pietonale și ciclabile, servicii locale și promovarea peisajului rural, cu condiția respectării regimurilor de protecție și a capacității de suport.

Dezvoltarea turistică nu trebuie să producă urbanizare dispersată, presiune necontrolată asupra patrimoniului sau ocuparea terenurilor vulnerabile. PUG trebuie să diferențieze zonele potrivite pentru servicii turistice, zonele de protecție strictă, traseele de acces, parcurile, punctele de belvedere și spațiile de informare, astfel încât turismul să susțină economia locală fără degradarea resursei care îl generează.

EXTRAS S6	Legea nr. 190/2009 – Secțiunea a VIII-a, Zone cu resurse turistice: zonele cu resurse turistice cuprind una sau mai multe UAT cu resurse turistice, precum și direcțiile de dezvoltare ale acestora.
EFFECT ÎN PUG	PUG evidențiază resursele, accesibilitatea și măsurile de valorificare, menținând prioritară protecția patrimoniului.



Directive integrate pentru transpunerea în PUG

ID	Temă	Regulă de transpunere
D1	Corelare teritorială	Se fundamentează dezvoltarea locală în relație cu orașul Pătârlagele, municipiul Buzău și UAT-urile vecine; se identifică fluxurile de mobilitate, serviciile partajate și infrastructurile cu efect supralocal.
D2	Mobilitate și transport	Se protejează continuitatea rețelei locale și accesul la axele majore ale județului Buzău; culoarele naționale se introduc numai pe baza traseelor tehnice confirmate. Se rezervă spațiu pentru modernizarea profilurilor, intersecțiilor, acceselor locale și stațiilor de transport.
D3	Servicii publice	Se auditează dotările rangului IV și V, capacitatea și aria lor de servire. Se prevăd terenuri pentru completarea rețelei de educație, sănătate, administrație, cultură, sport, securitate și servicii comunitare, în raport cu rolul satului Colți ca reședință de comună.
D4	Apă și infrastructură edilitară	Extinderile intravilanului se condiționează de capacitatea alimentării cu apă, canalizării și epurării. Se protejează captările, aducțiunile, cursurile de apă, torenții, lucrările hidrotehnice și accesul pentru întreținere, cu verificare prin avizele ABA Buzău-Ialomița și ale operatorilor competenți.
D5	Patrimoniu natural	Chihlimbarul de Buzău se preia pe limita oficială actualizată, cu suprafața PATN de 2,52 ha, regim de conservare, zonă de contact și reguli pentru activitățile din vecinătate.
D6	Patrimoniu cultural	Obiectivele de patrimoniu cultural, religios, peisager și turistic din UAT Colți se reglementează prin studiul istoric și avizul autorității pentru cultură; se protejează perspectivele, materialitatea, relația cu relieful, traseele de acces și peisajul.
D7	Riscuri naturale	Se preiau hărțile avizate și studiile locale; RLU stabilește condiții diferențiate de construire, interdicții temporare sau definitive și măsuri de reducere a vulnerabilității. Pentru Colți se tratează explicit riscul de alunecări de teren, nominalizat în Legea nr. 575/2001 cu potențial ridicat și tip reactivat.
D8	Turism și peisaj	Se formează o rețea coerentă de resurse, trasee și servicii, fundamentată pe Chihlimbarul de Buzău, peisajul montan și patrimoniul local, cu accesibilitate adecvată și fără afectarea obiectivelor de conservare sau a zonelor vulnerabile.
D9	Monitorizare și actualizare	Pentru fiecare directivă se menționează sursa oficială, data setului de date, autoritatea competentă și condiția de actualizare înaintea aprobării PUG.

Tabel 2 - Directive integrate pentru transpunerea în PUG

Precizări privind limitele documentării

- PATN stabilește cadrul național; traseele, limitele cadastrale și soluțiile tehnice se preiau din documentații de detaliu și din avizele administratorilor competenți.
- Orizonturile de timp din Secțiunea a II-a – Apa sunt istorice. Ele nu certifică stadiul actual al investițiilor.
- Comuna Colți nu a fost tratată ca UAT metropolitană în documentele verificate; relațiile funcționale cu Pătârlagele, Buzău și UAT-urile vecine se fundamentează prin mobilitate, servicii, accesibilitate și cooperare intercomunitară.
- Delimitările ariilor protejate și ale zonelor de risc trebuie actualizate cu seturile de date spațiale și studiile avizate disponibile la data aprobării PUG.
- Nu a fost atribuit comunei un traseu național de transport doar pe baza denumirii punctelor terminale din PATN.
- Pentru UAT Colți, Legea nr. 5/2000 nominalizează Chihlimbarul de Buzău, comuna Colți, cu suprafața de 2,52 ha; această valoare se preia ca reper natural de interes național, nu ca delimitare cadastrală completă fără date spațiale actualizate.
- Pentru UAT Colți, Legea nr. 575/2001 nominalizează riscul de alunecări de teren cu potențial ridicat și tip reactivat; limitele efective se stabilesc prin studiu geotehnic, hărți de hazard și documentații locale avizate.

1.3.2 Planul de amenajare al teritoriului județean (PATJ)

Planul Urbanistic General al comunei Colți se înscrie în structura teritorială stabilită la nivelul județului Buzău și trebuie să transforme direcțiile județene în reglementări aplicabile la scara localităților. Relația nu este una de copiere mecanică. PATJ stabilește problemele, relațiile și prioritățile cu relevanță supralocală, iar PUG le localizează prin delimitări, zonificări funcționale, servituți, indicatori urbanistici, rezerve de teren și etapizarea investițiilor publice. Pentru comuna Colți, această corelare este esențială datorită poziției în zona montană și subcarpatică a județului Buzău, relației funcționale cu orașul Pătârlagele, apartenenței la aria de influență a sistemului Nehoiu-Pătârlagele, caracterului rural al rețelei de așezări, vulnerabilității demografice, prezenței resursei naturale reprezentate de Chihlimbarul de Buzău și expunerii la riscuri naturale, în special alunecări de teren. PUG trebuie să păstreze autonomia deciziei locale, dar să nu fragmenteze sistemele care funcționează la scară județeană: circulații, apă, energie, gaze, protecția mediului, patrimoniu și servicii publice.

Obiective județene care trebuie particularizate în PUG

La nivelul comunei Colți, aceste orientări se traduc prin consolidarea satului Colți ca centru local de servicii, reducerea diferențelor dintre satele componente, accesibilitate sigură către Pătârlagele și valea Buzăului, extinderea etapizată a utilităților, protejarea terenurilor forestiere și a versanților instabili, valorificarea responsabilă a Chihlimbarului de Buzău, a peisajului montan și a patrimoniului local, precum și controlul dezvoltării în zonele expuse riscurilor naturale sau servituților tehnice.

Încadrarea teritorială și rolul în rețeaua de localități

Comuna Colți ocupă o poziție în zona montană și subcarpatică a județului Buzău, în relație funcțională cu orașul Pătârlagele și cu axa văii Buzăului. Reședința de comună se încadrează în rangul IV, iar satele componente în rangul V. Această poziție conferă comunei un rol dublu: asigurarea serviciilor cotidiene pentru propria rețea de sate și valorificarea accesului către dotările de rang superior concentrate în Pătârlagele, Nehoiu și municipiul Buzău.

PATJ semnalează pentru mediul rural buzoian disparități accentuate la nivel teritorial, iar Colți este inclusă între UAT-urile rurale cu probleme de dimensiune demografică redusă, accesibilitate dificilă și vulnerabilitate ridicată. În acest context, PUG nu trebuie să disperseze suplimentar dezvoltarea, ci să urmărească o structură locală concentrată: servicii și funcțiuni publice consolidate în reședință, dotări de proximitate menținute în satele componente și legături funcționale eficiente între Colți, Aluniș, Colții de Jos și Muscelu Cărmănești.

Datele istorice utilizate de PATJ indică UAT Colți între comunele cu populație sub 1000 de locuitori la nivelul anului 2018, situate în zona subcarpatică sau montană a județului. Documentația semnalează valori reduse ale natalității, valori mici ale sosirilor, pondere redusă a populației tinere, pondere ridicată a populației vârstnice și indice de îmbătrânire demografică ridicat. Aceste valori descriu situația analizată în PATJ și nu trebuie utilizate automat ca indicatori actuali; relevanța lor pentru PUG constă în semnalarea unei vulnerabilități demografice care trebuie reverificată prin recensămintele și evidențele curente.

Infrastructura socială și dotările de interes public

La data elaborării diagnosticului PATJ, rețeaua rurală era caracterizată prin dotări de bază dispersate și prin acces limitat la servicii de nivel superior. Pentru Colți, documentația județeană semnalează disfuncționalități relevante privind serviciile medicale, farmaceutice, culturale și accesibilitatea, inclusiv includerea comunei în listele cu lipsă de cabinet medical de familie și medic, lipsă farmacie sau punct farmaceutic și lipsă cămin cultural, potrivit inventarului utilizat în diagnostic.

În domeniul educației, PUG trebuie să susțină menținerea învățământului preșcolar și general și să faciliteze legătura cu învățământul liceal și profesional din Pătârlagele, Nehoiu și Buzău. În sănătate sunt necesare accesibilitatea serviciilor

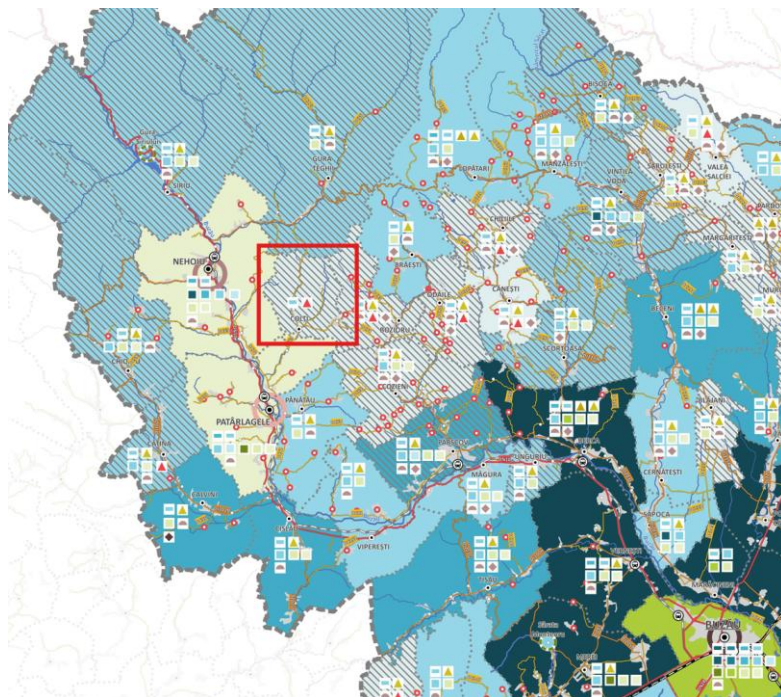


Figura 1 - Poziția UAT Colți la nivelul județului Buzău în Rețeaua de localități, planșă aferentă PATJ

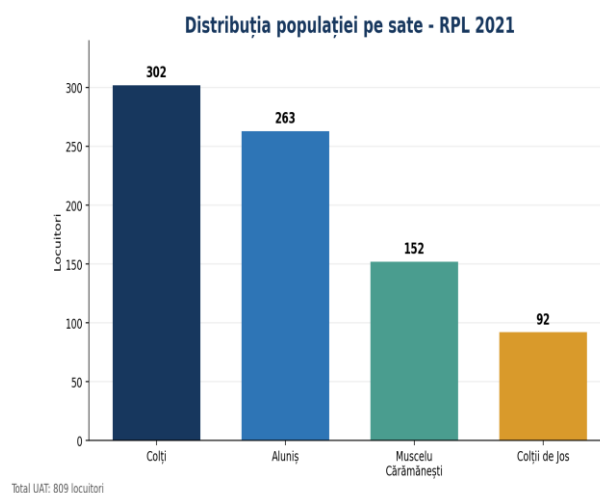


Figura 2 - Distribuția populației pe sate - RPL 2021

primare și condiții pentru dezvoltarea asistenței comunitare. Pentru cultură și sport, PATJ semnalează necesitatea consolidării dotărilor locale, pe fondul concentrării infrastructurii specializate în mediul urban și al importanței patrimoniului natural și cultural pentru identitatea comunei.

Circulațiile și accesibilitatea

Poziția comunei în zona montană a județului Buzău îi conferă o accesibilitate dependentă de legăturile către Pătărlagele, valea Buzăului și rețeaua de drumuri județene și comunale. PATJ identifică în zona montană probleme de accesibilitate, drumuri în stare slabă și localități greu accesibile sau lipsite de legături corespunzătoare în teritoriu. Pentru UAT Colți sunt relevante legăturile comunale DC 69 Sibiciu de Jos-Sibiciu de Sus-Valea Sibiciului-Colți-Colții de Sus-DJ203K, DC 71 Colți-Aluniș și DC 78 Izvoarele-Muscelu-Colți.

PUG trebuie să păstreze continuitatea traseelor, zonele de siguranță și protecție, să reglementeze atent noile accese la drumurile de rang superior și să evite amplasarea construcțiilor care ar bloca modernizarea infrastructurii. La nivel local sunt prioritare ierarhizarea străzilor, asigurarea profilelor necesare, modernizarea legăturilor dintre sate, eliminarea punctelor cu vizibilitate redusă, amenajarea stațiilor de transport public și crearea unor trasee pietonale sigure către școli, administrație, obiective turistice și celelalte obiective publice. Relația cu orașul Pătărlagele trebuie tratată ca relație funcțională pentru servicii, educație, sănătate, ocupare și acces la valea Buzăului, fără ca această dependență să conducă la diminuarea serviciilor de bază din comună.

Reglementarea PUG trebuie să susțină mobilitatea locală și conexiunea regională în același timp.

Infrastructurile tehnico-edilitare

Alimentarea cu apă și canalizarea

Transpunerea în PUG trebuie să urmărească extinderea etapizată către zonele nedeservite, protejarea captărilor și a gospodăriilor de apă, asigurarea rezervelor de teren pentru stații și rezervoare, separarea apelor pluviale de cele menajere și corelarea dezvoltării intravilanului cu capacitatea rețelelor. Introducerea unor terenuri în intravilan fără soluție tehnică și financiară pentru utilități ar contrazice direcția de echipare prioritară a mediului rural.

Energia electrică, gazele și telecomunicațiile

Infrastructurile energetice majore care traversează județul sunt considerate resurse pentru dezvoltare, dar generează și servituți. Pentru comuna Colți, PUG trebuie să păstreze zonele de protecție și siguranță ale liniilor electrice și ale eventualelor conducte sau echipamente tehnico-edilitare și să condiționeze autorizarea de avizele operatorilor. PATJ semnalează, la nivel județean, existența unui număr mare de UAT-uri fără infrastructură de alimentare cu gaze naturale; situația actuală pentru Colți trebuie verificată prin documentațiile tehnice, avizele operatorilor și inventarul edilitar al PUG.

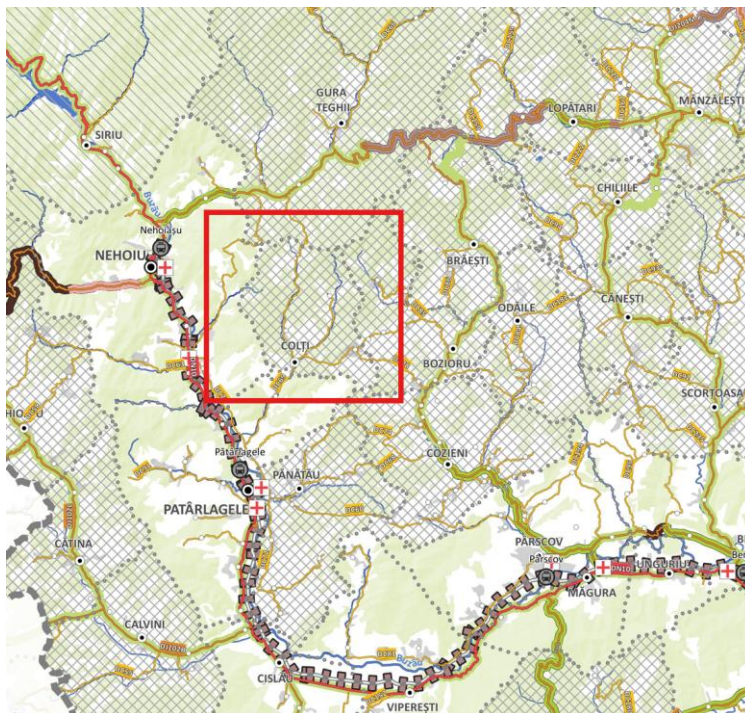


Figura 3 - Încadrarea comunei în sistemul căilor de comunicație PATJ Buzău.
Conturul roșu a fost adăugat pentru localizarea UAT

Pentru telecomunicații, direcția județeană este reducerea decalajelor teritoriale și dezvoltarea comunicațiilor și a societății informaționale. În lipsa unui inventar tehnic complet, PUG trebuie să permită dezvoltarea infrastructurii digitale, cu amplasarea controlată a echipamentelor și cu respectarea patrimoniului, peisajului și sănătății publice.

Zonificarea funcțională și dezvoltarea economică

UAT Colți se înscrie în zona rurală montană și subcarpatică a județului Buzău, cu specific legat de resurse naturale, patrimoniu, peisaj, turism de nișă, agricultură, creșterea animalelor, silvicultură și servicii locale. PATJ semnalează existența chihlimbarului în perimetrul Mlăjet-Sibiciu-Colți-Bozioru-Ploștina-Terca, precum și rolul patrimoniului natural și cultural al Ținutului Buzăului în creșterea vizibilității teritoriale. Resursa locală a Chihlimbarului de Buzău trebuie tratată ca element de identitate, protecție și dezvoltare controlată, nu ca suport pentru exploatare sau urbanizare necontrolată.

PUG trebuie să consolideze profilul local prin turism cultural și natural, servicii pentru vizitare, valorificarea responsabilă a patrimoniului, activități agricole și silvice compatibile, mici activități de prelucrare și meșteșuguri, amplasate în zone compatibile cu locuirea și accesibile infrastructurii. Extinderile intravilanului trebuie justificate prin necesar real, continuitate spațială, acces și posibilitatea echipării edilitare. Terenurile cu rol de protecție, versanții instabili, zonele forestiere și ariile cu valoare naturală nu trebuie consumate pentru dezvoltări dispersate sau speculative.

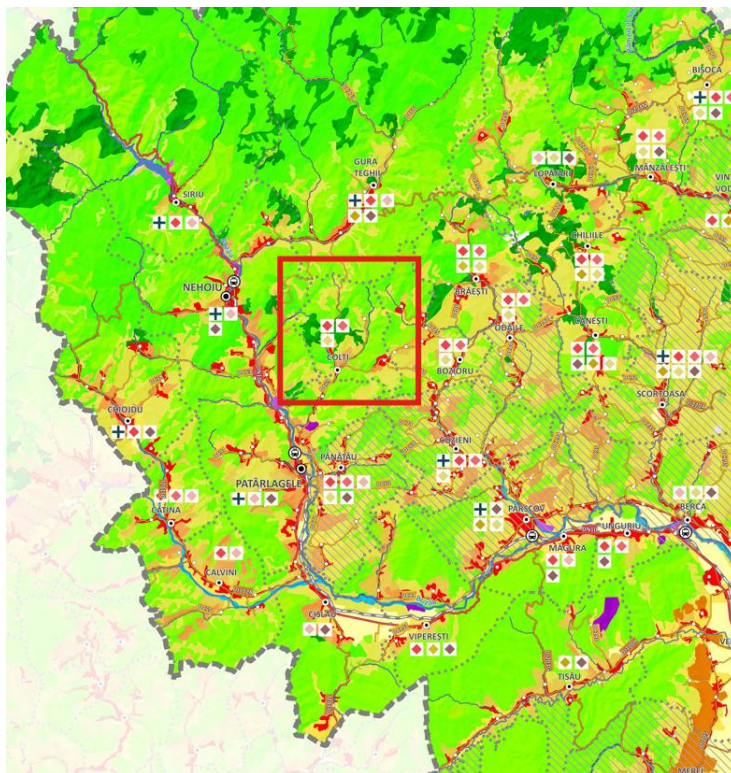


Figura 4 - Încadrarea UAT Colți în zona funcțional-spațială Buzău. Extras din planșa «Zonificarea teritoriului și activități economice – probleme și disfuncționalități». Conturul roșu a fost adăugat pentru localizarea UAT

În zonele cu eroziune, alunecări, exces de umiditate ori scurgere torențială, utilizarea terenurilor trebuie condiționată de studii de specialitate. Funcțiunile economice cu trafic, zgomot sau emisii trebuie separate de zonele de locuire prin distanțe de protecție, acces distinct și perdele vegetale.

Mediul, riscurile și gospodărirea apelor

Cadrul natural al comunei este format din relief montan și subcarpatic, văi, versanți, suprafețe forestiere, pajiști și vetre rurale dispersate. PATJ include Colți între cele 21 de UAT-uri din zona montană de nord-vest și vest, cu altitudine de peste 400 m, încadrate în categoria zonelor montane defavorizate. Documentația județeană semnalează presiuni asupra fondului forestier, degradarea terenurilor, lipsa unor lucrări suficiente de corectare a torenților și existența unor riscuri naturale asociate reliefului.

PUG trebuie să delimiteze zonele de risc pe baza studiilor actuale, să condiționeze construirea în funcție de stabilitatea terenului și să păstreze culoarele naturale de scurgere. PATJ nominalizează Colți între UAT-urile cu potențial ridicat de producere a alunecărilor de teren, conform Legii nr. 575/2001. Faptul că lista UAT-urilor afectate de inundații nu nominalizează comuna Colți nu reprezintă dovada absenței riscului local, mai

ales în condiții de scurgere torențială și relief fragmentat. Studiile actuale și documentația grafică PUG trebuie să trateze distinct văile locale, torenții, zonele cu scurgere de pe versanți și terenurile instabile.

Gospodărirea apelor

Comuna se află în bazinul hidrografic al Buzăului, în relație cu rețeaua locală de văi, torenți și cursuri de apă care descarcă spre valea Buzăului. Amenajările hidrotehnice, podețele, șanțurile, lucrările de scurgere și traseele naturale de evacuare a apelor trebuie tratate ca infrastructuri teritoriale, nu ca terenuri disponibile pentru ocupare. Sunt necesare protejarea albiilor, întreținerea șanțurilor și podețelor, controlul evacuărilor și coordonarea tuturor traversărilor cu autoritatea de gospodărire a apelor.

Reglementarea locală trebuie să prevină ocuparea zonelor inundabile, blocarea scurgerii și amplasarea funcțiunilor vulnerabile în zone cu scurgere torențială sau instabilitate de versant. Pentru terenurile deja construite sunt necesare măsuri diferențiate de reducere a vulnerabilității, stabilite prin studii hidrologice, hidraulice și geotehnice actualizate.

Patrimoniul natural și cultural

Patrimoniul natural

Chihlimbarul de Buzău este resursa naturală reprezentativă pentru UAT Colți, fiind menționat în documentațiile județene în cadrul perimetrului Mlăjet-Sibiciu-Colți-Bozioru-Ploștina-Terca și nominalizat ca arie naturală protejată de interes național. Pentru PUG rezultă obligația delimitării

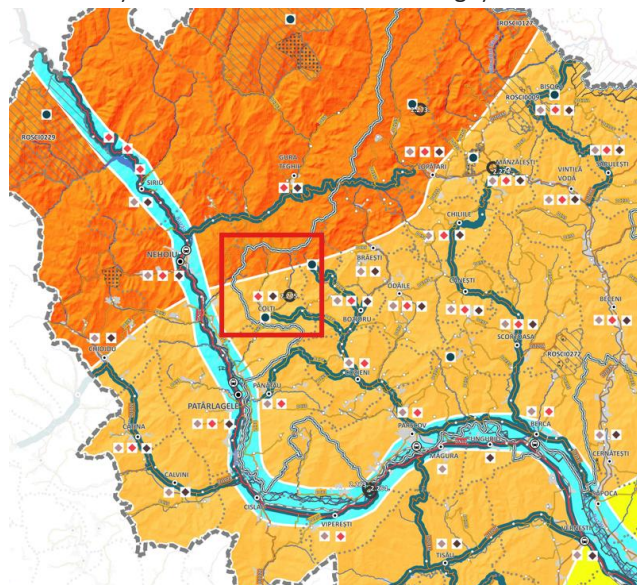


Figura 7 - Încadrarea UAT Colți în Patrimoniul natural și peisaj - Situația existentă, probleme și disfuncționalități PATJ Buzău. Conturul roșu a fost adăugat pentru localizarea UAT

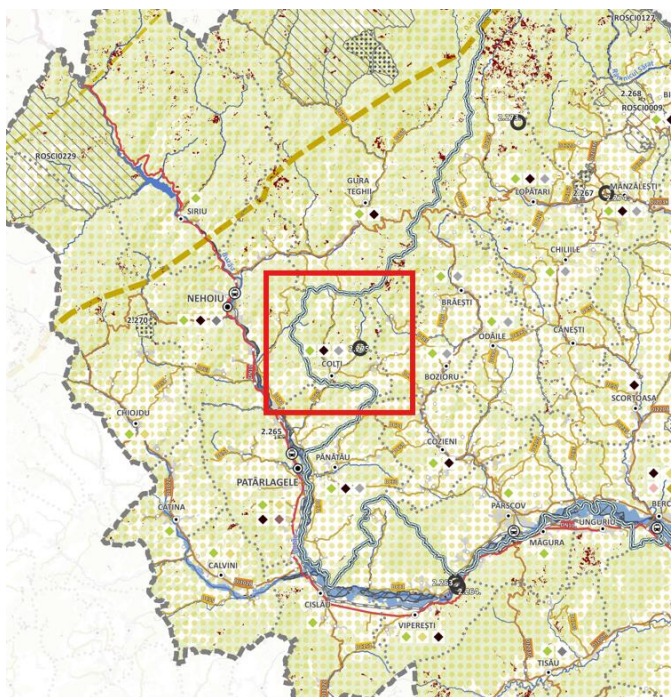


Figura 5 - Încadrarea UAT Colți în cadrul natural, mediul - Situația existentă, probleme și disfuncționalități, PATJ BUZĂU Extras din planșa «Zonificarea teritoriului și activități economice – probleme și disfuncționalități». Conturul roșu a fost adăugat pentru

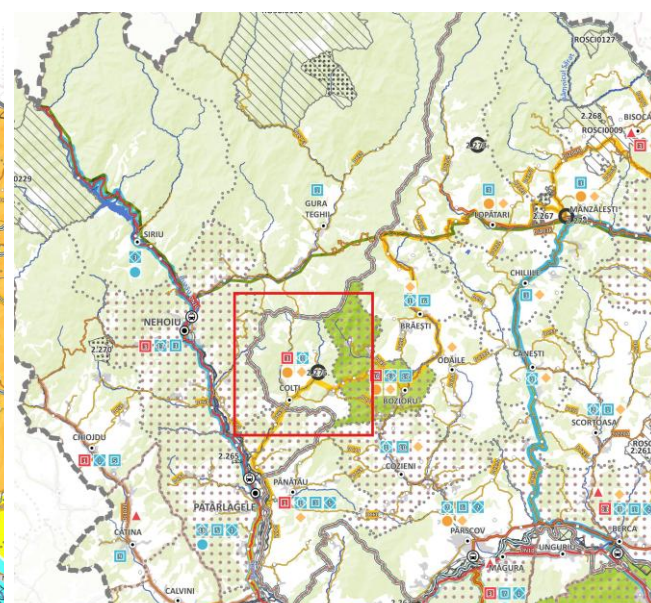


Figura 6 - Încadrarea UAT Colți 3.2. Patrimoniul construit - Situația existentă, probleme și disfuncționalități PATJ Buzău. Conturul roșu a fost adăugat pentru localizarea UAT

corecte, instituirii zonelor de protecție aplicabile, menținerii conectivității ecologice și interzicerii funcțiunilor incompatibile. Datele istorice trebuie corelate cu limitele oficiale actuale ale ariilor naturale protejate, fără a presupune automat identitatea sau suprapunerea limitelor din surse diferite.

Patrimoniul cultural

PATJ Buzău evidențiază importanța patrimoniului natural și cultural al județului, inclusiv a valorilor asociate Ținutului Buzăului, a așezărilor rupestre și a Chihlimbarului roșu de la Colți. Direcția explicită pentru PUG este delimitarea zonelor de protecție ale monumentelor, siturilor și peisajelor valoroase și formularea unor concepte de intervenție și valorificare, dezvoltate ulterior prin documentații de detaliu și studii de specialitate.

Reglementarea trebuie să protejeze obiectivele de patrimoniu, cadrul lor de percepție, relația cu traseele istorice și peisajul, să controleze volumele, materialele, publicitatea, infrastructura și lucrările de terasament din zonele de protecție. Valorificarea culturală și turistică este admisibilă numai în măsura în care conservarea autenticității și integrității rămâne prioritară. Totodată, în cadrul UAT Colți trebuie verificate și integrate obiectivele înscrise în Lista Monumentelor Istorice, patrimoniul local, Muzeul Chihlimbarului, obiectivele religioase și peisajele culturale asociate satelor Colți, Aluniș, Colții de Jos și Muscelu Cărmănești.

Concluzie de încadrare

PUG Colți se încadrează în direcțiile PATJ Buzău prin consolidarea unei comune rurale montane, cu vulnerabilitate demografică ridicată, accesibilitate dificilă, potențial de alunecări de teren și resurse naturale și culturale cu valoare județeană și națională. Prioritățile locale sunt creșterea accesului la dotări, completarea utilităților, modernizarea circulațiilor, diversificarea controlată a economiei rurale prin turism de nișă și servicii locale, protejarea Chihlimbarului de Buzău, a peisajului montan, a apelor, pădurilor și patrimoniului.

Reglementarea urbanistică trebuie să fie selectivă: să permită dezvoltarea acolo unde există acces, capacitate edilitară și compatibilitate funcțională și să limiteze ocuparea zonelor de risc, a culoarelor naturale de scurgere, a ariilor de protecție și a terenurilor cu valoare peisageră sau ecologică. Coerența cu PATJ nu rezultă din reproducerea unor formulări generale, ci din transformarea lor în limite, servituți, reguli și proiecte etapizate, verificabile la nivelul fiecărei localități.

1.3.3 Planul Județean de Gestionare a Deșeurilor Buzău 2021-2027

PJGD Buzău integrează comuna Colți în sistemul județean de gestionare a deșeurilor, fără a stabili pentru comună un amplasament nou sau o investiție individuală majoră. Documentul tratează UAT Colți în logica serviciului local de salubritate și a fluxurilor județene de colectare, transfer, sortare, tratare și depozitare, cu raportare la infrastructura existentă la nivel județean: stațiile de transfer și sortare Cislău și Beceni, stațiile și instalațiile județene autorizate și depozitul conform de deșeuri nepericuloase de la Gălbinași. Obiectivul general este trecerea de la colectarea predominant amestecată la prevenire, colectare separată, reutilizare, reciclare și tratare, depozitarea reprezentând ultima opțiune.

La nivelul UAT Colți, prima așteptare este conectarea întregii populații și a tuturor persoanelor juridice la serviciul de salubritate. Autoritatea locală trebuie să sprijine extinderea colectării separate pe fracții distincte – hârtie și carton, plastic și metal, sticlă și deșeuri reziduale – și adaptarea sistemului de colectare la specificul rural și la structura dispersată a satelor. PJGD urmărește creșterea gradului de pregătire pentru reutilizare și reciclare, implementarea colectării separate a biodeșeurilor și aplicarea instrumentului „plătește pentru cât arunci”, prin corelarea tarifului cu volumul, frecvența sau cantitatea de deșeuri reziduale predată.

Pentru caracterul rural al comunei, documentația acordă prioritate compostării individuale și separării biodeșeurilor la sursă. Gospodăriile trebuie încurajate să separe biodeșeurile și să utilizeze compostoare individuale, iar administrația locală trebuie să susțină informarea populației, instruirea personalului și monitorizarea utilizării echipamentelor. Deșeurile verzi provenite din spațiile publice, cimitire, zone verzi, acostamente și întreținerea domeniului public trebuie colectate separat și compostate sau direcționate către soluții autorizate, evitând introducerea lor în fracția reziduală.

O altă așteptare este organizarea fluxurilor speciale: deșeuri periculoase menajere, voluminoase, textile, ulei alimentar uzat, medicamente expirate și DEEE. Pentru acestea sunt prevăzute campanii periodice, colectare prin aport voluntar și direcționarea către instalații sau operatori autorizați. În cazul deșeurilor din construcții și desființări, UAT trebuie să adopte reglementări locale, să interzică abandonarea, să controleze depozitățile neautorizate și să asigure predarea separată către operatori sau instalații autorizate, inclusiv prin corelare cu infrastructura județeană destinată acestui flux.

Administrativ, comuna trebuie să colaboreze cu Consiliul Județean, ADI/structurile județene competente și operatorul de salubritate, să actualizeze informațiile publice, să participe la campanii de educare, să aplice sancțiuni pentru colectarea incorectă și abandonarea deșeurilor și să îmbunătățească raportarea datelor. PJGD a semnalat lipsuri de raportare pentru Colți în chestionarele MUN din perioada analizată, ceea ce impune consolidarea evidenței locale a cantităților colectate, a gradului de acoperire și a fluxurilor separate. Pentru PUG, rezultă necesitatea rezervării și reglementării platformelor sau punctelor locale de colectare, cu acces corespunzător, fără incompatibilități funcționale și fără afectarea zonelor de locuire, a apelor, a ariilor naturale, a patrimoniului și a peisajului. Investițiile majore – depozit nou, stație TMB, stație de compostare, stații de sortare ori rețehnologizarea stațiilor de transfer – sunt planificate la nivel județean, PJGD neindicând amplasarea lor în Colți. Deoarece perioada de planificare a PJGD se încheie în 2025, stadiul actual al măsurilor trebuie verificat prin rapoartele de monitorizare, hotărârile ADI/Consiliului Județean, contractele de salubritate și documentele ulterioare înainte de preluarea definitivă în PUG.

1.3.4 Strategia de Dezvoltare Durabilă a județului Buzău 2021–2027

Analiza are ca obiect poziționarea PUG al comunei Colți în cadrul strategic județean și local. Ea urmărește două niveluri complementare: orientările formulate prin Strategia de Dezvoltare Durabilă a județului Buzău 2021-2027, respectiv direcțiile de dezvoltare comunală și spațială stabilite prin documentațiile de fundamentare aferente actualizării PUG Colți.

Strategia județeană stabilește cadrul general pentru dezvoltarea durabilă a teritoriului județului Buzău, cu accent pe reducerea disparităților teritoriale, îmbunătățirea calității vieții, protecția patrimoniului natural și cultural, modernizarea infrastructurii, gestiunea deșeurilor, valorificarea resurselor locale și creșterea rezilienței teritoriale. La nivelul comunei Colți, aceste direcții se traduc printr-un model de dezvoltare rurală durabilă, fundamentat pe protecția patrimoniului legat de chihlimbar și ansamblurile rupestre, consolidarea serviciilor publice de bază, modernizarea infrastructurii edilitare și rutiere și valorificarea controlată a potențialului turistic.

Apartenența teritorială și relația funcțională

Comuna Colți, cod SIRUTA 46439, este situată în județul Buzău, Regiunea de Dezvoltare Sud-Est, în zona montană/subcarpatică a Subcarpaților de Curbură. Localitățile componente sunt Colți, sat reședință de comună, Aluniș, Colții de Jos și Muscelu Cărmănești. Vecinătățile administrative sunt Pătârlagele, Pănătău, Cozieni, Bozioru, Brăești și Gura Teghii.



Relația funcțională principală se realizează cu orașul Pătârlagele, situat la aproximativ 10 km, ca pol local de servicii și acces către DN10, iar la scară județeană cu municipiul Buzău, situat la aproximativ 55 km. Această poziționare susține un profil de dezvoltare bazat pe servicii rurale, turism cultural și ecoturism, agricultură de scară mică, valorificarea produselor locale și protecția peisajului.

Comuna se află în relație teritorială cu Geoparcul Internațional UNESCO „Ținutul Buzăului”, context care susține dezvoltarea turismului durabil, promovarea identității locale și integrarea obiectivelor de patrimoniu într-o rețea mai largă de resurse naturale și culturale ale județului Buzău.

Dimensiune și profil demografic de referință

Teritoriul administrativ al comunei Colți are suprafața de 3.494,46 ha, respectiv 34,94 km². Populația stabilă la RPL 2021 este de 809 locuitori, distribuită în cele patru sate componente astfel: Colți - 302 locuitori, Aluniș - 263 locuitori, Muscelu Cărmănești - 152 locuitori și Colții de Jos - 92 locuitori.

Datele privind populația cu domiciliul indică un declin accentuat: 1.368 persoane în anul 2000, 1.170 persoane în anul 2011, 1.061 persoane în anul 2015, 882 persoane în anul 2021, 795 persoane în anul 2024 și 769 persoane în anul 2025. Această evoluție impune o planificare prudentă a extinderii intravilanului și prioritizarea investițiilor care mențin funcționalitatea localităților componente.

Indicator	Valoare / situație documentată	Relevanță pentru PUG
Denumire UAT	Comuna Colți	Unitate administrativ-teritorială analizată
Cod SIRUTA	46439	Identificare administrativă și statistică
Județ	Buzău	Încadrare în Strategia de Dezvoltare Durabilă a județului Buzău 2021-2027
Regiune de dezvoltare	Sud-Est	Corelare cu programele regionale
Tip UAT	Comună	Aplicarea regulilor pentru localități rurale
Localități componente	Colți, Aluniș, Colții de Jos, Muscelu Cărmănești	Organizare policentrică rurală
Sat reședință	Colți	Centru administrativ și de servicii locale
Vecinătăți administrative	Pătârlagele, Pănătău, Cozieni, Bozioru, Brăești, Gura Teghii	Relații funcționale și cooperare intercomunală
Poli urbani relevanți	Pătârlagele - cca. 10 km; Buzău - cca. 55 km	Acces la servicii superioare și navetism
Suprafață UAT	3.494,46 ha / 34,94 km ²	Bază pentru bilanț teritorial și reglementări
Intravilan existent	157,19 ha	Bază de analiză pentru extinderi
Extravilan existent	3.337,27 ha	Rezervă teritorială majoritar extravilană
Intravilan propus	247,23 ha	Valoarea finală adoptată pentru reglementare
Extravilan propus	3.247,23 ha	Rezultă din totalul UAT și intravilanul propus
Creștere netă intravilan	+90,04 ha	Creștere de 57,28% față de situația existentă
Zone introduse în intravilan	Incluse în limita finală	Reglementate prin funcțiuni și condiționări
Zone scoase din intravilan	Incluse în corecția geometrică finală	Protejarea terenurilor incompatibile și regularizarea conturului
Populație stabilă RPL 2021	809 locuitori	Fundament pentru dotări și servicii



Indicator	Valoare / situație documentată	Relevanță pentru PUG
Populație cu domiciliul 2025	769 persoane	Confirmă tendința de depopulare
Populație sat Colți	302 locuitori	Susține rolul de centru administrativ și de servicii
Populație sat Aluniș	263 locuitori	Susține rolul de pol turistic și cultural
Populație sat Muscelu Cărmănești	152 locuitori	Necesită conectivitate și acces la servicii
Populație sat Colții de Jos	92 locuitori	Necesită menținerea accesului la dotări de bază
Fond forestier existent	2.173,73 ha	Resursă naturală, peisageră și climatică majoră
Terenuri agricole existente	1.087,75 ha	Suport pentru profilul agro-rural
Ape existente	21,78 ha	Protecția albiilor și gestionarea riscurilor hidrologice
Căi de comunicație existente	32,62 ha	Bază pentru modernizarea accesibilității locale
Spații verzi, sport și agrement	1,03 ha	Necesită menținere și completare calitativă
Profil economic dominant	Agro-turistic, agricultură de subzistență și creșterea animalelor	Direcționează reglementările spre turism, servicii, agricultură și meșteșuguri
Zone industriale / logistice	Nu sunt documentate	Nu se fundamentează dezvoltare industrială sau logistică majoră
Obiective turistice principale	Muzeul Chihlimbarului; Ansamblul rupestru Aluniș	Fundament pentru turism cultural și educativ
Monumente / situri LMI-RAN	4 poziții documentate	Necesită zone de protecție și aviz de cultură

Tabel 3 - Date de identificare și indicatori teritoriali relevanți pentru UAT Colți

Rolul teritorial rezultat

Rolul comunei Colți în cadrul strategiei județene și al strategiei comunale este acela de UAT rural montan cu patrimoniu natural și cultural distinct, cu potențial turistic ridicat și cu nevoi importante de infrastructură și servicii publice. Dezvoltarea nu se fundamentează pe expansiune demografică, ci pe stabilizarea comunității, creșterea calității locuirii, protecția resurselor locale și valorificarea economică prudentă a identității teritoriale.

Satul Colți se consolidează ca centru administrativ și de servicii, iar satul Aluniș capătă rol de pol turistic și cultural, legat de ansamblul rupestru, Muzeul Chihlimbarului și traseele tematice. Satele Colții de Jos și Muscelu Cărmănești se mențin în logica unei rețele rurale policentrice, în care accesul la dotări, mobilitate și utilități trebuie îmbunătățit gradual.

Direcții strategice și implicații pentru PUG

Strategia județeană și strategia de dezvoltare comunală susțin un model de dezvoltare orientat spre reziliență, patrimoniu și calitate a vieții. Pentru Colți, acest model se transpune prin dezvoltare compactă, controlul extinderilor de intravilan, modernizarea infrastructurii edilitare, îmbunătățirea accesibilității, protecția ariilor naturale și a monumentelor istorice și sprijinirea activităților economice compatibile cu specificul local.

Scenariul recomandat în strategia spațială locală este scenariul durabil. Acesta prioritizează densificarea controlată, extinderile limitate și justificate, echiparea tehnico-edilitară înaintea autorizării, protejarea zonelor de risc și valorificarea turistică fără afectarea resurselor care generează atractivitatea locală.



La nivel operațional, documentațiile PUG indică direcții precum extinderea și consolidarea intravilanului, expansiunea controlată a arealelor rezidențiale, valorificarea patrimoniului în trasee turistice, racordarea localităților la rețelele edilitare și modernizarea infrastructurii rutiere locale.

Denumirea intervenției / proiectului	Obiectiv strategic	Scurtă descriere	Buget estimat	Sursă de finanțare posibilă	Beneficiar / parteneri	Termen orientativ
Actualizarea și aprobarea PUG Colți	Cadru normativ urbanistic actualizat	Aprobarea documentației PUG și a Regulamentului Local de Urbanism, cu transpunere GIS și corelare cu avizele	Potrivit contractului de elaborare	Buget local / alte surse legale	UAT Comuna Colți	Termen scurt
Implementarea evidenței teritoriale GIS	Guvernanță și monitorizare	Organizarea bazei spațiale pentru limite, zonificare, riscuri, patrimoniu, rețele și monitorizare	Se stabilește prin proiectul tehnic / serviciile GIS	Buget local, programe de digitalizare	UAT Comuna Colți, OCPI / specialiști GIS	Termen scurt
Studiu edilitar și documentații pentru apă, canalizare și epurare	Infrastructură edilitară și protecția mediului	Clarificarea situației apă-canal, stabilirea soluțiilor tehnice, traseelor, capacităților și etapizării	Se stabilește prin SF/DALI	Anghel Saligny, fonduri europene, buget local	UAT Comuna Colți, operatori, avizatori	Termen scurt-mediu
Realizarea / extinderea sistemelor de alimentare cu apă, canalizare și epurare	Creșterea calității locuirii și reducerea poluării	Implementare etapizată în zonele construite și construibile, condiționată de avize și capacitate	Se stabilește prin documentații tehnico-economice	Fonduri guvernamentale, fonduri europene, buget local	UAT Comuna Colți, operator apă-canal	Termen mediu
Modernizarea drumurilor comunale și locale	Mobilitate și accesibilitate	Modernizarea DC69, DC71, DC78 și a străzilor locale relevante, cu protejarea zonelor de siguranță	Se stabilește prin DALI/SF	Anghel Saligny, Program Regional, buget local, CJ Buzău	UAT Comuna Colți, administratorii drumurilor	Termen scurt-mediu
Amenajarea stațiilor și punctelor de transport public	Acces la servicii și navetism	Stații, alveole, puncte de așteptare, acces pietonal sigur și legături cu dotările publice	Se stabilește prin studiul de mobilitate	Buget local, CJ Buzău, programe mobilitate	UAT Comuna Colți, operator transport, CJ Buzău	Termen mediu
Consolidarea dotărilor publice	Educație, sănătate, cultură, sport	Menținerea și modernizarea școlii, grădiniței, dispensarului, căminelor culturale, bibliotecii și terenului de sport, după audit tehnic	Se stabilește pentru fiecare obiectiv	CNI, buget local, fonduri europene, buget de stat	UAT Comuna Colți, instituții avizatoare	Termen mediu
Reabilitarea și dotarea dispensarului medical Colți	Sănătate publică și servicii de proximitate	Îmbunătățirea accesului la servicii medicale de bază pentru populația	Se stabilește prin DALI/SF	CNI, buget local, programe sănătate	UAT Comuna Colți, DSP, medici / furnizori servicii	Termen mediu



Denumirea intervenției / proiectului	Obiectiv strategic	Scurtă descriere	Buget estimat	Sursă de finanțare posibilă	Beneficiar / parteneri	Termen orientativ
		rezidentă și vârstnică				
Circuit turistic tematic „Chihlimbar - Vârful Băi - Aluniș”	Turism cultural și educativ	Corelarea Muzeului Chihlimbarului, Necropolei Monteoru de la Colți - Vârful Băi și Ansamblului rupestru Aluniș prin trasee, semnalizare și puncte de informare	Se stabilește prin SF / studiul turistic	Program Regional, fonduri culturale, buget local, parteneriate	UAT Comuna Colți, CJ Buzău, instituții culturale	Termen mediu-lung
Hub pentru producători locali și servicii turistice	Economie locală	Spațiu pentru produse locale, meșteșuguri, informare turistică și servicii conexe	Se stabilește prin documentația investiției	Fonduri europene, buget local, parteneriate	UAT Comuna Colți, producători locali, mediul privat	Termen mediu-lung
Regenerarea zonelor centrale Colți și Aluniș	Calitatea spațiului public	Amenajări publice, trasee pietonale, mobilier, semnalistică, integrare peisajeră și acces la dotări	Se stabilește prin studiul urbanistic / peisagistic	Buget local, Program Regional, fonduri culturale	UAT Comuna Colți	Termen mediu
Coridor verde-albastru și protecția cursurilor de apă	Reziliență climatică și peisaj	Protejarea luncilor, zonelor inundabile, cursurilor de apă și traseelor ecologice, cu amenajări compatibile	Se stabilește prin studii și avize	Fonduri de mediu, buget local, programe climatice	UAT Comuna Colți, ABA, APM, ANANP	Termen mediu-lung

Tabel 4 - Proiecte și direcții de intervenție relevante pentru PUG Colți

Mobilitate și accesibilitate

Accesibilitatea comunei Colți este dependentă de rețeaua rutieră locală și de legătura cu orașul Pătârlagele, respectiv cu DN10 și municipiul Buzău. UAT nu este traversat de drum național și nu este deservit de cale ferată. Infrastructura rutieră relevantă include drumurile comunale DC69, DC71 și DC78, care asigură legătura între localitățile componente și relația cu teritoriul învecinat.

Strategia județeană susține modernizarea rețelelor de transport și creșterea conectivității, iar strategia comunală transpune această direcție prin modernizarea drumurilor comunale și locale, creșterea siguranței circulației, protejarea zonelor de siguranță și organizarea accesului către obiectivele publice și turistice.

Pentru PUG rezultă următoarele cerințe de structurare:

- protejarea continuității și capacității drumurilor comunale și locale, inclusiv a zonelor de siguranță și protecție;
- evitarea dezvoltărilor liniare necontrolate de-a lungul drumurilor, care cresc numărul acceselor directe și reduc siguranța rutieră;
- identificarea rezervelor de teren pentru stații, alveole, întoarcerea vehiculelor, parări locale și puncte de transfer, numai pe baza unui studiu de mobilitate;
- asigurarea legăturilor pietonale sigure între centrele satelor, dotările publice, stațiile de transport și obiectivele turistice;

- valorificarea traseelor pietonale și velo-turistice, în special între Colți, Aluniș, Muzeul Chihlimbarului, Necropola Monteoru de la Vârful Băi și Ansamblul rupestru Aluniș;
- corelarea transportului școlar și a transportului public cu nevoile populației vârstnice, ale elevilor și ale persoanelor fără acces la autoturism.

Organizarea teritoriului și controlul dezvoltării rurale

Comuna Colți prezintă o structură rurală dispersată, cu patru sate componente, trupuri intravilane multiple și zone de locuire izolată. În acest context, PUG trebuie să gestioneze atent extinderea intravilanului și să evite transformarea dezvoltării rurale într-o dispersie greu de echipat și costisitoare pentru bugetul local.

Strategia comunală susține un model policentric: satul Colți este consolidat ca centru administrativ și de servicii, iar satul Aluniș ca pol turistic și cultural. Satele Colții de Jos și Muscelu Cărmănești trebuie conectate eficient la rețeaua de dotări și infrastructură, fără a fi împinse într-un model de dezvoltare marginală.

- extinderile de intravilan se justifică prin cerere demonstrată, continuitate cu țesutul existent și posibilitate reală de echipare;
- zonele pentru activități economice și turistice se localizează compact, cu acces controlat și fără fragmentarea inutilă a terenurilor agricole sau forestiere;
- centralitățile satești se consolidează în jurul dotărilor publice, serviciilor, spațiilor comunitare și traseelor de acces;
- reglementările PUG trebuie să diferențieze zonele de locuire permanentă de zonele cu potențial turistic/agroturistic;
- dezvoltările noi se condiționează de riscuri, utilități, acces, protecția patrimoniului și integrarea în peisaj.

Alimentare cu apă, canalizare și reziliență climatică

Datele de fundamentare și informațiile comunicate pentru documentația PUG confirmă existența rețelei publice de alimentare cu apă la nivelul comunei, cu deservire indicată pentru satele Colți și Colții de Jos, precum și necesitatea extinderilor etapizate pentru acoperirea zonelor construite și construibile. Conform Strategiei de Dezvoltare Durabilă a județului Buzău 2021-2027, UAT Colți este inclusă în zonele de alimentare cu apă, iar furnizarea serviciului este realizată prin S.C. COMPANIA DE APĂ S.A. Buzău.

Pentru PUG, concluzia operațională este clară: dezvoltarea intravilanului și autorizarea noilor construcții trebuie condiționate de soluții tehnice conforme pentru alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate și epurare. Existența unor captări sau soluții locale nu substituie automat un sistem public centralizat cu capacitate verificată.

PUG tratează realizarea și extinderea rețelelor de alimentare cu apă, canalizare și epurare ca prioritate strategică. Se instituie protecția captărilor, cursurilor de apă, zonelor de protecție sanitară, accesului pentru mentenanță și zonelor expuse la viituri rapide sau inundații locale. În zonele cu risc, construirea este condiționată de studii geotehnice, hidrologice și de soluții de drenaj pluvial.

Energie, gaze și reducerea consumului de resurse

În situația existentă, UAT Colți nu dispune de rețea de gaze naturale, conform adresei ANRE nr. 98679/29.08.2025. Schema PUG poate include rețea de distribuție propusă, cu rezervarea coridoarelor tehnice necesare și cu condiționarea implementării de fezabilitatea tehnico-economică, operator, capacitate de racordare și avize. Rețeaua electrică existentă deservește satele componente, iar extinderile și întăririle se aplică potrivit avizelor administratorului rețelei.

Strategia județeană susține eficiența energetică, reducerea consumului de resurse și tranziția către economie circulară. La nivelul comunei Colți, aceste direcții se transpun prin modernizarea iluminatului public, promovarea eficienței energetice la clădirile publice, utilizarea materialelor locale și durabile, reducerea poluării difuze și organizarea colectării separate a deșeurilor.

Amplasarea unor capacități de producere a energiei regenerabile trebuie tratată selectiv, prin raportare la terenurile agricole, fondul forestier, peisaj, riscuri naturale, acces și posibilitatea de racordare la rețea.

Educație, sănătate și servicii sociale

Structura demografică a comunei Colți, marcată de depopulare și îmbătrânire, impune menținerea și modernizarea dotărilor de bază. La nivelul comunei sunt relevante Primăria Comunei Colți, Școala Gimnazială Colți, Grădinița cu Program Normal Colți, Dispensarul Uman Colți, Biblioteca Comunală, Muzeul Chihlimbarului, căminele culturale și terenul de sport.

În acest context, obiectivul PUG nu este multiplicarea artificială a dotărilor, ci consolidarea funcțională a celor existente și îmbunătățirea accesului la ele. Pentru educație și sănătate sunt necesare audit tehnic, analiză de oportunitate, verificarea terenurilor și stabilirea intervențiilor prin documentații tehnico-economice.

- confirmarea terenurilor și a zonelor de protecție pentru unitățile de învățământ, dispensar, cămine culturale, cimitire și terenuri de sport;
- accesibilitate pietonală, transport școlar și transport public către dotările publice;
- integrarea serviciilor pentru persoane vârstnice în centralitățile satești, aproape de transport și servicii medicale;
- dimensionarea dotărilor la populația rezidentă, populația cu domiciliul, populația vârstnică și utilizarea sezonieră generată de turism;
- rezervarea de terenuri pentru completarea rețelei de spații publice, sport, cultură și servicii comunitare.

Patrimoniu, turism și peisaj

Comuna Colți deține un profil identitar puternic, fundamentat pe patrimoniul natural și cultural: rezervația „Chihlimbarul de Buzău”, Muzeul Chihlimbarului, Ansamblul rupestru de la Aluniș, Biserica rupestră „Tăierea Capului Sf. Ioan Botezătorul”, chiliile rupestre și Necropola Monteoru de la Colți - Vârful Băi.

Documentația PUG consemnează 4 poziții LMI / RAN relevante:

Cod / identificator	Denumire	Localizare / observații
BZ-I-s-B-02218 / RAN 46448.01	Necropola Monteoru de la Colți	Vârful Băi / Vârful Băi
BZ-II-a-A-02352	Ansamblul rupestru de la Aluniș	Sat Aluniș
BZ-II-m-A-02352.01	Biserica rupestră „Tăierea Capului Sf. Ioan Botezătorul”	Componentă a ansamblului rupestru
BZ-II-m-A-02352.02	Chilii	Componentă a ansamblului rupestru

Tabel 5 - Tabel monumente și situri arheologice

Valorificarea turistică trebuie să fie compatibilă cu protecția patrimoniului. Traseele tematice, semnalizarea, spațiile de informare, punctele de belvedere și serviciile turistice se vor amplasa fără afectarea siturilor, zonelor de protecție, peisajului sensibil și fondului forestier.

PUG va institui reguli pentru protecția perspectivelor, materialității, volumetriei, accesului și relației obiectivelor de patrimoniu cu peisajul rural. Zonele turistice formal delimitate nu sunt documentate ca stare existentă, astfel încât dezvoltarea turistică trebuie tratată ca direcție de proiectare și reglementare, nu ca fapt teritorial deja constituit.



Matrice de transpunere în PUG

Temă	Prevedere / constatare	Relevanță pentru Colți	Transpunere recomandată în PUG	Nivel
Dezvoltare rurală durabilă	Strategia județeană susține reducerea disparităților și creșterea calității vieții	UAT rural montan, cu populație redusă și în declin	Consolidarea satului Colți ca centru administrativ și de servicii	DIRECT
Organizare policentrică	Strategia locală susține roluri diferențiate pentru satele componente	Colți - centru administrativ; Aluniș - pol turistic/cultural	Reglementări diferențiate pe sate și centralități	DIRECT
Intravilan	247,23 ha	Valoarea finală adoptată pentru reglementare	Corelare cu RLU, baza GIS și bilanțul teritorial	DIRECT
Creșterea netă a intravilanului	90,04 ha	Extindere netă față de situația existentă	Activare etapizată, condiționată de acces, utilități și riscuri	DIRECT
Corecții ale limitei	Incluse în geometria finală	Regularizarea conturului intravilanului	Corelare cadastrală și topografică	DIRECT
Locuire	ZF11 locuințe și funcțiuni complementare = 204,69 ha propus în RU1	Presiune rezidențială în context de declin demografic	Densificare controlată, limitarea locuirii izolate	DIRECT
Mobilitate	Acces pe DC69, DC71, DC78; relație cu Pătârlagele	Condiție pentru servicii, turism și navetism	Modernizare drumuri, protecție zone de siguranță, acces pietonal și velo	DIRECT
Transport public	Nu este identificat transport public regulat; frecvența se stabilește prin aviz/operator	Afectează elevii, vârstnicii și navetismul	Stații, alveole, puncte de întoarcere și corelare cu operatorii	NEVOIE
Feroviar	Infrastructura feroviară nu tranzitează UAT	Nu există nod intermodal local feroviar	accesul se tratează rutier prin Pătârlagele / DN10	Nu se aplică
Alimentare cu apă	Rețea alimentară cu apă doar pentru satele Colți și Colții de jos	Lipsa unei rețele de alimentare cu apă pentru toate satele componente	Aviz operator, memoriu edilitar, protecție captări și rețele	DIRECT
Canalizare și epurare	RC propusă; nu este identificat sistem public centralizat funcțional	Risc de poluare difuză prin soluții individuale	Rețea canalizare și epurare etapizată; condiționare în RLU	DIRECT
Gaze naturale	Rețea de gaze naturale propusă; situația existentă fără rețea conform adresei ANRE nr. 98679/29.08.2025	Implementare condiționată de operator, capacitate, fezabilitate tehnico-economică și avize	Rezervare coridoare și aviz operator	POTENȚIAL
Energie electrică	Rețea electrică existentă, cu extinderi/întăriri propuse potrivit avizelor administratorului rețelei	Extinderile se corelează cu dezvoltările noi și cu avizele administratorului rețelei	Coridoare tehnice și avize ale administratorului rețelei	DIRECT
Deșeuri	Nu sunt documentate depozit, transfer, sortare sau reciclare pe teritoriul UAT	Gestionare prin sistem zonal; lipsă infrastructură locală majoră	Puncte de colectare selectivă, biodeșeuri, gospodărie comunală	DIRECT
Patrimoniu natural	Rezervația „Chihlimbarul de Buzău”	Resursă identitară și constrângere de mediu	Regim restrictiv, zone de protecție, aviz mediu	DIRECT
Patrimoniu cultural	4 poziții LMI/RAN documentate	Potențial turistic și obligații de protecție	Zone de protecție, aviz DJC, reguli de intervenție	DIRECT



Temă	Prevedere / constatare	Relevanță pentru Colți	Transpunere recomandată în PUG	Nivel
Turism	Muzeul Chihlimbarului și Ansamblul rupestru Aluniș sunt obiective principale	Motor posibil pentru economie locală	Trasee tematice, agroturism, servicii compatibile	DIRECT/POTENȚIAL
Peisaj	Peisaj rural și natural sensibil; puncte panoramice de detaliat prin documentațiile de amenajare și proiectele locale	Risc de degradare prin dezvoltări dispersate	Reguli de volumetrie, materiale, retrageri, integrare în relief	DIRECT
Economie locală	Profil agro-turistic, agricultură de subzistență, creșterea animalelor, pomicultură, comerț, servicii	Fără zone industriale/logistice majore	Servicii turistice, produse locale, meșteșuguri, activități nepoluante	ANALITIC
Riscuri naturale	Alunecări, viituri rapide, zone inundabile locale, seismicitate	Condiționează construibilitatea	Studii geotehnice/hidrologice, interdicții și condiționări în RLU	DIRECT
Servicii publice	Școală, grădiniță, dispensar, bibliotecă, cămine culturale, teren sport	Necesare pentru populație redusă și îmbătrânită	Rezerve de teren, modernizare și accesibilitate	DIRECT
Spații verzi și agrement	ZF14: 1,03 ha existent și 1,45 ha propus în RU1	Necesar calitativ pentru spațiu public și sănătate	Menținere, completare și integrare în rețeaua verde-albastră	NEVOIE
Guvernanță	PUG actualizat și transpus GIS	Necesită monitorizare și actualizare	Bază GIS, indicatori, raportare periodică, corelare cu avizele	DIRECT

Tabel 6 - Matrice de transpunere în PUG Colți

Încadrarea în Strategia de Dezvoltare Durabilă a județului Buzău 2021-2027 și în Strategia de dezvoltare comunală

Strategia de Dezvoltare Durabilă a județului Buzău 2021-2027 oferă cadrul de orientare pentru dezvoltarea locală, iar strategia comunală aferentă PUG Colți adaptează aceste direcții la specificul teritoriului. Corelarea se realizează prin patru axe principale: îmbunătățirea calității vieții, dezvoltarea infrastructurii, valorificarea durabilă a patrimoniului și creșterea rezilienței teritoriale.

Pentru PUG Colți, această corelare se traduce prin reguli urbanistice și investiții etapizate: menținerea unei structuri rurale compacte, dezvoltarea controlată a zonelor de locuire, sprijinirea funcțiunilor turistice și de servicii, modernizarea dotărilor publice, protejarea patrimoniului natural și cultural și limitarea construirii în zone cu risc sau cu valoare peisageră ridicată.

Dezvoltarea spațială va urmări consolidarea intravilanelor existente și a centralităților satești, evitând extinderea dispersată. Introducerea terenurilor în intravilan va fi justificată prin necesar real, acces sigur, posibilitate de echipare și compatibilitate cu terenurile agricole, fondul forestier, peisajul, patrimoniul și riscurile naturale. Zonele destinate activităților economice vor fi localizate compact și conectate controlat la infrastructura existentă.

Echiparea tehnico-edilitară reprezintă o condiție esențială pentru dezvoltarea comunei. Reglementările urbanistice corelează construibilitatea cu existența și capacitatea efectivă a rețelelor, cu soluțiile de alimentare cu apă, canalizare, epurare, gaze și energie, cu confirmare prin date actualizate de la operatori și prin documentații tehnico-economice.

Planificarea teritoriului va integra în mod prioritar riscurile naturale. Delimitarea zonelor afectate, stabilirea restricțiilor de construire, dimensionarea sistemelor de drenaj și asigurarea accesului pentru intervenție vor fi fundamentate prin studii geotehnice, hidrologice și de inundabilitate. Măsurile de stabilizare a versanților, întreținere a albiilor, protecție a captărilor și gestionare a apelor pluviale vor fi corelate într-un sistem local de reziliență climatică.

Componenta de mediu este structurată în jurul protecției fondului forestier, a rezervației „Chihlimbarul de Buzău”, a cursurilor de apă și a peisajului rural sensibil. Extinderile construite, infrastructura și amenajările turistice vor evita fragmentarea habitatelor, degradarea perspectivelor și afectarea valorilor care susțin identitatea locală.

Rețeaua de dotări publice va fi consolidată în raport cu structura demografică și cu accesul populației la servicii. Sunt prioritare menținerea și modernizarea dotărilor existente, în special educație, sănătate, cultură, sport și servicii comunitare. Localizarea și dimensionarea acestor dotări vor urmări accesibilitatea pietonală, transportul școlar, transportul public și posibilitatea deservirii eficiente a mai multor sate.

Patrimoniul cultural și natural poate susține integrarea comunei într-un circuit turistic județean. Muzeul Chihlimbarului, Necropola Monteoru de la Colți - Vârful Băi și Ansamblul rupestru Aluniș pot fi conectate prin trasee coerente, spații de primire, semnalistică și servicii locale. Protecția monumentelor, a cadrului natural și a autenticității peisajului va prevala asupra amenajărilor cu impact negativ.

Implementarea obiectivelor necesită etapizare, avize și monitorizare. PUG va fi corelat cu Planul de Amenajare a Teritoriului Județean, cu Strategia de Dezvoltare Durabilă a județului Buzău 2021-2027, cu studiile de fundamentare ale PUG, cu Regulamentul Local de Urbanism și cu documentațiile tehnico-economice aferente investițiilor. Baza GIS a PUG va permite actualizarea și urmărirea indicatorilor privind intravilanul, utilitățile, patrimoniul, riscurile și proiectele prioritare.

Precizări privind limitele documentării

- Strategiile și documentațiile de rang superior stabilesc cadrul general; soluțiile locale se fundamentează prin PUG, studiile de fundamentare, documentația grafică, baza GIS și avizele autorităților competente.
- Datele privind suprafața UAT și intravilanul se utilizează conform **setului final corelat al documentației PUG**. Datele demografice se utilizează distinct, diferențiind populația rezidentă RPL de populația după domiciliu INS.
- Alimentarea cu apă se raportează la rețeaua existentă și la extinderile propuse, iar canalizarea menajeră și epurarea sunt tratate ca sisteme propuse, dezvoltate etapizat prin investiții distincte.
- Datele privind operatorii, capacitățile rețelelor, traseele finale ale infrastructurilor propuse, transportul public și stadiul investițiilor se confirmă prin avize, documentații tehnico-economice și date administrative actualizate.
- Delimitările ariilor protejate, zonelor de risc, servituților și zonelor de protecție se corelează cu seturile GIS, studiile de specialitate și avizele disponibile la definitivarea PUG.
- Strategia de dezvoltare are rol de fundamentare și orientare; reglementările urbanistice se transpun prin piesele PUG, Regulamentul Local de Urbanism și documentația aprobată.

1.3.5 Strategia de dezvoltare teritorială și Planul de acțiune PATJ Buzău

Strategia de dezvoltare teritorială și Planul de acțiune ale PATJ Buzău fundamentează corelarea dezvoltării comunei Colți cu rețeaua județeană de localități, infrastructura de transport și utilități, protecția patrimoniului, gestionarea riscurilor și prioritizarea investițiilor publice. Propunerile PUG transpun la nivel local direcțiile compatibile cu profilul montan-rural, resursele naturale și culturale și capacitatea administrativă a UAT.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Capitolul „Stadiul actual al dezvoltării” are rolul de a prezenta și evalua situația existentă a unității administrativ-teritoriale la momentul elaborării Planului Urbanistic General. Acesta constituie baza factuală pentru formularea diagnosticului, identificarea disfuncționalităților și fundamentarea reglementărilor urbanistice propuse. Analiza urmărește evoluția localităților, caracteristicile cadrului natural, relațiile teritoriale, structura populației, activitățile economice, circulația, utilizarea terenurilor, echiparea tehnico-edilitară, protecția mediului, patrimoniul cultural și zonele expuse riscurilor naturale sau antropice.

Informațiile sunt analizate atât la nivelul întregului teritoriu administrativ, cât și distinct pentru fiecare localitate componentă. În acest mod pot fi evidențiate diferențele de dezvoltare, gradul de accesibilitate, nivelul de echipare, rezervele de teren, zonele construite necorespunzător, conflictele funcționale și elementele care condiționează dezvoltarea viitoare. Concluziile capitolului trebuie corelate cu studiile de fundamentare, situația cadastrală, datele statistice, analizele teritoriale și avizele instituțiilor competente.

Comuna Colți este o unitate administrativ-teritorială rurală situată în județul Buzău, în zona montană/subcarpatică a Subcarpaților de Curbură, în relație funcțională cu orașul Pătârlagele și, la scară județeană, cu municipiul Buzău. Comuna este alcătuită din patru sate: Colți, Aluniș, Colții de Jos și Muscelu Cărmănești. Teritoriul comunei se învecinează cu UAT Pătârlagele, Pănătău, Cozieni, Bozioru, Brăești și Gura Teghii.

Din punct de vedere fizico-geografic, teritoriul se înscrie în zona Subcarpaților de Curbură, cu relief fragmentat, fond forestier important, cursuri de apă locale, versanți și peisaje rurale sensibile. Poziția în proximitatea orașului Pătârlagele reprezintă un element important pentru relațiile teritoriale, accesul la servicii, mobilitatea populației și orientarea dezvoltării locale. Caracterul rural montan, distribuția celor patru sate, patrimoniul natural și cultural legat de chihlimbar și ansamblurile rupestre, precum și ponderea fondului forestier și a terenurilor agricole impun analizarea distinctă a conectivității dintre localități, a accesului la dotări publice, a infrastructurii edilitare, a riscurilor naturale și a posibilităților de dezvoltare coerentă a intravilanelor.

2.1 Evoluție

Evoluția teritoriului comunei Colți este strâns legată de cadrul natural subcarpatic, de resursele locale și de formele tradiționale de locuire rurală dezvoltate pe văi, versanți și drumuri locale. Spre deosebire de așezările planificate, structura satelor componente ale comunei Colți are caracter organic, adaptat reliefului, cursurilor de apă, acceselor istorice și utilizării tradiționale a terenurilor.

Cele mai vechi repere de locuire identificate pe teritoriul comunei sunt legate de Epoca Bronzului, prin Necropola Monteoru de la Colți, localizată în punctul „Vârful Băi” / „Vârful Băi”, înscrisă cu cod LMI BZ-I-s-B-02218 și cod RAN 46448.01. Acest reper confirmă potențialul arheologic al teritoriului și impune integrarea zonelor de protecție arheologică în reglementările PUG și RLU.

Pentru perioada medievală, reperul major este Ansamblul rupestru de la Aluniș, monument istoric de categoria A, înscris în Lista Monumentelor Istorice cu codul BZ-II-a-A-02352. Ansamblul include Biserica rupestră „Tăierea Capului Sf. Ioan Botezătorul” - cod LMI BZ-II-m-A-02352.01 - și chiliile rupestre - cod LMI BZ-II-m-A-02352.02. Biserica rupestră este datată, conform LMI 2015, în intervalul mijlocul secolului al XVI-lea - mijlocul secolului al XVII-lea, iar chiliile sunt asociate perioadei secolelor XVI-XIX.



Satul Colți s-a dezvoltat ca vatră rurală legată de exploatarea și prelucrarea chihlimbarului, ocupație cu rol identitar major pentru comunitate. Această tradiție este reflectată astăzi prin Muzeul Chihlimbarului din satul Colți, reper cultural local neclădit ca monument istoric, dar important pentru memoria comunitară și pentru profilul turistic al comunei.

Întemeierea și evoluția satului-reședință Colți

Satul Colți funcționează ca sat reședință al comunei și concentrează principalele funcțiuni administrative, educaționale, medicale și culturale locale. Aici sunt localizate Primăria Comunei Colți, Școala Gimnazială Colți, Grădinița cu Program Normal Colți, Dispensarul Uman Colți, Biblioteca Comunală Colți, Muzeul Chihlimbarului și terenul de sport aferent școlii.

Vatra satului Colți este caracterizată prin tramă stradală organică, parcelar rural neregulat și fond construit tradițional, cu gospodării adaptate reliefului. Studiul istoric propune protejarea vetrei tradiționale a satului Colți ca zonă de interes local, având în vedere persistența structurii istorice, prezența Muzeului Chihlimbarului, a Școlii Generale și a unor gospodării cu valoare arhitecturală și ambientală.

Identitatea satului Colți este definită de relația dintre resursa naturală a chihlimbarului, fondul construit rural, peisajul subcarpatic și rolul administrativ actual. Această suprapunere justifică reglementări diferențiate pentru protejarea caracterului local și pentru integrarea dezvoltării turistice fără alterarea vetrei tradiționale.

Evoluția administrativ-teritorială și demografică

Comuna Colți este alcătuită din patru sate: Colți, Aluniș, Colții de Jos și Muscelu Cărmănești. Teritoriul administrativ are suprafața de 3.494,46 ha, iar intravilanul existent însumează 157,19 ha. Structura administrativă actuală reflectă o rețea rurală policentrică, în care satul Colți are rol de centru administrativ, iar satul Aluniș are rol cultural și turistic distinct prin prezența ansamblului rupestru.

Din punct de vedere demografic, comuna se află într-un proces accentuat de depopulare. Populația stabilă la RPL 2021 este de 809 locuitori, față de 1.094 locuitori în anul 2011 și 1.335 locuitori în anul 2002. Datele privind populația cu domiciliul indică aceeași tendință descendentă: 1.368 persoane în anul 2000, 1.170 persoane în anul 2011, 1.061 persoane în anul 2015, 882 persoane în anul 2021, 795 persoane în anul 2024 și 769 persoane în anul 2025.

Reper teritorial / istoric	Perioadă / sursă	Semnificație pentru PUG
Necropola Monteoru de la Colți - „Vârful Bâi” / „Vârful Băi”	Epoca Bronzului; cod LMI BZ-I-s-B-02218; cod RAN 46448.01	Confirmă potențialul arheologic și necesitatea instituirii zonelor de protecție
Ansamblul rupestru de la Aluniș	Monument istoric clasa A; cod LMI BZ-II-a-A-02352	Reper major de patrimoniu cultural, religios și turistic
Biserica rupestră „Tăierea Capului Sf. Ioan Botezătorul”	Mijlocul sec. XVI - mijlocul sec. XVII; cod LMI BZ-II-m-A-02352.01	Componentă principală a ansamblului rupestru; necesită regim strict de protecție
Chiliile rupestre	Sec. XVI-XIX; cod LMI BZ-II-m-A-02352.02	Componentă a ansamblului rupestru; valoare istorică și spirituală
Vatra tradițională a satului Colți	Structură rurală istorică, cu valoare locală	Propusă pentru protecție locală prin PUG/RLU
Muzeul Chihlimbarului	Reper cultural local, neclădit LMI	Element identitar major pentru valorificarea turistică
Școala Generală / Școala Gimnazială Colți	Clădire cu valoare social-comunitară locală	Reper comunitar și posibil element de protecție locală
Comuna Colți	RPL 2021: 809 locuitori	Bază pentru analiza demografică și dimensionarea dotărilor
Sat Colți	RPL 2021: 302 locuitori	Sat reședință și principal centru administrativ

Reper teritorial / istoric	Perioadă / sursă	Semnificație pentru PUG
Sat Aluniș	RPL 2021: 263 locuitori	Pol cultural și turistic prin ansamblul rupestru
Sat Muscelu Cărmănești	RPL 2021: 152 locuitori	Sat component cu necesar de conectivitate și acces la servicii
Sat Colții de Jos	RPL 2021: 92 locuitori	Sat component cu populație redusă și vulnerabilitate la izolare

Tabel 7 - Repere istorice și teritoriale relevante pentru UAT Colți

Evoluția cartografică a tramei stradale și a parcelarului

Suprapunerea surselor cartografice și analiza ortofotoplanurilor confirmă caracterul organic al vetrelor rurale din comuna Colți. Trama stradală urmează relieful, văile, cursurile de apă și drumurile locale, fără a evidenția o structură geometrică planificată. Parcelarul este neregulat, cu loturi de dimensiuni variabile, specific așezărilor rurale de deal.

Satele Colți și Aluniș prezintă cele mai importante nuclee de valoare istorică, culturală și peisageră. La Colți, valoarea este legată de vatra tradițională, Muzeul Chihlimbarului, Școala Generală și fondul construit rural. La Aluniș, valoarea este determinată de Ansamblul rupestru, de relația acestuia cu relieful și de perspectivele vizuale asupra cadrului natural.

Sursă / tip de analiză	Ce relevă pentru teritoriul comunei Colți
Surse documentare și istorice	Confirmă evoluția lentă, rurală, a așezărilor și legătura acestora cu resursele locale, în special chihlimbarul și cadrul natural subcarpatic
Planuri istorice și Planuri Directoare de Tragere	Permit urmărirea vetrelor tradiționale, a drumurilor locale și a modului în care așezările s-au adaptat reliefului
Analiza GIS și suportul cadastral actual	Evidențiază trupuri intravilane multiple, dezvoltări izolate și necesitatea delimitării exacte a zonelor de protecție și a zonelor construibile
Ortofotoplanuri recente	Confirmă evoluția lentă a construirii, cu completări în vetrele existente și în lungul căilor de comunicație locale
Documentația grafică PUG de analiză	Evidențiază relația dintre intravilan, fond forestier, terenuri agricole, cursuri de apă, zone de risc și patrimoniu
Studiul istoric	Fundamentează protejarea Ansamblului rupestru Aluniș și a vetrei tradiționale a satului Colți
Studiul arheologic	Confirmă necesitatea protejării siturilor cunoscute și a zonelor cu potențial arheologic, în special Aluniș și Vârful Bâi

Tabel 8 - Repere cartografice și morfologice privind evoluția teritoriului

Concluzia analizei morfologice este că teritoriul comunei Colți păstrează o logică de organizare organică, rurală, adaptată reliefului subcarpatic. Nu se identifică o tramă planificată de tip geometric; valoarea teritoriului derivă din continuitatea vetrelor, parcelarul neregulat, relația cu peisajul, patrimoniul rupestru și tradiția chihlimbarului. Această structură justifică reglementări diferențiate pentru protejarea tramei, parcelarului, fondului construit tradițional și perspectivelor valoroase.

Dinamica recentă a construirii (după anul 2000)

Evoluția post-2000 este marcată de o activitate de construire redusă, fără presiuni majore de construire necontrolată documentate în fișa localității. Dezvoltarea s-a produs în principal prin completări ale țesutului existent, extinderi punctuale și menținerea caracterului rural al gospodăriilor. Nu sunt documentate parcelări de anvergură sau transformări masive care să fi alterat radical structura tradițională a satelor.

Presiunile recente sunt mai degrabă calitative decât cantitative. Ele derivă din nevoia de modernizare a fondului locativ, din lipsa sau insuficiența utilităților, din interesul turistic pentru Muzeul Chihlimbarului și Ansamblul rupestre Aluniș și din necesitatea creării unor condiții pentru servicii locale, agroturism și valorificarea produselor tradiționale.

În contextul depopulării, extinderea intravilanului este fundamentată prin corectarea discontinuităților, consolidarea vetrelor existente, asigurarea accesului, integrarea unor terenuri pentru locuire și funcțiuni compatibile, precum și susținerea serviciilor locale și a turismului de scară redusă. Suprafața intravilanului crește de la 157,19 ha la 247,23 ha, respectiv cu 90,04 ha.

Dezvoltarea viitoare trebuie condiționată de acces rutier sigur, posibilitatea reală de echipare edilitară, protecția fondului forestier, protecția patrimoniului cultural și arheologic, evitarea zonelor cu risc natural și integrarea în peisajul rural. Funcțiunile turistice și serviciile trebuie amplasate controlat, în special în relație cu satele Colți și Aluniș, fără a genera dispersie construită sau afectarea perspectivelor asupra elementelor de patrimoniu.

2.2 Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere fizico-geografic, comuna Colți este amplasată în zona montană și subcarpatică a județului Buzău, în cadrul Subcarpaților de Curbură. Relieful este fragmentat, organizat pe văi și versanți, cu diferențe locale importante de nivel și pantă. Configurația terenului condiționează forma vetrelor, traseele de circulație, amplasarea construcțiilor, posibilitatea extinderii rețelelor și costurile echipării edilitare.

Cadrul natural reprezintă atât suportul dezvoltării locale, cât și una dintre principalele constrângeri pentru extinderea suprafețelor construibile. Fondul forestier, versanții, cursurile de apă, terenurile agricole, aria naturală protejată și peisajul rural trebuie tratate integrat, iar intervențiile trebuie condiționate de stabilitatea terenului, de protejarea scurgerii naturale și de capacitatea infrastructurii.

Caracteristici geografice și relief

Relieful comunei este predominant deluros și montan, cu versanți având pante variabile, culmi înguste, văi și sectoare de luncă locală. Așezările s-au dezvoltat în principal în lungul văilor și al căilor de comunicație, pe terenurile care au permis accesul și amplasarea gospodăriilor.

Pantele accentuate și fragmentarea reliefului limitează construirea și realizarea infrastructurii. În anumite sectoare, intervențiile asupra terenului, defrișările, terasările necontrolate sau evacuarea necorespunzătoare a apelor pluviale pot favoriza eroziunea, ravinarea și instabilitatea versanților.

Legea nr. 575/2001 nominalizează comuna Colți între unitățile administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren, cu potențial ridicat de producere și cu alunecări de tip reactivat. Această încadrare impune realizarea studiilor geotehnice și a analizelor locale de hazard pentru amplasamentele situate pe versanți sau în zone cu indicii de instabilitate.

Condiții climatice și microclimatice

Climatul comunei Colți este temperat-continental, cu influențe subcarpatice și montane determinate de altitudine, fragmentarea reliefului, orientarea văilor și suprafețele extinse de fond forestier. Temperaturile și precipitațiile prezintă variații locale, diferențiate între culoarele de vale, versanții însoriți, versanții umbriți și sectoarele situate la altitudini mai mari.

Precipitațiile abundente, topirea rapidă a zăpezii și caracterul torențial al unor ploi pot produce scurgeri concentrate pe versanți, creșteri rapide ale debitelor cursurilor de apă, eroziune, ravinare și activarea unor fenomene de instabilitate.

Pădurile contribuie la moderarea microclimatului, reținerea precipitațiilor, reducerea scurgerii de suprafață și stabilizarea versanților.

Conform Codului de proiectare CR 1-1-3/2012, valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol corespunzătoare amplasării comunei Colți este $s_{0,k} = 2,0 \text{ kN/m}^2$, pentru un interval mediu de recurență IMR = 50 de ani. Pentru amplasamentele situate la altitudini mai mari de 1.000 m sau în condiții topografice particulare, valoarea de proiectare se determină potrivit prevederilor specifice ale normativului și studiilor aferente amplasamentului.

Conform Codului de proiectare CR 1-1-4/2012, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului corespunzătoare amplasării comunei Colți este $q_{ref} = 0,6 \text{ kPa}$, pentru un interval mediu de recurență IMR = 50 de ani. La proiectarea construcțiilor se vor lua în considerare efectele locale produse de altitudine, expunerea versanților, canalizarea curenților de aer pe văi, rugozitatea terenului și vecinătatea fondului forestier.

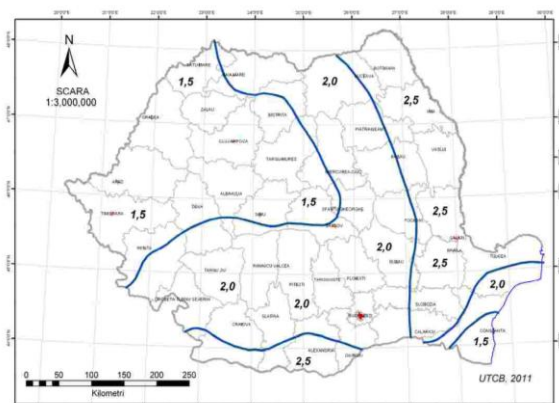


Figura 3.1 Zonarea valorilor caracteristice ale încărcării din zăpadă pe sol $s_{0,k}$, kN/m^2 , pentru altitudini $A = 1000 \text{ m}$
NOTA: Pentru altitudini $A > 1000 \text{ m}$ valorile $s_{0,k}$ se determină cu relațiile (3.1) și (3.2)

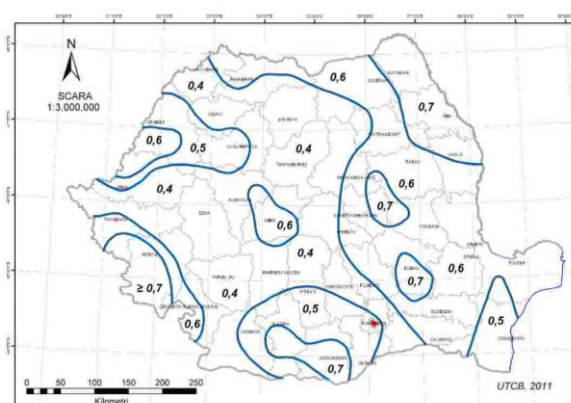


Figura 2.1 Zonarea valorilor de referință ale presiunii dinamice a vântului, q_{ref} , în kPa , având IMR = 50 ani
NOTA: Pentru altitudini peste 1000m valorile presiunii dinamice a vântului se corectează cu relația (A.1) din Anexa A

Figura 8 - Harta de zonare a valorilor caracteristice ale încărcării din zăpadă pe sol $s_{0,k}$, conform Codului CR 1-1-3/2012; UAT Colți se încadrează în zona cu $s_{0,k} = 2,0 \text{ kN/m}^2$ (IMR = 50 de ani) – stânga; Harta de zonare a valorilor de referință ale presiunii din

Resurse Naturale (Apă, Sol, Vegetație, Biodiversitate)

- **Resurse de apă:** Resursele de apă de suprafață sunt reprezentate de râul Bâsca Chiojdului, cursurile de apă Colți, Sibiciu și Ciptoraș, precum și de rețeaua locală de văi, izvoare și torenți. Suprafața terenurilor aflate permanent sub ape este de 21,78 ha. Resursele de apă sunt importante pentru alimentarea localităților, activitățile gospodărești și agricole și pentru menținerea ecosistemelor locale. Calitatea apelor necesită monitorizare, în special în raport cu evacuarea apelor uzate, depozitarea necontrolată a deșeurilor și aportul de nutrienți provenit din activitățile agricole. Captările, izvoarele și apele subterane utilizate pentru alimentare trebuie protejate prin zone sanitare și verificate prin studii hidrogeologice și analize de calitate.
- **Tipurile de sol predominante:** În setul de studii aferent PUG Colți nu a fost identificat un studiu pedologic distinct care să confirme clasele și tipurile de sol la nivelul întregului teritoriu administrativ. Din punct de vedere geotehnic sunt semnalate terenuri argiloase, depozite loessoide și depozite aluvionare, distribuite diferențiat în funcție de relief. Pe versanții cu pante accentuate apar fenomene de eroziune și instabilitate, iar în lunci pot exista terenuri cu pământuri moi, exces de umiditate sau nivel freatic ridicat. Stabilirea exactă a tipurilor de sol, a claselor de calitate și a pretabilității agricole se va realiza prin studii pedologice și agrochimice de specialitate.
- **Vegetație:** Vegetația este specifică zonei montane și subcarpatice și este dominată de suprafețele forestiere, care ocupă 2.173,73 ha din teritoriul administrativ. Fondul forestier este completat de pajiști, fânețe, livezi, terenuri agricole de scară redusă și vegetație riverană asociată cursurilor de apă și văilor secundare. Pădurile,

lizierele, pajiștile și vegetația de-a lungul apelor contribuie la stabilizarea versanților, reducerea eroziunii, reglarea scurgerilor și menținerea continuității peisajului rural.

- **Biodiversitate:** Biodiversitatea locală este asociată ecosistemelor forestiere, pajiștilor, terenurilor agricole tradiționale, văilor și cursurilor de apă. Fondul forestier extins, vegetația riverană și alternanța dintre păduri, pajiști, livezi și vetre rurale asigură habitate și coridoare ecologice pentru fauna specifică zonei montane și subcarpatice. Extinderile construite, infrastructurile și amenajările turistice trebuie să evite fragmentarea habitatelor, afectarea vegetației riverane și întreruperea legăturilor ecologice dintre păduri, pajiști și cursurile de apă.
- Pe teritoriul comunei Colți se află aria naturală protejată de interes național „Chihlimbarul de Buzău”, cod **RONPA0292**, cu o suprafață de **2,52 ha**, nominalizată prin Legea nr. 5/2000. Aria protejată conservă valori naturale, geologice și peisagere reprezentative pentru identitatea comunei. Limita acesteia se preia din setul oficial actualizat de date spațiale al autorității competente pentru protecția mediului și nu trebuie confundată cu întreaga zonă turistică sau cu arealul istoric de răspândire și exploatare a chihlimbarului.

În interiorul teritoriului administrativ al comunei Colți nu este confirmată suprapunerea cu un sit Natura 2000. În vecinătatea de 5 km sunt inventariate siturile **ROSAC0103** și **ROSPA0160**, iar efectele proiectelor care pot influența obiectivele de conservare ale acestora se vor analiza în cadrul procedurilor de mediu aplicabile. Protecția biodiversității locale presupune menținerea fondului forestier, a pajiștilor valoroase, a vegetației riverane, a zonelor umede și a coridoarelor ecologice, precum și evitarea funcțiunilor incompatibile cu aria naturală protejată și cu peisajul montan.

Rețeaua Hidrografică

Rețeaua hidrografică a UAT Colți aparține bazinului hidrografic al râului Buzău și este administrată, potrivit competențelor legale, de Administrația Bazinală de Apă Buzău–Ialomița. Principalul curs de apă este **Bâasca Chiojdului**, rețeaua locală fiind completată de cursurile **Colți**, **Sibiciu** și **Ciptoraș**, precum și de văi secundare, izvoare și formațiuni torențiale. Albiile, zonele riverane, podețele, șanțurile și traseele naturale de evacuare a apelor trebuie menținute libere, funcționale și accesibile lucrărilor de întreținere.

Regimul hidrologic este influențat de relieful fragmentat, pantele accentuate și caracterul sezonier al precipitațiilor. În perioadele cu precipitații abundente pot apărea creșteri rapide ale debitelor, scurgeri torențiale, eroziuni ale malurilor și viituri locale. Intervențiile din apropierea cursurilor de apă se condiționează de studii hidrologice și hidraulice, de respectarea zonelor de protecție și de obținerea avizului de gospodărire a apelor. Se interzic obturarea albiilor și șanțurilor, realizarea umpluturilor necontrolate, evacuarea apelor uzate neepurate și orice lucrare care poate reduce capacitatea naturală de scurgere a apelor.

Riscuri naturale identificate – inundații, alunecări de teren și seismicitate

Teritoriul comunei Colți este expus unor riscuri naturale determinate în principal de relieful fragmentat, pantele accentuate, alcătuirea geologică, rețeaua hidrografică și caracterul torențial al precipitațiilor. Principalele categorii de risc sunt inundațiile și viiturile rapide, alunecările de teren, eroziunea și riscul seismic.

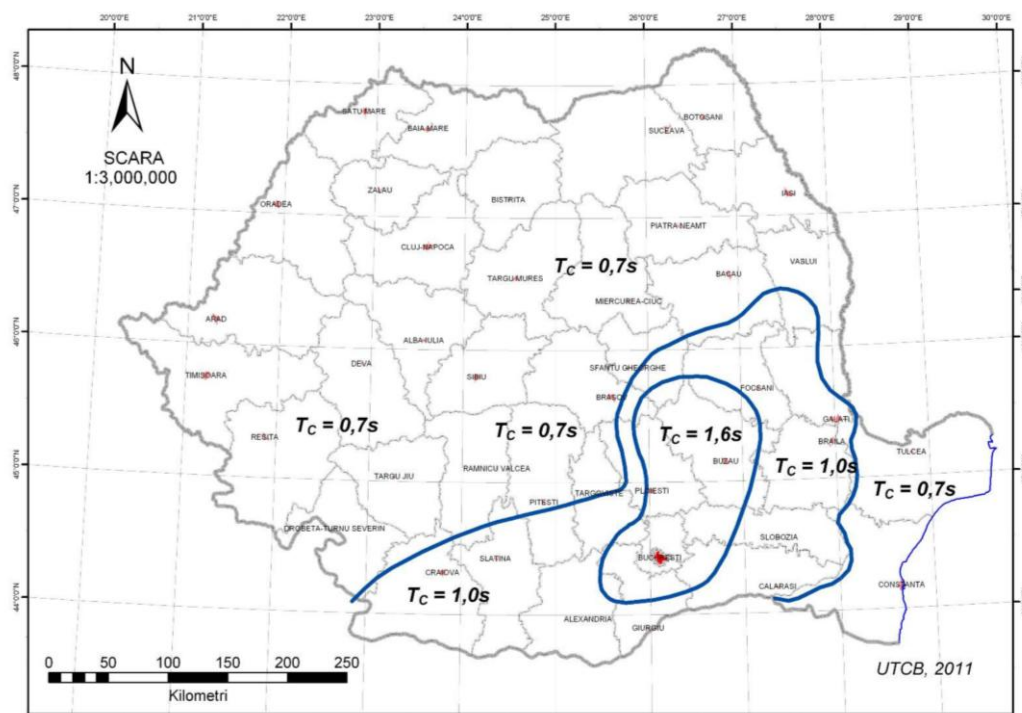


Figura 3.2 Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colț), T_c a spectrului de răspuns

Figura 9 - Harta de zonare a perioadei de control (colț) T_c a spectrului de răspuns elastic, conform Codului P 100-1/2013; UAT Colți se încadrează în zona caracterizată prin $T_c = 1,6 s$

Aceste valori se utilizează pentru caracterizarea seismică generală a teritoriului. Proiectarea construcțiilor noi, consolidarea și intervențiile asupra construcțiilor existente se realizează potrivit reglementării tehnice în vigoare la data proiectării, clasei de importanță a construcției și condițiilor geotehnice concrete ale amplasamentului.

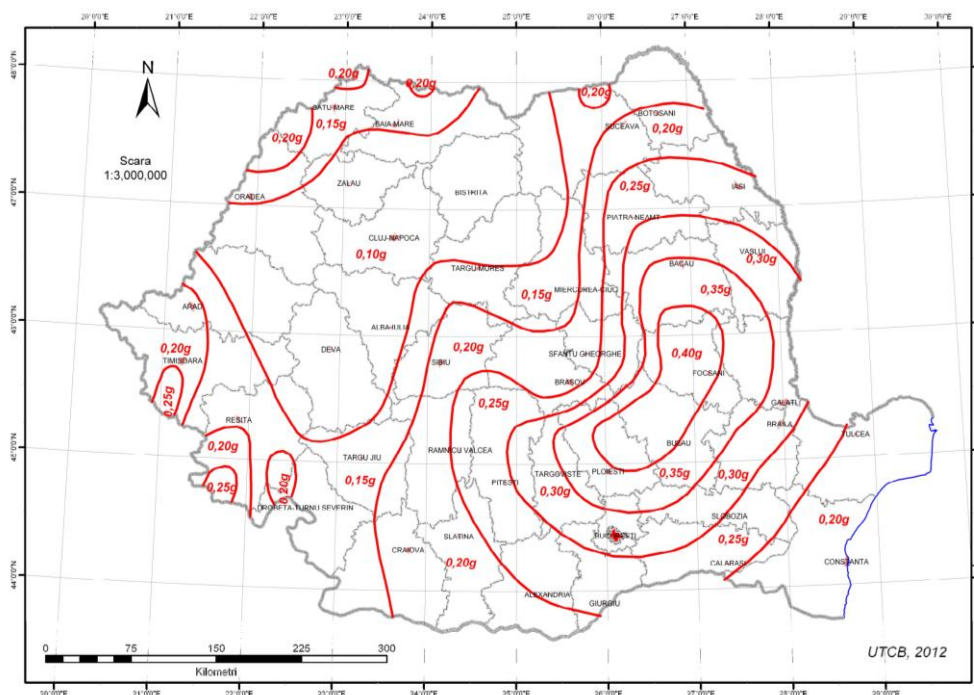


Figura 3.1 România - Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

Figura 10 - Harta de zonare a valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g , conform Codului P 100-1/2013; UAT Colți se încadrează în zona caracterizată prin $a_g = 0,40 g$ (IMR = 225 de ani)

- **Riscul de inundații.** Riscul hidrologic este asociat râului Bâsca, Văii Colților, Văii Boului, cursurilor secundare și văilor cu caracter temporar sau permanent. În perioadele cu precipitații abundente ori cu topire rapidă a zăpezii se pot produce viituri rapide, revărsări locale, eroziuni de mal și scurgeri torențiale pe versanți. Delimitarea zonelor inundabile se realizează prin studii hidrologice și hidraulice și prin corelare cu hărțile de hazard și de risc la inundații. În zonele cu risc ridicat se instituie interdicții sau condiționări de construire, iar intervențiile se supun avizului autorității competente în domeniul gospodăririi apelor.
- **Riscul de alunecări de teren și eroziune.** Comuna Colți este nominalizată prin Legea nr. 575/2001 ca unitate administrativ-teritorială cu potențial ridicat de producere a alunecărilor de teren, de tip reactivat. Vulnerabilitatea este accentuată pe versanții cu pante mari, pe terenurile cu substrat argilos, în sectoarele afectate de eroziune, despăduriri, excavații sau evacuarea necontrolată a apelor pluviale. Construirea în zonele potențial instabile se admite numai pe baza studiilor geotehnice și a verificării de stabilitate, cu aplicarea măsurilor de drenare, consolidare și stabilizare stabilite prin documentațiile de specialitate.
- **Riscul seismic.** Comuna Colți se află în zona de influență a sursei seismice Vrancea. Conform hărților de zonare din Codul de proiectare seismică P 100-1/2013, pentru amplasarea comunei se consideră o valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,40 g$, corespunzătoare unui interval mediu de recurență $IMR = 225$ de ani, și o perioadă de control a spectrului de răspuns $T_c = 1,6 s$.

Calitatea Factorilor de Mediu (Aer, Apă, Sol, Zgomot)

- **Calitatea aerului:** În comuna Colți, calitatea aerului este în general bună, datorită lipsei unor surse majore de poluare industrială și prezenței suprafețelor forestiere extinse. Local, pot apărea concentrații crescute de pulberi în suspensie (PM₁₀, PM_{2,5}), generate de traficul rutier, drumurile neasfaltate, încălzirea locuințelor cu combustibili solizi și arderea necontrolată a resturilor vegetale.
- **Calitatea apei:** Calitatea râului Bâsca, a Văii Colților, a Văii Boului și a cursurilor de apă secundare poate fi afectată local de evacuarea insuficient controlată a apelor uzate, activitățile zootehnice și scurgerile de pe versanți și terenuri agricole. Apele subterane și sursele individuale de alimentare pot fi vulnerabile la contaminarea cu nitrați și la poluarea microbiologică.
- **Calitatea solului:** Pe teritoriul comunei Colți se pot manifesta procese de eroziune, ravinare, alunecare și tasare, favorizate de relieful accidentat, pantele accentuate, scurgerea necontrolată a apelor pluviale, îndepărtarea vegetației și utilizarea necorespunzătoare a terenurilor.
- **Poluarea fonică:** Nivelul de zgomot este în general redus, specific unei comune rurale montane, drumurilor comunale și sectoarelor în care se desfășoară temporar activități de construcții, agricole, forestiere sau turistice.

2.3 Relații în teritoriu

Teritoriul administrativ al comunei Colți are suprafața de 3.494,46 ha, din care 3.337,27 ha extravilan existent și 157,19 ha intravilan existent. Prin propunerile PUG, intravilanul ajunge la 247,23 ha, iar extravilanul rezultat este de 3.247,23 ha. Structura teritorială este dominată de fondul forestier, cu 2.173,73 ha, și de terenurile agricole, care se reduc de la 1.087,75 ha în situația existentă la 1.039,26 ha în situația propusă. Suprafețele permanente aflate sub ape ocupă 21,78 ha.

Intravilanul nu formează un corp compact unic, ci este distribuit în mai multe trupuri aferente satelor Colți, Aluniș, Colții de Jos și Muscelu Cărmănești. Așezările s-au dezvoltat preponderent în lungul văilor, al cursurilor de apă și al căilor de comunicație, pe terenurile cu pante mai reduse. Această structură impune protejarea fondului forestier, a albiilor și culoarelor de scurgere, limitarea extinderilor pe versanții instabili și corelarea dezvoltării cu aria naturală protejată „Chihlimbarul de Buzău”.

Teritoriul administrativ al comunei, cu delimitarea UAT, vecinătățile, trupurile de intravilan existent și propus, localitățile componente, construcțiile, limitele parcelare, căile de comunicație, cursurile de apă și principalele elemente ale cadrului natural, este reprezentat în planșa IT1 „Încadrarea în teritoriul administrativ”.

Structura teritorială este neregulată și adaptată reliefului montan și subcarpatic. Trupurile de intravilan sunt asociate vetrelor satelor și grupărilor de locuințe dezvoltate în lungul drumurilor și văilor. Dispersia construită și diferențele de nivel determină costuri ridicate pentru realizarea infrastructurii, dificultăți de acces și necesitatea etapizării extinderilor propuse.

- **Relațiile teritoriale** se organizează cu prioritate către orașul Pătârlagele, care asigură accesul la servicii de rang superior și la DN10, și, la scară județeană, către municipiul Buzău. Vecinătățile administrative confirmate sunt UAT Pătârlagele, Pănătău, Cozieni, Bozioru, Brăești și Gura Teghii.
- **Rețeaua rutieră** este alcătuită din drumurile comunale DC69, DC70, DC71, DC78 și DC89 și rețeaua străzilor și drumurilor locale. Comuna nu este traversată de drum național, iar conectarea la rețeaua rutieră națională se realizează prin Pătârlagele și DN10.
- **Cursurile de apă** și configurația reliefului evidențiază organizarea localităților în lungul culoarelor de vale. Rețeaua hidrografică este legată de Bâsca Chiojdului și de cursurile Colți, Sibiciu și Ciptoraș, completate de văi secundare și formațiuni torențiale. Albiile, podețele, șanțurile și traseele naturale de evacuare a apelor trebuie menținute funcționale și accesibile pentru întreținere.

Comuna Colți este situată în partea nord-vestică a județului Buzău, în zona montană și subcarpatică a Subcarpaților de Curbură, pe cursul superior al râului Sibiciu. Poziția teritorială determină relații funcționale directe cu orașul Pătârlagele și cu sistemul teritorial Nehoiu–Pătârlagele, iar la nivel județean cu municipiul Buzău.

Teritoriul administrativ are o configurație influențată de văi, versanți, suprafețele forestiere și traseele rețelei rutiere. Amplasarea între zona montană și culoarul văii Buzăului determină relații teritoriale bazate pe mobilitatea populației, accesul la servicii, schimburile economice, valorificarea patrimoniului și cooperarea pentru protecția mediului și dezvoltarea infrastructurii.

Relațiile cu UAT-urile învecinate

Comuna Colți se învecinează cu următoarele unități administrativ-teritoriale:

- UAT Pătârlagele;
- UAT Pănătău;
- UAT Cozieni;
- UAT Bozioru;
- UAT Brăești;
- UAT Gura Teghii.

Relațiile cu aceste unități administrativ-teritoriale sunt susținute de continuitatea rețelei rutiere, de traseele turistice, de legăturile sociale și economice și de necesitatea cooperării în domeniul protecției cursurilor de apă, gestionării riscurilor naturale, salubrității, utilităților și conservării patrimoniului natural și cultural.

Relația teritorială dominantă este cea cu orașul Pătârlagele, către care se orientează o parte importantă a deplasărilor pentru servicii administrative, educație, sănătate, comerț, ocuparea forței de muncă și acces la transportul de rang superior. La scară județeană, municipiul Buzău reprezintă principalul centru administrativ, economic și de servicii specializate.

Dezvoltarea comunei trebuie corelată cu investițiile și politicile teritoriale ale orașului Pătârlagele, ale municipiului Buzău și ale comunelor învecinate, în special în domeniul mobilității, infrastructurii edilitare, protecției mediului, turismului și gestionării situațiilor de urgență.

Reteaua de localități

Comuna este alcătuită din patru sate: **Colți, localitate de reședință, și satele Aluniș, Colții de Jos și Muscelu Cărmănești**. Satul Colți îndeplinește rolul de centru administrativ și de servicii pentru întreaga comună.

În conformitate cu ierarhia stabilită prin Legea nr. 351/2001, satul Colți, ca reședință de comună, este localitate rurală de rang IV, iar satele componente sunt localități rurale de rang V. Satul Aluniș are un rol turistic și cultural important, determinat de prezența Ansamblului rupestru, a bisericii și chiliilor rupestre și a structurilor turistice existente. Satele Colții de Jos și Muscelu Cărmănești păstrează un caracter rural predominant rezidențial, agricol și forestier.

Structura teritorială este caracterizată prin vetre construite dispersate și prin dezvoltări liniare sau grupate în lungul drumurilor și văilor. Această organizare impune asigurarea unor legături sigure între sate, menținerea accesului la serviciile publice de bază și extinderea etapizată a infrastructurii tehnico-edilitare.

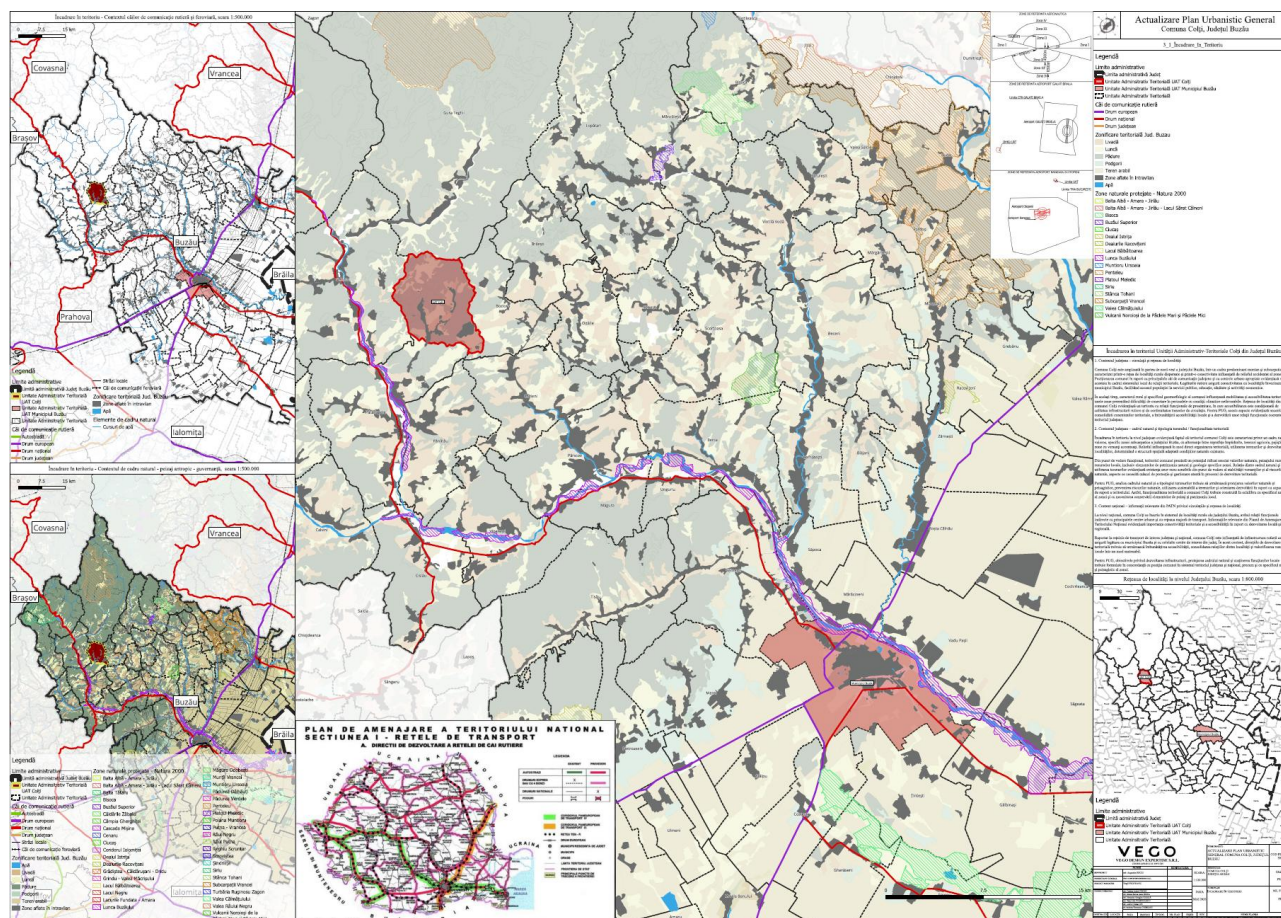


Figura 11 - Planșă IT1 – Încadrarea UAT Colți la nivel teritorial

Accesibilitatea

Accesibilitatea comunei Colți este asigurată exclusiv prin rețeaua rutieră. Comuna nu este traversată de drumuri naționale, iar legătura cu rețeaua rutieră de rang superior se realizează către orașul Pătârlagele și DN10, principalul traseu de acces fiind DN10 – Pătârlagele – Sibiciu – Colți, prin DC69. Această relație reprezintă principala conexiune teritorială a comunei cu Valea Buzăului și cu centrele urbane din județ.

Rețeaua rutieră comunală este alcătuită din drumurile DC69, DC70, DC71, DC78 și DC89, completate de străzile locale și drumurile de exploatare. Inventarul GIS al documentației PUG indică o lungime totală cartată de aproximativ 18,56 km pentru cele cinci drumuri comunale. Lungimile inventariate sunt: DC69 – 7,777 km; DC70 – 0,271 km; DC71 – 5,235

km; DC78 – 4,647 km; DC89 – 0,630 km. Intervențiile efective și lungimile aferente lucrărilor se stabilesc prin documentațiile tehnico-economice și proiectele de specialitate.

DC69 asigură principala relație de acces către Pătârlagele și DN10, în timp ce DC71 realizează legătura Colți–Aluniș, iar DC78 și DC89 participă la conexiunea către Muscelu Cărmănești și către traseele locale din zona așezărilor rupestre. Rețeaua rutieră are astfel atât rol de acces pentru populația rezidentă, cât și rol în deservirea obiectivelor culturale și turistice ale comunei. Traseul oficial de acces către vestigiile rupestre este indicat prin Colți – Aluniș pe DC71 și, pentru continuarea spre zona Nucu, prin DC78 și DC89.

Comuna Colți nu este traversată de infrastructură feroviară și nu dispune de infrastructură aeroportuară în interiorul teritoriului administrativ. Accesul la modurile de transport de rang superior se realizează, prin urmare, prin deplasare rutieră către infrastructurile existente în afara UAT.

Documentele de fundamentare confirmă necesitatea modernizării infrastructurii rutiere existente. Sunt identificate explicit proiecte privind modernizarea DC69, modernizarea infrastructurii rutiere de pe raza comunei Colți și asfaltarea drumurilor locale (ulițe). Nu sunt propuse trasee rutiere majore noi de rang județean sau național.

Intervențiile asupra rețelei rutiere trebuie adaptate caracterului rural-montan al teritoriului și condițiilor locale de relief. Modernizarea va urmări, după caz, îmbunătățirea structurii rutiere, asigurarea scurgerii controlate a apelor, realizarea sau refacerea șanțurilor și rigolelor, creșterea vizibilității și siguranței circulației, asigurarea accesului autospecialelor și îmbunătățirea condițiilor pentru deplasarea pietonală.

În ceea ce privește podurile și podețele, documentația disponibilă nu confirmă în prezent proiecte distincte, localizări sau intervenții punctuale. Starea acestora și necesarul concret de consolidare, reabilitare sau înlocuire trebuie stabilite prin studiul de circulație, expertize și documentațiile tehnice aferente proiectelor rutiere.

Transportul public trebuie corelat cu relațiile de navetism și cu accesul populației la servicii, însă traseele, stațiile, frecvențele și gradul de acoperire nu sunt suficient documentate pentru a fi introduse în Memoriul General ca date certe. Amplasarea și amenajarea eventualelor stații sau puncte de oprire, precum și conexiunile pietonale către acestea, vor fi stabilite pe baza situației reale și a documentațiilor de mobilitate și circulație.

De asemenea, documentația disponibilă nu confirmă în această etapă o rețea distinctă de trasee pietonale propuse. Măsurile pentru siguranța pietonală trebuie prioritizate în centrele satelor și în apropierea instituțiilor publice, unităților de învățământ, lăcașurilor de cult și obiectivelor culturale și turistice, soluția concretă urmând să fie stabilită prin proiectele de modernizare a străzilor și studiul de circulație.

2.4 Potențial economic

În contextul județean, comuna Colți prezintă profilul unei unități administrativ-teritoriale rurale montane, cu o economie de scară redusă, dependentă de resursele locale, de accesibilitatea către Pătârlagele și de capacitatea de valorificare a patrimoniului natural și cultural. Declinul demografic, populația rezidentă de 809 locuitori înregistrată la RPL 2021, dispersia satelor și accesibilitatea dificilă limitează formarea unor activități economice de mari dimensiuni. Documentele analizate nu confirmă existența unor zone industriale sau parcuri logistice constituite în comuna Colți. Profilul economic dominant este agro-turistic, bazat pe agricultură de subzistență, creșterea animalelor, activități forestiere, servicii locale, meșteșuguri și turism cultural și de natură.

Această secțiune evaluează structura economică a UAT, identificând sectoarele principale, resursele locale, potențialul de creștere și direcțiile compatibile de atragere a investițiilor.

Principalele Sectoare Economice (Agricultură, Silvicultură, Servicii și Turism)

Economia UAT Colți este susținută de sectorul primar, reprezentat prin agricultură de scară redusă, pomicultură, pajiști, creșterea animalelor și activități legate de fondul forestier. Terenurile agricole ocupă 1.087,75 ha în situația existentă și 1.039,26 ha în situația propusă, iar fondul forestier ocupă 2.173,73 ha.



Sectorul secundar este slab reprezentat și poate cuprinde numai activități de mică producție, prelucrarea produselor locale, meșteșuguri, ateliere și construcții compatibile cu zonele de locuire și cu regimul de protecție. Nu sunt fundamentate prin PUG activități industriale grele, platforme logistice sau unități cu impact semnificativ asupra mediului.

Sectorul terțiar cuprinde administrația și serviciile publice, comerțul de proximitate, activitățile turistice, cazarea, alimentația publică, activitățile culturale și serviciile pentru populație. Potențialul de dezvoltare este legat în special de turismul cultural, educativ, rural și de natură.

Exploatarea chihlimbarului are valoare istorică și identitară. Materialele analizate nu confirmă existența unei activități extractive actuale care să fundamenteze dezvoltarea unui sector minier. Valorificarea economică a chihlimbarului trebuie orientată către activități muzeale, culturale, educative, artisanale și turistice, fără afectarea ariei naturale protejate „Chihlimbarul de Buzău”.

Zone și Unități Economice Relevante

La nivelul comunei nu sunt documentate zone industriale sau logistice formal constituite. Activitățile economice sunt dispersate în cadrul vetrelor satelor și sunt reprezentate în principal de gospodării agricole, activități independente, comerț local, servicii, structuri de cazare și activități turistice.

Principalele repere cu rol economic, cultural și turistic sunt Muzeul Chihlimbarului, Ansamblul rupestru de la Aluniș, Biserica rupestră „Tăierea Capului Sf. Ioan Botezătorul”, chiliile rupestre, Necropola Monteoru de la Colți–Vârful Bâi, Pensiunea Nicoară, Aluniș Retreat, Școala Aluniș–Art Center și Centrul turistic Colți.

Satul Colți concentrează principalele servicii administrative, comerciale, educaționale și medicale, iar satul Aluniș are un rol distinct în dezvoltarea turismului cultural și de natură. Colții de Jos și Muscelu Cărmănești pot susține activități agricole, forestiere, meșteșugărești și agroturistice de scară redusă.

Dezvoltarea economică trebuie să evite ocuparea terenurilor forestiere, fragmentarea peisajului, afectarea monumentelor și amplasarea activităților poluante în apropierea locuințelor, cursurilor de apă și obiectivelor protejate. Activitățile generatoare de trafic greu, zgomot, emisii, mirosuri sau impact vizual major se admit numai în amplasamente compatibile și cu respectarea tuturor zonelor de protecție.

Resursă locală	Direcție compatibilă de dezvoltare
Aria naturală protejată „Chihlimbarul de Buzău” și Muzeul Chihlimbarului	Turism cultural și educativ, informare, cercetare și activități artisanale compatibile cu regimul de protecție
Ansamblul rupestru Aluniș și patrimoniul arheologic și religios	Trasee culturale, vizitare controlată, ghidaj, semnalizare și servicii turistice de scară mică
Fond forestier – 2.173,73 ha	Activități silvice legale, produse locale, educație ecologică și turism de natură fără fragmentarea habitatelor
Terenuri agricole – 1.039,26 ha în situația propusă	Agricultură de scară redusă, pomicultură, creșterea animalelor, procesare primară și comercializarea produselor locale
Peisaj montan, văi și trasee rurale	Drumeție, cicloturism, trasee tematice, puncte de belvedere și agrement cu impact redus
Fond construit rural și gospodării tradiționale	Agroturism, pensiuni de capacitate redusă, ateliere, meșteșuguri și reconversia clădirilor existente



Servicii și conectivitate digitală	Muncă la distanță, promovare turistică, comercializarea produselor locale și servicii pentru populație
------------------------------------	--

Tabel 9 - Resurse locale

Proiecte și Planuri de Investiții

Direcțiile de investiții cu impact asupra potențialului economic al comunei Colți urmăresc valorificarea resurselor locale prin turism cultural și de natură, promovarea produselor și meșteșugurilor locale, dezvoltarea serviciilor turistice și revitalizarea spațiilor cu rol de centralitate. Modelul propus este unul de dezvoltare economică de scară redusă și medie, compatibil cu caracterul rural-montan al comunei, cu patrimoniul cultural și cu sensibilitatea cadrului natural.

Principala direcție de valorificare economică este reprezentată de turismul cultural și educativ, prin dezvoltarea circuitului tematic „Chihlimbar – Vârful Băi – Aluniș”. Propunerea urmărește corelarea Muzeului Chihlimbarului, a Necropolei Monteoru de la Colți – Vârful Băi și a Ansamblului rupestru Aluniș într-un sistem comun de vizitare, prin trasee, semnalizare și puncte de informare. Configurația concretă a circuitului, lucrările necesare și valoarea investiției se vor stabili prin studiu turistic și documentațiile tehnico-economice aferente.

O a doua direcție vizează susținerea producătorilor locali, a meșteșugurilor și a serviciilor asociate turismului. Documentația PUG propune realizarea unui hub pentru producători locali și servicii turistice, conceput ca spațiu pentru prezentarea și comercializarea produselor locale, activități meșteșugărești, informare turistică și servicii conexe. Amplasamentul, capacitatea și forma de organizare nu sunt stabilite în această etapă, proiectul fiind condiționat de elaborarea documentației investiției și de implicarea administrației locale, a producătorilor și a mediului privat.

Dezvoltarea economică este susținută și prin regenerarea zonelor centrale din Colți și Aluniș, în scopul creșterii atractivității localităților și al îmbunătățirii spațiului destinat activităților comerciale, turistice și comunitare. Sunt avute în vedere amenajări ale spațiului public, mobilier urban, semnalistică, integrare peisagistică și îmbunătățirea accesului către dotări și obiective de interes. Soluțiile concrete vor fi stabilite prin studii urbanistice și peisagistice.

Valorificarea turistică și economică trebuie realizată fără degradarea resurselor care generează atractivitatea comunei. În acest sens, PUG corelează dezvoltarea activităților turistice cu protecția cursurilor de apă, a luncilor, a zonelor inundabile, a traseelor ecologice și a peisajului, prin direcția de realizare a unui sistem verde-albastru și prin condiționarea intervențiilor de studiile și avizele de mediu necesare.

Agricultura, activitățile forestiere, produsele locale și serviciile de proximitate rămân componente ale economiei rurale, însă documentația disponibilă nu confirmă proiecte investiționale distincte și cuantificate pentru fiecare dintre aceste domenii. Din acest motiv, PUG trebuie să le trateze ca direcții de dezvoltare economică și funcțiuni compatibile, fără atribuirea unor investiții, capacități sau valori financiare nefundamentate.

Modernizarea infrastructurii rutiere, dezvoltarea utilităților și a infrastructurii digitale au, de asemenea, un rol economic important, deoarece condiționează accesul turiștilor, funcționarea serviciilor și posibilitatea dezvoltării unor activități private. Aceste investiții au însă caracter de infrastructură suport pentru economie, nu reprezintă în sine principalele proiecte de valorificare economică.

În ansamblu, potențialul economic al comunei Colți este orientat către valorificarea patrimoniului și peisajului, dezvoltarea turismului de scară controlată, susținerea produselor și meșteșugurilor locale și crearea unor servicii complementare, evitând investițiile supradimensionate sau activitățile incompatibile cu caracterul rural și cu regimurile de protecție.

Sursele de finanțare pentru aceste proiecte pot include Programul Regional, fonduri europene, fonduri culturale, bugetul local și parteneriate, însă eligibilitatea, bugetul și stadiul de implementare se stabilesc separat pentru fiecare investiție. Înscrierea unui proiect în PUG exprimă o direcție strategică de dezvoltare și rezervă cadrul urbanistic necesar, fără a echivala cu existența unei finanțări aprobate sau a unei investiții contractate.

2.5 Populația. Elemente demografice și sociale

Componenta demografică reprezintă unul dintre factorii determinanți pentru dimensionarea funcțiunilor urbane și rurale, a echipamentelor publice, a infrastructurii tehnico-edilitare și a necesarului de teren destinat dezvoltării. În cazul comunei Colți, evoluția din ultimele decenii indică un proces accentuat de reducere a populației, însoțit de îmbătrânire demografică și de diminuarea puternică a generațiilor tinere.

Dinamica populației

Conform datelor recensămintelor, populația rezidentă a comunei Colți a scăzut de la 1.335 locuitori în anul 2002 la 1.094 locuitori în anul 2011 și la 809 locuitori la Recensământul Populației și Locuințelor 2021. În intervalul 2002-2021, comuna a pierdut 526 de locuitori, ceea ce reprezintă o reducere de aproximativ 39,4%. Numai între recensămintele din 2011 și 2021, scăderea a fost de 285 de persoane, respectiv de aproximativ 26,1%. Evoluția confirmă caracterul structural, și nu conjunctural, al declinului demografic.

Evoluția populației după domiciliu

Comuna Colți, județul Buzău, 2000–2025

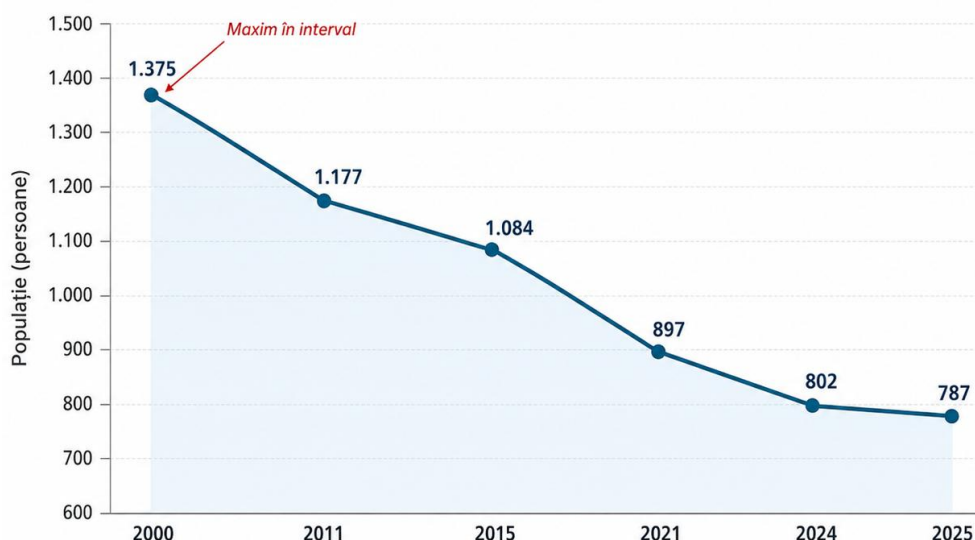


Figura 12 - Evoluția populației la nivelul UAT Colți

La RPL 2021, populația comunei era distribuită între cele patru sate astfel: Colți - 302 locuitori, Aluniș - 263 locuitori, Muscelu Cărmănești - 152 locuitori și Colții de Jos - 92 locuitori. Satul Colți concentra aproximativ 37,3% din populația comunei, iar Aluniș 32,5%. Împreună, cele două sate însumau 565 de locuitori, respectiv aproximativ 69,8% din populația rezidentă a UAT, conturând principalul nucleu demografic și funcțional al comunei.

Figura 4 - Evoluția populației rezidente a comunei Colți la recensămintele din 2002, 2011 și 2021.

Pentru analiza evoluției dintre recensăminte poate fi utilizată complementar seria INS Tempo POP107D privind populația după domiciliu la 1 ianuarie. Aceasta trebuie însă menținută distinctă metodologic de populația rezidentă: INS precizează că populația rezidentă și populația după domiciliu reprezintă indicatori diferiți și nu trebuie tratate ca serii identice. În seria populației după domiciliu, comuna Colți avea 1.375 persoane în anul 2000, 1.177 în 2011, 1.084 în 2015, 897 în 2021, 802 în 2024 și 787 persoane în 2025. Rezultă o reducere de 588 persoane între 2000 și 2025, echivalentă cu aproximativ 42,8%, ceea ce confirmă continuitatea tendinței de contracție demografică și după ultimul recensământ.

Structura demografică (vârstă, gen)

- **Structura pe vârste:** Datele INS TEMPO-Online pentru populația după domiciliu la 1 ianuarie 2025 indică o structură demografică puternic îmbătrânită. Din totalul de 787 persoane, aproximativ 71 persoane, respectiv 9,0%, aparțin grupei 0–19 ani, aproximativ 449 persoane, respectiv 57,1%, grupei 20–64 ani, iar 267 persoane, respectiv 33,9%, au 65 de ani și peste. Valorile rezultă din agregarea grupelor de vârstă POP107D; grupa 15–19 ani numără 30 persoane în 2025.
- **Structura pe sexe:** Repartiția pe sexe este relativ echilibrată, cu o ușoară predominanță a populației feminine. La 1 ianuarie 2025 sunt înregistrate 384 persoane de sex masculin (48,8%) și 403 persoane de sex feminin (51,2%).

Structura pe sexe și grupe de vârstă

Structura pe sexe nu indică un dezechilibru demografic major. La 1 ianuarie 2025, din totalul de 787 persoane cu domiciliul în comună, 384 erau bărbați și 403 femei, reprezentând aproximativ 48,8%, respectiv 51,2% din total.

Modificarea structurii pe vârste este însă mult mai accentuată. În anul 2000, grupele de vârstă 0-4 ani, 5-9 ani și 10-14 ani însumau 198 persoane, reprezentând aproximativ 14,4% din populația după domiciliu. În anul 2025, aceleași grupe mai cuprindeau numai 41 persoane - 15 persoane de 0-4 ani, 10 persoane de 5-9 ani și 16 persoane de 10-14 ani -, respectiv aproximativ 5,2% din totalul populației. Față de anul 2000, numărul copiilor de 0-14 ani s-a redus astfel cu aproximativ 79,3%.

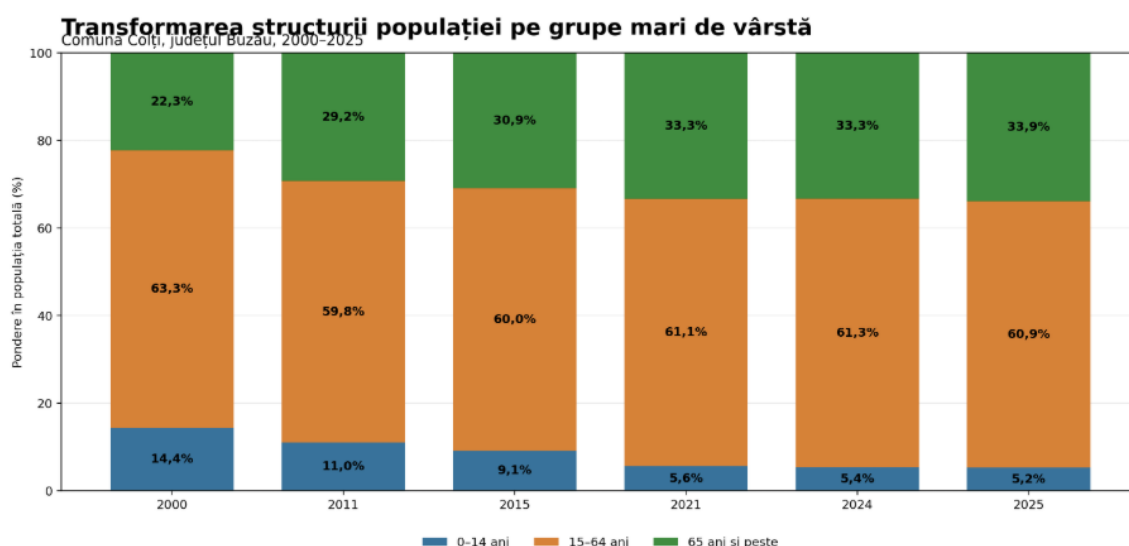


Figure 1 - Evoluția structurii pe vârste la nivelul UAT Colți

În paralel, populația de 65 de ani și peste are o pondere foarte ridicată. Din însumarea grupelor de vârstă rezultă pentru anul 2025 aproximativ 267 persoane de 65 ani și peste, reprezentând circa 33,9% din populația după domiciliu. În anul 2000, aceeași categorie însuma 306 persoane, respectiv aproximativ 22,3% din populație. Prin urmare, procesul de îmbătrânire nu este determinat de o creștere numerică a populației vârstnice, ci în principal de reducerea mult mai rapidă a populației totale și, mai ales, a generațiilor tinere.

Această structură demografică indică o bază redusă de înnoire a populației și o creștere relativă a necesarului de servicii medicale, sociale și de proximitate destinate populației vârstnice. În același timp, reducerea accentuată a cohortelor de copii impune adaptarea prudentă a infrastructurii educaționale, fără diminuarea accesibilității teritoriale a serviciilor pentru familiile cu copii.

Mișcarea naturală a populației

Datele INS privind nașcuții-vii evidențiază un nivel foarte redus al natalității în ultimii ani: în comună au fost înregistrați 4 nașcuți-vii în 2021, 4 în 2022, 1 în 2023 și 2 în 2024. În aceiași ani, numărul deceselor a fost de 29 în 2021, 26 în 2022, 22 în 2023 și 14 în 2024.

Evoluția numărului de nașcuți-vii

Comuna Colți, județul Buzău, 2000-2024

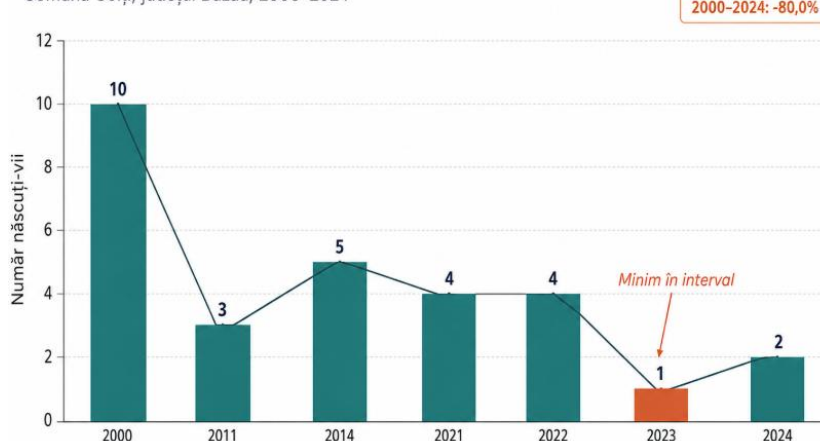


Figure 2 - Evoluția natalității la nivelul UAT Colți

Rezultă, pentru fiecare dintre anii 2021-2024, un sold natural negativ: aproximativ -25 persoane în 2021, -22 în 2022, -21 în 2023 și -12 în 2024. Aceste valori confirmă rolul major al deficitului natural în menținerea declinului demografic. Ele nu exprimă însă soldul demografic total, deoarece evoluția populației este influențată și de migrația internă și internațională.

Educație, ocupare și servicii publice

Reducerea generațiilor tinere este reflectată direct și de populația școlară. Seria INS SCL103D indică pentru comuna Colți o scădere de la 138 copii și elevi în anul 2000 la 26 în anul 2023. Pentru anul 2023 sunt înregistrați 4 copii înscriși în grădiniță și 22 elevi în învățământul preuniversitar, dintre care 14 în învățământul primar și 8 în cel gimnazial. Diminuarea efectivelor școlare trebuie avută în vedere la dimensionarea capacităților educaționale, dar nu justifică reducerea accesibilității serviciului, având în vedere caracterul dispersat al așezărilor comunei.

În ceea ce privește ocuparea formală, INS înregistra în anul 2023 un număr mediu de 48 de salariați la nivelul comunei. Indicatorul se referă exclusiv la persoanele cu contract de muncă sau raport de serviciu incluse în metodologia statistică și nu poate fi asimilat unei rate generale de ocupare a populației.

Rețeaua de dotări și servicii de interes public identificată în documentația PUG cuprinde școala gimnazială și grădinița din satul Colți, Primăria comunei, dispensarul, biblioteca, Muzeul Chihlimbarului, trei cămine culturale și terenul de sport. Datele INS confirmă menținerea unei biblioteci la nivelul comunei și a unei unități muzeale/colective muzeale în seriile statistice recente. Concentrarea principalelor servicii în satul de reședință face ca accesul populației din Aluniș, Muscelu Cărmănești și Colții de Jos să depindă direct de calitatea legăturilor rutiere, de condițiile de mobilitate și de menținerea unor conexiuni funcționale eficiente între sate.

Structura etnică și confesională

Conform informațiilor RPL 2021 utilizate în documentația PUG, structura etnică a populației este predominant românească, iar structura confesională este predominant ortodoxă. Pentru Memoriul General nu se introduc procente suplimentare în absența unei defalcări statistice anexate care să permită verificarea integrală a ponderilor.

Implicații pentru dezvoltarea teritorială

Profilul demografic al comunei Colți este caracterizat prin declin numeric accentuat, reducerea severă a populației tinere, spor natural negativ și creșterea ponderii populației vârstnice. Aceste tendințe impun o abordare prudentă a dezvoltării spațiale. Extinderile de intravilan destinate locuirii trebuie fundamentate pe necesități demonstrate și corelate cu dinamica reală a populației, evitând supradimensionarea rețelelor edilitare și dispersarea suplimentară a construcțiilor.

Prioritatea PUG trebuie să fie consolidarea structurii existente a localităților, reutilizarea și modernizarea fondului construit, menținerea accesului la serviciile publice de bază, adaptarea serviciilor medicale și sociale la îmbătrânirea populației și susținerea condițiilor necesare pentru menținerea familiilor tinere. În același timp, concentrarea a aproximativ 70% din populația comunei în satele Colți și Aluniș justifică consolidarea rolului acestora ca principale nuclee de servicii, fără diminuarea accesibilității pentru populația din Muscelu Cărmănești și Colții de Jos.

În perspectivă, obiectivul realist nu este fundamentarea dezvoltării pe o revenire demografică presupusă, ci creșterea calității locuirii și a accesibilității serviciilor pentru populația existentă, protejarea resurselor locale și crearea condițiilor care pot limita depopularea și pierderea populației active.

2.6 Circulație

2.6.1 Căi de comunicație rutieră

Teritoriul comunei nu este traversat de drumuri naționale. Conectarea la DN10 și la serviciile din Pătârlagele se realizează prin rețeaua de drumuri comunale și locale.

Inventarul furnizat pentru drumurile comunale cuprinde DC69, DC70, DC71, DC78 și DC89, cu o lungime totală cartată de aproximativ 18,56 km.



Figure 3 - Ilustrarea stării carosabilului pe DC69 în satul Colți

Studiile semnalează profile neuniforme, sectoare degradate, îngustări la poduri și podețe, scurgere pluvială incompletă și infrastructură pietonală discontinuă. Prioritatea o reprezintă siguranța și accesibilitatea, nu creșterea vitezei de tranzit.

Accesurile noi, parcajele și modernizările se proiectează cu păstrarea vizibilității, evacuarea apelor, accesul autospecialelor și protejarea traseelor turistice și a zonelor sensibile.

Drum / relație	Lungime cartată / rol
DC69	7,777 km
DC70	0,271 km
DC71	5,235 km
DC78	4,647 km



Drum / relație	Lungime cartată / rol
DC89	0,630 km
TOTAL DRUMURI COMUNALE INVENTARIATE	18,560 km

Tabel 10 - Circulații și mobilitate în UAT Colți.

2.6.2 Căi de comunicație feroviară

UAT Colți nu este traversată de cale ferată și nu deține stații, halte, treceri la nivel sau servituți feroviare. Accesul la transportul feroviar este exterior comunei și se realizează prin deplasare rutieră către nodurile disponibile în teritoriu. PUG nu instituie zone de siguranță sau protecție feroviară în interiorul UAT în lipsa unei infrastructuri feroviare confirmate.

Cod	Categorie	Rol teritorial	Date confirmate	Observații
DC69	drum comunal	legătură intersătească și acces local	7,777 km cartat	prioritate de modernizare
DC70	drum comunal	acces local	0,271 km cartat	inventar GIS
DC71	drum comunal	Colți-Aluniș	5,235 km cartat	inventar GIS

Tabel 11 - Rețeaua majoră de circulații și transport public.

2.6.3 Servituți aeronautice civile și avizarea AACR

- Materialele furnizate nu indică suprapunerea UAT cu o zonă de servituți aeronautice civile. Pentru construcțiile care, prin înălțime sau funcțiune, intră sub incidența reglementărilor aeronautice, necesitatea avizării se stabilește potrivit cadrului legal și solicitării autorității competente.

Normă	Conținut relevant	Efect în PUG/RLU
Art. 84	Stabilește cadrul pentru zonele supuse servituților aeronautice civile aferente aerodromurilor civile certificate și echipamentelor serviciilor civile de navigație aeriană, împreună cu restricțiile asupra construcțiilor și utilizării terenurilor.	PUG trebuie să trateze servitutea ca regim juridic/tehnic suprapus zonificării funcționale.
Art. 85 alin. (1)	Administratorul aerodromului sau al echipamentelor determină limitele și restricțiile; AACR le avizează; acestea se transmit autorităților locale/județene.	Geometria nu se inventează de proiectant. Se solicită și se preia sursa oficială.
Art. 85 alin. (2)	Autoritățile locale integrează în documentațiile de urbanism zonele și restricțiile transmise.	Memoriu, RLU și documentația grafică trebuie actualizate coerent.
Art. 87 alin. (1)	În zonele de servituți civile, modificarea RLU, lucrările și schimbarea destinației/utilizării terenurilor se fac numai cu avizul prealabil AACR; aprobarea tacită nu se aplică.	Clauză expresă în RLU și listă de avize în CU.
Art. 87 alin. (2)	APL supraveghează restricțiile și transmite AACR/administratorului documentul de recepție pentru lucrările autorizate cu aviz AACR.	Procedură post-autorizare și registru local de avize/recepții.
Art. 89	Orice persoană fizică/juridică respectă restricțiile și avizele.	Obligația se aplică titularilor publici și privați.
Art. 91 alin. (3)	Construcțiile cu înălțimea de la sol ≥ 45 m se notifică AACR în 48 de ore de la finalizare, cu natura, înălțimea și coordonatele.	Se introduce obligația în RLU și în checklistul recepției.



Normă	Conținut relevant	Efect în PUG/RLU
Art. 91 alin. (4)	Construcțiile de la alin. (3) trebuie balizate și, după caz, marcate.	Condiția se verifică înainte de recepție și exploatare.
Art. 126 lit. o; art. 127	Neintegrarea de către APL a zonelor/restricțiilor primite, în termenul legal, este contravenție; textul consultat prevede 25.000–50.000 lei.	Risc instituțional pentru beneficiar; cuantumul se reverify la data aplicării.
Art. 126 lit. p–r; art. 127	Lucrări fără aviz, nerespectarea avizului și încălcarea art. 91 alin. (3)–(4) sunt contravenții; textul consultat prevede 50.000–100.000 lei.	Control obligatoriu în CU/AC/recepție; cuantumul se reverify la data aplicării.

Tabel 12 - Codul aerian al României – Legea nr. 21/2020

Pct.	Regulă verificată	Transpunere urbanistică
2.2.4	În exteriorul zonelor cu servituți aeronautice civile, sunt considerate obstacole cel puțin obiectele cu înălțimea ≥ 100 m față de cota terenului.	Prag de screening obligatoriu; nu este o limită de construire automată.
2.3.4	În exteriorul zonelor, obstacolele cu înălțimea ≥ 45 m se marchează și se balizează; analiza de specialitate poate impune măsuri și altor obstacole.	Regulă distinctă de pragul de 100 m și de procedura avizului.
2.3.5	Stabilește cerințe de semnalizare pentru anumite linii electrice aeriene și stâlpi, inclusiv la traversări ale unor coridoare majore.	Datele se definitivează prin documentația tehnică și avizele instituțiilor competente.
3.4.1 și 3.4.3	Definesc suprafețe/zone de protecție pentru mijloace CNS și meteorologice; obiectivele noi în aceste zone nu se amplasează fără aviz AACR.	PUG trebuie să poată integra oficial aceste zone și să evite interferențele geometrice/electromagnetice.
3.5	Tratează spațiul aerian controlat din vecinătatea aerodromurilor.	Nu se descrie drept „volum CNS”. Se menține separat de protecția radioelectrică.
4.3.1.5	Dincolo de zonele I–IV, obstacolele cu înălțimea ≥ 100 m față de cota terenului sunt supuse evaluării/avizării AACR.	Se aplică în întreg teritoriul administrativ, independent de existența unui poligon o delimitare aeronautică.
4.8	În exteriorul zonelor sunt avizate: obstacole ≥ 100 m; structuri izolate semnificative sub 100 m; autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, LEA magistrale, radiorelee; aerodromuri/heliporturi; terenuri permanente de aviație; mijloace CNS/meteo; alte obiective cu potențial de obstacol/afectare.	Introduce screening bazat pe tipul investiției, nu numai pe localizarea într-o zonă desenată.

Tabel 13 - Codul aerian al României – Legea nr. 21/2020



Pct.	Regulă procedurală	Consecință
2.1.2	AACR emite avize pentru documentații de urbanism, inclusiv PUG și RLU.	Există flux dedicat PUG pe portalul AACR.
2.3–2.4	Documentația se depune în condițiile și cu structura publicate de AACR.	Checklistul portalului la data depunerii prevalează asupra listelor istorice.
3.1	Evaluare de completitudine, geometrică, operațională și privind impactul asupra CNS/meteorologiei.	Memoriul și documentația grafică trebuie să permită toate cele patru verificări.
3.2–3.3	Siguranța zborului prevalează; se aplică edițiile normative în vigoare la înregistrarea cererii.	Nu se „îngheață” analiza la ediția documentului din ZIP.
3.4 – forma 2026	AACR solicită în scris completările necesare în maximum 30 de zile de la înregistrare.	Înlocuiește termenul de 5 zile lucrătoare din PDF-ul 2020.
3.6	Dacă solicitantul nu depune integral completările în 60 de zile, evaluarea se sistează; reluarea presupune cerere/documentație/tarif noi.	Dosarul trebuie controlat înainte de depunere; se desemnează responsabil de răspuns.
3.7	AACR emite aviz favorabil sau aviz negativ în funcție de conformitate și corectitudinea datelor.	PUG nu poate trata lipsa răspunsului ca aprobare.
3.11 – forma 2026	Tariful minim se achită la programare/depunere; tariful final poate fi regularizat înainte de eliberarea avizului.	Suma se verifică la depunere; nu se fixează în PUG.
4.2	Solicitantul răspunde pentru autenticitatea, completitudinea și actualitatea datelor.	Control de concordanță între CU, beneficiar, titlu, piese scrise și piese desenate.
4.4 lit. c	Modificările de proprietar, amplasament, soluție constructivă, caracteristici tehnice, parametri etc. se comunică și impun un nou aviz AACR.	Clauză de reavizare în RLU și în procedura internă a primăriei.
5.1	Nerespectarea condițiilor avizului sau realizarea fără aviz afectează interesul public al siguranței zborului și atrage răspundere.	Control formal înainte de AC, în șantier și la recepție.

Tabel 14 - Codul aerian al României – Legea nr. 21/2020

2.6.4 Infrastructura aeroportuală

În UAT Colți nu există aeroport, aerodrom sau heliport public confirmat. PUG nu rezervă teren pentru infrastructură aeroportuară în lipsa unei investiții aprobate și a studiilor aferente.

2.7 Intravilan existent. Zone funcționale. Bilanț teritorial

Structura generală a intravilanului existent

Teritoriul administrativ al comunei Colți are o suprafață totală de 3.494,46 ha, din care 157,19 ha reprezintă intravilan existent, iar 3.337,27 ha reprezintă extravilan. Intravilanul este distribuit între cele patru sate componente — Colți, Aluniș, Colții de Jos și Muscelu Cărmănești — și include mai multe corpuri construite, corespunzătoare structurii dispersate a așezărilor.

Configurația intravilanului reflectă caracterul rural montan al comunei, cu vetre construite dezvoltate în principal în lungul căilor de comunicație și al culoarelor de vale. Fragmentarea teritorială este determinată atât de configurația reliefului, cât și de prezența cursurilor de apă, a fondului forestier și a terenurilor agricole.

Numărul, delimitarea și denumirea corpurilor de intravilan trebuie menținute identic în baza GIS, planșele de reglementări, bilanțul teritorial și Regulamentul Local de Urbanism, pentru evitarea neconcordanțelor între piesele documentației.

Actualizarea PUG trebuie să urmărească menținerea coerenței vetrelor existente, utilizarea prioritară a terenurilor deja construibile și evitarea extinderilor dispersate care presupun costuri ridicate de echipare și accesibilitate.

Indicator	Valoare confirmată
Suprafață UAT	3.494,46 ha
Intravilan existent total	157,19 ha
Extravilan existent total	3.337,27 ha
Sate componente	Colți, Aluniș, Colții de Jos, Muscelu Cărmănești

Tabel 15 - Date intravilan/extravilan existent UAT Colți

Zonificarea funcțională existentă

Structura funcțională a teritoriului administrativ al comunei Colți este dominată de **fondul forestier** și de **terenurile agricole**, care însumează cea mai mare parte a suprafeței UAT. În interiorul zonelor construite, funcțiunea dominantă este locuirea individuală cu funcțiuni complementare, completată de zone centrale, instituții publice, gospodării comunale, spații verzi și dotări cu caracter punctual.

a) Zonă aflată permanent sub ape – ZF01

Zona aflată permanent sub ape ocupă **21,78 ha**. Aceasta corespunde rețelei hidrografice existente și reprezintă o componentă importantă a structurii naturale a teritoriului. Cursurile de apă influențează atât organizarea localităților, cât și regimul de construire în sectoarele riverane.

b) Fond forestier – ZF02

Fondul forestier însumează **2.173,73 ha** și reprezintă categoria funcțională dominantă la nivelul UAT. Pădurile contribuie la stabilitatea versanților, continuitatea ecologică și caracterul peisagistic al comunei și constituie, în același timp, limite naturale pentru extinderea zonelor construite.

c) Terenuri agricole – ZF03

Terenurile agricole ocupă **1.087,75 ha** și formează, împreună cu fondul forestier, principala matrice teritorială a comunei. Aceste suprafețe se află în relație directă cu vetrele satelor și contribuie la menținerea caracterului rural al UAT Colți.

d) Unități agro-zootehnice – ZF04

Unitățile agro-zootehnice ocupă **1,09 ha** și au caracter punctual. Amplasarea acestora în raport cu locuirea necesită respectarea condițiilor sanitare și evitarea conflictelor funcționale.

e) Căi de comunicație și transporturi – ZF06

Căile de comunicație și transporturile însumează **32,62 ha**. Rețeaua de circulație asigură legătura între cele patru sate componente și reprezintă principalul suport al dezvoltării liniare a vetrelor construite.

f) Zonă centrală – ZF07

Zona centrală ocupă **4,07 ha** și concentrează funcțiuni cu rol administrativ, comercial și de servicii. Aceste funcțiuni au rol de deservire locală și comunală.

g) Zonă mixtă – ZF08

Zona mixtă are o suprafață de **0,29 ha** și cuprinde sectoare în care locuirea coexistă cu servicii sau alte activități compatibile. Suprafața redusă indică un caracter punctual al mixității funcționale.

h) Zonă instituții publice – ZF09



Zona instituțiilor publice ocupă **0,21 ha**. Aceasta include terenurile aferente dotărilor și serviciilor publice identificate în cadrul localităților.

i) Zonă locuințe și funcțiuni complementare – ZF11

Zona de locuințe și funcțiuni complementare însumează **144,99 ha** și reprezintă principala categorie funcțională construită. Țesutul este specific localităților rurale, fiind alcătuit în principal din locuințe individuale, anexe gospodărești, curți și grădini.

j) Zonă gospodării comunale – ZF13

Zona gospodăriilor comunale ocupă **1,57 ha** și include terenurile destinate funcțiunilor de administrare și gospodărire comunală. Aceste amplasamente pot genera condiționări funcționale și sanitare pentru terenurile învecinate.

k) Spații verzi, sport și agrement – ZF14

Spațiile verzi, de sport și agrement însumează **1,03 ha**. Categoria cuprinde suprafețele amenajate pentru utilizare publică și activități recreative, fără a include fondul forestier sau vegetația naturală din extravilan.

l) Zonă cu destinație specială – ZF15

Zona cu destinație specială ocupă **0,07 ha** și are o pondere foarte redusă în bilanțul funcțional al UAT.

m) Terenuri neproductive – ZF17

Terenurile neproductive însumează **25,26 ha** și corespund suprafețelor cu utilizare limitată, determinate de caracteristicile naturale și geomorfologice ale terenului.

Denumire zonă funcțională	Cod ZF/SZF	Suprafață existentă (ha)
Zonă aflată permanent sub ape	ZF01	21,78
Fond forestier	ZF02	2.173,73
Terenuri agricole	ZF03	1.087,75
Unități agro-zootehnice	ZF04	1,09
Căi de comunicație și transporturi	ZF06	32,62
Zonă centrală	ZF07	4,07
Zonă mixtă	ZF08	0,29
Zonă instituții publice	ZF09	0,21
Zonă locuințe și funcțiuni complementare	ZF11	144,99
Zonă gospodării comunale	ZF13	1,57
Spații verzi, sport și agrement	ZF14	1,03
Zonă cu destinație specială	ZF15	0,07
Terenuri neproductive	ZF17	25,26
TOTAL INTRAVILAN	—	157,19
TOTAL UAT	—	3.494,46

Tabel 16 - Zonificare funcțională existentă

Concluzii privind structura funcțională existentă

- intravilanul reprezintă o componentă redusă a teritoriului administrativ și este distribuit între patru vetre rurale;
- locuirea individuală și funcțiunile complementare constituie utilizarea construită dominantă;

- fondul forestier și terenurile agricole domină teritoriul UAT;
- structura localităților este condiționată de relief, rețeaua hidrografică și căile de comunicație;
- fragmentarea vetrelor construite crește necesarul de infrastructură și dificultatea asigurării serviciilor;
- dezvoltarea viitoare trebuie orientată prioritar către completarea și consolidarea zonelor existente, înaintea extinderilor periferice.

2.8 Zone cu riscuri naturale

Caracterizarea generală a riscurilor

Configurația montană a comunei Colți determină o expunere relevantă la **alunecări de teren, eroziune, scurgeri torențiale și viituri rapide**. Riscurile sunt asociate în principal versanților cu stabilitate redusă, ravenelor, văilor secundare și culoarului hidrografic al Bâscăi Chiojdului.

Comuna Colți este nominalizată prin Legea nr. 575/2001 între unitățile administrativ-teritoriale cu potențial ridicat de producere a alunecărilor de teren, inclusiv de tip reactivat. Această încadrare reprezintă un indicator teritorial de risc și impune investigarea detaliată a amplasamentelor, fără a putea fi transpusă direct ca limită parcellară de interdicție.

- **Alunecări de teren**
- Versanții instabili reprezintă principala categorie de risc geomorfologic. În sectoarele susceptibile la alunecări, autorizarea construcțiilor trebuie condiționată de studii geotehnice de amplasament, verificarea stabilității generale și locale, controlul apelor de suprafață și realizarea măsurilor de drenaj și stabilizare.
- **Viituri și scurgeri torențiale**
- Bâsca Chiojdului și cursurile secundare pot genera viituri rapide și scurgeri concentrate în perioadele cu precipitații intense. Culoarele naturale de scurgere trebuie menținute libere, iar intervențiile în apropierea albiilor se condiționează de documentațiile hidrologice și de avizele autorității competente în domeniul gospodăririi apelor.
- **Eroziunea terenurilor**
- Eroziunea este asociată versanților, ravenelor și sectoarelor cu scurgere superficială concentrată. Reducerea riscului presupune menținerea vegetației, controlul apelor pluviale, limitarea decopertărilor și evitarea intervențiilor care pot destabiliza terenul.
- **Pante accentuate**

Relieful accidentat reprezintă o condiționare generală pentru construire. În sectoarele cu pante importante, soluțiile de amplasare și fundare trebuie fundamentate prin ridicări topografice și studii geotehnice, iar accesul carosabil și accesul pentru intervenții trebuie asigurate în condiții de siguranță.

Categorie de risc	Localizare / manifestare	Regim de utilizare	Document de detaliere	Acțiune
Viituri și inundabilitate	Bâsca Chiojdului și cursuri secundare	condiționat	SE4 + studiu hidrologic	menținerea scurgerii și aviz gospodărirea apelor
Alunecări de teren	versanți instabili	interzis / condiționat	SE4 + studiu geotehnic	stabilizare și drenaj
Eroziune	versanți și ravene	condiționat	studiu geotehnic	vegetare și controlul apelor
Pante accentuate	sectoare montane	condiționat	ridicare topo + studiu geotehnic	adaptarea construcțiilor

Tabel 17 - Categoriile de risc identificate

2.9 Echipare edilitară

Structura generală a echipării tehnico-edilitare

Echiparea tehnico-edilitară a comunei este neuniformă și reflectă caracterul dispersat al celor patru sate. Principalele sisteme existente sunt alimentarea cu apă și distribuția energiei electrice, în timp ce pentru canalizare și gaze naturale sunt necesare dezvoltări majore.

a) Alimentarea cu apă

Comuna dispune de rețea de distribuție a apei potabile, cu deservire indicată pentru satele Colți și Colții de Jos. Dezvoltarea viitoare presupune extinderea etapizată a rețelei către zonele construibile, cu verificarea capacității sursei, presiunii, calității apei și condițiilor tehnice impuse de operator.

INS definește lungimea rețelei simple de distribuție ca totalul conductelor utilizate pentru transportul apei de la sistemul de aducțiune sau pompare până la punctele de branșare ale consumatorilor.

b) Canalizare și epurare

În situația existentă, nu este identificat un sistem public centralizat de canalizare menajeră funcțional la nivelul comunei. PUG prevede la nivel conceptual realizarea unei rețele de canalizare și a sistemului de epurare. Traseele, diametrele, necesarul stațiilor de pompare, amplasarea stației de epurare și capacitatea acestora se determină prin studii de fezabilitate și proiecte tehnico-economice, în funcție de relief, distribuția populației și posibilitățile de evacuare a apei epurate.

c) Alimentarea cu energie electrică

Cele patru sate componente sunt deservite de rețeaua de distribuție a energiei electrice. Operatorul de distribuție identificat este Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Buzău, iar extinderile propuse se corelează cu avizele administratorului rețelei.

Traseele rețelilor, capacitățile disponibile, zonele de protecție și soluțiile de extindere sau întărire se aplică potrivit avizelor operatorului. Pentru noile zone construibile trebuie verificată capacitatea de alimentare înaintea dezvoltării acestora.

d) Alimentarea cu gaze naturale

Conform informației furnizate în documentație, în UAT Colți nu există rețele de transport sau distribuție a gazelor naturale, situație confirmată prin adresa ANRE nr. 98679/29.08.2025.

Schema tehnico-edilitară poate prevedea o rețea de distribuție propusă, însă realizarea acesteia este condiționată de fezabilitatea tehnico-economică, existența unui operator, capacitatea de racordare și obținerea avizelor necesare.

Până la realizarea unei eventuale rețele, încălzirea rămâne asigurată prin soluții individuale.

e) Telecomunicații

În comună sunt prezente servicii de telecomunicații, iar gradul de acoperire și capacitatea rețelilor se stabilesc prin datele furnizorilor și prin documentațiile tehnice de specialitate. Intervențiile PUG urmăresc extinderea serviciilor în zonele deficitare și creșterea rezilienței infrastructurii de comunicații.

f) Salubritate

Serviciul de salubritate este organizat la nivel local sau județean. Operatorul, frecvența colectării și indicatorii cantitativi trebuie preluați din contractele și raportările beneficiarului.

Direcția de dezvoltare urmărește colectarea separată a deșeurilor și eliminarea depozitărilor necontrolate.

g) Ape pluviale

Evacuarea apelor meteorice se realizează prin șanțuri, rigole și prin sistemul natural de scurgere. În condițiile reliefului comunei, gestionarea apelor pluviale trebuie tratată împreună cu riscul de eroziune, scurgere torențială și instabilitate a versanților.

Sunt necesare măsuri de drenaj, retenție locală și protejare a culoarelor naturale de scurgere.

h) Energie termică

Nu este identificat un sistem centralizat de alimentare cu energie termică. Încălzirea clădirilor se realizează prin soluții individuale. Modernizarea fondului construit trebuie să urmărească reducerea consumului energetic și utilizarea, acolo unde este fezabilă, a surselor regenerabile.



Sistem	Situație existentă	Date cantitative	Direcție PUG
Alimentare cu apă	Rețea majoră de distribuție existentă	Lungimi neînscrise în memoriu	Extindere etapizată și verificarea capacității
Canalizare	Sistem public centralizat neidentificat	Fără lungimi existente confirmate	Rețea menajeră și epurare propuse
Energie electrică	Satele componente sunt deservite	Capacități conform operatorului	Extinderi și întăriri în zonele construibile
Gaze naturale	Rețea inexistentă	0 km confirmați	Rețea de distribuție propusă, condiționată de fezabilitate
Telecomunicații	Servicii prezente	Acoperire necuantificată	Extindere și creșterea rezilienței
Salubritate	Serviciu organizat la nivel local/județean	Cantități neînscrise în memoriu	Colectare separată și gestionare conformă
Ape pluviale	Șanțuri, rigole și scurgere naturală	Rețea separată necuantificată	Drenaj, retenție și protejarea cursurilor
Energie termică	Soluții individuale	Fără sistem centralizat	Eficiență energetică și surse regenerabile

Tabel 18 - Reglementări tehnico-edilitare propuse

Element	Situație propusă
Alimentare cu apă	Extinderea rețelei majore de distribuție a apei potabile
Canalizare	Rețea majoră de canalizare menajeră, stații de pompare și epurare etapizată
Energie electrică	Extinderi și întăriri stabilite prin soluția operatorului
Gaze naturale	Rețea de distribuție condiționată de fezabilitate, operator și avize
Telecomunicații	Extindere în zonele deficitare și creșterea redundanței

Tabel 19 - Propuneri rețele tehnico-edilitare

Alimentarea cu energie electrică

Element	Informație aplicabilă
Operator distribuție	Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Buzău
Acoperire	satele componente sunt deservite
Capacitate	se verifică pentru fiecare extindere sau consumator nou
Date spațiale	traseele și zonele de protecție se aplică potrivit avizului operatorului
Condiționare urbanistică	lucrările respectă condițiile de coexistență și acces

Tabel 20 - Elemente existente privind rețelele electrice

Alimentarea cu gaze naturale

Element	Informație verificată
Situație existentă	nu există rețele de transport sau distribuție a gazelor în UAT
Document de confirmare	adresa ANRE nr. 98679/29.08.2025
Situație propusă	posibilă rețea de distribuție
Condiții	fezabilitate, operator, avize și capacitate de racordare
Regim tranzitoriu	soluții individuale eficiente și conforme

Tabel 21 - Situația rețelelor de gaze naturale



Canalizare și epurare

Element	Situație în UAT Colți
Sistem centralizat de canalizare	absent potrivit studiului edilitar
Stație de epurare	propusă la nivel conceptual; amplasament și capacitate de stabilit prin SF
Stații de pompare	se stabilesc în funcție de relief și soluția tehnică
Avize	gospodărirea apelor, mediu, sănătate publică și operator

Tabel 22 - Situația sistemului de canalizare și epurare

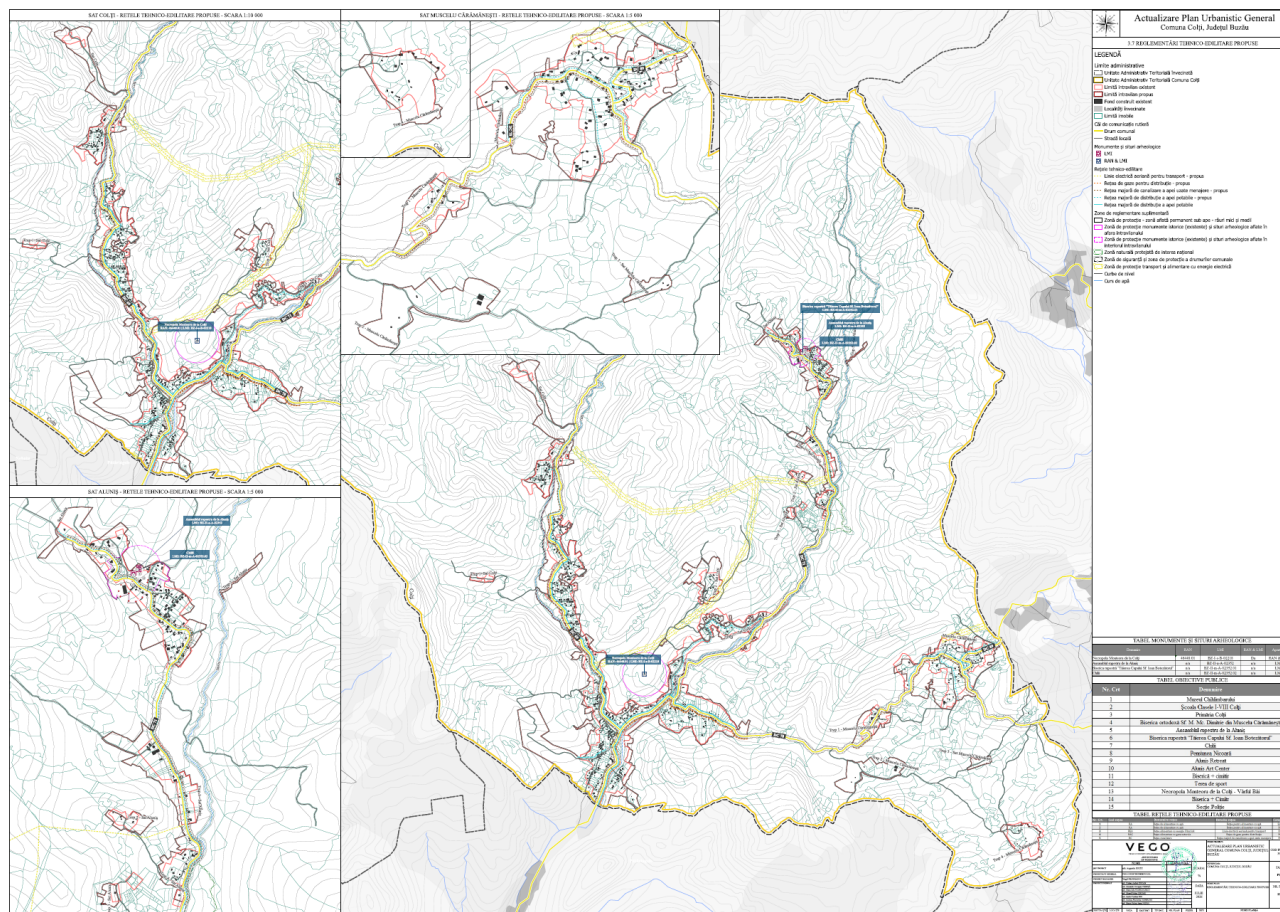


Figura 13 - Reglementări tehnico-edilitare

2.10 Probleme de mediu

Cadrul natural și principalele sensibilități

Cadrul natural constituie una dintre resursele majore ale comunei Colți, dar și una dintre principalele surse de condiționare a dezvoltării teritoriale.

Aria naturală protejată „Chihlimbarul de Buzău” – RONPA0292 reprezintă principalul obiectiv natural protejat menționat în documentație. Pentru teritoriul administrativ nu este confirmată, în materialul pus la dispoziție, suprapunerea directă cu un sit Natura 2000; în zona de vecinătate de 5 km sunt menționate ROSAC0103 și ROSPA0160.

Principalele presiuni asupra mediului

a) Apele uzate

Absența unui sistem public centralizat de canalizare creează riscul evacuării necorespunzătoare a apelor uzate și al afectării solului și apelor. Realizarea sistemului de canalizare și epurare reprezintă una dintre principalele intervenții de mediu necesare.

b) Eroziunea și instabilitatea versanților

Relieful accidentat și scurgerile concentrate favorizează procesele de eroziune și instabilitate. Intervențiile asupra versanților trebuie limitate și fundamentate prin studii de specialitate.

c) Cursurile de apă și zonele riverane

Ocuparea culoarelor naturale de scurgere, modificarea necontrolată a albiilor sau reducerea secțiunilor de evacuare pot amplifica riscurile hidrologice. Zonele riverane trebuie menținute funcționale și protejate.

d) Deșeurile

Depozitarea necontrolată a deșeurilor poate produce degradarea peisajului și contaminarea solului și apelor. PUG trebuie să susțină colectarea separată și eliminarea punctelor de depozitare neconforme.

e) Peisajul

Peisajul montan, fondul forestier și structura tradițională a satelor constituie resurse importante ale comunei. Extinderea dispersată a construcțiilor și amplasarea unor volume incompatibile pot conduce la fragmentarea peisajului și la diminuarea valorii cadrului natural.

Direcții de intervenție

Principalele măsuri urmărite prin PUG sunt:

- protejarea apelor de suprafață și subterane;
- realizarea etapizată a sistemului de canalizare și epurare;
- protejarea fondului forestier;
- controlul construcțiilor și lucrărilor pe versanți;
- menținerea culoarelor naturale de scurgere;
- colectarea conformă a deșeurilor;
- integrarea peisagistică a construcțiilor;
- evitarea funcțiunilor incompatibile cu locuirea, patrimoniul și ariile protejate.

Element	Direcție propusă
Alimentare cu apă	extinderea controlată a rețelei existente
Canalizare	realizarea rețelei menajere și a sistemului de epurare
Energie electrică	extinderi și întăriri potrivit soluțiilor operatorului
Gaze naturale	dezvoltare numai în condiții de fezabilitate și avizare
Telecomunicații	extindere în zonele deficitare
Ape și sol	protejarea cursurilor, drenaj și controlul eroziunii
Deșeuri	colectare separată și eliminarea depozitărilor necontrolate
Peisaj	controlul dispersiei construcțiilor și integrare în cadrul natural

Tabel 23 - Direcții de intervenție pentru protecția mediului și echiparea tehnico-edilitară

2.11. Disfuncționalități și diagnostic general/prospectiv

Disfuncționalități principale

Analiza integrată a situației existente evidențiază o serie de disfuncționalități care rezultă din structura demografică, configurația teritoriului, nivelul echipării edilitare și sensibilitatea cadrului natural.

a) Structură demografică în declin

Reducerea populației și accentuarea procesului de îmbătrânire limitează cererea pentru noi extinderi rezidențiale și impun adaptarea infrastructurii și serviciilor la dimensiunea reală a comunității.

b) Fragmentarea teritorială și accesibilitatea

Cele patru sate sunt separate prin distanțe, relief și sectoare cu accesibilitate diferită. Deplasarea către serviciile concentrate în satul Colți depinde de starea și continuitatea rețelei rutiere.

c) Infrastructură pietonală insuficientă

Dezvoltarea liniară în lungul drumurilor și lipsa unor trasee pietonale amenajate în toate sectoarele construite reduc siguranța și accesibilitatea locală.

d) Echipare tehnico-edilitară incompletă

Lipsa sistemului centralizat de canalizare și absența rețelei de gaze reprezintă principalele deficiențe ale infrastructurii edilitare. Extinderea zonelor construibile trebuie corelată cu posibilitatea reală de echipare.

e) Expunerea la riscuri naturale

Alunecările de teren, eroziunea, scurgerile torențiale și viiturile reprezintă condiționări importante pentru utilizarea terenurilor și impun restricții sau studii suplimentare înaintea construirii.

f) Presiunea asupra cadrului natural și peisajului

Fondul forestier, rețeaua hidrografică și aria naturală protejată reprezintă resurse majore, dar sunt vulnerabile la ocuparea dispersată a terenurilor, lucrări necontrolate și dezvoltări incompatibile cu caracterul natural al comunei.

Potențial de dezvoltare

Principalele resurse de dezvoltare sunt legate de:

- patrimoniul asociat chihlimbarului;
- Ansamblul rupestre de la Aluniș;
- cadrul natural și peisajul montan;
- turismul cultural, natural și rural de scară redusă;
- produsele și activitățile locale;
- consolidarea serviciilor de proximitate;
- valorificarea fondului construit existent.

Diagnostic prospectiv

Modelul de dezvoltare adecvat comunei Colți este unul **compact, prudent și etapizat**. Dinamica demografică nu justifică extinderi rezidențiale ample și dispersate. Prioritatea trebuie acordată utilizării terenurilor și clădirilor existente, completării vetrelor deja formate și modernizării infrastructurii.

Noile dezvoltări trebuie condiționate de existența accesului, posibilitatea echipării edilitare și absența riscurilor naturale majore. În zonele cu alunecări, viituri, pante accentuate sau restricții de protecție, construirea trebuie interzisă sau condiționată prin studiile și avizele specifice.

Direcția generală de evoluție urmărește:

- consolidarea vetrelor existente înaintea extinderii intravilanului;
- realizarea infrastructurii înaintea ocupării rezervelor noi;
- creșterea accesibilității serviciilor pentru toate cele patru sate;
- protejarea cadrului natural și a patrimoniului;
- dezvoltarea turismului în limite compatibile cu capacitatea teritoriului;



- adaptarea dezvoltării la declinul și îmbătrânirea populației;
- evitarea investițiilor publice disproporționate față de necesarul și populația efectivă.

Concluzie: pentru comuna Colți, dezvoltarea teritorială nu trebuie fundamentată pe extinderea cantitativă a suprafețelor construibile, ci pe consolidarea structurii existente, echiparea corespunzătoare a vetrelor, reducerea vulnerabilităților și valorificarea controlată a patrimoniului natural și cultural.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Această secțiune a Memoriului General detaliază propunerile strategice și conceptuale pentru dezvoltarea teritorială, economică, socială și de mediu a localității. Fundamentate pe analizele situației existente, pe studiile de specialitate elaborate și pe principiile metodologiei de elaborare a documentației, propunerile au ca scop final asigurarea unei dezvoltări durabile, coerente și adaptate nevoilor actuale și viitoare ale comunității.

3.1 Scenariul Strategic de Dezvoltare Reținut și Justificarea Alegerii

Procesul de fundamentare a Planului Urbanistic General al comunei Colți are în vedere mai multe traiectorii posibile de evoluție teritorială, evaluate în raport cu dinamica demografică, structura actuală a intravilanului, posibilitățile de echipare edilitară, accesibilitatea, riscurile naturale și necesitatea protejării cadrului natural și cultural.

Scenariul Strategic Reținut: Dezvoltarea Durabilă Integrată

Scenariul Tendințial – Business as Usual presupune continuarea modului actual de dezvoltare, prin intervenții punctuale și extinderi determinate în principal de inițiative individuale. Menținerea acestei tendințe ar putea conduce la accentuarea dispersiei construcțiilor, creșterea costurilor de echipare edilitară și menținerea diferențelor de acces la servicii între cele patru sate componente.

Scenariul Dezvoltării Extinse – Dispersed Growth ar presupune introducerea în intravilan a unor suprafețe importante de teren, în special pentru locuire și funcțiuni turistice. În cazul comunei Colți, această variantă nu este justificată ca direcție dominantă, având în vedere declinul demografic, caracterul fragmentat al vetrelor existente, relieful accidentat, necesarul ridicat de infrastructură și ponderea foarte mare a fondului forestier și a terenurilor agricole. Bilanțul existent indică numai 157,19 ha de intravilan raportat la 3.494,46 ha suprafață totală a UAT, într-un teritoriu dominat de fond forestier și terenuri agricole.

Scenariul Dezvoltării Compacte presupune utilizarea prioritară a rezervelor existente în interiorul sau în imediata continuitate a vetrelor, completarea fronturilor construite, reutilizarea fondului construit și extinderea limitată numai în sectoarele în care accesul și echiparea edilitară pot fi asigurate eficient. Această abordare răspunde mai bine particularităților comunei, dar trebuie completată prin măsuri privind serviciile publice, protecția patrimoniului, turismul și cadrul natural.

Scenariul Strategic Reținut: Dezvoltarea Durabilă Integrată, Compactă și Etapizată

În urma analizei comparative, pentru comuna Colți se reține un scenariu de dezvoltare durabilă integrată, compactă și etapizată, adaptat caracterului rural-montan al teritoriului și evoluției demografice actuale.

Scenariul nu urmărește extinderea cantitativă generalizată a suprafețelor construibile, ci consolidarea structurii teritoriale existente și introducerea selectivă în intravilan numai a terenurilor care răspund unor necesități reale de dezvoltare și care pot fi deservite în condiții tehnice, economice și de siguranță corespunzătoare.

Principiul de bază este dezvoltarea din interior spre exterior: utilizarea prioritară a terenurilor deja construibile, completarea fronturilor și a golurilor dintre construcții, valorificarea fondului construit existent și, numai ulterior, extinderea punctuală către terenuri aflate în continuitatea vetrelor.



Această orientare este justificată și de structura actuală a intravilanului, caracterizată prin vetre rurale fragmentate și dezvoltări liniare, situație în care extinderile suplimentare necontrolate pot crește necesarul de infrastructură și pot reduce eficiența serviciilor publice. Abordarea utilizată și în documentația-model urmărește tocmai evitarea extinderilor nejustificate și orientarea dezvoltării către zonele deja structurate și mai ușor de echipat.

Scenariul strategic urmărește simultan:

- consolidarea satelor Colți, Aluniș, Colții de Jos și Muscelu Cărmănești în limite compatibile cu dinamica populației;
- menținerea și îmbunătățirea accesului la serviciile publice și dotările concentrate în principal în satul de reședință;
- extinderea infrastructurii tehnico-edilitare înaintea sau concomitent cu ocuparea noilor terenuri construibile;
- evitarea dezvoltării în zone afectate de alunecări de teren, viituri, eroziune, pante accentuate sau alte condiționări naturale;
- protejarea fondului forestier, a rețelei hidrografice și a peisajului montan;
- protejarea și valorificarea patrimoniului cultural și natural asociat chihlimbarului și Ansamblului rupestru Aluniș;
- susținerea activităților turistice, de servicii și a economiei locale la o scară compatibilă cu capacitatea teritoriului;
- limitarea dispersiei construcțiilor și a costurilor publice generate de dezvoltările izolate;
- adaptarea dezvoltării teritoriale la declinul și îmbătrânirea populației.

Prin urmare, scenariul reținut urmărește creșterea calității și funcționalității teritoriului, nu extinderea intravilanului ca obiectiv în sine. Eventualele extinderi trebuie să fie rezultatul unei necesități funcționale demonstrate și să fie compatibile cu accesibilitatea, infrastructura, condițiile geotehnice, protecția mediului și capacitatea financiară de realizare a echipării.

3.1.1 Propuneri privind limita intravilanului

Limita intravilanului propus a fost stabilită prin raportare la structura actuală a celor patru sate componente, la necesitățile funcționale identificate, la posibilitățile de echipare tehnico-edilitară, la accesibilitate și la condiționările naturale ale teritoriului. În situația existentă, intravilanul comunei Colți însumează 157,19 ha, iar extravilanul 3.337,27 ha, raportat la o suprafață administrativă totală de 3.494,46 ha. Prin propunerea PUG, suprafața intravilanului ajunge la 247,23 ha, ceea ce reprezintă o creștere de 90,04 ha, respectiv aproximativ 57,28% față de intravilanul existent. Corespunzător, suprafața extravilanului se reduce la 3.247,23 ha, cu aceeași valoare de 90,04 ha. Suprafața totală a UAT rămâne neschimbată, la 3.494,46 ha. Modificarea reprezintă, prin urmare, o redistribuire a terenurilor între extravilan și intravilan, fără modificarea limitei administrativ-teritoriale.

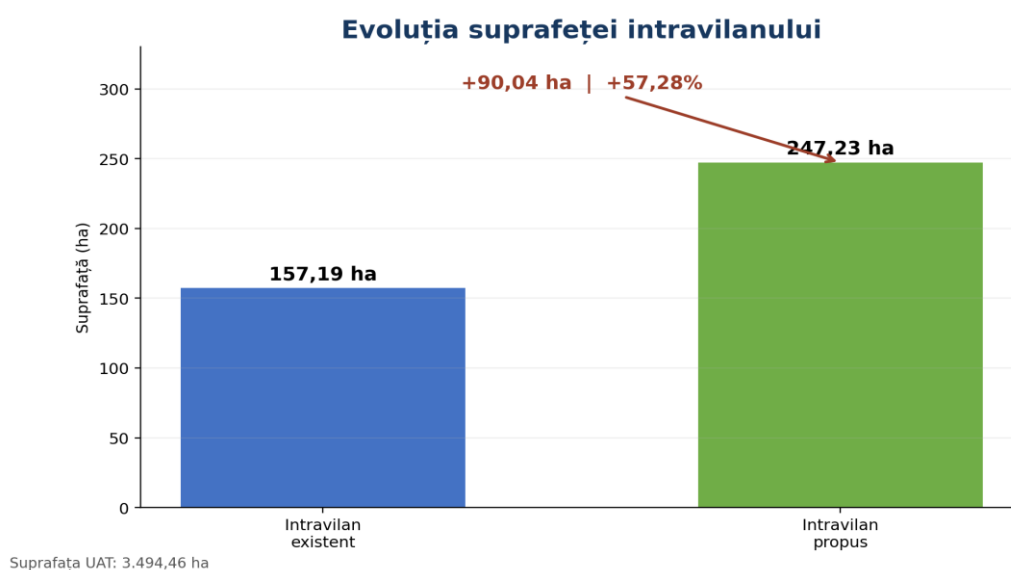


Figura 14 - Comparația intravilanului existent și propus.

Creșterea intravilanului nu este distribuită uniform între toate funcțiunile, ci este orientată către acele categorii necesare consolidării structurii teritoriale și funcționale a comunei.

Cea mai importantă modificare privește **zona de locuințe și funcțiuni complementare – ZF11**, care crește de la **144,99 ha la 204,69 ha**, respectiv cu **59,70 ha**. Această creștere reflectă introducerea în intravilan a unor suprafețe destinate locuirii, dar și diferențierea mai clară a tipologiilor de ocupare.

În cadrul ZF11 sunt propuse două subzone distincte:

- **SZF11.1 – Locuințe individuale cu regim redus de înălțime**, cu o suprafață de **124,33 ha**;
- **SZF11.2 – Locuințe individuale izolate față de contextul rural**, cu o suprafață de **80,36 ha**.

Această diferențiere permite adaptarea reglementărilor urbanistice la caracterul real al țesutului construit și la relația dintre zonele mai compacte ale vetrelor și locuințele amplasate dispersat sau izolat.

Zona centrală – **ZF07** își menține suprafața totală de **4,07 ha**, însă este structurată funcțional prin introducerea a două subzone: **SZF07.1 – Centru administrativ-comunal**, cu **2,95 ha**, și **SZF07.2 – Centru comunal secundar**, cu **1,11 ha**. Această structurare urmărește diferențierea funcțiunilor de interes comunal și consolidarea nucleelor de servicii.

Zona instituțiilor publice – **ZF09** rămâne la **0,21 ha**, fiind diferențiată în subzone aferente **învățământului – SZF09.3, 0,14 ha** și **culturii – SZF09.4, 0,07 ha**.

Zona spațiilor verzi, sport și agrement – **ZF14** crește de la **1,03 ha la 1,45 ha**. În cadrul acesteia sunt evidențiate **SZF14.1 – Spații verzi publice**, cu **1,03 ha**, și **SZF14.2 – Amenajări sportive**, cu **0,42 ha**.

Zona mixtă – **ZF08** se menține practic constantă, crescând de la **0,29 ha la 0,30 ha**, iar zona gospodăriilor comunale – **ZF13** rămâne la **1,57 ha**.

Căile de comunicație și transporturi – **ZF06** cresc ușor de la **32,62 ha la 32,71 ha**, suprafața fiind aferentă în integralitate subzonei **SZF06.1 – Căi de comunicație rutiere**. Extinderea este redusă și rezultă din adaptarea rețelei de circulație la noua configurație a intravilanului.

Zonele agro-zootehnice – **ZF04** își mențin suprafața de **1,09 ha**, fiind încadrate în **SZF04.2 – Ferme agricole / depozitare agricolă**.

În ceea ce privește terenurile naturale și productive, **fondul forestier – ZF02** își menține suprafața de **2.173,73 ha**, iar suprafețele aflate permanent sub ape – **ZF01** rămân la **21,78 ha**. Menținerea acestor suprafețe indică faptul că extinderea intravilanului propus nu este realizată prin diminuarea fondului forestier sau a zonelor permanente de apă. Reducerea extravilanului se realizează în principal prin diminuarea categoriei **terenurilor agricole – ZF03**, de la **1.087,75 ha la 1.039,26 ha**, respectiv cu **48,49 ha**, precum și prin reducerea terenurilor neproductive – **ZF17**, de la **25,26 ha la 13,53 ha**, respectiv cu **11,73 ha**.

Zona cu destinație specială – **ZF15** rămâne nemodificată, la **0,07 ha**.

Bilanț sintetic intravilan/extravilan

Indicator	Situație existentă	Situație propusă	Diferență
Intravilan	157,19 ha	247,23 ha	+90,04 ha
Extravilan	3.337,27 ha	3.247,23 ha	-90,04 ha
Total UAT	3.494,46 ha	3.494,46 ha	0,00 ha

Tabel 24 - Bilanț sintetic intravilan/extravilan

Creșterea intravilanului cu 57,28% trebuie interpretată în raport cu suprafața inițial redusă a intravilanului și cu structura dispersată a vetrelor rurale. Raportată la întreaga suprafață administrativă, extinderea reprezintă aproximativ 2,58% din teritoriul UAT.

Chiar și în situația propusă, intravilanul va reprezenta numai aproximativ 7,07% din suprafața comunei, în timp ce peste 92% din teritoriu va rămâne în extravilan. Caracterul predominant forestier, agricol și natural al comunei este astfel menținut.

Propunerea de extindere a intravilanului urmărește în principal consolidarea și regularizarea vetrelor existente, integrarea unor zone de locuire deja conturate sau necesare dezvoltării controlate, organizarea nucleelor centrale și instituționale și asigurarea unor suprafețe suplimentare pentru circulații, spații verzi și amenajări sportive.

Extinderile se corelează cu posibilitatea reală de asigurare a accesului și a echipării tehnico-edilitare. În zonele afectate de alunecări de teren, viituri, eroziune sau

Extinderea intravilanului propus prin PUG
(+90,04 ha)



Figure 4 -

pante accentuate, includerea terenului în intravilan nu elimină restricțiile rezultate din studiile de risc și nu conferă automat drept de construire.

Concluzie

Propunerea PUG conduce la o extindere controlată a intravilanului de la **157,19 ha la 247,23 ha**, fără afectarea suprafeței totale a UAT și fără reducerea fondului forestier. Extinderea este orientată în principal către locuire și funcțiuni complementare, organizarea mai clară a zonelor centrale, dezvoltarea spațiilor verzi și sportive și ajustarea rețelei de circulație.

Structura propusă menține caracterul predominant natural și rural al comunei Colți și oferă un cadru mai clar pentru reglementarea diferențiată a zonelor construite.

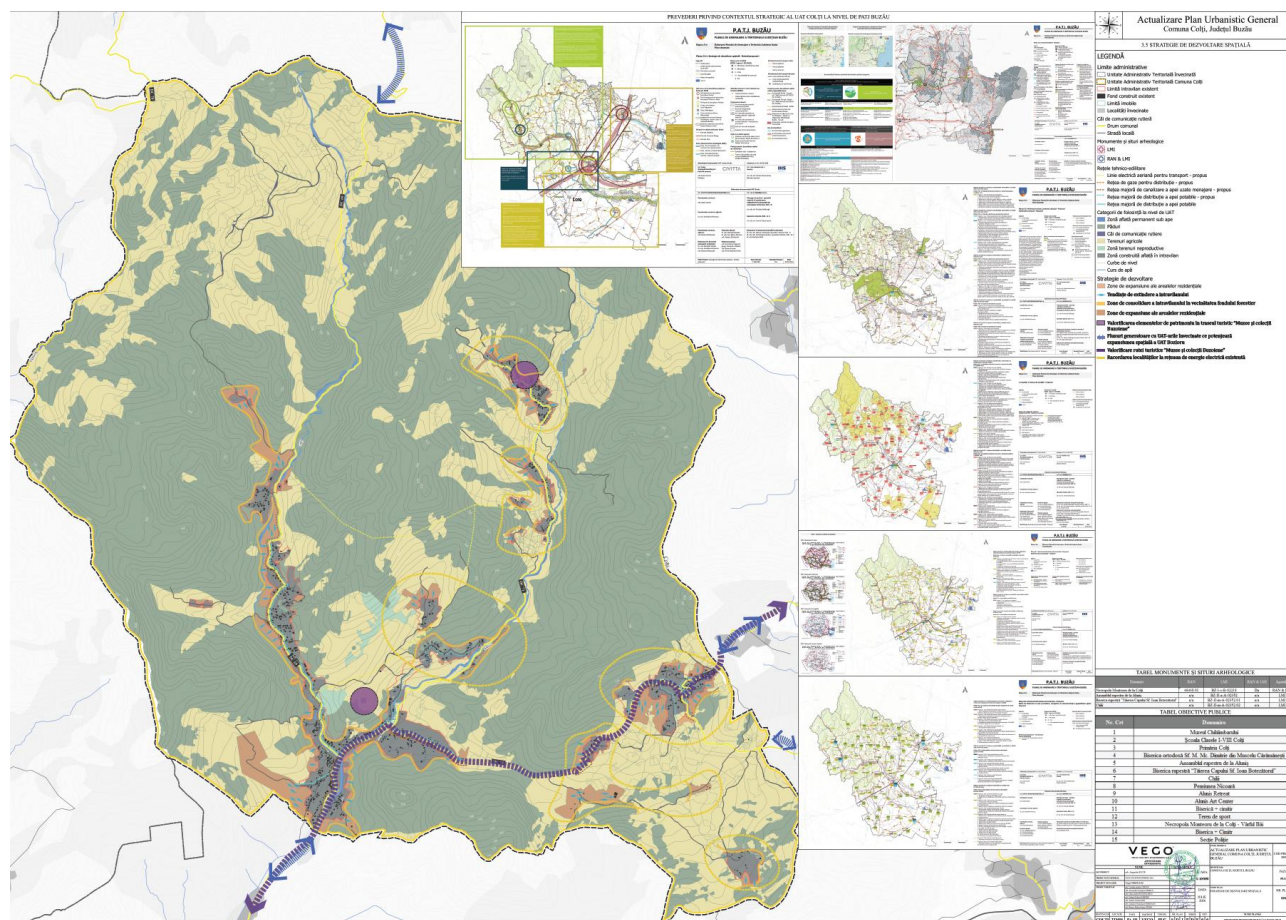


Figura 15 - Strategia de dezvoltare spațială a comunei Colți

3.1.2 Direcții și reglementări propuse

Viziunea pentru transport vizează prioritizarea mobilității durabile, îmbunătățirea conectivității și creșterea siguranței rutiere.

Proiecte Strategice Propuneri

- **Modernizarea Rețelei Stradale:** Reabilitarea drumurilor existente, cu accent pe asigurarea scurgerii apelor pluviale și amenajarea de trotuare sigure și continue.
- **Crearea unei Rețele Velo:** Dezvoltarea unei rețele coerente de piste pentru biciclete care să conecteze principalele puncte de interes (zone rezidențiale, școli, parcuri, centre de servicii) și localitățile componente.

- **Managementul Parcărilor:** Amenajarea de parcări publice strategice în zonele centrale și la principalele instituții, pentru a reduce presiunea pe spațiul public.
- **Noi Legături Rutiere:** Pe baza analizei rețelei locale de circulație, se vor identifica eventualele legături rutiere necesare pentru îmbunătățirea conectivității între satele componente ale comunei și pentru accesul la rețeaua de drumuri județene și naționale.

a) Direcții strategice privind dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare

Principiile care stau la baza acestei strategii sunt clare: accesul universal la utilități de calitate, extinderea planificată a rețelelor în noile zone de dezvoltare pentru a preveni apariția zonelor deficitare, modernizarea sistemelor existente pentru creșterea eficienței și reducerea pierderilor, și promovarea activă a soluțiilor ecologice și inteligente. Fiecare proiect propus este conceput nu doar ca o intervenție tehnică, ci ca o investiție pe termen lung în reziliența și atractivitatea comunității.

- **Extinderea și Reabilitarea Sistemului de Alimentare cu Apă Potabilă**
- **Modernizarea Sistemului de Canalizare și Epurare a Apelor Uzate**

Gestionarea apelor uzate este esențială pentru protejarea sănătății publice, a solului și a cursurilor de apă. În lipsa unui sistem centralizat de canalizare și epurare confirmat pentru întreaga comună, obiectivul strategic îl reprezintă realizarea etapizată a rețelei de canalizare menajeră și a soluției de epurare aferente, pe baza studiului tehnico-edilitar, a documentațiilor tehnico-economice și a avizelor operatorului și autorităților competente. Până la realizarea sistemului public, soluțiile individuale se admit numai în condițiile legii, fără evacuări necontrolate în sol, șanțuri sau cursuri de apă. Apele pluviale se gestionează separat, prin retenție, infiltrare și evacuare controlată.

- **Dezvoltarea Durabilă a Infrastructurii Energetice și Digitale**

Strategia energetică se concentrează pe modernizarea rețelei de alimentare cu energie electrică, creșterea eficienței energetice și promovarea surselor regenerabile. Se propune reabilitarea rețelelor de joasă tensiune, extinderea capacității prin noi posturi de transformare în zonele de dezvoltare și implementarea unui sistem de iluminat public eficient, bazat pe tehnologie LED și sisteme de telegestiune. Concomitent, se va analiza oportunitatea extinderii rețelei de distribuție a gazelor naturale în zonele încă neracordate.

În paralel, dezvoltarea infrastructurii de telecomunicații sprijină digitalizarea serviciilor publice și accesul populației la informație. Se va facilita extinderea rețelelor de fibră optică pentru a asigura acces la internet de mare viteză în toate satele componente și se va colabora cu operatorii de telecomunicații pentru acoperirea zonelor deficitare.

- **Implementarea unui Sistem Modern de Management Integrat al Deșeurilor**

Alinierea la principiile economiei circulare și la țintele naționale de reciclare impune modernizarea sistemului de management al deșeurilor. Strategia vizează implementarea unui sistem eficient de colectare selectivă la sursă ("din poartă în poartă") pentru toate fracțiile reciclabile, însoțit de campanii de informare și conștientizare a populației. Se va analiza oportunitatea dezvoltării unor facilități locale sau intercomunale pentru sortarea și compostarea deșeurilor, cu scopul de a crește semnificativ ratele de reciclare și valorificare și de a reduce cantitatea de deșeuri depozitate la groapa de gunoi.

b) Direcții strategice pentru protecția mediului și gestionarea integrată a riscurilor

Protejarea mediului înconjurător și creșterea rezilienței comunității în fața riscurilor naturale și a efectelor schimbărilor climatice reprezintă o axă strategică fundamentală a Planului Urbanistic General. Acest capitol conturează măsurile conceptuale menite să asigure un echilibru durabil între dezvoltarea antropică și conservarea capitalului natural, promovând o abordare preventivă și proactivă în managementul teritoriului. Viziunea este aceea a unei localități sigure, sănătoase și în armonie cu mediul său, capabilă să se adapteze provocărilor viitoare.

Fiecare propunere este concepută pentru a răspunde direct vulnerabilităților identificate în analiza diagnostic, de la riscurile de inundații și eroziune, la necesitatea protejării spațiilor verzi și a reducerii poluării. Strategia integrată propusă aici nu se limitează la măsuri de constrângere, ci vizează și educarea și conștientizarea publicului

- **Managementul Integrat al Riscurilor Naturale**

În paralel cu măsurile de reglementare non-structurală, se vor prioritiza investițiile în lucrări de prevenire și atenuare a riscurilor. Acestea includ proiecte de realizare a lucrărilor de corectare a torenților, decolmatări, amenajări de maluri și de stabilizare a versanților, acolo unde studiile de specialitate demonstrează necesitatea și eficiența acestora. De asemenea, se vor elabora și actualiza periodic planuri locale de management al riscurilor la dezastre, care să includă scenarii clare de intervenție, rute de evacuare și măsuri de alertare a populației.

- **Protejarea și Dezvoltarea Sistemului de Spații Verzi**
- **Promovarea Sustenabilității și Reducerea Poluării**

O componentă cheie a strategiei de mediu este promovarea unor practici durabile în toate sectoarele. În agricultură, se va încuraja tranziția către agricultura ecologică și se vor promova tehnici care reduc utilizarea pesticidelor și a îngrășămintelor chimice cu impact negativ asupra solului și apelor. Se va implementa un sistem riguros de monitorizare a calității factorilor de mediu (apă, aer, sol, zgomot), pentru a identifica sursele de poluare și a putea implementa măsuri țintite de reducere a acestora. Aceste măsuri pot include optimizarea traficului, crearea de zone-tampon verzi între zonele industriale și cele rezidențiale și controlul strict al activităților menajere generatoare de poluare.

- **Educație Ecologică și Adaptare la Schimbările Climatice**

Succesul pe termen lung al oricărei strategii de mediu depinde de implicarea activă a comunității. Prin urmare, se va dezvolta un program de educare și conștientizare a populației privind importanța protecției mediului, a gestionării durabile a resurselor și a necesității de adaptare la schimbările climatice. Aceste campanii vor promova comportamente responsabile, cum ar fi reducerea consumului de resurse, colectarea selectivă a deșeurilor și participarea la acțiuni de ecologizare, transformând fiecare cetățean într-un partener al dezvoltării durabile.

- **Conservarea Ariilor Naturale Protejate de Interes Comunitar (Natura 2000)**

(2) condiționarea oricărei intervenții urbanistice cu impact potențial semnificativ asupra obiectivelor de conservare de parcurgerea procedurii de evaluare adecvată, conform Ordinului MMAP nr. 1682/2023 și OUG nr. 57/2007;

(3) interdicția definitivă de construire în interiorul perimetrelor siturilor (perimetrele fiind încadrate ca fond forestier în extravilan, fără atribuirea unui UTR) și restricționarea severă a activităților în zonele de impact direct;

(5) monitorizarea periodică a stării de conservare a habitatelor și speciilor protejate (cu accent pe presiunile identificate în planul de management — cod A01 cultivare intensivă, cod E01 extindere zone urbanizate). Aceste direcții completează prevederile capitolelor 8.4.3 (Regimul Special al Zonelor Protejate) și 8.7.5 (Rețeaua Natura 2000) și se transpun în Regulamentul Local de Urbanism prin condiționări exprese pentru parcelele situate în perimetrul de incidență.

c) Direcții strategice pentru protejarea și valorificarea patrimoniului

Strategia se bazează pe două axe complementare: conservarea riguroasă a elementelor de patrimoniu material și imaterial și valorificarea inteligentă a acestora. Se urmărește nu doar protejarea monumentelor și siturilor, ci și revitalizarea meșteșugurilor, tradițiilor și a poveștilor locale, elemente care, împreună

- **Măsură de Conservare a Patrimoniului**

Primul pilon al strategiei îl constituie asigurarea unui regim de protecție eficient pentru toate elementele de patrimoniu identificate. Acest demers începe cu inventarierea exhaustivă și actualizarea permanentă a listei monumentelor istorice (LMI), a siturilor arheologice (RAN) și a tuturor clădirilor și zonelor cu valoare culturală, arhitecturală sau istorică locală, inclusiv a patrimoniului imaterial (tradiții, meșteșuguri). Pentru fiecare element identificat, se vor elabora și implementa planuri specifice de protecție, conservare și, unde este cazul, de restaurare, în deplină conformitate cu legislația în vigoare și cu principiile de specialitate.

O măsură esențială va fi instituirea unor zone de protecție clar delimitate în jurul monumentelor și siturilor, în interiorul cărora Regulamentul Local de Urbanism va stabili reglementări specifice stricte privind orice tip de intervenție. Aceste reglementări vor fi elaborate în baza avizelor obligatorii de la Ministerul Culturii sau Direcția Județeană pentru Cultură și vor viza controlul volumetriilor, al materialelor, al culorilor și al funcțiunilor, pentru a asigura păstrarea integrității și autenticității cadrului istoric.

- **Intervenții de Valorificare a Patrimoniului**

Al doilea pilon vizează transformarea patrimoniului într-o resursă activă pentru comunitate. Se va promova restaurarea clădirilor de patrimoniu cu utilizarea de materiale și tehnici tradiționale, nu doar pentru a asigura conservarea autenticității acestora, ci și pentru a revitaliza meșteșugurile locale. Clădirile istorice restaurate pot primi noi funcțiuni compatibile, cum ar fi centre culturale, muzee locale, puncte de informare turistică sau spații pentru ateliere meșteșugărești, reintegrându-le astfel în circuitul economic și social. Se va acorda o atenție deosebită integrării elementelor de patrimoniu în circuite turistice și culturale coerente. Acest lucru presupune crearea de trasee tematice, semnalizarea corespunzătoare a obiectivelor și elaborarea de materiale informative (broșuri, aplicații mobile) care să spună povestea locului. Organizarea periodică de evenimente culturale, precum festivaluri de tradiții, târguri de meșteșugari sau expoziții, va contribui la punerea în valoare a specificului local și la atragerea de vizitatori, generând beneficii economice și consolidând mândria locală.

d) Direcții strategice pentru dezvoltarea economică și socială durabilă

Strategia propusă este una multidimensională, acționând simultan asupra mai multor piloni: sprijinirea sectoarelor economice cu potențial, atragerea de noi investiții, dezvoltarea capitalului uman și consolidarea serviciilor sociale. Abordarea este una proactivă, care nu se limitează la a gestiona starea de fapt, ci caută să creeze în mod activ un cadru propice pentru inovare, antreprenariat și incluziune.

- **Stimularea Economiei Locale și Crearea de Locuri de Muncă**

Pentru a reduce dependența de sectoarele tradiționale și de navetism, strategia economică se va concentra pe diversificare. Se va acorda un sprijin activ dezvoltării agriculturii locale, prin facilitarea accesului la piețe de desfacere, promovarea produselor tradiționale și ecologice, și încurajarea formelor asociative între producători. În paralel, vor fi identificate și promovate oportunitățile pentru dezvoltarea unor activități economice neagricole, precum turismul rural și agroturismul, meșteșugurile, micile unități de producție nepoluante și serviciile pentru populație și afaceri. Pentru a atrage investiții în sectoarele cu potențial de creștere, se va crea un climat investițional favorabil, prin simplificarea procedurilor administrative, asigurarea unei infrastructuri de suport adecvate și promovarea activă a oportunităților locale. Delimitarea prin PUG a unor zone dedicate activităților economice va oferi predictibilitate și siguranță investitorilor.

- **Creșterea Coeziunii Sociale și a Capitalului Uman**

O economie puternică se bazează pe un capital uman bine pregătit. Strategia socială vizează îmbunătățirea accesului la educație de calitate și la formare profesională continuă, pentru a crește nivelul de calificare al forței de muncă locale și pentru a o adapta la cerințele unei piețe în schimbare. Se vor dezvolta parteneriate între școli, administrația locală și mediul de afaceri pentru a corela oferta educațională cu nevoile reale ale economiei. În același timp, se va acționa pentru consolidarea serviciilor sociale și de sănătate, pentru a răspunde nevoilor comunității, cu un accent special pe grupurile vulnerabile (copii, vârstnici, persoane cu dizabilități). Se vor promova inițiativele comunitare, voluntariatul și parteneriatele de tip public-privat-civic, considerând că o comunitate implicată este o comunitate puternică. Aceste măsuri vor contribui la reducerea inegalităților și la creșterea calității vieții pentru toți locuitorii.

e) Conceptul general pentru amenajarea sistemului de spații verzi și agrement

Crearea unui sistem de spații verzi coerent, accesibil și de înaltă calitate reprezintă o prioritate majoră a Planului Urbanistic General, având un impact direct asupra sănătății publice, echilibrului ecologic și atractivității localității. Acest capitol definește conceptul general pentru amenajarea unei rețele integrate de spații verzi și de agrement, care să răspundă nevoilor diverse ale comunității și să contribuie la crearea unui mediu de viață plăcut și sustenabil.

Viziunea este de a dezvolta o "infrastructură verde" care să funcționeze ca un sistem unitar, interconectat, nu ca o colecție de spații izolate. Această rețea va îndeplini funcții multiple: ecologice (îmbunătățirea microclimatului, conservarea biodiversității), sociale (recreere, interacțiune socială, sport) și estetice (îmbunătățirea peisajului urban și rural).

- **Crearea unei Rețele Integrate și Ierarhizate de Spații Verzi**

f) Principii de Amenajare a Spațiilor Verzi

Amenajarea și gestionarea spațiilor verzi se vor baza pe un set de principii clare. În primul rând, se va urmări asigurarea unui minim de 26 m²/locuitor de spațiu verde, distribuit echilibrat pe întreg teritoriul, conform normelor legale și recomandărilor Organizației Mondiale a Sănătății. Toate spațiile verzi vor fi proiectate pentru a fi accesibile tuturor categoriilor de populație, inclusiv persoanelor cu mobilitate redusă. Această suprafață va fi atinsă și datorită suprafeței minime de spațiu verde propusă la nivelul reglementărilor urbanistice din cadrul UTR-urilor propuse.

Se va acorda prioritate utilizării speciilor de plante autohtone, care sunt adaptate condițiilor locale și au cerințe reduse de întreținere. Amenajările vor include dotări pentru recreere activă și pasivă, precum locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport, zone de fitness în aer liber, mobilier urban adecvat (bănci, coșuri de gunoi, iluminat) și zone de picnic. Acolo unde este posibil și oportun, se va promova integrarea elementelor de apă (lacuri, fântâni, cursuri de apă amenajate) în amenajarea peisagistică. De asemenea, pentru a promova alimentația sănătoasă și coeziunea socială, se va încuraja crearea de grădini comunitare sau de loturi pentru agricultura urbană și de proximitate.

g) Structurarea Regulamentului Local de Urbanism și compunerea ZF-SZF-UTR (zonă funcțională, subzonă funcțională și unitate teritorială de referință)

I. Dispoziții generale

- Rolul și scopul Regulamentului Local de Urbanism;
- Baza legală și tehnică a elaborării;
- Domeniul de aplicare teritorial și material;
- Corelarea regulamentului cu documentațiile de urbanism superioare și cu legislația în vigoare.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

- Reguli privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit;
- Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public;
- Reguli privind amplasarea construcțiilor și retragerile minime obligatorii;

- Reguli privind asigurarea acceselor obligatorii și a circulațiilor;
- Reguli privind echiparea edilitară;
- Reguli privind forma și dimensiunile terenurilor pentru construire;
- Reguli privind amplasarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a împrejurimilor.

III. Zonificarea funcțională

- Stabilirea zonelor și subzonelor funcționale, în concordanță cu utilizarea existentă și cu dezvoltarea propusă prin PUG.

IV. Prevederi pentru zonele funcționale din intravilan

Cod UTR	Denumire UTR
A	Zonă aflată permanent sub ape
Li	Locuințe individuale cu regim redus de înălțime
Le	Locuințe individuale izolate față de contextul rural
Fa	Ferme agricole / depozitare agricolă
Cr	Căi de comunicație rutiere
Cc1	Centru administrativ-comunal
Cc2	Centru comunal secundar
M1	Mixt activități locale
Ip	Instituții și servicii publice
Gc1	Gospodărie comunală
Sv	Spații verzi publice
Svs	Spații destinate sportului și agrementului
Ds	Zonă cu destinație specială

Tabel 25 - Denumire Unități Teritoriale de Referință (UTR)

V. Prevederi privind terenurile din extravilan

- TA – terenuri agricole;
- TF – terenuri forestiere;
- TH – terenuri aflate permanent sub ape;
- TC – terenuri ocupate de căi de comunicație;
- TN – terenuri neproductive;
- TS – terenuri cu destinație specială.

VI. Unități teritoriale de referință

Prevederile RLU se aplică prin intermediul Unităților Teritoriale de Referință (UTR), care reprezintă instrumentele operaționale pentru stabilirea unor reglementări diferențiate în zonele cu caracteristici funcționale, morfologice sau de dezvoltare distincte.

Principalele Tipuri de Reglementări Urbanistice

RLU operează cu un set de indicatori și reguli standardizate, ale căror valori sunt calibrate în funcție de specificul fiecărei zone, pe baza studiilor de fundamentare.

- **Procentul de Ocupare a Terenului (POT):** Acest indicator controlează gradul de acoperire a unei parcele cu construcții, asigurând menținerea unor suprafețe libere, permeabile, necesare pentru spații verzi, alei sau pentru infiltrarea apelor pluviale. Valorile POT sunt diferențiate pentru a încuraja un anumit caracter al zonei: valori mai mici în zonele de locuințe individuale cu parcele generoase și valori mai mari în zonele centrale, dense, multifuncționale.
- **Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT):** Acesta reflectă intensitatea de utilizare a terenului, raportând suprafața construită desfășurată totală la suprafața parcelei. CUT este corelat cu POT și cu regimul de înălțime, fiind un instrument esențial pentru controlul densității și pentru corelarea dezvoltării cu capacitatea infrastructurii de transport și edilitare.
- **Regimul de Înălțime:** Stabilit în concordanță cu caracterul peisagistic, cu țesutul urban existent și cu normele de însorire, acest parametru ghidează dezvoltarea pe verticală. Se pot stabili regimuri de înălțime stricte în zonele protejate sau cu caracter tradițional, și regimuri mai permissive în zonele de dezvoltare, asigurând o tranziție armonioasă între diferitele părți ale localității.
- **Funcțiuni Admise, Admise cu Condiționări și Interzise:** Pentru fiecare UTR se stabilește un "meniu" clar de funcțiuni, pentru a asigura compatibilitatea și a preveni conflictele. Se urmărește promovarea mixității funcționale în anumite zone (ex: locuire cu servicii de proximitate la parter) și protejarea zonelor sensibile (ex: rezidențiale) de activități generatoare de disconfort (zgomot, poluare, trafic intens).
- **Condiționări Specifice:** Pe lângă indicatorii cantitativi, RLU poate include o gamă largă de condiționări calitative, cum ar fi obligativitatea realizării unor studii de impact, obținerea unor avize speciale (mediu, cultură), respectarea unor principii de design arhitectural (materiale, culori) sau implementarea unor măsuri de protecție a mediului, asigurând o abordare integrată a calității dezvoltării urbane.

Structura de organizare a reglementărilor ZF – SZF – UTR înglobate în ZRS (Zone de Reglementare Suplimentară)

Conform documentului transmis – Anexa nr. 5 și 6 privind seturile de date spațiale și normele tehnice aplicabile documentațiilor de urbanism – zonificarea funcțională se structurează pe două niveluri:

- ZF – zona funcțională, care reprezintă categoria urbanistică generală;
- SZF – subzona funcțională, care detaliază zona funcțională în raport cu specificul local și cu reglementările aplicabile.

Codul subzonei funcționale se construiește prin raportare la codul zonei funcționale. De exemplu:

- ZF04 – unități agrozootehnice
 - SZF04.1 – ferme zootehnice
 - SZF04.2 – ferme agricole/depozitare agricolă
- ZF06 – Căi de comunicație și transporturi
 - SZF06.1 – Căi de comunicație rutiere
- ZF07 – zonă centrală
 - SZF07.1 – centru administrativ-comunal
 - SZF07.2 – centru comunal secundar
- ZF08 – zonă mixtă
 - SZF08.1 – mixt activități locale

- ZF09 – Zonă instituții publice
 - SZF09.1 – Administrație
 - SZF09.2 – Sănătate
 - SZF09.3 – Învățământ
 - SZF09.4 – Cultură
 - SZF09.5 – Culte
 - SZF09.6 – Servicii sociale
- ZF10 – Zonă comerț și servicii
 - SZF10.1 – Comerț
 - SZF10.2 – Servicii
- ZF11 – Zonă locuințe și funcțiuni complementare
 - SZF11.1 – Locuințe individuale
 - SZF11.2 – Locuințe colective
- ZF13 – Zona gospodăriilor comunale
 - SZF13.1 – Cimitire
 - SZF13.2 – Depozite de deșeuri
- ZF14 – Zonă spații verzi, sport și agrement
 - SZF14.1 – Spații verzi publice
 - SZF14.2 – Amenajări sportive

Pentru zonele fără subzonare distinctă se utilizează direct codul ZF, cum sunt: ZF01 – Zonă aflată permanent sub ape, ZF02 – Fond forestier, ZF03 – Terenuri agricole, ZF04 – Unități agro-zootehnice, ZF05 – Echipare tehnico-edilitară, ZF07 – Zonă centrală, ZF08 – Zonă mixtă, ZF12 – Zonă unități industriale și de depozitare, ZF15 – Zonă cu destinație specială, ZF16 – Zonă exploatare resurse naturale, ZF17 – Zonă terenuri neproductive și ZF18 – Alte zone.

Reglementările urbanistice se atribuie la nivelul subzonelor funcționale propuse, prin completarea utilizărilor admise, utilizărilor admise cu condiționări, utilizărilor interzise, condițiilor de amplasare, accesurilor, parcajelor, echipării edilitare, spațiilor verzi, împrejuririlor, regimului de înălțime, POT și CUT.

Reguli grafice și topologice

Delimitarea zonelor funcționale și a subzonelor funcționale se realizează, pe cât posibil, la nivel de imobil. Geometriile:

- nu trebuie să se suprapună;
- nu trebuie să prezinte spații libere între ele;
- trebuie să acopere integral teritoriul administrativ în cazul PUG;
- trebuie să fie coerente cu limitele cadastrale, intravilanul și limitele UTR.

Transpunerea ZF–SZF în UTR-uri

Unitatea Teritorială de Referință reprezintă unitatea spațială pentru care se aplică un set coerent de reglementări urbanistice. Transpunerea zonificării funcționale în UTR-uri se realizează prin intersectarea grafică dintre:

1. limita UTR;
2. zona funcțională ZF;
3. subzona funcțională SZF;
4. zonele de reglementare suplimentară ZRS/ZRSD.

Pentru fiecare UTR se vor identifica și înscrie toate zonele ZF/SZF și ZRS/ZRSD care intersectează teritoriul acestuia. Dacă o zonă funcțională sau o zonă de restricție traversează mai multe UTR-uri, aceasta se preia distinct în fiecare UTR afectat.

În cazul în care aceeași UTR cuprinde mai multe subzone funcționale cu regimuri diferite, se recomandă:

- delimitarea unor UTR-uri distincte; sau
- stabilirea unor subreglementări clare în cadrul aceleiași fișe UTR.

Lista zonelor din fișa UTR are caracter orientativ și trebuie verificată cu delimitarea grafică din documentația de reglementare, baza de date spațială, studiile de fundamentare și avizele emise. În caz de neconcordanță, prevalează delimitarea grafică avizată și condițiile impuse prin avize.

În structura bazei de date, obiectul RegulamentLocalUrbanism reunește codurile ZF și ZRS în câmpul comun Cod_ZF_ZRS, iar obiectul RegulamentLocalUrbanismDetaliat reunește codurile SZF și ZRSD în câmpul Cod_SZF_ZRS_D. Astfel, reglementarea fiecărui UTR trebuie să poată fi urmărită de la nivelul zonei generale până la nivelul subzonei și al restricției aplicabile.

Zone de reglementare suplimentară și aplicarea lor

Zonele de reglementare suplimentară reprezintă reglementări care se suprapun peste zonificarea funcțională și instituie protecții, restricții, interdicții sau condiționări speciale. Acestea se reprezintă distinct în documentația de reglementare și se corelează cu fișele UTR.

ZRS02 – Rezervație științifică, monument al naturii și rezervație naturală

ZRSD02 – Zonă naturală protejată de interes național

Se aplică pentru aria naturală protejată de interes național aferentă Rezervației „Chihlimbarul de Buzău”. Reglementarea urmărește conservarea valorilor naturale, geologice și peisagere și se aplică potrivit limitei oficiale stabilite și avizelor autorităților competente. În interiorul zonei protejate și în vecinătatea acesteia, intervențiile se admit numai dacă sunt compatibile cu obiectivul de conservare și cu prevederile documentațiilor de mediu.

ZRS05 – Zonă de protecție monumente istorice și situri arheologice

ZRSD05.1 – Zonă de protecție monumente istorice și situri arheologice în intravilan

ZRSD05.2 – Zonă de protecție monumente istorice și situri arheologice în extravilan

Se aplică prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice și ale Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic. În lipsa unei delimitări specifice aprobate, se instituie o zonă de protecție de minimum 100 m în intravilan și, de regulă, de minimum 200 m în extravilan. Orice construire, desființare, extindere, schimbare de destinație sau intervenție asupra infrastructurii se autorizează numai cu avizul Ministerului Culturii sau al direcției județene pentru cultură.

ZRS07 – Zonă centrală

ZRSD07.1 – Centru administrativ-comunal

ZRSD07.2 – Centru comunal secundar

Se aplică zonelor cu rol de centralitate locală, în care se concentrează dotări publice, servicii, funcțiuni administrative, comerț de proximitate și spații cu rol comunitar. Pentru UAT Colți, reglementarea urmărește menținerea caracterului rural, integrarea construcțiilor noi în țesutul existent, protejarea fronturilor, a scării construite și a relației dintre spațiul public, locuire și dotările comunitare.

ZRS10 – Zonă de protecție - zonă aflată permanent sub ape

ZRSD10.1 – Zonă de protecție a cursurilor de apă

Se aplică prevederile Legii apelor nr. 107/1996. Zona de protecție se stabilește în raport cu lățimea albiei și cu avizul autorității competente. Pentru cursurile de apă mici și medii se aplică 5 m pentru albia cu lățime sub 10 m și 15 m pentru albia cu lățime între 10 m și 50 m. În aceste zone se interzic ocuparea albiilor,



obținerea scurgerii naturale, depozitarea deșeurilor și lucrările care pot afecta stabilitatea malurilor sau accesul pentru întreținere.

ZRS14 – Zonă de siguranță și zonă de protecție cai de comunicații și circulații rutiere

ZRSD14.1, ZRSD14.2, ZRSD14.3 – Zone de siguranță și protecție aferente drumurilor naționale, județene și comunale

Se aplică prevederile OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. Retragerile și condițiile de construire se stabilesc în funcție de categoria drumului și de avizul administratorului. Pentru UAT Colți, reglementarea se aplică drumurilor județene, comunale și locale reprezentate în documentația PUG. Sunt interzise accesul neautorizat, lucrările care afectează vizibilitatea, siguranța circulației sau profilul drumului, precum și amplasarea construcțiilor incompatibile cu funcționarea căilor de comunicație.

ZRS19 – Zonă de protecție sanitară

ZRSD19.1 – Zonă de protecție a cimitirelor

Se aplică prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014. Se instituie o zonă de protecție sanitară de minimum 100 m față de zonele de locuit, dacă prin avize sau reglementări speciale nu sunt impuse condiții mai restrictive. În interiorul zonei se limitează amplasarea locuințelor, unităților de alimentație publică, școlilor, unităților sanitare și altor funcțiuni sensibile. Sunt admise circulații, spații verzi, parcaje și lucrări edilitare compatibile.

ZRS25 – Zonă de protecție transport și alimentare cu energie electrică

ZRSD25.1 – Zonă de protecție transport energie electrică aeriană

Se aplică normele tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice, precum și avizul operatorului de rețea. Pentru infrastructura electrică aeriană se aplică zona de protecție indicată în documentație, respectiv 24 m, sau limita stabilită prin avizul operatorului, dacă aceasta diferă. În aceste zone se limitează construirea, plantarea arborilor de talie înaltă, săpăturile și orice activitate care poate afecta rețeaua, siguranța exploatării sau accesul pentru întreținere.

Tabel - Zone de reglementare suplimentară aplicabile în UAT Colți

Cod ZRS	Denumire ZRS	Cod ZRSD	Denumire ZRSD	Conformitate legală	Reglementare
ZRS02	Rezervație științifică, monument al naturii și rezervație naturală	ZRSD02	Zonă naturală protejată de interes național	Hotărârea Consiliului Județean Buzău nr. 13/1995	Limita stabilită
ZRS05	Zonă de protecție monumente istorice și situri arheologice	ZRSD05.1, ZRSD05.2	Zonă de protecție monumente istorice existente și situri arheologice aflate în interiorul intravilanului; zonă de protecție monumente istorice existente și situri arheologice aflate în exteriorul intravilanului	Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice	100 m în intravilan; 200 m în extravilan, dacă nu este delimitată altă zonă de protecție prin studiu de specialitate



ZRS07	Zonă centrală	ZRSD07.1, ZRSD07.2	Centru administrativ-comunal; centru comunal secundar	Nu este cazul	Nu este cazul
ZRS10	Zonă de protecție - zonă aflată permanent sub ape	ZRSD10.1	Zonă de protecție - zonă aflată permanent sub ape - râuri mici și medii	Legea apelor nr. 107/1996	5 m pentru cursuri de apă cu lățimea albiei sub 10 m; 15 m pentru cursuri de apă cu lățimea albiei între 10 m și 50 m
ZRS14	Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații + circulații rutiere	ZRSD14.1, ZRSD14.2, ZRSD14.3	Zonă de siguranță și zonă de protecție a drumurilor naționale, județene și comunale	OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor	22 m pentru DN, 20 m pentru DJ, 18 m pentru DC, măsurate de la axul drumului până la limita zonei de protecție
ZRS19	Zonă de protecție sanitară	ZRSD19.1	Zonă de protecție a cimitirelor	Legea nr. 102/2014 și HG nr. 741/2016	Zonă de protecție sanitară a cimitirelor - minimum 100 m față de zonele de locuit
ZRS25	Zonă de protecție transport și alimentare cu energie electrică	ZRSD25.1	Zonă de protecție transport energie electrică aeriană	Norma tehnică din 20 decembrie 2019	24 m

Tabel 26 - Zone de reglementare suplimentară

3.2. Studii de fundamentare

Concluziile acestor studii sunt preluate în diagnostic, în strategia de dezvoltare spațială, în reglementările urbanistice și în lista proiectelor prioritare, cu menținerea corelării între Memoriu, RLU și documentația grafică de reglementări.

Prezenta sinteză transformă documentele de fundamentare într-un conținut coerent, preluabil în Memoriul General, Regulamentul Local de Urbanism, documentația grafică de reglementări și baza GIS a PUG. Pentru fiecare document sunt prezentate rolul, temele analizate, concluziile cu efect urbanistic și destinația concretă a preluării. Documentul nu reproduce integral studiile și nu substituie responsabilitatea specialiștilor semnatori sau avizele autorităților competente.

Concluziile au fost citite transversal. O propunere este reținută numai dacă nu contrazice condițiile geotehnice, hidrologice, de mediu, de patrimoniu, proprietate sau capacitate edilitară. Țintele strategice și proiectele aflate în pregătire sunt separate de situația existentă, iar valorile marcate în surse ca estimative nu sunt prezentate drept date definitive.

3.2.1. Actualizarea suportului topografic

Rolul studiului

Asigură baza metrică, cadastrală și geospațială unică pe care se construiesc toate piesele PUG. Rolul său nu este doar cartografic: suportul topografic actualizat stabilește poziția reală a limitelor, construcțiilor, căilor de comunicație,

rețelelor vizibile, elementelor hidrografice și de relief și permite ca reglementările scrise să fie aplicate fără ambiguități în teren.

Principalele aspecte analizate

- inventarierea surselor topografice și cadastrale, a ortofotoplanurilor și a documentațiilor urbanistice anterioare;
- realizarea și controlul rețelei geodezice de sprijin în sistemul național de referință;
- culegerea și actualizarea detaliilor planimetrice și altimetrice din intravilan și extravilan;
- reambularea situației din teren, cu identificarea construcțiilor, extinderilor, demolărilor și schimbărilor de folosință;
- vectorizarea informațiilor, organizarea pe straturi tematice și constituirea bazei GIS interoperabile;
- controlul topologic și corelarea cu datele cadastrale, administrative și sectoriale.

Concluzii de preluat în PUG

Suportul topografic actualizat trebuie utilizat ca bază unică pentru delimitarea teritoriului administrativ, a intravilanului, trupurilor de intravilan, UTR-urilor, zonelor funcționale și tuturor zonelor de protecție sau risc. Orice limită preluată din documentații mai vechi trebuie confruntată cu situația măsurată și cu evidențele cadastrale disponibile.

Reambularea confirmă existența unei dinamici teritoriale care nu mai este reflectată integral de vechiul PUG. Această constatare justifică actualizarea bilanțurilor, verificarea construcțiilor izolate și a ocupărilor din afara limitelor aprobate, precum și corelarea propunerilor de intravilan cu accesul, proprietatea și infrastructura.

Baza GIS trebuie menținută ca sursă comună pentru toate specialitățile. Actualizările ulterioare nu se vor realiza prin redesenări independente, ci prin modificarea controlată a straturilor-sursă, astfel încât documentația grafică, bilanțurile și fișele UTR să rămână coerente.

3.2.2. Strategia de dezvoltare spațială

Strategia de dezvoltare spațială urmărește consolidarea satelor existente și dezvoltarea controlată a intravilanului, fără dispersie nejustificată și fără activarea unor zone construibile care nu pot fi echipate edilitar și deservite prin circulații publice.

Modelul urmărit transpune principiul proximității de tip „15 minutes city” în mediul rural: acces rapid, la scară locală, la dotări, spații publice, servicii de bază, transport, echipare edilitară și zone de activitate compatibile cu caracterul rural al comunei.

Rolul studiului

Integrează rezultatele studiilor sectoriale într-o imagine unitară a teritoriului și transformă diagnosticul în obiective de dezvoltare spațială. Este documentul de legătură dintre analiza situației existente și partea de propuneri a PUG, stabilind logica de intervenție, prioritățile și condițiile de implementare.

Principalele aspecte analizate

- structura policentrică a celor șapte sate și diferențele de acces la servicii și infrastructură;
- dinamica demografică, economia locală, locuirea, dotările, mobilitatea și infrastructura edilitară;
- riscurile naturale, patrimoniul cultural și capitalul natural;
- analiza SWOT și formularea diagnosticului general și prospectiv;
- viziunea, obiectivele strategice, politicile spațiale, portofoliul de proiecte și mecanismul de monitorizare.

Concluzii de preluat în PUG

Extinderea intravilanului trebuie să fie selectivă și etapizată, justificată de necesar, accesibilitate, capacitatea rețelelor și absența riscurilor sau protecțiilor incompatibile. Regenerarea și completarea țesutului existent au prioritate față de ocuparea dispersată a terenurilor agricole.

Strategia leagă dezvoltarea rezidențială de infrastructura edilitară, protecția mediului, diversificarea economică, modernizarea mobilității, consolidarea serviciilor publice și valorificarea patrimoniului.

3.2.3 Studiul condițiilor geotehnice și hidrogeologice

Rolul studiului

Stabilește preabilitatea terenurilor pentru construire și condițiile de fundare, prin corelarea reliefului, litologiei, solurilor, apei subterane și hazardurilor. Studiul oferă suportul tehnic pentru excluderea zonelor necorespunzătoare, pentru condiționarea autorizării și pentru alegerea direcțiilor sigure de dezvoltare.

Principalele aspecte analizate

- încadrarea geomorfologică în Podișul Central Moldovenesc și analiza platourilor, versanților și luncilor;
- structura geologică și comportarea terenurilor de fundare, inclusiv pământuri argiloase, loessoide și depozite aluvionare;
- adâncimea și vulnerabilitatea acviferelor, nivelul apei subterane și protecția surselor de apă;
- zona geotehnică în terenuri favorabile, terenuri cu constrângeri moderate și terenuri cu restricții severe;
- măsuri de fundare, drenaj, stabilizare, consolidare și monitorizare.

Concluzii de preluat în PUG

Condițiile de construire sunt neuniforme. Platourile stabile oferă condiții mai favorabile, în timp ce versanții argiloși, terenurile cu pante accentuate, zonele cu depozite loessoide sensibile și luncile cu pământuri moi sau nivel freatic ridicat necesită studii detaliate și soluții adaptate fiecărui amplasament.

Zonele cu risc ridicat de alunecare și terenurile inundabile nu sunt adecvate pentru locuințe, dotări publice sau alte funcțiuni vulnerabile. În zonele cu risc mediu, autorizarea trebuie condiționată de investigații geotehnice aprofundate și de executarea măsurilor de stabilizare și drenaj stabilite de specialist.

Influența seismică regională impune proiectarea și intervenția asupra construcțiilor potrivit codului seismic în vigoare la data proiectării. Clădirile publice vechi și cele cu rol esențial trebuie inventariate și evaluate prioritar.

Sursele de apă subterană sunt vulnerabile la poluarea provenită din sisteme individuale neconforme și din activități agricole. Protecția lor trebuie corelată cu extinderea canalizării, delimitarea perimetrelor sanitare și controlul activităților potențial poluante.

3.2.4 Studiul privind protecția mediului, riscurile naturale și antropice

Rolul studiului

Evaluează starea factorilor de mediu și vulnerabilitățile naturale și antropice, identifică elementele de capital natural care trebuie protejate și stabilește condițiile în care dezvoltarea urbanistică rămâne compatibilă cu sănătatea populației, biodiversitatea și capacitatea de suport a teritoriului.

Principalele aspecte analizate

- apele de suprafață și subterane, poluarea difuză agricolă și evacuarea apelor uzate;
- starea solului, eroziunea, alunecările, depozitățile necontrolate și terenurile degradate;
- riscurile de inundație, seismice, de transport și tehnologice;
- managementul deșeurilor și necesarul de spații verzi;

Concluzii de preluat în PUG

Principalele presiuni sunt traficul de tranzit, arderile necontrolate, încălzirea cu combustibili solizi, evacuarea necorespunzătoare a apelor uzate, aportul de nutrienți și pesticide din agricultură, eroziunea versanților și depozitarea necontrolată a deșeurilor. Aceste presiuni sunt difuze, dar cumulative și trebuie tratate prin măsuri integrate, nu prin intervenții izolate.

Protecția apei impune finalizarea canalizării, interzicerea deversărilor neepurate, conservarea vegetației ripariene și instituirea zonelor de protecție în jurul cursurilor și surselor de apă. Protecția solului impune limitarea construirii pe versanți instabili, practici agricole antierozionale și refacerea vegetației pe terenurile degradate.

PUG trebuie să consolideze rețeaua verde locală prin spații verzi publice, aliniamente, perdele vegetale, zone tampon și legături ecologice, inclusiv în vecinătatea infrastructurilor cu impact.

3.2.5 Studiul istoric și peisagistic

Rolul studiului

Identifică valorile istorice, arhitecturale, urbanistice și peisagistice ale comunei și stabilește modul în care acestea trebuie protejate și valorificate prin PUG. Studiul transformă patrimoniul dintr-o listă de obiective izolate într-o structură teritorială formată din monumente, nuclee tradiționale, peisaje, perspective și relații funcționale.

Principalele aspecte analizate

- evoluția istorică a localităților și formarea vetrelor de sat;
- inventarierea monumentelor istorice și a fondului construit tradițional;
- tipologia parcelarului, aliniamentele, scara clădirilor, materialele și relația gospodărie–peisaj;
- propunerea zonelor construite protejate și a regulilor de intervenție.

Concluzii de preluat în PUG

Presiunile principale sunt degradarea clădirilor vechi, înlocuirea materialelor și proporțiilor tradiționale cu soluții discordante, inserțiile volumetrice neadaptate, publicitatea necontrolată și pierderea perspectivelor asupra reperelor. Protejarea identității nu înseamnă blocarea dezvoltării, ci ghidarea acesteia prin reguli de scară, volumetrie, acoperire, finisaj și amplasare.

Patrimoniul poate susține un traseu cultural local care conectează monumentele, peisajul și evenimentele comunitare, cu efect asupra turismului de proximitate și a economiei locale.

3.2.6 Studiul privind tipurile de proprietate și circulația juridică a terenurilor

Rolul studiului

Clarifică structura proprietății și fezabilitatea juridică a propunerilor PUG. Studiul arată unde există teren public pentru obiective de interes general, unde intervenția depinde de acordul proprietarilor sau de operațiuni funciare și unde fragmentarea ori situația cadastrală poate bloca implementarea.

Principalele aspecte analizate

- domeniul public și privat al statului și al UAT, proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice;
- fragmentarea terenurilor agricole și efectele asupra exploatării și dezvoltării;
- tranzacții, concesiuni, închirieri, exproprieri și alte instrumente de circulație juridică;
- terenuri degradate, subutilizate sau cu incompatibilități funcționale;
- accesibilitatea, disponibilitatea utilităților și fezabilitatea reconversiei;
- instrumente urbanistice, parteneriate și etape de regenerare.

Concluzii de preluat în PUG

Fragmentarea proprietății, în special în extravilanul agricol, limitează comasarea funcțională, modernizarea exploatațiilor și realizarea coerentă a unor investiții. PUG trebuie să evite trasarea unor dezvoltări care presupun operațiuni funciare nerealiste sau acces prin parcele fără continuitate juridică.

Pentru obiectivele publice, PUG trebuie să identifice explicit terenurile disponibile, modalitatea de dobândire sau rezervare și etapa de implementare. Simplul marcaj grafic al unei dotări pe un teren privat nu garantează realizarea acesteia.

Regenerarea zonelor subutilizate are prioritate față de extinderea nejustificată a intravilanului, deoarece valorifică infrastructura existentă și reduce consumul de teren.

3.2.7 Studiul infrastructurii tehnico-edilitare

Rolul studiului

Studiul infrastructurii tehnico-edilitare analizează situația existentă, gradul de deservire și necesarul de dezvoltare al rețelelor și serviciilor edilitare din comuna Colți, în corelare cu structura teritorială, limita intravilanului, zonele construite și suprafețele propuse pentru dezvoltare.

Studiul fundamentează condițiile tehnice necesare pentru extinderea și densificarea localităților și verifică posibilitatea deservirii noilor funcțiuni cu infrastructură de alimentare cu apă, canalizare și epurare, energie electrică, telecomunicații, gestionarea apelor pluviale și servicii de salubritate. Pentru fiecare extindere urbanistică, capacitatea infrastructurii trebuie verificată în raport cu situația reală și cu avizele operatorilor, fără atribuirea unor capacități, lungimi sau stadii de realizare care nu sunt confirmate prin documentații tehnice.

Principalele aspecte analizate

- alimentarea cu apă potabilă, rețeaua majoră de distribuție existentă, condițiile de funcționare și posibilitățile de extindere către zonele construite;
- canalizarea menajeră și epurarea apelor uzate, inclusiv necesitatea realizării unei infrastructuri publice centralizate;
- evacuarea și gestionarea apelor pluviale, prin șanțuri, rigole, drenaj, retenție locală și protejarea culoarelor naturale de scurgere;
- alimentarea cu energie electrică, capacitatea de deservire a noilor consumatori, eventualele extinderi și întăriri ale rețelei și zonele de protecție aferente;
- iluminatul public și modernizarea sistemului la nivelul comunei;
- situația alimentării cu gaze naturale și condițiile tehnico-economice pentru eventuala realizare a unei rețele de distribuție;
- telecomunicațiile și comunicațiile electronice, inclusiv dezvoltarea infrastructurii TIC;
- sistemele individuale de încălzire și măsurile de eficiență energetică;
- colectarea și gestionarea deșeurilor, în corelare cu sistemul județean de management al deșeurilor.

Concluzii de preluat în PUG

Comuna Colți dispune de rețea majoră de distribuție a apei potabile, care deservește structura construită existentă. Extinderile propuse către zonele construite trebuie realizate etapizat, în funcție de capacitatea sursei, presiunea disponibilă, calitatea apei și condițiile stabilite de operator și de autoritățile competente. Lungimile, diametrele, capacitățile și etapele concrete de realizare se stabilesc prin documentațiile tehnico-economice aferente investițiilor.

Pentru canalizare și epurare, studiul edilitar indică lipsa unui sistem public centralizat existent. Schema tehnico-edilitară PUG prevede realizarea unei rețele majore de canalizare menajeră și a infrastructurii de epurare. Lungimile și diametrele conductelor, necesitatea și amplasarea stațiilor de pompare, amplasamentul și capacitatea stației de epurare, precum și etapizarea investiției trebuie stabilite prin studiu de fezabilitate, proiecte de specialitate și avizele autorităților și operatorilor competenți.

Realizarea infrastructurii de canalizare și epurare reprezintă una dintre principalele condiții pentru dezvoltarea controlată a zonelor construite și pentru reducerea riscului de poluare a solului, apelor subterane și cursurilor de apă. În acest sens, extinderea locuirii și a activităților trebuie corelată cu posibilitatea implementării unei soluții conforme de colectare și tratare a apelor uzate.

În domeniul energiei electrice, satele componente ale comunei sunt deservite de rețeaua de distribuție. Capacitatea disponibilă trebuie verificată pentru fiecare extindere sau consumator nou, iar eventualele lucrări de întărire sau

extindere, traseele și zonele de protecție se stabilesc prin soluția și avizul operatorului. Documentația disponibilă nu justifică nominalizarea unor tronsoane ca fiind subdimensionate și nici necesitatea unor posturi de transformare în amplasamente determinate, în lipsa unei confirmări tehnice a operatorului. Operatorul de distribuție identificat în documentație este Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Buzău.

Pentru iluminatul public este confirmată o intervenție de modernizare la nivelul comunei Colți. Dezvoltarea sistemului trebuie corelată cu zonele construite, rețeaua de circulație, principalele dotări publice și cerințele de siguranță, soluțiile concrete fiind stabilite prin documentațiile tehnice ale investiției.

În ceea ce privește alimentarea cu gaze naturale, în situația existentă nu există rețele de transport sau distribuție a gazelor naturale pe teritoriul UAT Colți, situație confirmată prin adresa ANRE nr. 98679/29.08.2025. Documentația PUG reprezintă o rețea de distribuție propusă, însă realizarea acesteia este condiționată de fezabilitatea tehnico-economică, existența unui operator, posibilitatea de racordare și obținerea avizelor necesare. Traseele, localitățile deservite și lungimile nu sunt încă stabilite definitiv.

În absența unei rețele de gaze și a unui sistem centralizat de termoficare, alimentarea cu energie termică se realizează prin soluții individuale. PUG urmărește creșterea eficienței energetice a clădirilor și utilizarea unor soluții individuale conforme și eficiente, inclusiv valorificarea surselor regenerabile acolo unde condițiile tehnice permit.

Pentru telecomunicații și comunicații electronice, este confirmată existența serviciilor, însă gradul de acoperire și distribuția infrastructurii la nivelul fiecărui sat nu sunt cuantificate suficient. Prin urmare, nu se poate afirma în această etapă existența unor decalaje determinate între sate sau gradul de acoperire cu fibră optică. Direcția PUG urmărește extinderea și creșterea rezilienței serviciilor, fiind confirmat și un proiect de dezvoltare a infrastructurii TIC și a sistemelor inteligente de management la nivelul comunei.

Gestionarea apelor pluviale se bazează în prezent pe șanțuri, rigole și scurgerea naturală, fără ca o rețea separată de canalizare pluvială să fie cuantificată pentru întregul teritoriu. În contextul reliefului și al riscurilor asociate scurgerilor torențiale, sunt necesare măsuri de întreținere și completare a drenajului, retenție locală acolo unde este justificată tehnic și menținerea liberă a culoarelor naturale de scurgere și a cursurilor de apă.

Serviciul de salubritate este organizat în relație cu sistemul local și județean, însă cantitățile colectate, frecvența serviciului și indicatorii de performanță nu sunt cuantificați în documentația disponibilă. PUG urmărește menținerea unui sistem conform de colectare și transport, dezvoltarea colectării separate și prevenirea depozitărilor necontrolate. Gestionarea biodeșeurilor și a celorlalte fluxuri specifice trebuie corelată cu Planul Județean de Gestionare a Deșeurilor Buzău, care prevede măsuri privind colectarea separată a biodeșeurilor și valorificarea acestora.

În concluzie, dezvoltarea urbanistică trebuie condiționată de posibilitatea reală de echipare tehnico-edilitară. Introducerea unui teren în intravilan nu presupune existența automată a infrastructurii și nu conferă, prin ea însăși, posibilitatea imediată de construire. Pentru fiecare zonă nouă trebuie demonstrată o soluție funcțională și sustenabilă pentru acces, alimentare cu apă, canalizare și epurare, energie electrică, gestionarea apelor pluviale și telecomunicații, precum și pentru celelalte utilități necesare în funcție de utilizarea propusă.

3.2.8 Studiul factorilor interesați – anchete sociale

Rolul studiului

Introduce în PUG experiența directă a locuitorilor și verifică dacă diagnosticul tehnic corespunde problemelor trăite în comunitate. Ancheta nu înlocuiește datele tehnice, dar stabilește prioritățile sociale, nivelul de acceptare a schimbării și diferențele de nevoie dintre sate și categorii de populație.

Principalele aspecte analizate

- profilul respondenților și distribuția teritorială a eșantionului;
- viziunea asupra dezvoltării economice, rezidențiale și de mediu;
- relația dintre modernizare și păstrarea identității locale;
- calitatea locuirii și a serviciilor de educație, sănătate, salubritate și siguranță;

- drumurile, trotuarele, parcare, transportul public și mobilitatea nemotorizată;
- spațiile verzi, dotările culturale și sportive, problemele tinerilor, familiilor și vârstnicilor.

Concluzii de preluat în PUG

Comunitatea indică drept priorități convergente modernizarea drumurilor și trotuarelor, completarea utilităților, crearea de locuri de muncă și îmbunătățirea serviciilor de sănătate. Aceste teme confirmă diagnosticul tehnic și trebuie să se regăsească în ordinea proiectelor de investiții.

Majoritatea opțiunilor exprimate favorizează modernizarea compatibilă cu identitatea locală și o dezvoltare mai degrabă compactă, completată de extinderi justificate. Reperele culturale și naturale sunt percepute ca elemente ale identității comunei și trebuie protejate și integrate în spațiul public și traseele locale.

Tinerii solicită oportunități economice și recreative, familiile pun accent pe educație și siguranța copiilor, iar vârstnicii pe accesibilitatea serviciilor medicale, mobilitate și iluminat. Dotările și spațiile publice trebuie proiectate incluziv.

3.2.9 Studiul privind evoluția activităților economice

Rolul studiului

Principalele aspecte analizate

- evoluția de la economia agrară tradițională la structura post-1990;
- agricultura, comerțul, serviciile, mica producție și construcțiile;
- distribuția teritorială a firmelor și compatibilitatea cu zonele rezidențiale;
- piața muncii, navetismul, calificarea, antreprenoriatul și asocierea producătorilor;
- scenarii de diversificare: procesare agroalimentară, logistică, servicii, energie regenerabilă și turism.

Concluzii de preluat în PUG

Economia locală rămâne dependentă de agricultură, cu productivitate și valoare adăugată reduse, un sector de servicii limitat și foarte puține activități de producție. Fragmentarea proprietății și nivelul redus de asociere diminuează competitivitatea exploataților.

Lipsa zonelor economice clar reglementate și dispersia activităților pot genera incompatibilități. PUG trebuie să definească amplasamente accesibile și echipabile pentru activități nepoluante, cu zone tampon față de locuințe și cu acces separat pentru traficul greu.

Direcțiile cu potențial sunt procesarea și valorificarea produselor agricole, lanțurile scurte, serviciile rurale, turismul cultural și de natură, producția de energie regenerabilă pe amplasamente compatibile și reconversia platformelor subutilizate.

3.2.10 Studiul privind evoluția socio-demografică

Rolul studiului

Fundamentează necesarul de locuințe, dotări, servicii și infrastructură prin analiza populației și a scenariilor de evoluție. Studiul previne atât supradimensionarea intravilanului și a investițiilor, cât și subdimensionarea serviciilor în cazul unei evoluții periurbane favorabile.

Principalele aspecte analizate

- evoluția populației la recensăminte și densitatea pe teritoriul comunei;
- structura pe vârste și sexe, îmbătrânirea și raportul de dependență;
- mișcarea naturală, migrația și exodul tinerilor;
- populația ocupată, nivelul de calificare, șomajul și inactivitatea;
- evoluția populației școlare și cererea pentru servicii sociale și medicale;
- scenarii tendențial, moderat și proactiv pentru orizonturile PUG.

Concluzii de preluat în PUG

Comuna a înregistrat un declin demografic pe termen lung, însoțit de îmbătrânirea populației și migrația tinerilor. Aceste tendințe reduc baza de forță de muncă, afectează sustenabilitatea serviciilor și cresc nevoia de accesibilitate, sănătate și asistență socială.

Scenariul tendențial nu justifică extinderi ample ale intravilanului; în acest caz, prioritatea este reabilitarea fondului construit, ocuparea terenurilor libere din interior și adaptarea dotărilor la o populație mai redusă și mai vârstnică. Scenariul proactiv poate susține o creștere moderată numai dacă sunt create locuri de muncă, utilități, mobilitate și servicii competitive.

Planificarea trebuie să protejeze terenurile și clădirile unităților de învățământ, să permită utilizări comunitare flexibile pentru spațiile subutilizate și să rezerve amplasamente pentru servicii medicale, sociale, sport și recreere.

3.2.11 Studiul privind impactul schimbărilor climatice

Rolul studiului

Introduce evoluția climatică în deciziile cu efect pe termen lung. Rolul său este să verifice dacă rețelele, clădirile, spațiile publice, agricultura și noile dezvoltări rămân funcționale în condiții de temperaturi mai ridicate, secete mai frecvente și precipitații intense.

Principalele aspecte analizate

- date climatice istorice și scenarii pentru orizonturile 2050 și 2100;
- vulnerabilitatea infrastructurii, agriculturii, sănătății și biodiversității;
- riscuri de inundații, secetă, alunecări induse climatic și caniculă;
- măsuri structurale: drenaj, retenție, împădurire, infrastructură verde-albastră;
- măsuri non-structurale: avertizare, educare, monitorizare și sprijin pentru fermieri;
- mitigare prin eficiență energetică, regenerabile, transport durabil și reducerea deșeurilor.

Concluzii de preluat în PUG

Toate investițiile majore trebuie verificate din perspectiva rezilienței climatice. Drumurile și rețelele se dimensionează pentru solicitări viitoare, spațiile publice trebuie să ofere umbră și permeabilitate, iar clădirile publice să reducă supraîncălzirea și consumul energetic.

Soluțiile bazate pe natură au prioritate: protejarea luncilor și zonelor umede, refacerea vegetației ripariene, împădurirea versanților, alinamente și perdele vegetale, bazine de retenție, grădini de ploaie și suprafețe permeabile.

Dezvoltarea compactă și mixitatea funcțională reduc costurile infrastructurii, consumul de teren și deplasările motorizate. Măsurile trebuie să protejeze în mod special vârstnicii, copiii, persoanele cu venituri reduse și gospodăriile dependente de agricultură.

3.2.12 Studiu Pedologic

În setul de studii furnizat nu a fost identificat un studiu pedologic distinct pentru UAT Colți. Prin urmare, prezentul memoriu nu preia clase de calitate, suprafețe agricole evaluate sau concluzii pedologice neverificate.

Studiul pedologic fundamentează schimbarea destinației terenurilor agricole și stabilește măsurile de protecție, ameliorare și utilizare durabilă pentru suprafețele afectate de propunerile PUG.

Concluziile finale vor preciza folosința, clasa de calitate, măsurile de protecție a solului și obligațiile privind scoaterea din circuitul agricol, fără a utiliza valorile din versiunile contaminate ale memoriului.

3.3 Evoluție posibilă, priorități

3.3.1 Viziunea de dezvoltare a comunei Colți

Viziunea de dezvoltare a comunei Colți urmărește consolidarea unui teritoriu rural montan funcțional, accesibil, sigur și bine echipat, în care dezvoltarea construită este corelată cu particularitățile reliefului, cu evoluția demografică, cu infrastructura disponibilă și cu necesitatea protejării patrimoniului natural și cultural.

Direcția generală propusă prin PUG nu este una de extindere necondiționată a intravilanului, ci de dezvoltare controlată, compactă și etapizată. Prioritatea este acordată consolidării vetrelor existente, utilizării terenurilor deja construibile, completării golurilor din țesutul rural și activării selective a noilor suprafețe numai în condițiile existenței unui acces corespunzător, a posibilității de echipare tehnico-edilitară și a compatibilității cu zonele de risc și protecție.

Viziunea teritorială propusă diferențiază rolurile celor patru sate componente. Satul Colți se consolidează ca principal centru administrativ și de servicii al comunei, în timp ce Aluniș își valorifică rolul cultural și turistic, susținut de patrimoniul rupestru și de cadrul peisagistic. Colții de Jos și Muscelu Cărmănești sunt menținute ca nuclee rurale funcționale, cu accent pe accesibilitate, locuire, servicii de proximitate și valorificarea fondului construit existent.

Un obiectiv central al viziunii este îmbunătățirea relațiilor dintre sate și a conexiunii cu orașul Pătârlagele și cu DN10, prin modernizarea și întreținerea rețelei rutiere existente. Infrastructura de circulație trebuie să asigure accesul populației la servicii, funcționarea transportului de intervenție și susținerea activităților locale și turistice, fără stimularea unei dezvoltări liniare necontrolate sau a unor enclave construite izolate.

În domeniul echipării tehnico-edilitare, viziunea urmărește extinderea etapizată a infrastructurii de bază, în special alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea, drenajul apelor pluviale și capacitatea rețelelor electrice. Dezvoltarea noilor zone construibile trebuie să fie condiționată de posibilitatea reală de racordare și de capacitatea administrației de a întreține infrastructura rezultată.

Protecția cadrului natural constituie o componentă esențială a modelului de dezvoltare. Fondul forestier, cursurile de apă, versanții și peisajul montan trebuie menținute ca elemente structurante ale teritoriului. În zonele expuse la alunecări de teren, eroziune, scurgeri torențiale sau viituri, construirea se realizează numai în condițiile stabilite prin studiile de specialitate și prin reglementările PUG și RLU.

Viziunea urmărește, de asemenea, valorificarea patrimoniului cultural și natural ca resursă de dezvoltare locală. Muzeul Chihlimbarului, Ansamblul rupestru de la Aluniș, patrimoniul arheologic și peisajul local pot susține dezvoltarea unui turism cultural și de natură de scară redusă, compatibil cu capacitatea de suport a teritoriului și cu caracterul rural al comunei.

În contextul declinului și îmbătrânirii populației, dezvoltarea trebuie orientată către creșterea calității locuirii și a serviciilor, nu către extinderea cantitativă a suprafețelor construite. PUG urmărește menținerea accesului la educație, sănătate, administrație și servicii de proximitate, crearea unor condiții mai bune pentru rezidența permanentă și susținerea activităților economice locale compatibile cu specificul teritoriului.

În ansamblu, viziunea de dezvoltare pentru comuna Colți poate fi sintetizată ca un model de consolidare rurală integrată, bazat pe:

- dezvoltare compactă și etapizată;
- accesibilitate între sate și către Pătârlagele;
- echipare edilitară înaintea ocupării intensive a noilor terenuri;
- protejarea zonelor cu risc și a resurselor naturale;
- valorificarea controlată a patrimoniului cultural și peisagistic;
- menținerea caracterului rural și a identității celor patru sate;
- adaptarea infrastructurii și serviciilor la evoluția demografică reală.

Această viziune urmărește transformarea PUG într-un instrument de control al dezvoltării și de prioritizare a investițiilor, astfel încât extinderea teritorială, infrastructura, protecția mediului și serviciile publice să evolueze într-un sistem coerent și sustenabil.

3.3.2 Premise și semnificația evoluției propuse

Evoluția posibilă a comunei Colți este fundamentată pe un scenariu de consolidare teritorială controlată, etapizată și adaptată caracterului rural-montan, nu pe extinderea necondiționată a suprafețelor construite. Intravilanul propus crește de la 157,19 ha la 247,23 ha, ceea ce reprezintă o creștere netă de 90,04 ha. Această suprafață suplimentară trebuie interpretată ca o rezervă urbanistică destinată în principal locuirii și funcțiunilor complementare, circulațiilor, dotărilor, spațiilor verzi și altor funcțiuni necesare dezvoltării locale, care poate fi activată gradual numai acolo unde sunt asigurate accesul, echiparea tehnico-edilitară, stabilitatea terenului și compatibilitatea cu zonele de protecție și de risc. Valoarea de 247,23 ha reprezintă setul corelat între Memoriu și RLU și trebuie păstrată unitar în toate piesele documentației.

Prin această abordare, PUG asigură o capacitate de dezvoltare pe termen mediu și lung, fără a transforma întreaga suprafață introdusă în intravilan într-o obligație imediată de construire. Introducerea unui teren în intravilan stabilește cadrul urbanistic pentru dezvoltarea sa, însă utilizarea efectivă rămâne condiționată de cererea reală, de accesibilitate, de existența sau posibilitatea realizării rețelelor edilitare, de regimul juridic și de absența unor riscuri naturale incompatibile cu construirea. Această abordare este cu atât mai importantă în contextul declinului demografic al comunei, populația rezidentă scăzând de la 1.335 locuitori în 2002 la 809 locuitori în 2021.

Structura propusă urmărește întărirea satului Colți ca principal centru administrativ și de servicii, consolidarea rolului cultural și turistic al satului Aluniș și menținerea funcționalității satelor Colții de Jos și Muscelu Cărmănești prin accesibilitate, locuire, servicii de proximitate și echipare etapizată. Colți și Aluniș concentrează cea mai mare parte a populației și a funcțiunilor locale, ceea ce justifică menținerea unor legături intersătești eficiente și evitarea izolării funcționale a satelor mai mici.

Dezvoltarea se organizează cu prioritate în continuarea vetrelor existente și în relație directă cu rețeaua de circulații și infrastructurile tehnico-edilitare, evitând apariția unor enclave construite izolate, dificil de accesat și costisitor de echipat și întreținut. În zonele cu locuire dispersată, reglementarea trebuie să țină seama de caracterul real al țesutului rural și de necesitatea asigurării unui acces legal și practicabil înaintea autorizării construirii.

Evoluția propusă este condiționată în mod direct de relieful accidentat și de riscurile naturale. Comuna Colți este nominalizată prin Legea nr. 575/2001 între UAT-urile cu potențial ridicat de producere a alunecărilor de teren, de tip reactivat, iar documentația identifică suplimentar probleme de eroziune, instabilitate a versanților, scurgeri torențiale și viituri rapide. În consecință, dezvoltarea construită trebuie să evite terenurile incompatibile cu construirea și să fie condiționată, acolo unde este necesar, de studii geotehnice, hidrologice și de măsuri de drenaj și stabilizare.

În același timp, dezvoltarea trebuie să păstreze caracterul predominant natural, forestier și rural al teritoriului și să protejeze valorile culturale și peisagistice care constituie principala resursă identitară a comunei. Muzeul Chihlimbarului din Colți și Ansamblul rupestre de la Aluniș sunt obiective culturale și turistice confirmate, iar valorificarea acestora trebuie realizată prin intervenții de scară compatibilă cu peisajul și capacitatea infrastructurii locale.



Prin urmare, semnificația evoluției propuse nu constă exclusiv în creșterea suprafeței intravilanului, ci în crearea unui cadru de dezvoltare flexibil, controlat și etapizat, în care noile rezerve funciare pot fi utilizate numai pe măsura apariției unei necesități reale și a îndeplinirii condițiilor de acces, infrastructură, siguranță și protecție a patrimoniului natural și cultural.

3.3.3 Fundamentarea cantitativă a scenariului

Bilanțul teritorial confirmă caracterul controlat al scenariului de dezvoltare propus pentru comuna Colți. Raportat la suprafața administrativă totală de 3.494,46 ha, ponderea intravilanului crește de la aproximativ 4,50% în situația existentă la aproximativ 7,07% în situația propusă. Intravilanul crește de la 157,19 ha la 247,23 ha, respectiv cu 90,04 ha, ceea ce reprezintă o majorare de aproximativ 57,28% față de intravilanul existent. Extravilanul se reduce corespunzător de la 3.337,27 ha la 3.247,23 ha, fără modificarea limitei administrativ-teritoriale.

Această modificare impune o politică fermă de etapizare. Creșterea intravilanului nu trebuie interpretată ca o obligație de ocupare imediată a tuturor terenurilor introduse în limita constructibilă, ci ca o rezervă urbanistică activabilă gradual, în funcție de acces, echipare tehnico-edilitară, stabilitatea terenului, regimul juridic și compatibilitatea cu zonele de protecție și de risc.

Analiza pe categorii funcționale arată că principala modificare este concentrată în zona de locuințe și funcțiuni complementare – ZF11, care crește de la 144,99 ha la 204,69 ha, respectiv cu 59,70 ha. Alte modificări sunt limitate ca amplitudine: zona mixtă crește cu 0,01 ha, căile de comunicație cu 0,09 ha, iar spațiile verzi, sport și agrement cu 0,42 ha. Zona centrală, instituțiile publice, gospodăria comună, zona agro-zootehnică și zona cu destinație specială își mențin suprafețele.

În același timp, fondul forestier rămâne nemodificat la 2.173,73 ha, iar suprafața aflată permanent sub ape rămâne la 21,78 ha. Reducerea se concentrează în principal asupra terenurilor agricole și neproductive: terenurile agricole scad de la 1.087,75 ha la 1.039,26 ha, iar terenurile neproductive de la 25,26 ha la 13,53 ha.

Indicator	Existent (ha)	Propus (ha)	Modificare	Semnificație
Suprafață UAT	3.494,46	3.494,46	0,00	Limita administrativă rămâne constantă
Total intravilan	157,19	247,23	+90,04	Creștere netă de 57,28%
Total extravilan	3.337,27	3.247,23	-90,04	Redistribuire teritorială echivalentă
Zonă aflată permanent sub ape – ZF01	21,78	21,78	0,00	Menținerea suprafețelor permanente de apă
Fond forestier – ZF02	2.173,73	2.173,73	0,00	Menținerea integrală a fondului forestier
Terenuri agricole – ZF03	1.087,75	1.039,26	-48,49	Reducere asociată reorganizării funcționale
Unități agro-zootehnice – ZF04	1,09	1,09	0,00	Menținerea funcțiunii existente
Căi de comunicație și transporturi – ZF06	32,62	32,71	+0,09	Ajustare punctuală a rețelei de circulație
Zonă centrală – ZF07	4,07	4,07	0,00	Menținerea suprafeței zonei centrale
Zonă mixtă – ZF08	0,29	0,30	+0,01	Ajustare punctuală a funcțiunilor mixte
Instituții publice – ZF09	0,21	0,21	0,00	Menținerea suprafeței funcțiunilor publice
Locuințe și funcțiuni complementare – ZF11	144,99	204,69	+59,70	Principala componentă a extinderii funcționale
Gospodăria comunale – ZF13	1,57	1,57	0,00	Menținerea funcțiunii
Spații verzi, sport și agrement – ZF14	1,03	1,45	+0,42	Creșterea suprafețelor pentru spații verzi și sport
Zonă cu destinație specială – ZF15	0,07	0,07	0,00	Menținerea funcțiunii

Terenuri neproductive – ZF17	25,26	13,53	-11,73	Reducerea suprafețelor neproductive
------------------------------	-------	-------	--------	-------------------------------------

Tabel 27 - Bilanț teritorial propus conform scenariului ales și al semnificației pentru dezvoltare

Din perspectiva scenariului de dezvoltare, rezultă trei concluzii principale. În primul rând, extinderea este orientată predominant către locuire și funcțiuni complementare, nu către o diversificare masivă a funcțiunilor economice. În al doilea rând, fondul forestier nu este diminuat, ceea ce menține caracterul natural și peisagistic dominant al comunei. În al treilea rând, suprafața totală introdusă suplimentar în intravilan reprezintă numai aproximativ 2,58% din suprafața UAT, astfel încât și în situația propusă peste 92% din teritoriul comunei rămâne în extravilan.

Prin urmare, fundamentarea cantitativă susține un model de dezvoltare selectivă și etapizată, în care investițiile publice trebuie concentrate cu prioritate în vetrele existente și în extinderile care completează coerent structura construită. Activarea unor suprafețe noi trebuie condiționată de realizarea accesului și a infrastructurii, pentru a evita dispersia construcțiilor și creșterea nejustificată a costurilor de deservire.

3.3.4 Scenariul de dezvoltare

Scenariul recomandat este cel al dezvoltării moderate, policentrice și reziliente, bazate pe consolidarea nucleelor existente și pe extinderi selective. Acesta se situează între scenariul inerțial, care ar conserva disfuncționalitățile actuale și ar accentua decalajele dintre sate, și scenariul extensiv, care ar consuma teren, ar fragmenta țesutul construit și ar genera costuri edilitare disproporționate. Varianta aleasă combină reabilitarea și completarea intravilanului existent cu deschiderea graduală a unor rezerve noi, în funcție de capacitatea reală de implementare.

2. Dezvoltarea locuirii prin completare și continuitate. Prioritatea este ocuparea parcelelor libere și restructurabile din interiorul trupurilor existente, urmată de extinderi adiacente. Zonele noi de locuire se activează numai după asigurarea accesului, a apei, canalizării, energiei electrice, gestionării apelor pluviale și, după caz, a gazelor și telecomunicațiilor.

3. Diversificarea economiei locale. Creșterea suprafețelor pentru activități productive permite dezvoltarea întreprinderilor mici, atelierelor, depozitării agricole, serviciilor și producției de energie regenerabilă. Amplasarea acestora trebuie să protejeze locuirea de zgomot, trafic greu, emisii și riscuri tehnologice și să utilizeze cu prioritate terenurile deja afectate sau slab valorificate.

5. Echipare edilitară înaintea urbanizării. Extinderea și funcționarea sistemelor de alimentare cu apă, canalizare, epurare, energie electrică, gaze, telecomunicații și salubritate precedă autorizarea dezvoltărilor cu intensitate ridicată. Se evită extinderea liniară a rețelelor către parcele izolate, fără continuitate urbană și fără justificare economică.

6. Protecția resurselor și reducerea riscurilor. Luncile inundabile, versanții instabili, zonele de protecție ale cursurilor de apă, infrastructurilor de transport și rețelelor tehnice, siturile naturale și patrimoniul cultural sunt tratate ca limite active ale dezvoltării. Restricțiile se aplică cumulativ, iar în caz de suprapunere prevalează condiția mai restrictivă.

3.3.5 Obiectiv general și obiective specifice

OS1 — Coerență teritorială. Limitarea dezvoltării dispersate, completarea fronturilor existente, clarificarea limitelor intravilanului și corelarea fiecărei extinderi cu UTR, accesul și utilitățile.

OS2 — Locuire sigură și de calitate. Asigurarea unei rezerve de teren pentru locuire, cu densități adecvate caracterului rural, acces la servicii și interzicerea funcțiunilor vulnerabile în zonele cu risc ridicat.

OS3 — Centralități și servicii publice. Consolidarea centrului administrativ-comunal și a centrelor secundare, modernizarea dotărilor de educație, sănătate, asistență socială, cultură, sport și administrație.

- OS5 — Utilități și gospodărie comunală.** Extinderea etapizată a rețelelor, funcționarea sistemelor de apă și canalizare, gestionarea apelor pluviale, asigurarea serviciilor energetice și digitale și organizarea salubrității.
- OS6 — Economie locală diversificată.** Sprijinirea producției mici, atelierelor, serviciilor, agriculturii cu valoare adăugată, depozitării agricole și energiei regenerabile în amplasamente compatibile.
- OS7 — Mediu, peisaj și patrimoniu.** Protejarea cursurilor de apă, pădurilor, terenurilor agricole, coridoarelor ecologice, monumentelor și siturilor arheologice și formarea unei rețele coerente de spații verzi.
- OS8 — Reziliență și implementare.** Reducerea expunerii la inundații, alunecări și riscuri tehnologice, condiționarea autorizării prin studii și avize și instituirea unui sistem anual de monitorizare a PUG.

3.3.6 Prioritățile de intervenție

Prioritățile de intervenție pentru comuna Colți sunt stabilite în funcție de siguranța populației, necesitatea asigurării infrastructurii de bază, protejarea resurselor naturale și culturale, accesibilitatea între sate și capacitatea investițiilor publice de a permite dezvoltarea ulterioară a teritoriului.

Ordinea intervențiilor urmărește principiul conform căruia măsurile care reduc riscurile, asigură infrastructura de bază și clarifică regimul de utilizare a terenurilor trebuie realizate înaintea activării intensive a noilor suprafețe introduse în intravilan.

- P0 – Corelarea documentației urbanistice și a bazei de date teritoriale reprezintă condiția de bază pentru aplicarea PUG. Limitele intravilanului, zonele și subzonele funcționale, UTR-urile, suprafețele din bilanț, restricțiile și reglementările RLU trebuie să fie identice în baza GIS și în toate piesele scrise și desenate.
- P1 – Reducerea riscurilor naturale are caracter prioritar în condițiile specifice reliefului comunei. Delimitarea și reglementarea zonelor afectate de alunecări de teren, eroziune, scurgeri torențiale, viituri și pante accentuate trebuie corelate cu studiile geotehnice, hidrologice și cu planșele de reglementări. În aceste zone, dezvoltarea construită este condiționată de verificarea stabilității terenului, drenaj, menținerea culoarelor de scurgere și posibilitatea asigurării accesului de intervenție.
- P1 – Alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea constituie o prioritate pentru creșterea calității locuirii și reducerea presiunilor asupra mediului. Rețeaua de alimentare cu apă trebuie consolidată și extinsă etapizat, iar realizarea sistemului public de canalizare și epurare trebuie corelată cu relieful, distribuția populației, amplasarea noilor zone construibile și posibilitățile tehnice de evacuare.
- P1 – Circulațiile și accesibilitatea sunt esențiale pentru funcționarea celor patru sate componente. Prioritățile sunt modernizarea sectoarelor rutiere deficitare, asigurarea drenajului drumurilor, creșterea siguranței pietonale și menținerea accesibilității către serviciile publice și pentru vehiculele de intervenție.
- P2 – Serviciile și dotările publice trebuie menținute și modernizate în raport cu structura demografică și cu distribuția populației. Investițiile trebuie orientate către păstrarea accesului la educație, sănătate, administrație, cultură și sport, evitând supradimensionarea unor dotări în raport cu evoluția populației.
- P2 – Patrimoniul, peisajul și turismul reprezintă o direcție importantă de dezvoltare locală. Intervențiile trebuie să urmărească protejarea și valorificarea patrimoniului asociat chihlimbarului, a obiectivelor culturale și a cadrului natural, dezvoltarea traseelor și serviciilor turistice de scară compatibilă cu mediul rural și evitarea intervențiilor care pot degrada peisajul sau zonele protejate. Documentația statistică confirmă existența activității muzeale/colective muzeale ca element cultural urmărit distinct la nivel local.
- P3 – Activarea extinderilor de intravilan se realizează numai după clarificarea accesului, infrastructurii tehnico-edilitare și a condiționărilor de risc. Introducerea terenurilor în intravilan nu produce automat un drept necondiționat de construire, dezvoltarea acestora fiind dependentă de reglementările PUG și RLU, de echipare și de avizele necesare.





Prioritate	Domeniu	Intervenții principale	Rezultat urmărit
P0	Bază GIS și reglementare	corelarea bazei GIS, bilanțului teritorial, limitelor intravilanului, UTR și RLU	documentație unitară pentru aplicare și avizare
P1	Riscuri naturale	delimitarea zonelor de risc; studii geotehnice și hidrologice; drenaj; stabilizare; protejarea culoarelor de scurgere	reducerea vulnerabilității și autorizare predictibilă
P1	Apă, canalizare și epurare	verificarea și extinderea alimentării cu apă; proiectarea și realizarea etapizată a canalizării și epurării	servicii publice conforme și reducerea presiunilor asupra mediului
P1	Circulații și accesibilitate	modernizarea drumurilor, drenaj, siguranță pietonală și menținerea accesului de intervenție	conexiuni funcționale între sate și acces sigur
P1	Energie electrică și infrastructură tehnică	verificarea capacității rețelilor și extinderea/întărirea acestora în zonele construibile	capacitate de deservire pentru dezvoltările existente și propuse
P2	Servicii publice	menținerea, reabilitarea și adaptarea dotărilor educaționale, sanitare, administrative, culturale și sportive	acces echitabil la servicii de bază
P2	Mediu și peisaj	protecția apelor, solului, fondului forestier și controlul intervențiilor pe versanți	menținerea calității cadrului natural
P2	Patrimoniu și turism	protecția patrimoniului, trasee tematice, amenajări și servicii turistice de scară mică	valorificarea resurselor locale fără degradarea patrimoniului
P3	Extinderi de intravilan	activarea etapizată a terenurilor după asigurarea accesului, utilităților și condițiilor de siguranță	dezvoltare controlată și evitarea dispersiei
P3	Locuire și funcțiuni complementare	completarea și consolidarea vetrelor; aplicarea diferențiată a SZF11.1 și SZF11.2	structură construită coerentă și adaptată caracterului rural

Tabel 28 - Priorități de intervenție pentru UAT Colți

3.3.7 Etapizarea intervențiilor

Etapizarea intervențiilor este orientativă și se raportează la momentul aprobării PUG, la maturitatea proiectelor, disponibilitatea terenurilor, sursele de finanțare și condițiile stabilite prin avize.

Etapele se pot desfășura parțial în paralel, însă trebuie menținută relația de dependență dintre intervenții: clarificarea reglementărilor și a riscurilor, asigurarea accesului și dezvoltarea infrastructurii de bază preced ocuparea intensivă a noilor suprafețe construibile.

Etapă 0 – Operaționalizarea PUG

Prima etapă privește asigurarea cadrului unic de implementare a documentației. Se vor corela baza GIS, bilanțul teritorial, limitele intravilanului, zonificarea funcțională, UTR-urile, RLU și toate restricțiile rezultate din studiile de fundamentare și avize.

În aceeași etapă trebuie clarificate terenurile afectate de riscuri naturale, zonele de protecție, culoarele tehnico-edilitare și terenurile necesare investițiilor publice.

Rezultat: bază tehnică și juridică coerentă pentru autorizare și investiții.

Etapă I – Siguranță și infrastructură de bază

Etapă prioritară de investiții urmărește intervențiile fără de care dezvoltarea ulterioară nu poate fi realizată în condiții corespunzătoare:

- măsurile necesare în zonele cu alunecări, eroziune, viituri și scurgeri torențiale;
- modernizarea sectoarelor rutiere prioritare;

- lucrările de drenaj și evacuare controlată a apelor pluviale;
- verificarea și extinderea rețelei de alimentare cu apă;
- elaborarea documentațiilor tehnico-economice pentru canalizare și epurare;
- verificarea capacității infrastructurii electrice în zonele propuse pentru dezvoltare.

Rezultat: reducerea vulnerabilităților și crearea infrastructurii-suport pentru investițiile ulterioare.

Etapă II – Consolidarea serviciilor și a structurii existente

După asigurarea infrastructurii prioritare, intervențiile se concentrează asupra vetrelor existente și a calității serviciilor: modernizarea dotărilor publice existente;

- creșterea accesibilității pietonale și a siguranței circulației;
- amenajarea spațiilor verzi și sportive propuse;
- îmbunătățirea telecomunicațiilor;
- consolidarea serviciilor de salubritate și colectare separată;
- reabilitarea și reutilizarea fondului construit existent;
- amenajări punctuale în nucleele centrale și în zonele de servicii.

Rezultat: creșterea calității locuirii și reducerea diferențelor de acces la servicii între satele comunei.

Etapă III – Valorificarea patrimoniului și dezvoltarea economiei locale

Această etapă urmărește valorificarea resurselor specifice comunei prin intervenții compatibile cu capacitatea teritoriului:

- protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural și natural;
- dezvoltarea traseelor culturale și turistice;
- servicii turistice de scară mică;
- amenajări de informare, orientare și acces;
- susținerea activităților locale compatibile cu locuirea și cadrul natural;
- integrarea peisagistică a noilor investiții.

Rezultat: diversificarea funcțională și economică fără afectarea patrimoniului și a peisajului.

Etapă IV – Activarea etapizată a noilor suprafețe de intravilan

Extinderile de intravilan se activează progresiv, numai în sectoarele în care sunt îndeplinite condițiile prevăzute de PUG.

Prioritate au terenurile:

- aflate în continuitatea vetrelor existente;
- cu acces rutier corespunzător;
- care pot fi deservite tehnico-edilitar;
- neafectate de riscuri incompatibile cu construirea;
- pentru care dezvoltarea nu produce fragmentarea nejustificată a terenurilor forestiere, agricole sau naturale.

Bilanțul propus furnizat pentru PUG Colți diferențiază deja noile categorii și subcategorii funcționale, iar activarea acestora trebuie realizată în concordanță cu reglementările respective, nu simultan și nediferențiat.

Rezultat: ocuparea controlată a intravilanului propus și evitarea dezvoltării speculative sau dispersate.



Etapă	Obiectiv principal	Intervenții	Condiție pentru etapa următoare
Etapă 0	Operaționalizarea PUG	GIS, bilanț, UTR, RLU, restricții, terenuri pentru infrastructură	documentație urbanistică unitară
Etapă I	Siguranță și infrastructură de bază	riscuri, drumuri, drenaj, apă, canalizare/epurare, energie	infrastructură și condiții minime de siguranță
Etapă II	Consolidarea structurii existente	servicii publice, spații verzi, sport, mobilitate pietonală, telecomunicații	funcționarea corespunzătoare a vetrelor existente
Etapă III	Patrimoniu și economie locală	turism, patrimoniu, trasee, activități locale compatibile	protecția resurselor și capacitate de deservire
Etapă IV	Dezvoltarea noilor suprafețe	activarea etapizată a extinderilor de intravilan	acces + utilități + siguranță + conformare RLU

Tabel 29 - Etapizarea intervențiilor propuse

Regulă de implementare: includerea unui teren în intravilanul propus stabilește cadrul urbanistic pentru dezvoltarea sa, dar nu obligă la ocuparea imediată a acestuia. Pentru comuna Colți, unde intravilanul propus crește semnificativ față de situația existentă, etapizarea trebuie să funcționeze ca mecanism de control: se dezvoltă mai întâi terenurile accesibile și echipabile, iar sectoarele cu costuri ridicate, riscuri sau restricții rămân rezerve pentru etape ulterioare.

Etapă	Orizont	Conținut	Condiție / rezultat
Etapă 0 — pregătire și reducerea riscului	0–2 ani	Corectarea și unificarea bazei de date; delimitări cadastrale; studii hidrologice/geotehnice și de coexistență; instituirea restricțiilor; rezervarea terenurilor; proiectare și finanțare; intervenții urgente de siguranță.	Regim juridic și tehnic clar; proiecte mature
Etapă I — infrastructură esențială	1–4 ani	Apă, canalizare, epurare, drenaj, energie și telecomunicații; modernizarea arterelor și străzilor prioritare; trotuare; transport public; reabilitarea dotărilor de bază; protejarea cursurilor de apă.	Creșterea calității vieții în intravilanul existent
Etapă II — consolidare funcțională	3–7 ani	Amenajarea zonelor centrale și mixte; modernizarea serviciilor publice; activarea zonelor economice compatibile; reconversia terenurilor degradate; spații verzi, sport și agrement; extinderi compacte deja echipate.	Centralități funcționale și economie locală diversificată
Etapă III — dezvoltare selectivă și evaluare	6–10 ani	Activarea restului rezervelor de intravilan numai dacă există cerere și capacitate edilitară; completarea legăturilor teritoriale; evaluarea indicatorilor și pregătirea actualizării PUG.	Creștere controlată și corectarea din timp a deviațiilor

Tabel 30 - Etapizarea intervențiilor

Prioritizare teritorială

Pentru toate satele, ordinea operațională rămâne aceeași: siguranță și clarificare juridică; infrastructură și acces; servicii publice; activități economice și spații verzi; abia ulterior dezvoltări noi de locuire. Această ordine permite ca investițiile să producă efecte cumulative și reduce riscul ca intravilanul propus să rămână o rezervă formală, fără drumuri, rețele și servicii.



Monitorizarea implementării

Implementarea PUG trebuie urmărită anual printr-un registru unic de proiecte și indicatori, gestionat de autoritatea publică locală. Evaluarea nu se limitează la numărul autorizațiilor, ci urmărește dacă dezvoltarea realizată este sigură, echipată și coerentă. La jumătatea perioadei de valabilitate se recomandă o evaluare intermediară, iar la final o analiză completă înaintea actualizării documentației.

- suprafața efectiv construită în zonele de extindere și gradul de ocupare a golurilor din intravilanul existent;
- lungimea străzilor modernizate și continuitatea trotuarelor, drenajului și transportului public;
- numărul gospodăriilor racordate la apă, canalizare și celelalte rețele publice;
- suprafața zonelor economice funcționale și numărul amplasamentelor degradate reconvertite;
- suprafața spațiilor verzi publice realizate și continuitatea coridoarelor ecologice;
- numărul intervențiilor autorizate în zone de risc sau protecție și respectarea condițiilor din avize;
- stadiul proiectelor pe fiecare etapă, sursa de finanțare și costurile de operare asumate.

3.4 Optimizarea relațiilor în teritoriu

Optimizarea relațiilor teritoriale urmărește îmbunătățirea accesibilității dintre cele patru sate componente ale comunei — Colți, Aluniș, Colții de Jos și Muscelu Cărmănești — precum și consolidarea legăturilor acestora cu orașul Pătârlagele și cu rețeaua rutieră națională.

Comuna Colți nu este traversată de drumuri naționale. Legătura cu DN10 se realizează prin rețeaua rutieră locală, în principal prin DC69 către Pătârlagele, acesta reprezentând principalul culoar de acces al comunei către rețeaua regională. Inventarul PUG identifică cinci drumuri comunale — DC69, DC70, DC71, DC78 și DC89 — cu o lungime totală cartată de aproximativ 18,56 km.

Modernizarea rețelei de circulație trebuie adaptată caracterului rural-montan al teritoriului, condițiilor de relief și limitelor de proprietate. Soluțiile tehnice trebuie stabilite sector cu sector, urmărind asigurarea accesului autospecialelor, continuitatea circulației, siguranța pietonală, vizibilitatea în intersecții și evacuarea controlată a apelor pluviale.

Studiile PUG semnalează existența unor profile rutiere neuniforme, sectoare degradate, îngustări în zona unor lucrări de artă, scurgere pluvială incompletă și infrastructură pietonală discontinuă. În consecință, intervențiile trebuie orientate prioritar către siguranță și accesibilitate, nu către creșterea vitezei de circulație.

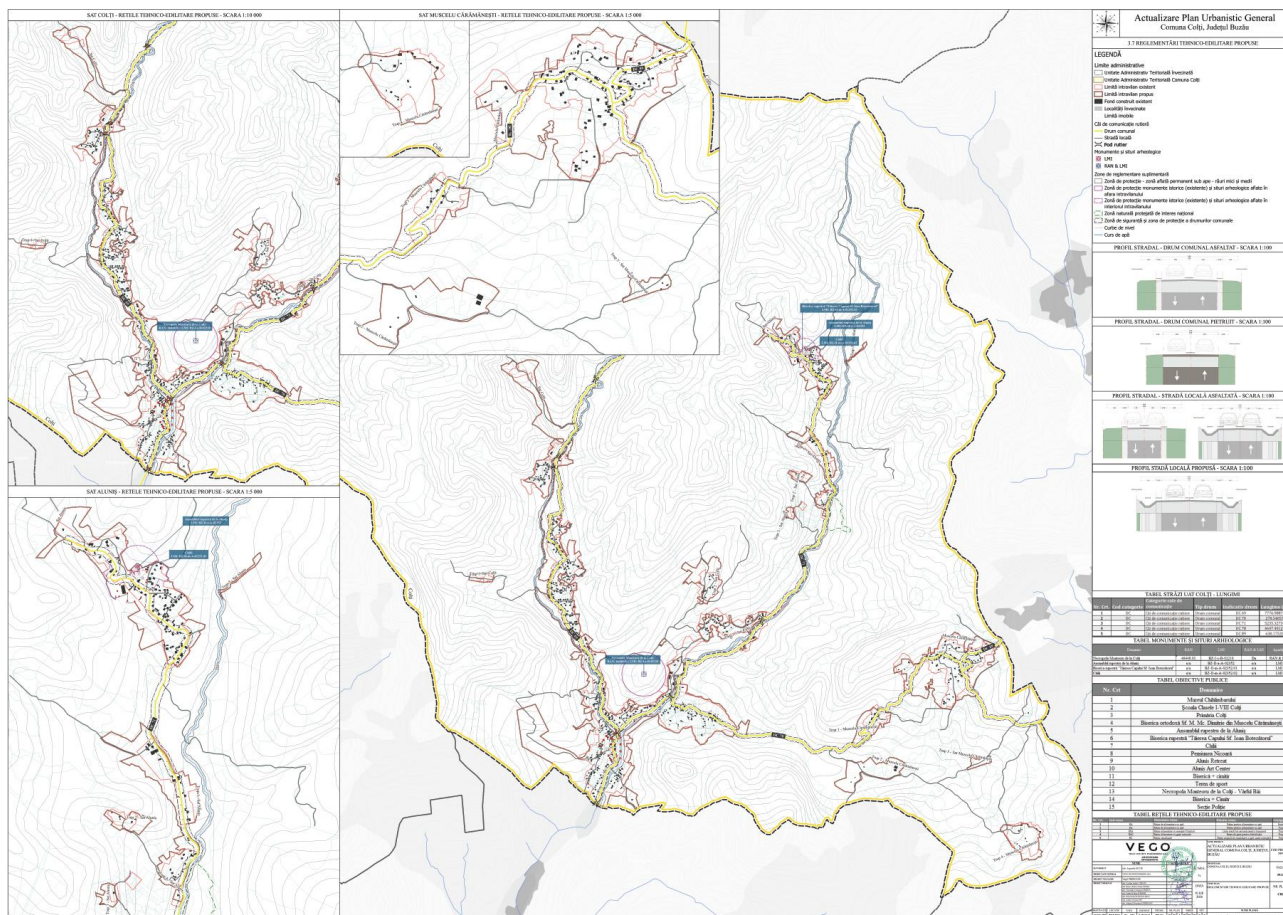


Figura 16 - Rețeaua majoră de circulații, mobilitate și staționare.

Mobilitatea activă

Mobilitatea pietonală constituie o componentă importantă a organizării circulațiilor, în special în centrele satelor și în sectoarele în care sunt concentrate instituții publice, unități de învățământ, lăcașuri de cult și obiective culturale sau turistice.

Amenajarea trotuarelor, acostamentelor pietonale sau a altor soluții de protejare a pietonilor se va adapta profilului disponibil, reliefului și sistemului de evacuare a apelor.

Eventuale trasee velo cu rol local sau turistic pot fi analizate ulterior prin studii și proiecte de specialitate, în funcție de condițiile de siguranță, relief și disponibilitatea terenului

3.5 Dezvoltarea activităților

Dezvoltarea economică a comunei Colți trebuie orientată către activități compatibile cu dimensiunea localităților, resursele naturale și culturale și capacitatea infrastructurii existente.

Direcțiile principale de dezvoltare sunt reprezentate de:

- servicii de proximitate;
- turism cultural și de natură;
- activități meșteșugărești;
- valorificarea produselor locale;
- activități agricole;
- activități forestiere desfășurate în limitele regimurilor legale aplicabile;
- activități de cazare și alimentație publică de scară adaptată mediului rural.

Satul Colți își menține rolul de centru administrativ și principal nucleu de servicii al comunei. Satul Aluniș are un potențial cultural și turistic distinct, legat de patrimoniul rupestru și de cadrul peisagistic.

În satele Colții de Jos și Muscelu Cărmănești, dezvoltarea trebuie orientată cu prioritate către menținerea accesibilității, locuire, servicii de proximitate și valorificarea fondului construit existent, evitând extinderile izolate insuficient echipate. Activitățile noi se admit numai în zonele funcționale stabilite prin PUG și RLU și trebuie să dispună de acces legal, spații de manevră și parcaje, precum și de soluții corespunzătoare de alimentare cu utilități.

Activitățile generatoare de zgomot, trafic greu, poluare sau alte incompatibilități trebuie separate de zonele de locuire și analizate în raport cu protecția apelor, patrimoniului, peisajului și cadrului natural.

3.6 Evoluția populației

Evoluția demografică reprezintă una dintre principalele condiționări ale dezvoltării teritoriale a comunei Colți. Populația rezidentă a comunei a scăzut de la 1.335 locuitori în anul 2002 la 1.094 locuitori în anul 2011 și la 809 locuitori la RPL 2021, rezultând o diminuare de aproximativ 39,4% în intervalul 2002–2021.

La RPL 2021, populația era distribuită astfel:

- Colți — 302 locuitori;
- Aluniș — 263 locuitori;
- Muscelu Cărmănești — 152 locuitori;
- Colții de Jos — 92 locuitori.

Seria INS TEMPO privind populația după domiciliu la 1 ianuarie confirmă aceeași tendință descendentă: 1.375 persoane în 2000, 1.177 în 2011, 1.084 în 2015, 897 în 2021, 802 în 2024 și 787 în 2025. Indicatorul populației după domiciliu este distinct metodologic de populația rezidentă și trebuie utilizat separat.

Declinul numeric este însoțit de un proces accentuat de îmbătrânire demografică și de reducerea grupelor tinere. În consecință, PUG nu fundamentează dezvoltarea pe ipoteza unei creșteri automate a populației.

Proiecțiile socio-demografice au caracter exploratoriu și nu constituie prognoze oficiale INSSE. Activarea rezervelor de teren se va realiza numai în condițiile existenței unei cereri reale, a accesului, a posibilității de echipare edilitară și a absenței unor riscuri incompatibile cu construirea.

Politicele PUG urmăresc:

- limitarea procesului de depopulare;

- menținerea populației tinere și active;
- adaptarea serviciilor la îmbătrânirea populației;
- menținerea accesului la educație și sănătate;
- crearea unor condiții favorabile rezidenței permanente;
- susținerea activităților economice locale compatibile cu specificul teritoriului.

3.7. Organizarea circulației

3.7.1 Inventarul infrastructurii existente

Rețeaua rutieră existentă este alcătuită din drumurile comunale **DC69, DC70, DC71, DC78 și DC89**, completate de străzi locale și drumuri de exploatare.

Comuna nu este traversată de drumuri naționale. Legătura cu DN10 și cu orașul Pătârlagele se realizează prin rețeaua rutieră locală, principalul traseu de acces fiind asociat **DC69**. Documentația PUG confirmă o lungime totală cartată de aproximativ **18,56 km** pentru cele cinci drumuri comunale.

Cod / element	Categorie	Traseu / rol
DC69	drum comunal	legătură principală între comuna Colți și zona Pătârlagele; acces interesant
DC70	drum comunal	acces local
DC71	drum comunal	legătură Colți–Aluniș
DC78	drum comunal	legătură Colți–Muscelu Cărmănești
DC89	drum comunal	acces local
Străzi locale	rețea locală	acces la gospodării, dotări și activități
Drumuri de exploatare	rețea tehnologică	acces agricol și forestier

Tabel 31 - Căi de comunicație rutieră UAT Colți

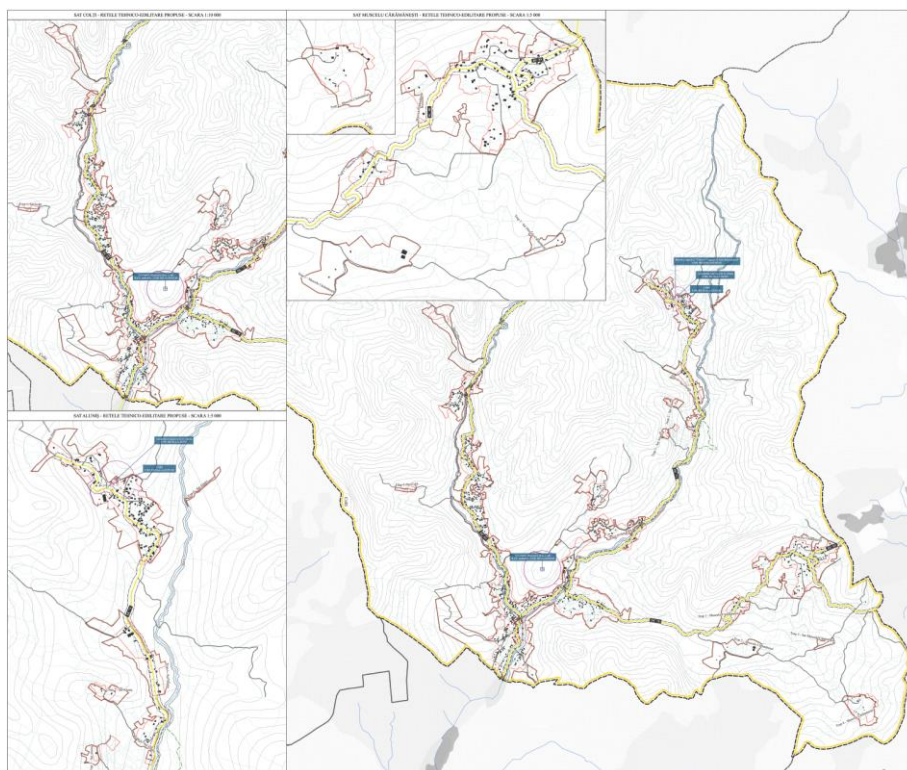


Figura 17 - Schema de mobilitate: organizarea circulațiilor și mobilității.

Cod	Lungime cartată	Categorie	Rol
DC69	7,777 km	drum comunal	legătură intersătească și acces principal
DC70	0,271 km	drum comunal	acces local
DC71	5,235 km	drum comunal	Colți–Aluniș
DC78	4,647 km	drum comunal	Colți–Muscelu Cărmănești
DC89	0,630 km	drum comunal	acces local
TOTAL	18,560 km	—	—

Tabel 32 - Lungimi drumuri comunale UAT Colți

3.7.2 Ierarhizarea și organizarea propusă a rețelei

Organizarea propusă diferențiază drumurile comunale, străzile locale și căile tehnologice în funcție de rolul lor în distribuția circulației.

Nivel	Elemente	Funcție propusă
I	DC69	principală legătură teritorială și acces către Pătârlagele / DN10
II	DC70, DC71, DC78, DC89	distribuție între sate și accese locale
III	străzi locale	acces la locuințe, dotări și activități
IV	străzi rezidențiale	acces de proximitate și circulație cu viteză redusă
Sistem tehnologic	drumuri de exploatare	acces agricol și forestier; nu substituie accesul public

Tabel 33 - Ierarhia și organizarea rețelei stradale propuse

Profilele stradale se adaptează situației locale și nu se aplică uniform întregii comune. Orice modernizare trebuie să mențină funcțiile esențiale de circulație, siguranță pietonală, acces al autospecialelor și evacuare a apelor.

Intervențiile concrete de modernizare pe fiecare drum sau tronson nu sunt închise prin documentația disponibilă. Fișa localității arată că inventarul celor cinci drumuri este confirmat, dar nu demonstrează că toate reprezintă obiective de modernizare, intervenția exactă urmând să fie stabilită prin studiul de circulație și documentațiile tehnice

3.7.3 Trasee și conexiuni noi

Prin PUG nu sunt propuse trasee rutiere majore noi de rang județean sau național.

Eventualele corecții locale, lărgiri sau străzi necesare dezvoltării noilor zone construibile se stabilesc prin documentații tehnice, cu verificarea:

- regimului juridic al terenurilor;
- stabilității terenului;
- scurgerii apelor;
- condițiilor de acces;
- impactului asupra mediului și peisajului;

- relației cu zonele de protecție.

3.7.4 Transportul public

Transportul public județean este menționat în studii, dar traseele, stațiile, frecvențele și gradul de acoperire nu sunt documentate complet. Optimizarea se stabilește împreună cu Consiliul Județean și operatorii, după inventarierea cererii.

PUG rezervă spațiu pentru stații și acces pietonal sigur în centrele satelor și în punctele cu acces la dotări publice, obiective culturale și trasee turistice.

3.7.5 Mobilitate pietonală și velo

Trotuarele sau acostamentele pietonale sigure sunt prioritare în centrele satelor, lângă școală, primărie, stații, lăcașuri de cult și obiective turistice. Soluția se adaptează profilului și reliefului fiecărui sector.

Traseele velo au rol local și turistic. Continuitatea, tipul de separare și traversările se stabilesc prin proiecte, fără a ocupa zonele de siguranță sau culoarele de scurgere.

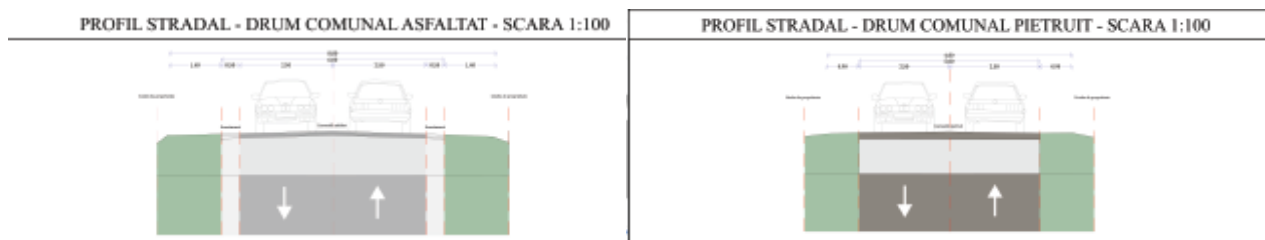


Figure 5 - Secțiuni stradale

3.7.6 Accesuri și parcaje la nivelul UTR

UTR	Denumire	Reguli de circulație, acces și parcare
A	Zonă aflată permanent sub ape	fără acces/parcare construibilă; traversări numai cu aviz
Li	Locuire cu regim redus	acces legal și parcaje în parcelă, conform RLU
Le	Locuire izolată față de context rural	acces legal practicabil; evitarea drumurilor tehnologice precare
Fa	Ferme / depozitare agricolă	manevre și parcaje în incintă; acces tehnic dimensionat
Cr	Căi rutiere	lucrări și accese cu avizul administratorului
Cc1	Centru administrativ-comunal	acces pietonal sigur și parcaje în incintă
Cc2	Centru comunal secundar	acces pietonal și auto organizat; fără ocuparea carosabilului
M1	Mixt activități locale	fără trafic greu incompatibil cu locuirea
Ip	Instituții și servicii publice	separarea fluxurilor și acces de urgență
Gc1	Gospodărie comunală	acces tehnic și separarea fluxurilor
Sv	Spații verzi publice	acces de întreținere și parcaje numai unde sunt necesare
Svs	Sport și agrement	acces public sigur și parcaje dimensionate prin proiect
Ds	Destinație specială	regim propriu și avize specifice

Tabel 34 - Reguli de circulație preluate în cadrul configurării UTR-urilor



Fiecare parcelă construibilă trebuie să aibă acces legal și practicabil la drumul public. Parcajele și spațiile de manevră se asigură în incintă, dimensionate potrivit funcțiunii și Regulamentului Local de Urbanism. Accesurile la drumurile județene și comunale se autorizează numai cu avizul administratorului și cu păstrarea vizibilității și a scurgerii apelor.

3.7.7 Siguranța rutieră

Siguranța rutieră reprezintă o condiție prioritară pentru modernizarea rețelei existente.

Principalele direcții de intervenție sunt:

- protejarea circulației pietonale;
- creșterea vizibilității în intersecții și curbe;
- organizarea corespunzătoare a accesurilor;
- întreținerea și refacerea sistemelor de evacuare a apelor;
- asigurarea accesului autospecialelor;
- iluminarea adecvată a zonelor de conflict;
- adaptarea vitezei de circulație la caracterul zonelor locuite.

3.8 Intravilan propus. Zonificare funcțională. Bilanț teritorial

3.8.1 Limita intravilanului propus

Limita propusă urmărește continuitatea cu țesutul existent, accesul la drum public, posibilitatea echipării și evitarea fondului forestier, ariilor protejate, zonelor de risc și culoarelor naturale de scurgere.

Limita finală propusă însumează 247,23 ha de intravilan și 3.247,23 ha de extravilan, în cadrul suprafeței administrative de 3.494,46 ha.

Indicator	Existent (ha)	Propus (ha)	Diferență (ha)
Intravilan	157,19	247,23	+90,04
Extravilan	3.337,27	3.247,23	-90,04
Total UAT	3.494,46	3.494,46	0,00

Tabel 35 - Controlul suprafețelor intravilanului și extravilanului

Operațiune	Criteriu urbanistic	Justificare sintetică
Introducere	Extinderea zonelor rezidențiale	Completează țesutul construit și răspunde cererii de locuire prin extinderi contigue, corelate cu accesul și structura localităților.
Introducere	Asigurarea utilităților	Include terenurile pentru care dezvoltarea se corelează cu extinderea rețelelor de apă, canalizare, energie și cu accesul la infrastructura publică.
Introducere	Echipare edilitară	Rezervă și reglementează suprafețe pentru gospodării comunale, instalații și obiective tehnico-edilitare necesare funcționării localităților.
Corecție	Corectarea geometriei	Elimină contururile fragmentate și adaptează limita la situația reală a țesutului construit, a drumurilor și a parcelelor.
Corecție	Limite cadastrale existente	Transpune intravilanul pe limite de imobile identificabile, pentru claritate juridică și aplicare unitară în autorizare.
Scoatere / evitare	Zone cu risc, protecție sau geometrie nejustificată	Exclude terenurile incompatibile cu riscurile, protecția mediului, fondul forestier și continuitatea coerentă a intravilanului.
Scoatere	Fond forestier	Menține terenurile forestiere în categoria lor funcțională și în afara intravilanului, evitând conversia lor în teren construibil.

Tabel 36 - Sinteza criteriilor pentru modificarea limitei de intravilan



3.8.2 Zonificarea funcțională propusă

Zonificarea propusă diferențiază zonele de apă, fond forestier, terenuri agricole, unități agro-zootehnice, circulații, zone centrale și mixte, instituții publice, locuire, gospodărie comunală, spații verzi, destinații speciale și terenuri neproductive.

Zonificarea funcțională propusă diferențiază funcțiunile dominante, subzonele funcționale și unitățile teritoriale de referință necesare aplicării Regulamentului Local de Urbanism.

Cod	Zonă funcțională	Existent (ha)	Propus (ha)	Diferență (ha)
ZF01	Zonă aflată permanent sub ape	21,78	21,78	0,00
ZF02	Fond forestier	2.173,73	2.173,73	0,00
ZF03	Terenuri agricole	1.087,75	1.039,26	-48,49
ZF04	Unități agro-zootehnice	1,09	1,09	0,00
ZF06	Căi de comunicație și transporturi	32,62	32,71	+0,09
ZF07	Zonă centrală	4,07	4,07	0,00
ZF08	Zonă mixtă	0,29	0,30	+0,01
ZF09	Zonă instituții publice	0,21	0,21	0,00
ZF11	Zonă locuințe și funcțiuni complementare	144,99	204,69	+59,70
ZF13	Zona gospodăriilor comunale	1,57	1,57	0,00
ZF14	Zonă spații verzi, sport și agrement	1,03	1,45	+0,42
ZF15	Zonă cu destinație specială	0,07	0,07	0,00
ZF17	Zonă de terenuri neproductive	25,26	13,53	-11,73
TOTAL INTRAVILAN		157,19	247,23	+90,04
TOTAL UAT		3.494,46	3.494,46	0,00

Tabel 37 - Bilanț teritorial existent-propus

3.9 Măsuri în zonele cu riscuri naturale

Prin Planul Urbanistic General delimităm pe documentația de reglementare urbanistică zonele expuse riscurilor naturale și instituim un regim diferențiat de utilizare a terenurilor, corespunzător tipului de fenomen și nivelului de expunere. Delimitarea grafică reprezintă baza directă pentru emiterea certificatelor de urbanism și pentru autorizarea intervențiilor. Încadrarea unui amplasament se verifică prin raportare la poziția sa efectivă pe plan, nu numai prin enumerarea zonelor de reglementare suplimentară din fișa unității teritoriale de referință.

Riscurile naturale sunt tratate prin două categorii principale: zone expuse inundațiilor și zone afectate ori potențial afectate de alunecări de teren. Zonele cu eroziuni, torenți sau pante accentuate se reglementează prin condiționări tehnice adaptate amplasamentului.

Categorie de risc	Manifestare	Regim urbanistic principal
Inundații	Cursuri de apă, viituri și scurgeri de versant	Interdicții și condiționări potrivit studiului hidrologic avizat
Alunecări de teren	Versanți instabili ori potențial instabili	Interdicție sau construire condiționată prin studii și lucrări de stabilizare

Tabel 38 - Categorii de riscuri naturale

3.9.1 Zone cu risc de inundații

În zonele cu viituri, scurgeri torențiale sau inundabilitate, autorizarea se condiționează de studiul de hazard și de avizul de gospodărire a apelor. Se păstrează albiile, accesul de întreținere și capacitatea podețelor și șanțurilor.

3.9.2 Zone cu risc de alunecări de teren

În zonele cu potențial de alunecare sau instabilitate, construirea este interzisă ori condiționată potrivit studiului geotehnic. Lucrările de terasare, drenaj, sprijinire și vegetare se proiectează unitar și se întrețin pe durata exploatării.

3.10 Dezvoltarea echipării edilitare

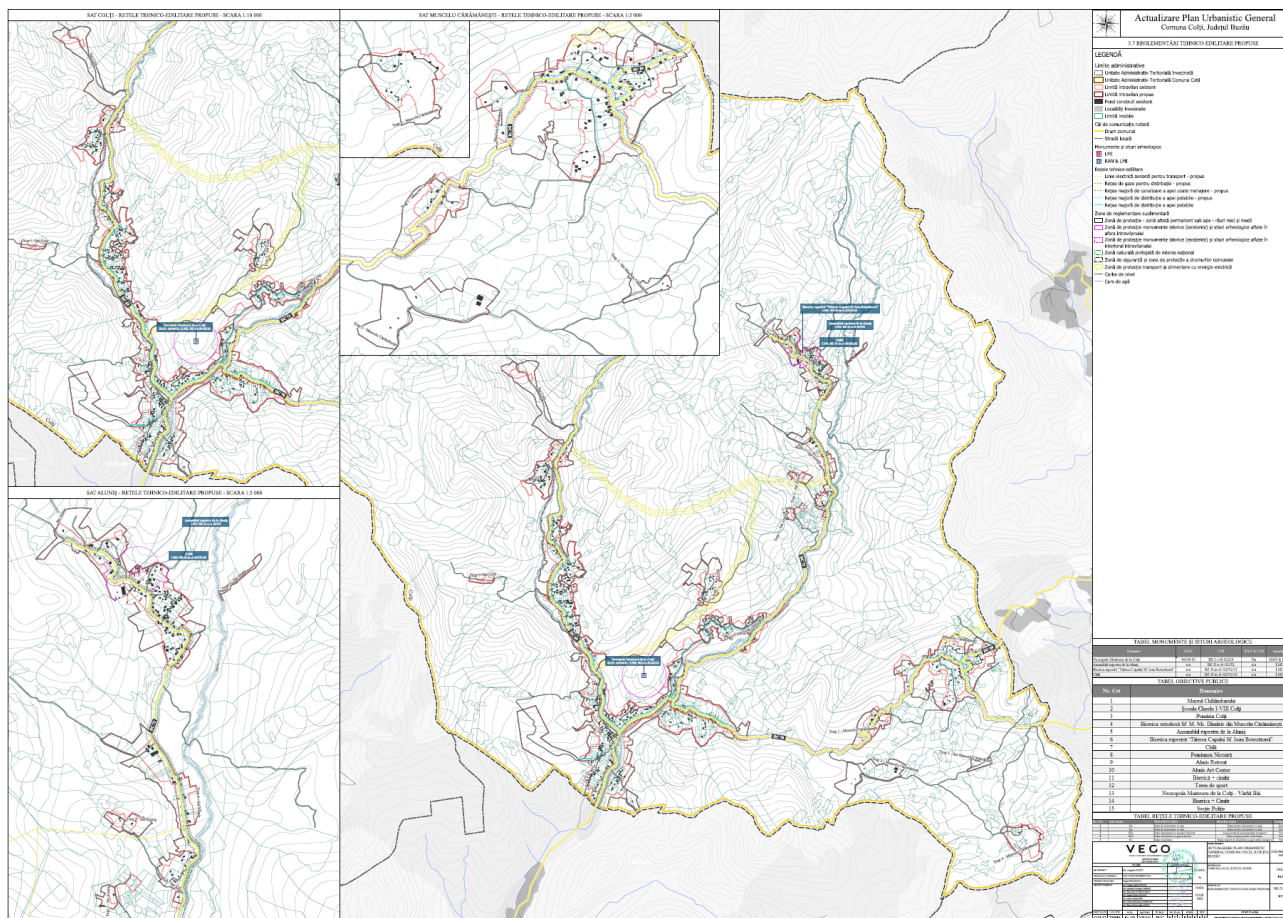
PUG propune completarea și extinderea rețelelor publice în interiorul intravilanului, realizarea legăturilor funcționale dintre localități și corelarea noilor zone rezidențiale, economice și de servicii publice cu posibilitățile reale de alimentare și evacuare. Echiparea se dezvoltă prioritar în lungul străzilor și al căilor de acces existente, astfel încât rețelele să poată fi amplasate, întreținute și extinse în domeniul public, cu limitarea traversărilor inutile ale proprietăților private. Introducerea terenurilor în intravilan nu echivalează cu asigurarea automată a utilităților; construirea se condiționează de existența unei soluții tehnice de racordare, de confirmarea capacității sistemului și de respectarea zonelor de protecție și siguranță.

Soluțiile reprezentate prin PUG au caracter director și asigură rezervarea coridoarelor necesare. Diametrele, materialele, debitele, presiunile, cotele de amplasare, capacitățile de tratare și epurare, precum și amplasarea definitivă a echipamentelor se stabilesc prin proiectele tehnice și prin avizele operatorilor. Această etapizare permite aplicarea coerentă a obiectivelor urbanistice fără a atribui documentației PUG rolul unui proiect de execuție.

3.10.1 Alimentarea cu apă

Comuna dispune de o rețea majoră de distribuție a apei potabile, pentru care se propun extinderi etapizate către zonele construite și construibile. Dezvoltarea se condiționează de capacitatea sursei, presiune, calitatea apei și avizele operatorului și ale autorităților competente.

Rețeaua propusă se dimensionează prin studiu de fezabilitate, bilanț de apă, analize de calitate, protecții sanitare și soluții pentru presiune și înmagazinare. Extinderile se etapizează împreună cu canalizarea.



Figură 1 - Structura rețelelor tehnico-edilitare.

3.10.2 Canalizarea și epurarea apelor uzate

Se propune realizarea etapizată a rețelei majore de canalizare menajeră și a instalațiilor de epurare. Amplasamentele, debitele, stațiile de pompare și capacitățile se stabilesc prin documentații tehnico-economice și avize. Soluțiile individuale se mențin numai în condițiile normelor sanitare și de mediu și nu justifică densificarea ori extinderea fără o soluție durabilă de colectare și epurare.

3.10.3 Apele pluviale și gospodărirea apelor

Apele pluviale se gestionează prin menținerea traseelor naturale, șanțuri, rigole, podețe, suprafețe permeabile și retenție locală. Evacuarea nu trebuie să transfere riscul către proprietățile din aval. Orice traversare sau lucrare în legătură cu apele se avizează de autoritatea competentă și se dimensionează pentru debitele de calcul stabilite prin studiu.

3.10.4 Alimentarea cu energie electrică

Operatorul confirmă deservirea satelor și nu semnalează deficit de capacitate pentru cererea cunoscută. Traseele și zonele de protecție se definitivează după primirea datelor georeferențiate și a avizului operatorului. Noile dezvoltări suportă, după caz, extinderea sau întărirea rețelei, fără ocuparea culoarelor tehnice și fără afectarea peisajului și patrimoniului.

3.10.5 Alimentarea cu gaze naturale

Pe teritoriul comunei nu sunt confirmate rețele de transport sau distribuție a gazelor naturale. Se propune dezvoltarea unei rețele de distribuție, condiționată de fezabilitate, soluția operatorului, capacitatea de racordare și avize. Realizarea sistemului depinde de fezabilitate, operator, sursa de alimentare, cerere și avize. Până la punerea în funcțiune, încălzirea se asigură prin soluții individuale eficiente și conforme.

3.10.6 Telecomunicații și infrastructură digitală

Este confirmată prezența unor operatori, dar acoperirea și capacitatea nu sunt cuantificate complet. Se recomandă inventarierea rețelilor și extinderea serviciilor în zonele deficitare confirmate.

3.10.7 Alimentarea cu energie termică și utilizarea surselor regenerabile

Nu se propune sistem public centralizat de termoficare. Soluțiile sunt individuale sau de incintă și trebuie să respecte eficiența energetică, siguranța, calitatea aerului și integrarea în peisaj.

Sursele regenerabile sunt admise în funcție de amplasament, racordare și impact, fără ocuparea nejustificată a terenurilor valoroase și fără afectarea ariilor sau monumentelor protejate.

3.10.8 Salubritatea și gestionarea deșeurilor

Serviciul este organizat zonal. UAT trebuie să confirme operatorul, frecvența, gradul de acoperire, colectarea separată și destinația fluxurilor.

Punctele de colectare se amplasează accesibil, igienic și fără incompatibilități cu locuirea, apele, patrimoniul și peisajul. Deșeurile din construcții, voluminoase și periculoase se predau exclusiv operatorilor autorizați.

3.11 Protecția mediului

3.11.1 Condiții generale de implementare

Zonificarea și Regulamentul Local de Urbanism vor integra, în format cartografic și normativ, zonele de protecție sanitară și hidrogeologică, zonele de protecție ale cursurilor de apă, drumurilor și rețelilor tehnico-edilitare, zonele de protecție ale patrimoniului, ariile naturale protejate și coridoarele ecologice, precum și zonele expuse riscurilor naturale.

În zonele pentru care studiile de hazard sau avizele instituie interdicție de construire, PUG/RLU va prelua interdicția și utilizările compatibile; autorizarea nu va transforma o zonă de risc cunoscut într-o zonă construibilă fără baza tehnică și instituțională cerută de lege. Pentru proiectele rezultate din PUG se vor parcurge procedurile de evaluare și reglementare aplicabile, inclusiv evaluarea adecvată atunci când un plan sau proiect poate afecta semnificativ un sit Natura 2000, singur sau în combinație cu alte planuri ori proiecte. Noile funcțiuni cu potențial de poluare, risc sau disconfort vor fi amplasate numai după demonstrarea compatibilității cu receptorii sensibili și după stabilirea zonelor de protecție prin norme, studii și avize; nu se introduc distanțe arbitrare preluate din alte UAT-uri. Documentațiile tehnice vor aplica ierarhia evitării, reducerii, refacerii și, numai dacă este legal și necesar, compensării efectelor; măsurile de evitare vor fi stabilite înaintea soluțiilor de remediere. Organizările de șantier, depozitele temporare, traseele utilajelor și zonele de alimentare/întreținere vor fi delimitate prin proiect, în afara habitatelor sensibile, zonelor de protecție a apelor și receptorilor vulnerabili. La finalizarea lucrărilor, suprafețele ocupate temporar vor fi

eliberate de deșeuri, decompactate, aduse la cotele și funcțiunile aprobate și revegetate cu specii adecvate amplasamentului.

3.11.2. Măsurile pentru protecția aerului și reducerea emisiilor

- Se vor moderniza și întreține drumurile și străzile, cu prioritate pe tronsoanele neamenajate și în zonele locuite, pentru reducerea resuspensiei pulberilor și a emisiilor din trafic.
- În faza de execuție se vor utiliza transporturi acoperite pentru materialele pulverulente, umectare controlată în perioadele uscate, curățarea roților la ieșirea din șantier, limitarea vitezei pe drumurile de pământ și curățarea promptă a carosabilului.
- Utilajele și vehiculele vor avea reviziile și inspecțiile la zi; funcționarea în gol va fi limitată, iar traseele și intervalele de transport vor fi stabilite astfel încât să reducă expunerea locuințelor, școlilor și unităților sanitare.
- Se interzice arderea deșeurilor, a vegetației uscate și a miriștilor în afara situațiilor și procedurilor permise expres de cadrul legal; autoritatea locală va derula informare și control.
- Se vor promova reabilitarea energetică, echipamentele de încălzire cu emisii reduse și sursele regenerabile, cu evitarea formulării că orice combustibil este, prin el însuși, «nepoluant».
- Se va dezvolta infrastructura pentru mers pe jos, biciclete și transport public, corelată cu siguranța rutieră și accesibilitatea, pentru reducerea deplasărilor motorizate scurte.
- Pentru activitățile generatoare de praf, miros sau emisii se vor impune captarea la sursă, întreținerea instalațiilor, curățenia platformelor și monitorizarea prevăzută de actele de reglementare.

3.11.3 Măsurile pentru protecția apelor de suprafață și subterane

- Se va extinde și opera eficient sistemul public de alimentare cu apă, canalizare și epurare; în zonele în care rețeaua este disponibilă și funcțională se va urmări racordarea construcțiilor conform obligațiilor legale și condițiilor operatorului.
- Se interzice evacuarea în sol, subsol, cursuri de apă sau rigole a apelor uzate neepurate și a apelor cu hidrocarburi, suspensii ori alte substanțe poluante.
- Până la realizarea rețelelor publice, soluțiile individuale de colectare/epurare vor fi etanșe, autorizate și întreținute, cu evacuarea nămolurilor și apelor uzate numai prin operatori autorizați; soluțiile neconforme nu vor fi acceptate.
- Zonele de protecție sanitară și hidrogeologică ale captărilor, rezervoarelor și aducțiunilor vor fi delimitate și respectate conform actelor și avizelor aplicabile; nu se transferă automat distanța de 50 m din exemplul Boțești.
- Zonele de protecție ale cursurilor de apă și ale lucrărilor hidrotehnice vor fi preluate în PUG/RLU pe baza Legii apelor, a cadastrului apelor și a avizelor de gospodărire a apelor.
- Se vor conserva sau reface fâșiile riverane vegetate și continuitatea coridoarelor albastre; lățimea fiecărei fâșii se stabilește în funcție de corpul de apă, teren, risc, obiective de conservare și aviz, nu printr-o valoare generică.

- În albi, pe maluri și în zonele de protecție se interzic depozitarea materialelor/deșeurilor, spălarea utilajelor, alimentarea cu carburanți și orice lucrare neautorizată care reduce secțiunea de scurgere sau afectează starea corpului de apă.
- Apele pluviale vor fi gestionate prioritar la sursă prin suprafețe permeabile, rigole vegetate, grădini de ploaie, bazine de retenție/detenție și reutilizare; deversarea controlată se va dimensiona pentru episoade intense și nu va transfera riscul în aval.
- Pentru șantieri se vor aplica planuri de prevenire și intervenție la poluări accidentale, cu materiale absorbante, personal instruit și raportarea incidentelor conform procedurilor.
- În agricultură se vor aplica codurile de bune practici, perioadele de interdicție și dozele corelate cu necesarul culturilor și caracteristicile solului, menținând zone de protecție față de ape și fântâni.
- Calitatea surselor individuale de apă potabilă va fi supravegheată prin program stabilit împreună cu autoritatea sanitară; sursele neconforme vor fi semnalizate și scoase din utilizare potabilă până la remediere.

3.11.4. Măsurile pentru protecția solului, subsolului și utilizarea durabilă a terenurilor

- Extinderile și noile investiții vor minimiza ocuparea terenurilor fertile și impermeabilizarea, valorificând prioritar terenuri deja antropizate, parcele vacante din intravilan și amplasamente degradate care pot fi refuncționalizate în siguranță.
- Suprafața impermeabilă va fi limitată prin RLU, iar parcurile, aleile și platformele vor utiliza, unde funcția permite, soluții permeabile și zone plantate de infiltrare.
- Stratul fertil decopertat va fi colectat separat, protejat împotriva amestecului și eroziunii și reutilizat la refacerea terenului; nu va fi tratat ca deșeu dacă îndeplinește condițiile legale pentru reutilizare.
- Se interzic depozitarea necontrolată a deșeurilor, evacuarea apelor uzate pe sol și formarea depozitelor permanente de pământ sau materiale în afara amplasamentelor aprobate.
- Pe versanți și terenuri erodabile se vor aplica lucrări pe curba de nivel, benzi înierbate, culturi în fâșii, menținerea resturilor vegetale, perdele și plantații de stabilizare, evitând măsuri care concentrează scurgerea.
- Zonele cu alunecări active sau risc ridicat vor avea utilizări neconstructive compatibile; în zonele cu potențial de instabilitate, autorizarea va fi condiționată de studii geotehnice și de măsurile obligatorii rezultate.
- Împădurirea sau înierbarea terenurilor degradate se va face numai pe amplasamente identificate și cu compoziții adaptate stațiunii, fără a afecta pajiști ori habitate valoroase.
- Utilizarea îngrășămintelor, produselor de protecție a plantelor și dejecțiilor zootehnice se va face conform normelor și bunelor practici, cu evidență, dozare și interdicții în zonele sensibile.
- Siturile potențial contaminate vor fi inventariate; schimbarea funcțiunii sau construirea se va realiza numai după investigarea și, după caz, remedierea în condițiile legii.

3.11.5. Măsurile pentru biodiversitate și conectivitate ecologică

Extinderile de intravilan, drumurile, rețelele și funcțiunile cu presiuni semnificative vor evita habitatele naturale, pădurile, pajiștile valoroase, zonele umede, locurile de reproducere și coridoarele ecologice.

Pentru planurile și proiectele susceptibile să afecteze semnificativ un sit Natura 2000 se va parcurge evaluarea adecvată, analizând efectele directe, indirecte și cumulative; lipsa unei suprapunerii geometrice nu exclude analiza căilor de impact.

- Se va menține și reface conectivitatea dintre păduri, pajiști, cursuri de apă, zone umede și spații verzi prin coridoare continue, garduri permeabile faunei mici și traversări adaptate acolo unde infrastructura fragmentează habitatul.
- Lucrările de defrișare, curățare a vegetației, intervențiile la poduri/clădiri cu potențial pentru cuiburi sau lilieci și lucrările în habitate sensibile vor fi programate după verificarea de specialitate și, după caz, în afara perioadelor critice.
- Iluminatul exterior nou va fi direcționat în jos, ecranat, cu intensitate și durată minime necesare și temperatură de culoare redusă, evitând iluminarea pădurilor, cursurilor de apă, lizierelor și coridoarelor de zbor.
- Plantările vor utiliza preponderent specii indigene sau bine adaptate, diversificate structural și genetic, evitând speciile alogene invazive; materialul vegetal va fi verificat și întreținut până la prindere.
- Se vor menține arborii maturi, arborii cu cavități și lemnul mort acolo unde siguranța permite; îndepărtarea va fi justificată și compensată prin măsuri ecologice adecvate, nu doar prin număr egal de puieți.
- Utilizarea pesticidelor și a îngrășămintelor va fi redusă în zonele adiacente habitatelor, apelor și coridoarelor ecologice; controlul vegetației va privilegia metode mecanice și biologice.
- Orice incident cu mortalitate de faună, afectarea cuiburilor, poluare ori distrugere accidentală de habitat va fi oprit, documentat și notificat autorităților competente, aplicându-se măsurile dispuse.

3.11.6. Măsuri pentru protecția peisajului și dezvoltarea infrastructurii verzi-albastre

PUG va identifica unitățile și elementele de peisaj cu valoare locală – văi, lunci, păduri, lizieră, pajiști, livezi, aliniamente, perspective către repere naturale și culturale – și va stabili reguli de protecție și integrare.

- Rețeaua de spații verzi va fi proiectată ca sistem conectat cu cursurile de apă și coridoarele ecologice, nu ca suprafețe izolate; se vor prioritiza legăturile dintre sate, dotări publice, păduri și zone riverane.
- Autoritatea locală va constitui și actualiza registrul local al spațiilor verzi. La extinderea intravilanului se va asigura cota legală de 5% pentru amenajarea de spații verzi publice, potrivit art. 12 alin. (3) din Legea nr. 24/2007.
- Se vor conserva spațiile verzi inventariate, arborii valoroși, gardurile vii, aliniamentele și vegetația riverană; tăierile vor fi limitate la cazurile justificate legal și tehnic.
- Noile plantări vor folosi compoziții multistrat, cu specii adaptate climei și solului, rezistente la secetă și boli, evitând monoculturile și speciile invazive.
- Volumele, materialele, culorile, reclamele și împrejurimile noilor construcții vor respecta caracterul rural și scara peisajului; se va evita fragmentarea fronturilor și obturarea perspectivelor valoroase.
- Cablurile și echipamentele tehnice vor fi grupate și integrate vizual; amplasamentele degradate, depozitățile abandonate și taluzurile afectate vor fi refăcute peisagistic și ecologic.

- Amenajarea malurilor va evita betonarea continuă și va utiliza, unde condițiile hidraulice permit, soluții bazate pe natură și vegetație riverană.

3.11.7 Măsurile de adaptare la schimbările climatice

Toate investițiile publice și documentațiile urbanistice subsecvente vor include o verificare a vulnerabilității climatice pe durata de viață, pentru valuri de căldură, secetă, precipitații intense, inundații, alunecări, vânt puternic, incendii de vegetație și întreruperi ale utilităților.

- Se va limita impermeabilizarea și se va crește capacitatea de retenție locală a apei prin suprafețe permeabile, rigole vegetate, grădini de ploaie, depresiuni controlate, zone umede și bazine de retenție/detenție.
- Se vor conserva luncile și zonele naturale de retenție; măsurile de apărare la inundații vor prioritiza, unde sunt fezabile și avizate, soluțiile bazate pe natură și măsurile naturale de retenție a apei.
- Se vor crea trasee umbrite și spații de refugiu climatic în jurul școlilor, dispensarelor, stațiilor de transport, piețelor și altor dotări publice, cu arbori de talie adecvată și acces la apă potabilă.
- Clădirile noi și reabilitările vor integra umbră exterioară, ventilație naturală controlată, izolație, acoperișuri/fațade cu comportare termică adecvată și, unde este fezabil, acoperișuri verzi și energie regenerabilă.
- Rețelele de apă vor fi monitorizate pentru pierderi și modernizate; se va promova utilizarea eficientă a apei, colectarea apei pluviale pentru utilizări nepotabile și un plan local de răspuns la secetă.
- Construcțiile noi nu vor fi amplasate în zonele cu hazard la inundații sau instabilitate incompatibilă cu funcțiunea; delimitările vor folosi studiile și hărțile oficiale actuale, inclusiv scenariile relevante de probabilitate.
- Șanțurile, podețele și căile de scurgere vor fi inventariate și întreținute, însă intervențiile de decolmatare/regularizare în cursuri de apă se vor face numai cu avizele necesare și fără distrugerea nejustificată a habitatelor riverane.
- Infrastructura critică – apă, canalizare, energie, comunicații, acces rutier și servicii publice – va fi proiectată cu redundanță, protecție la evenimente extreme și soluții de continuitate a serviciilor.
- Planurile locale de urgență vor include avertizarea populației, evidența persoanelor vulnerabile și proceduri pentru caniculă, secetă, inundații, furtuni și incendii de vegetație.
- Starea arborilor și vegetației din spațiile publice va fi monitorizată după secetă, furtuni și episoade de îngheț; înlocuirile vor urmări diversitatea și reziliența, nu reproducerea unei monoculturi vulnerabile.

Programul de monitorizare a PUG va include indicatori climatici și de reziliență, iar măsurile vor fi revizuite periodic în raport cu datele noi și cu actualizările SNASC/PNASC.

3.11.8. Măsurile pentru populație, sănătate și confort

Funcțiunile sensibile – locuințe, școli, grădinițe, unități sanitare și centre sociale – vor fi protejate prin amplasare, distanțe, bariere și condiții de operare față de trafic intens, activități poluante, zgomot, miros și risc tehnologic.

- Se vor asigura apă potabilă sigură, canalizare, salubritate, acces pietonal și rutier sigur și continuitatea serviciilor publice, cu prioritate pentru zonele deficitare.
- Pentru activitățile care pot genera disconfort olfactiv se vor impune prevenirea la sursă, curățenia, captarea/ventilarea controlată, timpi adecvați de stocare și, dacă este cerut de lege, plan de gestionare a disconfortului olfactiv.
- Autoritatea locală va institui mecanisme de primire, verificare și soluționare a sesizărilor privind praf, zgomot, miros, deșeuri și poluări ale apelor/solului, cu evidența măsurilor dispuse.
- Se vor asigura trasee pietonale continue și sigure, accesibilitate pentru persoane cu mobilitate redusă, iluminat adecvat și calmarea traficului în jurul dotărilor publice.
- Pentru valurile de căldură se vor identifica spații răcoroase accesibile, puncte de hidratare și proceduri de informare și sprijin pentru vârstnici, copii, persoane cu boli cronice și persoane izolate.
- Campaniile de informare vor acoperi gestionarea apelor uzate, deșeurilor și dejecțiilor, utilizarea produselor fitosanitare, prevenirea incendiilor, protecția biodiversității și conduita în caz de fenomene extreme.

3.11.9. Măsuri pentru zgomot și vibrații

În caz de reclamații repetate sau proiecte cu potențial semnificativ se vor efectua măsurări de către entități competente și se vor aplica măsuri corective verificabile.

3.11.10. Măsuri pentru deșeuri și utilizarea eficientă a resurselor

Se va aplica ierarhia deșeurilor: prevenire, pregătire pentru reutilizare, reciclare, alte forme de valorificare și eliminare numai pentru fracția care nu poate fi valorificată.

- Colectarea separată va acoperi fracțiile și fluxurile impuse de legislația în vigoare, cu recipiente/platforme dimensionate, marcate, accesibile operatorului și întreținute astfel încât să nu producă levigat, miros, împrăștiere sau atragerea animalelor.
- Amplasarea punctelor și platformelor de colectare se va face pe baza normelor sanitare, a accesului și a avizelor; nu se preia automat distanța de 10 m din raportul Boțești.
- Deșeurile biodegradabile și vegetale vor fi prevenite/compostate la sursă sau colectate separat; arderea acestora și abandonarea pe maluri, în albi, ravene sau pe terenuri agricole sunt interzise.
- Deșeurile din construcții și demolări vor fi estimate în proiect, colectate separat, trasabile și valorificate prin operatori autorizați; autorizațiile de construire/desființare vor include condițiile aplicabile.
- Dejecțiile zootehnice vor fi stocate și utilizate fără scurgeri și disconfort, conform normelor agricole și sanitare; orice platformă comunală va avea amplasament stabilit prin studiu și avize, nu prin distanțele copiate din altă localitate.
- Subprodusele de origine animală și cadavrele de animale vor fi predate prin sistemul autorizat; abandonarea sau introducerea lor în ape, fântâni, latrine ori deșeuri municipale este interzisă.
- Se vor elimina depozitățile necontrolate, se va documenta amplasamentul și se va reface terenul; recurența va fi prevenită prin control, acces limitat, informare și serviciu de colectare adecvat.

- Autoritatea locală va urmări indicatorii legali de pregătire pentru reutilizare și reciclare și va corela măsurile cu Planul Județean de Gestionare a Deșeurilor și contractele de delegare.

3.11.11. Măsurile pentru patrimoniul cultural și peisajul cultural

Zonele de protecție ale monumentelor istorice și siturilor arheologice vor fi preluate în PUG/RLU și în documentația PUG; intervențiile vor respecta avizele și regimul stabilit de autoritatea competentă pentru cultură.

Se vor proteja perspectivele, siluetele, relația cu relieful, trama rurală, gospodăriile și elementele tradiționale care dau identitate peisajului cultural.

- Lucrările de infrastructură, rețele și amenajări în zone protejate vor evita afectarea fizică și vizuală a patrimoniului și vor utiliza soluții/materiale compatibile.
- În cazul descoperirilor arheologice întâmplătoare, lucrările se opresc în zona afectată, se protejează descoperirea și se notifică instituțiile competente, conform legii.
- Pentru obiectivele de patrimoniu expuse la inundații, umiditate, eroziune, furtuni sau temperaturi extreme se vor elabora măsuri de prevenire, întreținere și intervenție compatibile cu valoarea culturală.

3.11.12. Măsurile pentru bunurile materiale și reziliența infrastructurii

Culoarele rețelilor tehnico-edilitare și zonele lor de siguranță/protecție vor fi rezervate și menținute libere de construcții incompatibile.

- Noile rețele vor fi corelate pentru a reduce săpăturile repetate, pierderile, avariile și afectarea arborilor, apelor sau patrimoniului.
- Echipamentele și instalațiile critice vor fi amplasate în afara zonelor cu risc incompatibil sau protejate la cotele/scenariile stabilite prin studii și avize.
- Proiectele vor prevedea acces pentru intervenție, surse alternative/rezervă și proceduri de continuitate pentru apă, energie, comunicații și transport în timpul evenimentelor extreme.

3.11.13 Program minim de monitorizare aferent măsurilor

Indicatorii de mai jos sunt formulați pentru a putea demonstra implementarea. Valorile-țintă se stabilesc numai după confirmarea situației de bază și a obligațiilor legale aplicabile.

Factor	Indicator verificabil	Frecvență minimă	Responsabil principal	Prag/acțiune
Aer	sesizări; șantiere controlate; starea perdelelor/aliniilor	semestrial și la sesizare	Primărie / titulari	măsuri corective la neconformitate
Apă	racordări; evacuări; incidente; calitatea surselor individuale	anual / conform autorizațiilor	Operator / Primărie / DSP	oprirea evacuării și remediere
Sol	suprafețe impermeabilizate; terenuri refăcute; eroziuni active	anual	Primărie / titulari	plan de stabilizare/refacere

Factor	Indicator verificabil	Frecvență minimă	Responsabil principal	Prag/acțiune
Biodiversitate	habitate afectate; incidente; continuitatea coridoarelor	anual și înaintea lucrărilor sensibile	Primărie / specialist / titular	stop lucrări, notificare, remediere
Peisaj/spații verzi	suprafață și stare; arbori plantați/prinși; registru actualizat	anual	Primărie	completare/refacere
Climă	pierderi apă; suprafață permeabilă; retenție pluvială; incidente meteo	anual și după evenimente	Primărie / operatori / ISU	revizuirea măsurilor
Zgomot/miros	sesizări validate și măsuri aplicate	trimestrial	Primărie / titulari	verificare și reducere la sursă
Deșeuri	colectare separată; depozitări eliminate; trasabilitatea fluxurilor	trimestrial/anual	Operator / Primărie	plan corectiv și control
Patrimoniu	avize; incidente; stare după evenimente extreme	anual și la intervenție	Primărie / titular / cultură	oprire și măsuri de conservare

Tabel 39 - Program minim de monitorizare aferent măsurilor

3.12 Reglementări urbanistice

3.12.1 Structura reglementării

- Structura reglementării. UTR-ul stabilește funcțiunea dominantă, utilizările și indicatorii urbanistici pentru o zonă omogenă. ZRS-ul este o reglementare suprapusă, determinată de patrimoniu, riscuri naturale, protecții sanitare sau servituți tehnice. ZRS nu înlocuiește UTR, ci adaugă condiții, interdicții și avize.
- Indicatori maximali.** POT, CUT și regimul de înălțime sunt valori maxime. Atingerea lor simultană nu este automată; capacitatea reală de construire rezultă după respectarea retragerilor, acceselor, parcajelor, spațiilor verzi, protecțiilor sanitare, servituților, condițiilor geotehnice și capacității rețelelor edilitare.
- Construibilitatea parcelei.** Autorizarea presupune acces legal la un drum public, posibilitatea echipării cu apă, canalizare, energie electrică și telecomunicații și respectarea condițiilor de parcelare. Accesul general indicat în fișele construibile este de minimum 3,50 m, cu avizul administratorului drumului și, după caz, cu îndeplinirea cerințelor pentru intervenție și securitate la incendiu.
- Interdicții și servituți.** Interdicțiile temporare se mențin până la realizarea documentației, studiului sau lucrării care justifică ridicarea lor. Interdicțiile definitive, zonele de siguranță, zonele de protecție și servituțile de utilitate publică se păstrează pe durata existenței cauzei care le-a generat.

3.12.2 Sinteză comparativă a indicatorilor UTR

UTR	Denumire	Parcelă minimă/front	POT max.	CUT max.	Regim de înălțime
A	Zonă aflată permanent sub ape	Nu se aplică	Nu se aplică	Nu se aplică	Nu se aplică
Li	Locuințe individuale cu regim redus de înălțime	360 mp/12 m	40%	0,8	P+1E+M; H total 10 m



Le	Locuințe individuale izolate față de contextul rural	480 mp/12 m	35%	0,6	Parter
Fa	Ferme agricole/depozitare agricolă	800 mp/20 m	50%	0,6	Parter
Cr	Căi de comunicație rutiere	Nu se aplică	10%	0,1	Parter pentru construcțiile complementare
Cc1	Centru administrativ-comunal	Potrivit dotării	Diferențiat - conform subzonei	Diferențiat - conform subzonei	Maximum P+1E+M; H total 15 m
Cc2	Centru comunal secundar	Potrivit dotării	Diferențiat - conform subzonei	Diferențiat - conform subzonei	Maximum P+1E+M; H total 15 m
M1	Mixt activități locale	480 mp/12 m	40%	0,8	P+1E+M; H total 10 m
Ip	Instituții și servicii publice	Potrivit dotării	Diferențiat - conform subzonei	Diferențiat - conform subzonei	Maximum P+1E+M; H total 15 m
Gc1	Gospodărie comunală	Conform proiectului	conform subzonei	conform subzonei	Parter pentru clădirile auxiliare
Sv	Spații verzi publice	Nu se impune	10%	0,6	Parter
Svs	Spații destinate sportului și agrementului	Conform dotării	10%	0,6	Parter pentru construcțiile auxiliare
Ds	Zonă cu destinație specială	Conform regimului juridic	Nu se stabilește general	Nu se stabilește general	Conform avizelor competente

Tabel 40 - Unități teritoriale de Referință – indicatori

3.12.3 Fișe narative ale Unităților Teritoriale de Referință

Sistemul final de reglementare al UAT Colți cuprinde UTR A, Li, Le, Fa, Cr, Cc1, Cc2, M1, Ip, Gc1, Sv, Svs și Ds. UTR A reglementează suprafețele permanent sub ape; Li și Le reglementează locuirea individuală; Fa activitățile agricole și agrozootehnice; Cr infrastructura rutieră; Cc1 și Cc2 centralitățile comunale; M1 activitățile locale mixte; Ip instituțiile și serviciile publice; Gc1 gospodăriile comunale; Sv și Svs spațiile verzi, sportive și de agrement; Ds obiectivele cu destinație specială. Utilizările admise, condiționate și interzise, indicatorii urbanistici și condițiile de construire sunt stabilite prin fișele UTR din RLU și se aplică împreună cu ZF/SZF și ZRS/ZRSD incidente amplasamentului.

UTR A - Zonă aflată permanent sub ape

Cuprinde cursurile de apă, văile, malurile și zonele de protecție hidrografică aferente. Zona are rol de protecție a scurgerii naturale, de menținere a echilibrului ecologic și de prevenire a riscurilor de inundații. Regimul este de tip non aedificandi; POT și CUT nu se aplică. Sunt admise numai lucrări de gospodărire a apelor, întreținere, protecție a malurilor, traversări și intervenții avizate de autoritățile competente.

UTR Li - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime

Este amplasat în proximitatea zonei centrale a localității și corespunde unui țesut rural preexistent, relativ coerent, cu loturi de dimensiuni variabile, fronturi discontinue și relație directă între locuință și spațiile gospodărești. Funcțiunea principală este locuința individuală, completată de mici servicii și spații comerciale mici. Pensiunea agroturistică este admisă condiționat de elaborarea unui PUD și de obținerea avizului specific de la autoritatea competentă în turism. Sunt interzise industria grea sau poluatoare, depozitarea logistică de mari dimensiuni, locuințele colective de tip bloc și orice funcțiune neprevăzută la utilizări admise sau admise condiționat.

UTR Le - Locuințe individuale în context rural

Este amplasat în zonele de extremitate ale intravilanului și are rol de tranziție între spațiul construit al localității și teritoriul agricol din extravilan. Țesutul este rural periferic, cu parcelări mai aerisite și ocupare mai redusă a terenului. Funcțiunea dominantă este locuirea individuală, completată de spații comerciale mici și activități de agricultură pentru consum propriu. Pensiunea agroturistică și creșterea animalelor sunt admise condiționat, cu avizele necesare și fără generarea unui impact poluant. Sunt interzise industria grea sau poluatoare, depozitarea logistică de mari dimensiuni și locuințele colective de tip bloc.

UTR Cc - Centru administrativ-comunal

Reprezintă nucleul principal de organizare funcțională și administrativă al localității. Zona concentrează instituții publice, administrație, servicii publice, educație, sănătate, culte, cultură, comerț de proximitate și spații cu rol civic. Sunt admise funcțiuni administrative, servicii financiar-bancare, poștă, birouri, servicii profesionale, funcțiuni culturale și educative, spații pentru activități civice, comerț și servicii de mică amploare, spații verzi, piețe civice, circulații, parcaje și echipare edilitară aferentă. Sunt interzise activitățile industriale, depozitarea, logistica, unitățile agro-zootehnice, comerțul en-gros, service-urile auto, stațiile de carburanți/GPL și activitățile generatoare de poluare, zgomot, vibrații, mirosuri sau trafic greu.

UTR Cr - Căi de comunicație rutiere

Este destinat infrastructurii de circulație rutieră și elementelor asociate acesteia. Include drumuri, străzi locale, trotuare, piste pentru biciclete, rigole, șanțuri, intersecții, zone de siguranță, stații, refugii și infrastructură conexă. Sunt permise lucrări de modernizare, extindere și întreținere a rețelei rutiere, amplasarea utilităților pe trasee dedicate, zone verzi de protecție, aliniamente de protecție și mobilier urban compatibil. Amplasarea construcțiilor și amenajărilor în zona drumului public este permisă numai cu avizul administratorului drumului. Sunt interzise construcțiile cu altă destinație decât cea rutieră sau complementară, precum și orice intervenție care afectează vizibilitatea, siguranța circulației sau funcționarea infrastructurii.

UTR Fa / Fz - Ferme agricole, depozitare agricolă / ferme zootehnice

Este destinat activităților de creștere a animalelor și activităților agricole conexe. Zona include exploatații zootehnice, adăposturi pentru animale, grajduri, hale zootehnice, spații pentru depozitarea furajelor, silozuri, magazine, platforme și instalații pentru gestionarea dejecțiilor. Sunt admise activități de prelucrare primară a produselor de origine animală, unități de colectare, răcire și procesare primară, precum și construcții suport: spații administrative, vestiare, filtre sanitare, garaje și platforme pentru utilaje. Unitățile de procesare extinsă, locuințele de serviciu și instalațiile de energie regenerabilă sunt admise condiționat. Sunt interzise locuințele independente, funcțiunile sensibile de educație, sănătate și asistență socială, precum și activitățile comerciale sau industriale fără legătură directă cu domeniul agricol sau zootehnic.

UTR Gc / Gc2 - Gospodărie comunală - cimitire

Cuprinde terenurile destinate înhumării și comemorării, inclusiv parcele de înhumare, alei, circulații interne, spații verzi de reculegere, capele, biserici, paraclise, spații pentru ceremonii funerare, anexe tehnice, spații administrative, puncte de apă, iluminat și parcaje. Extinderile de cimitire, construcțiile de cult de dimensiuni mai mari și serviciile funerare extinse sunt admise condiționat, cu respectarea normelor sanitare, hidrogeologice, de mediu și de organizare a circulațiilor. Sunt interzise activitățile industriale poluante, funcțiunile de locuire și orice utilizare incompatibilă cu caracterul funerar și cu zona de protecție sanitară.

UTR Va / Sv - Spații verzi publice

Cuprinde spațiile verzi publice, parcurile, scuarurile, grădinile publice, aleile pietonale, zonele de odihnă, spațiile de joacă, mobilierul urban și amenajările peisagistice. Zona este destinată recreerii pasive, relaxării, echilibrului ecologic și creșterii calității mediului urban. Sunt admise lucrări de amenajare și întreținere a spațiilor verzi, spații de joacă, mobilier urban, alei, pergole, oglinzi de apă, fântâni arteziene, dotări ușoare pentru sport și agrement și echipamente tehnico-edilitare. Construcțiile și amenajările complementare sunt admise numai cu respectarea Legii nr. 24/2007 și fără



depășirea limitei de ocupare admise. Sunt interzise industria grea sau poluatoare, depozitarea logistică de mari dimensiuni, locuințele individuale sau colective și orice funcțiune incompatibilă cu spațiul verde public.

3.12.4 Zone de reglementare suplimentară propuse

Zonele de reglementare suplimentară se suprapun zonificării funcționale și introduc condiții speciale de protecție, siguranță, avizare și autorizare. Registrul aplicabil comunei Colți cuprinde exclusiv codurile ZRS02, ZRS05, ZRS07, ZRS10, ZRS14, ZRS19 și ZRS25.

Cod	Denumire	Bază	Reglementare principală
ZRS02	Rezervație științifică, monument al naturii și rezervație naturală	HCJ Buzău nr. 13/1995	Respectarea limitei oficiale și a regimului de protecție
ZRS05	Protecția monumentelor istorice și a siturilor arheologice	Legea nr. 422/2001; OG nr. 43/2000	Aviz de cultură și protejarea contextului
ZRS07	Zona centrală	RLU	Consolidarea centrului administrativ-comunal și a centrului comunal secundar
ZRS10	Protecția terenurilor permanent sub ape și a cursurilor de apă	Legea apelor nr. 107/1996	Protejarea albiei, fâșiilor riverane și accesului pentru întreținere
ZRS14	Siguranța și protecția căilor de comunicație rutiere	OG nr. 43/1997	Păstrarea zonelor de siguranță și protecție; avizul administratorului
ZRS19	Protecția sanitară a cimitirelor	Legea nr. 102/2014 ; HG nr. 741/2016	Distanța sanitară și restricțiile pentru funcțiuni sensibile
ZRS25	Protecția infrastructurii electrice aeriene	Norma tehnică din 20 decembrie 2019	Culoar de protecție de 24 m pentru infrastructura reprezentată; avizul operatorului

Tabel 41 - Sinteza zonelor de reglementare suplimentară

Aplicarea fiecărei zone se face pe geometria oficială și prin condițiile RLU. În cazul suprapunerii mai multor regimuri, se aplică cumulativ condițiile și avizele, iar cerința cea mai restrictivă prevalează.

3.13 Obiective de utilitate publică

3.13.1 Regimul juridic al terenurilor

Structura de proprietate utilizată în documentația aferentă UAT Colți cuprinde cinci categorii rezultate din inventarul transmis: terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice; terenuri proprietate publică de interes național; terenuri proprietate publică de interes local; terenuri proprietate privată de interes local; terenuri cu proprietar neidentificat. Pentru imobilele cu regim neclar sau cu proprietar neidentificat, regimul

juristic trebuie clarificat prin documentația cadastrală, extrasul de carte funciară, inventarul bunurilor publice/private și actele administrative disponibile.

Înscrierea unui obiectiv în PUG nu transformă terenul privat în proprietate publică. Dobândirea se face prin act juridic valabil - cumpărare, schimb, donație, transfer între domenii publice, constituirea unui drept real sau, în ultimă instanță, expropriere pentru cauză de utilitate publică, cu respectarea cadrului legal și a despăgubirii. Obiectivele private cu rol economic, turistic sau de servicii rămân investiții private; pentru acestea PUG asigură compatibilitatea funcțională, accesul, integrarea în zonificarea urbanistică și respectarea regimului de protecție, nu justifică automat exproprierea.

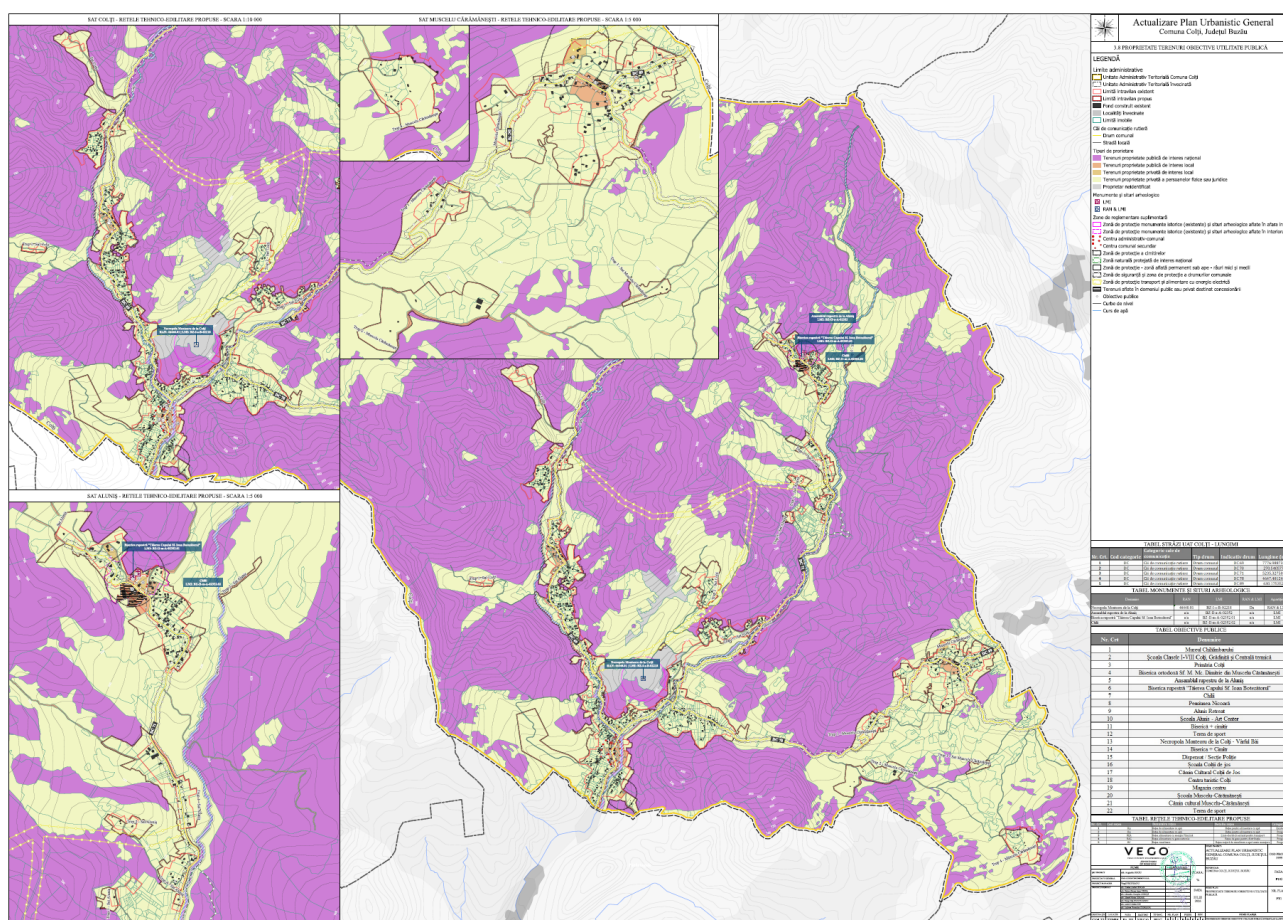


Figura 18 - Proprietatea terenurilor și obiectivele de utilitate publică

Nr.	Denumire	Regim juridic	Număr imobile aferente regimului juridic
1	Terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice	Proprietate privată - persoane fizice sau juridice	1.546
2	Terenuri publice de interes național	Proprietate publică - interes național	475
3	Terenuri aflate în domeniul public de interes local	Proprietate publică - interes local	199
4	Terenuri aflate în proprietate privată de interes local	Proprietate privată - interes local	8



5	Terenuri cu proprietar neidentificat	Proprietar neidentificat	3
TOTAL	Total imobile inventariate	Toate regimurile juridice inventariate	2.231

Tabel 42 - Bilanțul juridic aferent UAT Colți

3.13.2 Obiective propuse, localizare și operațiuni funciare

Rețeaua existentă este formată din 22 de repere, păstrate ca bază pentru organizarea serviciilor, protecția patrimoniului, susținerea turismului și relaționarea investițiilor noi: Muzeul Chihlimbarului (1), Școala clasele I-VIII Colți, grădinița și centrala termică (2), Primăria Colți (3), Biserica ortodoxă Sf. M. Mc. Dimitrie din Muscelu Cărmănești (4), Ansamblul rupestru de la Aluniș (5), Biserica rupestră „Tăierea Capului Sf. Ioan Botezătorul” (6), chiliile rupestre (7), Pensiunea Nicoară (8), Aluniș Retreat (9), Școala Aluniș - Art Center (10), biserică și cimitir (11), teren de sport (12), Necropola Monteoru de la Colți - Vârful Bâi (13), biserică și cimitir (14), dispensar și secție de poliție (15), Școala Colții de Jos (16), Căminul cultural Colții de Jos (17), Centrul turistic Colți (18), magazin în zona centrală (19), Școala Muscelu Cărmănești (20), Căminul cultural Muscelu Cărmănești (21) și teren de sport (22). Pentru aceste amplasamente, operația de bază este menținerea destinației, clarificarea cadastrală a limitei obiectivului și corelarea regimului juridic cu funcțiunea propusă, fără inițierea automată a unei circulații a terenului.

Satul Colți - nucleul administrativ, cultural și de servicii

Obiectivul 1 - Muzeul Chihlimbarului

Localizare aproximativă: satul Colți, în zona centrală / de interes cultural a comunei.

Regim juridic: terenuri proprietate publică de interes local.

Operațiuni necesare: menținerea terenului în domeniul public local; clarificarea limitei cadastrale a obiectivului; asigurarea accesului public; corelarea intervențiilor cu regimul de protecție al patrimoniului local și cu funcțiunea cultural-turistică.

Obiectivul 2 - Școala clasele I-VIII Colți, grădinița și centrala termică

Localizare aproximativă: satul Colți, în zona dotărilor educaționale ale localității reședință.

Regim juridic: terenuri proprietate publică de interes local.

Operațiuni necesare: menținerea destinației educaționale; individualizarea cadastrală a clădirilor, curții, acceselor și centralei termice; asigurarea accesului pietonal și auto; rezervarea spațiilor pentru modernizare, siguranță și dotări conexe.

Obiectivul 3 - Primăria Colți

Localizare aproximativă: satul Colți, nucleul administrativ al comunei.

Regim juridic: terenuri proprietate publică de interes local.

Operațiuni necesare: menținerea în domeniul public local; clarificarea limitei incintei administrative; asigurarea accesului public, parcării și circulațiilor; autorizarea lucrărilor de modernizare/extindere potrivit funcțiunii administrative.

Obiectivul 12 - Teren de sport

Localizare aproximativă: satul Colți, în relație cu zona de dotări publice / educaționale.

Regim juridic: terenuri proprietate publică de interes local.

Operațiuni necesare: menținerea funcțiunii sportive; delimitarea cadastrală a suprafeței; amenajarea accesului și a împrejurimii; corelarea cu spațiile verzi și cu dotările educaționale sau comunitare din proximitate.

Obiectivul 15 - Dispensar și secție de poliție

Localizare aproximativă: satul Colți, în zona centrală / de servicii publice.

Regim juridic: terenuri proprietate publică de interes local.

Operațiuni necesare: menținerea funcțiunilor publice; clarificarea incintei și acceselor; stabilirea dreptului de administrare pentru serviciile publice; asigurarea accesului pentru ambulanță, intervenții și public.

Obiectivul 18 - Centru turistic Colți

Localizare aproximativă: satul Colți, în zona de acces către obiectivele turistice și culturale ale comunei.

Regim juridic: terenuri proprietate publică de interes local.

Operațiuni necesare: menținerea funcțiunii turistice; individualizarea cadastrală a terenului; asigurarea accesului public, parcării și informării turistice; corelarea cu traseele către Muzeul Chihlimbarului, rezervația naturală și obiectivele de patrimoniu.

Obiectivul 19 - Magazin în zona centrală

Localizare aproximativă: satul Colți, zona centrală.

Regim juridic: terenuri proprietate publică de interes local, conform inventarului transmis.

Operațiuni necesare: clarificarea situației juridice și a modului de exploatare; menținerea funcțiunii de serviciu local dacă este compatibilă cu zona centrală; reglementarea accesului, aprovizionării și parcării; fără schimbarea regimului de proprietate prin simpla înscriere în PUG.

Satul Aluniș - zona patrimoniului rupestru și a funcțiunilor turistice

Obiectivul 5 - Ansamblul rupestru de la Aluniș

Localizare aproximativă: satul Aluniș, zona ansamblului rupestru.

Regim juridic: terenuri proprietate publică de interes local.

Operațiuni necesare: menținerea terenului în domeniul public local; delimitarea cadastrală a ansamblului și a zonei de protecție; aviz de cultură pentru orice intervenție; asigurarea accesului controlat, a protecției peisajului și a compatibilității cu regimul monumentului istoric.

Obiectivul 6 - Biserica rupestră „Tăierea Capului Sf. Ioan Botezătorul”

Localizare aproximativă: satul Aluniș, în cadrul aceleiași parcele / incinte cu Ansamblul rupestru de la Aluniș.

Regim juridic: terenuri proprietate publică de interes local, corelat cu obiectivul 5.

Operațiuni necesare: tratarea integrată cu ansamblul rupestru; menținerea regimului de protecție; aviz de cultură pentru orice lucrare; interdicții sau condiționări pentru lucrări care pot afecta roca, accesul, perspectiva sau integritatea monumentului.

Obiectivul 7 - Chilii rupestre

Localizare aproximativă: satul Aluniș, în cadrul aceleiași parcele / incinte cu Ansamblul rupestru de la Aluniș.

Regim juridic: terenuri proprietate publică de interes local, corelat cu obiectivul 5.

Operațiuni necesare: menținerea în regimul juridic al ansamblului; delimitarea componentelor în documentația de patrimoniu; aviz de cultură; reguli de vizitare, întreținere și protecție împotriva degradării.

Obiectivul 8 - Pensiunea Nicoară

Localizare aproximativă: satul Aluniș / zona turistică indicată în documentația PTO.

Regim juridic: terenuri proprietate publică de interes local, conform inventarului transmis.

Operațiuni necesare: clarificarea modului de administrare/exploatare; menținerea funcțiunii turistice numai dacă este compatibilă cu regimul zonei; asigurarea accesului, parcării, utilităților și avizelor necesare; verificarea raportului cu zonele de protecție culturală și naturală.

Obiectivul 9 - Aluniș Retreat

Localizare aproximativă: satul Aluniș, zona cu funcțiune turistică.

Regim juridic: terenuri proprietate privată de interes local.

Operațiuni necesare: realizare/funcționare prin investiție privată; fără trecere automată în domeniul public; asigurarea accesului autorizat; respectarea reglementărilor de turism, mediu, patrimoniu și peisaj; clarificarea utilităților și a parcării în incintă.

Obiectivul 10 - Școala Aluniș - Art Center

Localizare aproximativă: satul Aluniș, în zona fostei / actualei dotări educaționale.

Regim juridic: terenuri proprietate privată de interes local.

Operațiuni necesare: clarificarea titularului dreptului real și a regimului de utilizare; menținerea funcțiunii educaționale/culturale dacă este asumată prin documentație; acces public reglementat; avize pentru schimbare de destinație, modernizare sau intervenții asupra clădirii.

Satul Muscelu Cărmănești

Obiectivul 4 - Biserica ortodoxă Sf. M. Mc. Dimitrie din Muscelu Cărmănești

Localizare aproximativă: satul Muscelu Cărmănești, zona de cult și cimitir aferentă.

Regim juridic: terenuri proprietate privată de interes local.

Operațiuni necesare: menținerea funcțiunii de cult; clarificarea limitei incintei bisericii și cimitirului; instituirea zonei de protecție sanitară pentru cimitir; avize pentru intervenții asupra construcției, împrejurii, acceselor sau extinderilor.

Obiectivul 20 - Școala Muscelu Cărmănești

Localizare aproximativă: satul Muscelu Cărmănești, zona dotării educaționale.

Regim juridic: terenuri proprietate publică de interes local.

Operațiuni necesare: menținerea destinației educaționale sau comunitare, după caz; delimitare cadastrală; stabilirea dreptului de administrare; asigurarea accesului, utilităților și posibilității de modernizare.

Obiectivul 21 - Căminul cultural Muscelu Cărmănești

Localizare aproximativă: satul Muscelu Cărmănești, zona dotărilor comunitare.

Regim juridic: terenuri proprietate publică de interes local.

Operațiuni necesare: menținerea funcțiunii culturale; clarificarea incintei; autorizarea lucrărilor de reabilitare/modernizare; asigurarea accesului public și a spațiilor necesare pentru evenimente comunitare.

Satul Colții de Jos

Obiectivul 16 - Școala Colții de Jos

Localizare aproximativă: satul Colții de Jos, zona dotării educaționale.

Regim juridic: terenuri proprietate publică de interes local.

Operațiuni necesare: menținerea funcțiunii educaționale sau comunitare; clarificarea cadastrală a terenului; stabilirea dreptului de administrare; asigurarea accesului, siguranței și utilităților.

Obiectivul 17 - Căminul cultural Colții de Jos

Localizare aproximativă: satul Colții de Jos, zona dotărilor comunitare.

Regim juridic: terenuri proprietate publică de interes local.

Operațiuni necesare: menținerea funcțiunii culturale; delimitarea incintei; reabilitare/modernizare dacă este necesar; asigurarea accesului public și corelarea cu spațiile comunitare ale satului.

Obiective de patrimoniu, culte, turism și sport cu localizare conform planșei PTO

Obiectivul 11 - Biserică și cimitir

Localizare aproximativă: amplasament indicat în planșa PTO pentru obiectivul nr. 11.

Regim juridic: terenuri proprietate privată de interes local.

Operațiuni necesare: menținerea funcțiunii de cult și cimitir; clarificarea limitei incintei; instituirea zonei de protecție sanitară; avize pentru orice extindere, amenajare, împrejmuire sau intervenție asupra acceselor.

Obiectivul 13 - Necropola Monteoru de la Colți - Vârful Bâi

Localizare aproximativă: satul Colți, zona Vârful Bâi.

Regim juridic: proprietar neidentificat în inventarul transmis.

Operațiuni necesare: clarificarea urgentă a proprietarului prin cadastru și carte funciară; delimitarea sitului arheologic și a zonei de protecție; aviz de cultură pentru orice intervenție; instituirea interdicțiilor sau condiționărilor specifice patrimoniului arheologic.

Obiectivul 14 - Biserică și cimitir

Localizare aproximativă: amplasament indicat în planșa PTO pentru obiectivul nr. 14.

Regim juridic: terenuri proprietate privată de interes local.

Operațiuni necesare: menținerea funcțiunii de cult și cimitir; delimitare cadastrală; instituirea protecției sanitare; avize pentru extinderi, lucrări funerare, acces, împrejmuire sau intervenții asupra construcțiilor.

Obiectivul 22 - Teren de sport

Localizare aproximativă: amplasament indicat în planșa PTO pentru obiectivul nr. 22.

Regim juridic: terenuri proprietate publică de interes local.

Operațiuni necesare: menținerea funcțiunii sportive; delimitare cadastrală; asigurarea accesului public; amenajare, împrejmuire și dotare compatibilă cu vecinătățile; corelare cu rețeaua locală de spații verzi, sport și agrement.

Nr.	Obiectiv	Categorie	Rol teritorial
1	Muzeul Chihlimbarului	Cultură	Obiectiv de interes local / teritorial
2	Școala clasele I-VIII Colți, grădinița și centrala termică	Educație	Obiectiv de interes local / teritorial
3	Primăria Colți	Servicii publice	Obiectiv de interes local / teritorial
4	Biserica ortodoxă Sf. M. Mc. Dimitrie din Muscelu Cărmănești	Patrimoniu / culte	Obiectiv de interes local / teritorial
5	Ansamblul rupestru de la Aluniș	Patrimoniu / culte	Obiectiv de interes local / teritorial
6	Biserica rupestră „Tăierea Capului Sf. Ioan Botezătorul”	Patrimoniu / culte	Obiectiv de interes local / teritorial
7	Chilii rupestre	Patrimoniu / culte	Obiectiv de interes local / teritorial
8	Pensiunea Nicoară	Turism	Obiectiv de interes local / teritorial
9	Aluniș Retreat	Turism	Obiectiv de interes local / teritorial
10	Școala Aluniș - Art Center	Educație	Obiectiv de interes local / teritorial
11	Biserică și cimitir	Patrimoniu / culte	Obiectiv de interes local / teritorial
12	Teren de sport	Sport	Obiectiv de interes local / teritorial
13	Necropola Monteoru de la Colți - Vârful Bâi	Patrimoniu / culte	Obiectiv de interes local / teritorial
14	Biserică și cimitir	Patrimoniu / culte	Obiectiv de interes local / teritorial
15	Dispensar și secție de poliție	Servicii publice	Obiectiv de interes local / teritorial
16	Școala Colții de Jos	Educație	Obiectiv de interes local / teritorial
17	Căminul cultural Colții de Jos	Cultură	Obiectiv de interes local / teritorial
18	Centru turistic Colți	Turism	Obiectiv de interes local / teritorial
19	Magazin în zona centrală	Servicii locale	Obiectiv de interes local / teritorial
20	Școala Muscelu Cărmănești	Educație	Obiectiv de interes local / teritorial
21	Căminul cultural Muscelu Cărmănești	Cultură	Obiectiv de interes local / teritorial
22	Teren de sport	Sport	Obiectiv de interes local / teritorial

Tabel 43 - Listă obiective de interes local/teritorial identificate

3.13.3 Bilanțul obiectivelor propuse pe categorii funcționale

Bilanțul obiectivelor propuse pe categorii funcționale sintetizează cele 22 de poziții identificate în PTO și evidențiază rolul acestora în structura de dotări publice, servicii, patrimoniu, turism și echipamente comunitare ale UAT Colți.

Categoria dominantă este reprezentată de obiectivele de patrimoniu / culte, cu 7 obiective, respectiv 31,8% din total. Această pondere confirmă importanța patrimoniului cultural, religios și arheologic în profilul teritorial al comunei, în special prin obiectivele asociate ansamblului rupestru de la Aluniș, necropolei Monteoru de la Colți - Vârful Bâi și bisericilor sau cimitirelor locale.

Obiectivele de educație însumează 4 poziții, reprezentând 18,2% din total, și susțin funcția de bază a rețelei de dotări publice locale. Categoriile cultură și turism includ câte 3 obiective, respectiv 13,6% fiecare, ceea ce reflectă rolul Muzeului Chihlimbarului, al căminelor culturale, al centrului turistic și al structurilor turistice în valorificarea identității locale.

Serviciile publice și sportul însumează câte 2 obiective, respectiv 9,1% fiecare. Aceste categorii au rol de suport pentru funcționarea curentă a comunei, pentru accesul populației la servicii administrative, medicale, de ordine publică și pentru activități comunitare. Categoria servicii locale include 1 obiectiv, reprezentând 4,5% din total.

Categorie	Nr.	Pondere	Obiective
Patrimoniu / culte	7	31,8%	4, 5, 6, 7, 11, 13, 14
Educație	4	18,2%	2, 10, 16, 20
Cultură	3	13,6%	1, 17, 21
Turism	3	13,6%	8, 9, 18
Servicii publice	2	9,1%	3, 15
Sport	2	9,1%	12, 22
Servicii locale	1	4,5%	19
TOTAL OBIECTIVE IDENTIFICATE	22	100,0%	1-22

Tabel 44 - Bilanțul obiectivelor propuse pe categorii funcționale

3.13.4 Operațiuni juridice și tehnice necesare implementării

3.13.4.1 Verificarea și pregătirea cadastrală

Înainte de promovarea fiecărui obiectiv din UAT Colți se întocmește fișa imobilului: număr cadastral, suprafață, categorie de folosință, titular, sarcini, litigii, acces, utilități, suprapuneri cu domeniul public și relația cu zonele de protecție sau de risc. Dacă obiectivul ocupă numai o parte din imobil, se realizează dezmembrarea; dacă sunt necesare mai multe parcele pentru acces, incintă, parcaj sau zonă tehnică, se pregătește comasarea. Limita urbanistică devine limită operațională numai după recepția documentației cadastrale și înscrierea în cartea funciară.

3.13.4.2 Terenuri publice locale

Pentru obiectivele 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 și 22 nu este necesară cumpărarea terenului dacă evidența cadastrală confirmă reprezentarea grafică și regimul juridic din inventarul transmis. Sunt necesare: înscrierea corectă în domeniul public al comunei; corelarea inventarului bunurilor cu cartea funciară; stabilirea administratorului; delimitarea acceselor, parcajelor, curților și rețelelor; instituirea zonelor de protecție pentru obiectivele de patrimoniu, dotările publice, spațiile sportive, cursurile de apă și infrastructurile tehnico-edilitare. Pentru obiectivele 6 și 7, regimul juridic se corelează cu obiectivul 5, acestea fiind amplasate pe aceeași parcelă cu Ansamblul rupestru de la Aluniș.



3.13.4.3 Terenuri private necesare serviciilor publice

Pentru obiectivele aflate pe terenuri private sau cu regim juridic nepublic, traseul prioritar este dobândirea amiabilă numai dacă obiectivul este justificat ca serviciu public sau ca intervenție de utilitate publică. În UAT Colți, această verificare este relevantă pentru obiectivele 4, 9, 10, 11 și 14, precum și pentru orice acces, extindere sau zonă tehnică aferentă acestora. Negocierea trebuie să pornească de la imobilul exact, evaluarea autorizată, documentația cadastrală și analiza alternativelor. După dobândire, consiliul local aprobă acceptarea bunului și includerea lui în inventarul domeniului public, dacă destinația legală impune acest lucru. Exproprierea nu rezultă automat din PUG; ea se poate iniția numai pentru o lucrare declarată de utilitate publică, în condițiile Legii nr. 255/2010 sau ale Legii nr. 33/1994, cu despăgubire și documentația prevăzută de lege.

3.13.4.4 Terenuri și investiții private

Obiectivele 9 - Aluniș Retreat, 10 - Școala Aluniș - Art Center, precum și obiectivele de cult și cimitir aflate pe terenuri private, respectiv 4, 11 și 14, nu necesită trecerea automată a terenului în domeniul public pentru realizarea sau menținerea funcțiunii. PUG stabilește compatibilitatea, accesul, echiparea, protecțiile și condițiile de construire. Titularul trebuie să dețină un drept real sau de folosință suficient pentru autorizare, să rezolve comasarea/dezmembrarea, accesul la drumul public, racordurile, protecția sanitară în cazul cimitirelor și, când este cazul, avizele de cultură, mediu sau gospodărire a apelor.

3.13.4.5 Proprietate publică națională și regim mixt

Obiectivul 13 - Necropola Monteoru de la Colți - Vârful Bâi are proprietar neidentificat. Fiind obiectiv arheologic, proiectul trebuie să identifice proprietarul, limita sitului, zona de protecție, administratorul responsabil și regimul de avizare culturală. Pentru terenurile încadrate în proprietate publică de interes național, precum și pentru lucrările care afectează ape, drumuri, fond forestier, rețele tehnice sau alte bunuri publice, intervențiile se realizează numai cu acordul administratorului competent. În cazul amplasamentelor aflate la contactul dintre două regimuri juridice, proiectul trebuie să identifice separat fiecare componentă: ampriza definitivă, ocupările temporare, administratorii, dreptul de utilizare și condițiile de avizare înainte de autorizare.

4. Concluzii – Măsurî în continuare

Memoriul general fundamentează actualizarea și digitalizarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism pentru UAT Colți, beneficiar fiind Primăria Comunei Colți și Consiliul Local Colți. Documentația tratează un teritoriu administrativ de 3.494,46 ha, alcătuit din satele Colți, Aluniș, Colții de Jos și Muscelu Cărmănești. Diagnosticul este transpus în reguli pentru intravilan, funcțiuni, circulații, utilități, protecții, riscuri și obiective de utilitate publică. Fundamentarea reunește documentații de rang superior, studii tematice, date cadastrale, topografice și statistice, informații ale administratorilor și operatorilor, verificări în teren și consultarea populației.

4.1 Concluziile diagnosticului teritorial

Memoriul General fundamentează actualizarea și digitalizarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism pentru UAT Comuna Colți, județul Buzău, beneficiar fiind Primăria Comunei Colți și Consiliul Local Colți.

Documentația reglementează un teritoriu administrativ de 3.494,46 ha, alcătuit din satele Colți, Aluniș, Colții de Jos și Muscelu Cărmănești. Datele teritoriale de bază, inclusiv suprafața UAT, intravilanul existent de 157,19 ha și componența administrativă a comunei, sunt concordante în documentațiile verificate.

Diagnosticul teritorial este transpus prin PUG în reglementări privind limita intravilanului, zonificarea funcțională, organizarea circulațiilor, echiparea tehnico-edilără, protecția patrimoniului natural și cultural, gestionarea riscurilor naturale și stabilirea condițiilor de construire.

Fundamentarea PUG utilizează documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism aplicabile, studiile de fundamentare, informațiile cadastrale și topografice, datele statistice, informațiile administratorilor de infrastructură și operatorilor de utilități, baza GIS și documentațiile tehnice disponibile. Aplicarea PUG presupune menținerea concordanței dintre Memoriul General, Regulamentul Local de Urbanism, bilanțul teritorial, planșele de reglementări și baza de date GIS.

Comuna Colți are caracter rural montan și subcarpatic, cu o structură teritorială puternic condiționată de relief, fondul forestier, rețeaua hidrografică și distribuția fragmentată a celor patru sate componente.

Relația funcțională principală se realizează cu orașul Pătârlagele, care asigură accesul către DN10 și către rețeaua teritorială de rang superior. Comuna nu este traversată de drum național și nu dispune de infrastructură feroviară. Rețeaua rutieră proprie este formată din drumurile comunale DC69, DC70, DC71, DC78 și DC89, completate de străzile locale și drumurile de exploatare. Inventarul GIS indică pentru cele cinci drumuri comunale o lungime totală de aproximativ 18,56 km.

Accesul către Pătârlagele și DN10 se realizează prin rețeaua rutieră locală, DC69 având rolul principal în relația teritorială a comunei. Drumurile comunale și locale asigură legăturile dintre Colți, Aluniș, Colții de Jos și Muscelu Cărmănești, iar menținerea funcționalității lor este esențială pentru accesul populației la servicii, intervenții de urgență și obiectivele culturale și turistice.

Structura teritorială este dominată de suprafețele naturale, forestiere și agricole. Din suprafața administrativă totală de 3.494,46 ha, intravilanul existent reprezintă 157,19 ha, iar extravilanul 3.337,27 ha. Prin propunerile PUG, intravilanul ajunge la 247,23 ha, reprezentând o creștere de 90,04 ha, respectiv aproximativ 57,3% față de intravilanul existent. Suprafața totală a UAT rămâne neschimbată, modificarea



reprezentând o redistribuire între intravilan și extravilan. Valoarea de 247,23 ha este cea corelată între Memoriu și RLU și trebuie utilizată unitar în toate piesele documentației.

Introducerea unui teren în intravilan nu conferă automat drept de construire. Autorizarea rămâne condiționată de reglementarea funcțională și UTR, existența unui acces corespunzător, posibilitatea de echipare tehnico-edilitară, stabilitatea terenului, regimul juridic și respectarea tuturor zonelor de protecție și de risc.

Din punct de vedere demografic, comuna se caracterizează printr-un declin accentuat și un proces de îmbătrânire a populației. Populația rezidentă a scăzut de la 1.335 locuitori în 2002 la 1.094 locuitori în 2011 și la 809 locuitori la RPL 2021, ceea ce reprezintă o reducere de aproximativ 39,4% în intervalul 2002–2021. La recensământul din 2021, populația era distribuită astfel: Colți – 302 locuitori, Aluniș – 263 locuitori, Muscelu Cărmănești – 152 locuitori și Colții de Jos – 92 locuitori. Concentrarea populației și a principalelor dotări în Colți și Aluniș impune menținerea accesibilității între sate și dimensionarea prudentă a noilor suprafețe construibile.

Datele INS privind populația după domiciliu confirmă tendința descendentă: 1.375 persoane în anul 2000, 1.177 în 2011, 1.084 în 2015, 897 în 2021, 802 în 2024 și 787 în 2025.

În aceste condiții, extinderea intravilanului nu este fundamentată pe ipoteza unei creșteri demografice automate, ci reprezintă o rezervă urbanistică ce trebuie activată selectiv și etapizat, numai acolo unde există o necesitate demonstrată și condiții adecvate de acces, infrastructură și siguranță.

Potențialul de dezvoltare al comunei este legat în principal de patrimoniul cultural și natural, peisajul montan, serviciile locale și turismul de scară mică. Dintre principalele repere identitare și turistice sunt confirmate Muzeul Chihlimbarului din Colți și Ansamblul rupestru de la Aluniș, acesta din urmă având o importantă componentă culturală și religioasă.

Patrimoniul cultural include, între altele, Ansamblul rupestru de la Aluniș, Biserica rupestră „Tăierea Capului Sf. Ioan Botezătorul”, chiliile rupestre și Necropola Monteoru de la Colți – Vârful Bâi/Vârful Băi, elemente care necesită protecție și integrare controlată în circuitul cultural și turistic. Documentația identifică Ansamblul rupestru Aluniș ca monument istoric de clasă A și necropola de la Vârful Băi ca reper arheologic. Aria naturală protejată „Chihlimbarul de Buzău” – RONPA0292 reprezintă principalul element de protecție naturală identificat în cadrul documentației. Pentru teritoriul UAT nu este confirmată în materialul verificat suprapunerea directă cu un sit Natura 2000, fiind însă identificate situri Natura 2000 în zona de vecinătate. Principalele vulnerabilități teritoriale sunt asociate alunecărilor de teren, instabilității versanților, eroziunii, scurgerilor torențiale și viiturilor rapide. Legea nr. 575/2001 nominalizează comuna Colți între UAT-urile cu potențial ridicat de producere a alunecărilor de teren, de tip reactivat. Această încadrare impune analiza locală prin studii de specialitate și nu poate fi utilizată singură pentru stabilirea unor limite parcelare de interdicție.

Echiparea tehnico-edilitară este neuniformă. Comuna dispune de rețea de alimentare cu apă, iar PUG prevede extinderea acesteia etapizat. Potrivit studiului edilitar, sistemul public centralizat de canalizare este absent, realizarea rețelei de canalizare și a sistemului de epurare fiind propusă la nivel conceptual și urmând să fie fundamentată prin studii de fezabilitate și avize.

În ceea ce privește alimentarea cu gaze naturale, situația existentă este clară: nu există rețele de transport sau distribuție a gazelor naturale în UAT Colți, conform adresei ANRE nr. 98679/29.08.2025. Eventuala

realizare a unei rețele de distribuție este condiționată de fezabilitate, operator, avize și posibilitatea de racordare.

Rezultă astfel că dezvoltarea teritorială trebuie corelată cu realizarea infrastructurii înaintea ocupării intensive a noilor suprafețe, evitând transferarea către administrația locală a unor costuri disproporționate de echipare și întreținere.

4.2 Direcția de dezvoltare propusă

Scenariul reținut pentru comuna Colți este cel al unei dezvoltări durabile integrate, compacte și etapizate, adaptată caracterului rural-montan, declinului demografic și sensibilității cadrului natural.

Direcția de dezvoltare nu urmărește extinderea necondiționată a suprafețelor construibile, ci consolidarea și funcționalizarea structurii existente, completarea controlată a vetrelor și activarea etapizată a noilor suprafețe de intravilan.

Prioritatea se acordă terenurilor deja construibile, golurilor din țesutul existent, fronturilor incomplet ocupate și fondului construit care poate fi reutilizat. Noile suprafețe introduse în intravilan se activează numai după verificarea accesului, regimului juridic, stabilității terenului, riscurilor naturale, posibilității de echipare edilitară și compatibilității cu zonele de protecție.

Satul Colți se consolidează ca principal centru administrativ și de servicii al comunei. Aluniș își menține și dezvoltă rolul cultural și turistic, în relație cu patrimoniul rupestru și cadrul peisagistic. Colții de Jos și Muscelu Cărmănești sunt menținute ca nuclee rurale funcționale, cu prioritate pentru accesibilitate, locuire, servicii de proximitate și utilizarea fondului construit existent.

Locuirea păstrează caracterul și scara rurală. Reglementările diferențiază zonele de locuire în raport cu structura reală a țesutului, evitând generalizarea acelorași indicatori pentru vetre compacte și pentru construcțiile izolate.

Activitățile economice se dezvoltă numai în condiții de compatibilitate cu locuirea, patrimoniul și cadrul natural. Sunt susținute serviciile locale, activitățile meșteșugărești, valorificarea produselor locale și formele de turism cultural și de natură adaptate capacității teritoriului.

Dezvoltarea turistică trebuie să urmărească valorificarea fără degradare a Muzeului Chihlimbarului, Ansamblului rupestru Aluniș și a celorlalte elemente de patrimoniu, evitând intervențiile supradimensionate sau incompatibile cu peisajul.

Mobilitatea se bazează pe modernizarea rețelei rutiere existente, nu pe realizarea unor noi trasee rutiere majore. PUG nu confirmă trasee rutiere majore noi și nici un circuit velo comunal instituit ca investiție. Intervențiile trebuie să urmărească accesibilitatea, siguranța pietonală, evacuarea apelor și funcționarea corespunzătoare a drumurilor existente.

Echiparea edilitară trebuie realizată etapizat, cu prioritate pentru alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea, drenajul apelor pluviale și capacitatea rețelelor electrice. Realizarea unei eventuale rețele de distribuție a gazelor naturale rămâne o opțiune condiționată de fezabilitate și nu constituie o infrastructură existentă.

Regulamentul Local de Urbanism operează prin UTR-uri, care stabilesc funcțiunile, utilizările admise și indicatorii urbanistici, și prin Zone de Reglementare Suplimentară – ZRS, care introduc condiții suplimentare rezultate din protecția patrimoniului, a cadrului natural, a apelor, drumurilor, cimitirelor, infrastructurilor și zonelor cu risc. Sistemul comun Memoriu–RLU utilizează UTR-urile A, Li, Le, Fa, Cr, Cc1, Cc2, M1, Ip, Gc1, Sv, Svs, Ds și ZRS-urile ZRS02, ZRS05, ZRS07, ZRS10, ZRS14, ZRS19, ZRS25.

În cazul suprapunerii mai multor regimuri de protecție sau condiționare, acestea se aplică cumulativ, iar autorizarea se realizează cu respectarea condiției celei mai restrictive aplicabile amplasamentului.

Direcția generală urmărită prin PUG este, astfel, una de consolidare a structurii rurale existente, reducere a vulnerabilităților, echipare etapizată și valorificare controlată a patrimoniului natural și cultural, în concordanță cu capacitatea reală a comunei și cu evoluția sa demografică.

4.3 Măsurile în continuare

Implementarea PUG trebuie să transforme reglementarea urbanistică într-un program etapizat de intervenții. Siguranța, clarificarea regimului terenurilor și infrastructura de bază preced activarea extinderilor de intravilan.

În prima etapă se impune corelarea finală a bazei GIS cu bilanțul teritorial, limitele intravilanului, UTR-urile, ZRS-urile, planșele și RLU, precum și clarificarea terenurilor afectate de riscuri naturale și zone de protecție. Ulterior se prioritizează proiectarea și realizarea infrastructurii de bază: alimentare cu apă, canalizare și epurare, drenaj, modernizarea sectoarelor rutiere necesare, capacitatea rețelelor electrice și menținerea accesului către toate satele.

În paralel se urmăresc protecția patrimoniului și cadrului natural, menținerea și modernizarea dotărilor publice existente, îmbunătățirea accesibilității și dezvoltarea controlată a serviciilor și activităților turistice. Extinderile de intravilan reprezintă ultima verigă a procesului de implementare, fiind activate numai acolo unde sunt îndeplinite cumulativ condițiile de acces, infrastructură, siguranță, regim juridic și compatibilitate cu reglementările PUG.

Această logică este concordantă cu principiul de etapizare deja introdus în documentație: infrastructura și reducerea riscurilor preced dezvoltarea construită, iar terenurile noi se deschid numai după asigurarea condițiilor necesare.

4.3.1 Măsurile pentru implementarea Planului Urbanistic General

Implementarea trebuie să respecte o ordine fermă, în care siguranța și infrastructura preced extinderea construită:

- P0 – clarificarea juridică și cadastrală, delimitarea zonelor de risc și protecție, verificarea regimului monumentelor, siturilor arheologice, cursurilor de apă, drumurilor, fondului forestier, rețelelor tehnice și cimitirelor;
- P1 – funcționalizarea și extinderea sistemelor de alimentare cu apă, canalizare, epurare, drenaj și energie, modernizarea circulațiilor locale, îmbunătățirea siguranței pietonale și a accesului intersătesc;
- P2 – modernizarea centralităților rurale, a dotărilor publice, a obiectivelor culturale, turistice și sportive, împreună cu dezvoltarea infrastructurii verzi și a spațiilor publice;
- P3 – activarea selectivă a rezervelor de intravilan numai după asigurarea accesului, rețelelor, stabilității terenului și compatibilității cu toate protecțiile aplicabile.

Etapa 0, în primii 0-2 ani, cuprinde unificarea datelor, cadastrul, studiile hidrologice, geotehnice și de risc, avizele, rezervarea terenurilor, proiectarea și pregătirea finanțării. Etapa I, în intervalul 1-4 ani, concentrează infrastructura esențială, mobilitatea și dotările publice de bază. Etapa II, în anii 3-7, urmărește centralitățile,

serviciile, turismul, patrimoniul și spațiile verzi. Etapa III, în anii 6-10, activează selectiv rezervele rămase și pregătește evaluarea și actualizarea PUG.

4.3.2 Protecția valorilor naturale și culturale

Dezvoltarea comunei se desfășoară cu protejarea rezervației naturale „Chihlimbarul de Buzău”, a fondului forestier, a cursurilor de apă, a versanților și a peisajului rural subcarpatic. Proiectele și documentațiile subsecvente evită fragmentarea habitatelor, ocuparea nejustificată a terenurilor naturale, afectarea regimului hidrologic și degradarea perspectivelor valoroase.

Monumentele istorice, siturile arheologice și cadrul lor ambiental sunt protejate prin zonele de reglementare suplimentară și prin condiționarea intervențiilor de obținerea avizelor de specialitate. Ansamblul rupestru de la Aluniș, Biserica rupestră „Tăierea Capului Sf. Ioan Botezătorul”, chiliile rupestre, Necropola Monteoru de la Colți - Vârful Bâi și Muzeul Chihlimbarului sunt integrate în identitatea culturală și în profilul turistic al comunei.

4.3.3 Responsabilități și documentații necesare

Consiliul Local și Primarul comunei Colți coordonează aplicarea PUG, actualizează programul de investiții publice și urmăresc corelarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire cu reglementările aprobate. Administrația locală asigură clarificarea situației cadastrale a terenurilor, rezervarea amplasamentelor necesare obiectivelor publice și integrarea proiectelor în bugetele și strategiile locale.

Operatorii de utilități fundamentează și implementează lucrările aferente rețelelor publice, în limita competențelor și programelor aprobate. Administratorii drumurilor stabilesc condițiile tehnice pentru accese și intervenții în zonele de siguranță și protecție. Autoritățile competente în domeniul mediului, apelor, sănătății publice, culturii, situațiilor de urgență și cadastrului verifică respectarea condițiilor specifice prin avizele și acordurile prevăzute de lege.

Proprietarii și investitorii privați asigură documentațiile tehnice necesare, realizarea acceselor, racordarea la utilități și respectarea tuturor restricțiilor aplicabile amplasamentului. Înscrierea unui obiectiv în PUG nu modifică regimul proprietății; dobândirea terenurilor necesare obiectivelor publice se realizează numai prin procedurile legale aplicabile.

Etapizarea și documentațiile necesare

Implementarea începe cu etapa de pregătire și reducere a riscurilor, în primii 0-2 ani, care cuprinde clarificările cadastrale, studiile de specialitate, avizele, rezervarea terenurilor, proiectarea și pregătirea finanțării. Etapa infrastructurii esențiale, aferentă intervalului 1-4 ani, urmărește drumurile prioritare, alimentarea cu apă, canalizarea, epurarea, energia, drenajul pluvial și dotările publice de bază.

În intervalul 3-7 ani se consolidează zonele centrale, serviciile publice, spațiile verzi, obiectivele turistice și dotările comunitare. Activarea celorlalte rezerve de intravilan se desfășoară selectiv în intervalul 6-10 ani, numai dacă există cerere reală, acces, capacitate edilitară și condiții geotehnice favorabile.

Aplicarea PUG necesită documentații cadastrale și topografice, studii geotehnice, hidrologice și de inundabilitate, studii de coexistență pentru infrastructurile tehnice, evaluări de mediu, documentații pentru protejarea patrimoniului, proiecte tehnico-economice și, după caz, documentații urbanistice subsecvente.

Programul de investiții și planul de acțiune se actualizează periodic și precizează pentru fiecare intervenție responsabilul, etapa, stadiul, valoarea estimată și sursele posibile de finanțare.

4.3.4 Proiecte propuse

4.3.4.1 PROIECT 1: Modernizarea drumurilor comunale și creșterea accesibilității în comuna Colți

- **Denumirea Proiectului:** Modernizarea infrastructurii rutiere locale și creșterea siguranței accesului intersătesc în UAT Colți.
- **Cod Proiect:** PUG-PROJ-01-TR
- **Localizare:** UAT Colți, cu intervenții pe drumurile județene, comunale și locale care asigură legătura dintre Colți, Aluniș, Colții de Jos și Muscelu Cărmănești și accesul către Pătârlagele și DN10.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Diagnosticul teritorial indică dependența comunei de accesul rutier, lipsa căii ferate și necesitatea conectării satelor la dotările publice din Colți. Relieful fragmentat, scurgerile torențiale și distanța față de servicii impun drumuri sigure, podețe funcționale, drenaj și acces pentru autospeciale.
- **Descriere Sumară a Proiectului:** Proiectul vizează modernizarea etapizată a drumurilor comunale și străzilor locale confirmate prin inventar, inclusiv lucrări asupra structurii rutiere, rigolelor, podețelor, semnalizării, siguranței pietonale și accesului către obiective publice și turistice. Inventarul actual al drumurilor comunale cartate însumează aproximativ 18,56 km; lungimile care intră efectiv în proiect se stabilesc prin DALI/SF și proiect tehnic.
- **Estimare Cost Total:** 10.500.000 EUR, respectiv 55.045.200 RON, estimare orientativă pentru modernizarea etapizată a drumurilor comunale și locale, inclusiv structură rutieră, rigole, podețe, siguranță pietonală și lucrări conexe de drenaj.
- **Surse de Finanțare Potențiale Identificate:** Programul Național de Investiții „Anghel Saligny”, Programul Regional Sud-Est, buget local, buget județean, alte programe guvernamentale sau europene aplicabile infrastructurii rutiere rurale.
- **Durata Estimată de Implementare:** 48 de luni: 12 luni pentru studii, expertize, DALI/SF și proiectare; 6 luni pentru avizare, achiziție și contractare; 30 de luni pentru execuție etapizată.
- **Actori Instituționali Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Colți, Consiliul Local Colți, administratorii drumurilor, Consiliul Județean Buzău, avizatori competenți.
- **Indicatori de Rezultat/Performanță Asociați:** lungime drum modernizat, număr podețe reabilite, sectoare cu drenaj funcțional, accese către dotări publice, siguranță rutieră și pietonală îmbunătățită.
- **Corelare cu Alte Proiecte/Strategii:** Proiectul se corelează cu extinderea utilităților, dezvoltarea turismului, protecția patrimoniului și reducerea riscurilor naturale.

4.3.4.2. PROIECT 2: Extinderea și modernizarea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare

- **Denumirea Proiectului:** Extinderea și modernizarea sistemelor de alimentare cu apă, canalizare menajeră și epurare în UAT Colți.
- **Cod Proiect:** PUG-PROJ-02-EDIL
- **Localizare:** UAT Colți, cu prioritate pentru intravilanalele existente și propuse ale satelor Colți, Aluniș, Colții de Jos și Muscelu Cărmănești, în corelare cu planșa de reglementări tehnico-edilitare.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Dezvoltarea intravilanului și autorizarea noilor construcții trebuie condiționate de existența unei soluții conforme pentru alimentarea cu apă, colectarea

apelor uzate și epurare. Diferențele dintre datele privind starea existentă și propunerile tehnico-edilitare se închid prin avizele operatorilor și prin documentații tehnico-economice.

- **Descriere Sumară a Proiectului:** Proiectul prevede verificarea sistemelor existente, stabilirea bilanțului de apă, protejarea captărilor, extinderea rețelelor de alimentare cu apă, realizarea sistemului de canalizare și epurare, precum și corelarea acestora cu drenajul pluvial și cu zonele expuse la viituri rapide. Lungimile, debitele, capacitățile și amplasamentele se stabilesc prin SF/DALI, avize și proiect tehnic.
- **Estimare Cost Total:** 9.800.000 EUR, respectiv 51.375.520 RON, estimare orientativă pentru extinderea sistemului de alimentare cu apă, realizarea/modernizarea canalizării menajere, epurare, racorduri, lucrări de protecție și adaptarea soluțiilor la relieful comunei.
- **Surse de Finanțare Potențiale Identificate:** Programul Dezvoltare Durabilă, Programul Național de Investiții „Anghel Saligny”, Administrația Fondului pentru Mediu, buget local, buget județean și alte programe europene/guvernamentale aplicabile.
- **Durata Estimată de Implementare:** 60 de luni: 18 luni pentru studii, bilanț de apă, SF/DALI și proiectare; 6 luni pentru avizare, achiziție și contractare; 36 de luni pentru execuție etapizată.
- **Actori Instituționali Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Colți, Consiliul Local Colți, operatorul de apă-canal, Administrația Bazinală de Apă Buzău-Ialomița, avizatori competenți.
- **Indicatori de Rezultat/Performanță Asociați:** număr gospodării racordabile, lungime rețea realizată, capacitate de alimentare cu apă, capacitate de colectare și epurare, reducerea evacuărilor necontrolate.
- **Corelare cu Alte Proiecte/Strategii:** Proiectul se corelează cu modernizarea drumurilor, extinderile intravilanului, protecția cursurilor de apă, sănătatea publică și protecția mediului.

4.3.4.3 PROIECT 3: Protecția patrimoniului cultural și valorificarea turistică controlată

- **Denumirea Proiectului:** Protejarea și valorificarea integrată a patrimoniului cultural, arheologic și natural al comunei Colți.
- **Cod Proiect:** PUG-PROJ-03-PAT-TUR
- **Localizare:** satul Colți, satul Aluniș și zonele aferente obiectivelor Muzeul Chihlimbarului, Rezervația „Chihlimbarul de Buzău”, Ansamblul rupestru de la Aluniș și Necropola Monteoru de la Colți - Vârful Bâi.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Comuna Colți are un profil identitar puternic, fundamentat pe chihlimbar, patrimoniu rupestru, situri arheologice și peisaj subcarpatic. Valorificarea turistică trebuie realizată fără afectarea monumentelor, siturilor, cadrului natural și vetrelor tradiționale.
- **Descriere Sumară a Proiectului:** Proiectul include semnalizare, trasee de vizitare, puncte de informare, spații de primire, parcaje dimensionate, amenajări minimale, protejarea perspectivelor, intervenții asupra acceselor și corelare cu avizele de cultură și mediu. Intervențiile asupra monumentelor și siturilor arheologice se fac numai pe baza documentațiilor de specialitate.
- **Estimare Cost Total:** 2.200.000 EUR, respectiv 11.533.280 RON, estimare orientativă pentru semnalizare, trasee de vizitare, puncte de informare, parcaje, amenajări minimale, protejarea perspectivelor și punerea în valoare a Muzeului Chihlimbarului, Ansamblului rupestru de la Aluniș și a celorlalte obiective de patrimoniu.

- **Surse de Finanțare Potențiale Identificate:** Programul Regional Sud-Est, programe pentru patrimoniu cultural, turism, mediu, buget local, buget județean, parteneriate public-private unde legea permite.
- **Durata Estimată de Implementare:** 36 de luni: 9 luni pentru studii de specialitate, concept și proiectare; 6 luni pentru avizare, achiziție și contractare; 21 de luni pentru execuția etapizată a amenajărilor.
- **Actori Instituționali Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Colți, Consiliul Local Colți, Consiliul Județean Buzău, Direcția Județeană pentru Cultură, autoritatea de mediu, proprietari/administratori, operatori turistici.
- **Indicatori de Rezultat/Performanță Asociați:** obiective semnalizate, trasee amenajate, spații de informare, avize obținute, protecții instituite, creșterea accesibilității controlate.
- **Corelare cu Alte Proiecte/Strategii:** Proiectul se corelează cu modernizarea drumurilor, protecția patrimoniului, strategia de dezvoltare județeană și strategia comunală.

4.3.4.4 PROIECT 4: Reducerea riscurilor naturale și creșterea rezilienței locale

- **Denumirea Proiectului:** Măsuri integrate pentru reducerea riscului de alunecări, eroziune, viituri rapide și degradare a infrastructurii.
- **Cod Proiect:** PUG-PROJ-04-RISC
- **Localizare:** zonele cu risc din UAT Colți, în special versanții instabili, văile, cursurile de apă, drumurile afectate de scurgeri și intravilanele expuse.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Comuna Colți este nominalizată cu potențial ridicat de alunecări de teren, iar relieful subcarpatic amplifică riscurile de eroziune, viituri rapide și degradare a drumurilor. Dezvoltarea trebuie condiționată de siguranță și de măsuri de prevenție.
- **Descriere Sumară a Proiectului:** Proiectul cuprinde actualizarea hărților de risc, studii geotehnice și hidrologice, lucrări de drenaj, stabilizare locală, întreținerea albiilor și podețelor, reguli pentru colectarea apelor pluviale și monitorizarea zonelor vulnerabile. Construirea în zonele cu risc se admite numai în condițiile stabilite prin studii de specialitate și avize.
- **Estimare Cost Total:** 3.500.000 EUR, respectiv 18.348.400 RON, estimare orientativă pentru studii de risc, lucrări de drenaj, stabilizare locală, întreținerea albiilor și podețelor, măsuri de reducere a expunerii la alunecări, eroziune și viituri rapide.
- **Surse de Finanțare Potențiale Identificate:** buget local, buget județean, programe guvernamentale pentru calamități/risc, fonduri europene pentru adaptare climatică și infrastructură locală.
- **Durata Estimată de Implementare:** 48 de luni: 12 luni pentru cartare, studii și proiectare; 6 luni pentru avizare, achiziție și contractare; 30 de luni pentru execuție etapizată și monitorizare inițială.
- **Actori Instituționali Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Colți, Consiliul Local Colți, Consiliul Județean Buzău, Administrația Bazinală de Apă Buzău-Ialomița, ISU, proiectanți de specialitate, administratori de drumuri.
- **Indicatori de Rezultat/Performanță Asociați:** zone de risc cartate, lucrări de drenaj realizate, podețe funcționale, sectoare stabilizate, reducerea vulnerabilității infrastructurii și locuirii.
- **Corelare cu Alte Proiecte/Strategii:** Proiectul se corelează cu modernizarea drumurilor, extinderea utilităților, protecția mediului și Regulamentul Local de Urbanism.



***Notă privind estimările:** Costurile prezentate sunt estimări orientative pentru programarea investițiilor, calculate la cursul utilizat de 1 EUR = 5,2424 lei, aferent datei de 11.08.2026. Acestea nu reprezintă devize generale și se actualizează prin SF/DALI, proiect tehnic, deviz și procedurile de aprobare aplicabile fiecărei investiții.

5. Anexe

Planul de acțiune pentru implementarea PUG se organizează etapizat. Pe termen scurt se urmăresc clarificările cadastrale, avizele, studiile de risc, proiectarea tehnică și pregătirea finanțării. Pe termen mediu se prioritizează modernizarea drumurilor locale, extinderea/modernizarea rețelelor de apă și canalizare, consolidarea dotărilor publice și protecția patrimoniului. Pe termen lung se urmăresc activarea selectivă a rezervelor de intravilan, dezvoltarea turismului controlat, completarea serviciilor publice și monitorizarea zonelor cu alunecări, viituri și protecții speciale.

5.1. Plan de acțiune pentru implementarea PUG

Politicile de investiții publice se concentrează pe accesibilitate locală, echipare edilitară, reducerea riscurilor, protecția patrimoniului și consolidarea dotărilor de proximitate. Prioritatea investițională revine infrastructurii rutiere locale și dezvoltării sistemelor de alimentare cu apă, canalizare și epurare, în corelare cu nucleele centrale ale satelor.

Pentru fiecare proiect se stabilesc responsabilul, etapa, sursa de finanțare, condițiile de avizare, documentația tehnico-economică și indicatorii de rezultat. Activarea terenurilor pentru construire se condiționează de acces, utilități, regim juridic clar, stabilitate geotehnică și respectarea zonelor de protecție.

5.2. Politici și programe de investiții publice

Lista proiectelor principale asumate prin Memoriu cuprinde:

1. Modernizarea drumurilor comunale și creșterea accesibilității în comuna Colți;
2. Extinderea și modernizarea rețelelor de alimentare cu apă, canalizare și epurare;
3. Protecția patrimoniului cultural și valorificarea turistică controlată;
4. Reducerea riscurilor naturale și creșterea rezilienței locale;
5. Modernizarea dotărilor publice, culturale, educaționale, sportive și de sănătate;
6. Dezvoltarea etapizată a rețelelor tehnico-edilitare, inclusiv energie electrică și gaze naturale, numai pe baza avizelor operatorilor și a proiectelor tehnice aprobate.

Pentru gazele naturale, traseele reprezentate prin PUG au rol de reglementare și rezervare urbanistică, urmând ca soluția tehnică definitivă să fie stabilită prin proiect tehnic și avizul operatorului. Costurile, termenele și sursele de finanțare se aprobă distinct pentru fiecare investiție.

5.3. Lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare

1. Studii de fundamentare

- Actualizarea suportului topografic;
- Studiul privind condițiile geotehnice și hidrogeologice;
- Studiul privind relațiile teritoriale și intercomunale;
- Studiul privind organizarea circulației și transporturilor;
- Studiul privind protecția mediului și riscurile naturale și antropice;
- Studiul istoric și peisagistic;
- Studiul arheologic;
- Studiul privind tipurile de proprietate;
- Studiul privind potențialul turistic;



- Studiul privind infrastructura tehnico-edilitară;
- Analiza factorilor interesați și consultarea populației;
- Studiul privind evoluția activităților economice;
- Studiul privind evoluția socio-demografică;
- Studiul de mobilitate și transport;
- Studiul privind impactul schimbărilor climatice;
- Alte studii de fundamentare determinate de specificul teritoriului.

2. Piese scrise

- Memoriul General;
- Regulamentul Local de Urbanism – RLU;
- Studiile de fundamentare;
- Documentația de avizare;
- Programul de investiții și planul de acțiune.

3. Piese desenate

- Încadrarea în teritoriu;
- Zonificarea funcțională existentă și bilanțul teritorial;
- Analize multicriteriale;
- Situația existentă și disfuncționalități;
- Strategia de dezvoltare spațială;
- Reglementări urbanistice propuse și Unități Teritoriale de Referință – UTR;
- Reglementări tehnico-edilitare propuse;
- Proprietatea asupra terenurilor și obiectivele de utilitate publică;
- Rețeaua majoră de circulații, transport public, mobilitate și staționare.

4. Avize și acorduri

- Avizul Consiliului Județean Buzău;
- Avizele administratorilor drumurilor;
- Avizul Administrației Bazinale de Apă Buzău-Ialomița;
- Avizele operatorilor de utilități;
- Avizul autorității competente pentru protecția mediului;
- Avizul Direcției Județene pentru Cultură;
- Avizul privind sănătatea populației;
- Avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență, după caz;
- Avizele și acordurile prevăzute de legislația aplicabilă.

Registrul pieselor desenate

Registrul de mai jos corelează poziția standard de predare cu indicativul utilizat în proiect, titlul piesei, ediția identificată și capitolele din Memoriul General în care informația este analizată sau preluată. Data comună înscrisă în cartușele verificate este 07/2026; numărul distinct al reviziei nu este înscris în denumirea fișierelor și se confirmă prin manifestul final de predare.

Poziție	Cod	Titlul piesei	Versiune/data	Trimitere Memoriu	din	Stare
---------	-----	---------------	---------------	----------------------	-----	-------



3_1	IT1 – IT2	Încadrare în teritoriu la nivel județean; încadrare în teritoriu la nivel de intravilan	iulie 2026	Cap. 1, Cap. 2.3	Inclusă
3_2	SE1	Zonificare funcțională existentă - zonificare la nivel de UAT	iulie 2026	Cap. 2, Cap. 3	Inclusă
3_3	SE2 – SE4	Analize multicriteriale	iulie 2026	Cap. 2, Cap. 3	Inclusă
3_4	SE5	Situația existentă și disfuncționalități	iulie 2026	Cap. 2	Inclusă
3_5	SD1	Strategia de dezvoltare spațială	iulie 2026	Cap. 3, Cap. 4	Inclusă
3_6	RU1 – RU5	Reglementări urbanistice propuse și unități teritoriale de referință	iulie 2026	Cap. 3, RLU	Inclusă
3_7	RT1	Reglementări tehnico-edilitare propuse	iulie 2026	Cap. 3.10, Cap. 4	Inclusă
3_8	PT1	Proprietatea asupra terenurilor și obiectivele de utilitate publică	iulie 2026	Cap. 3.13	Inclusă
3_10	CR1	Rețea majoră de circulații, transport public, mobilitate și staționare	iulie 2026	Cap. 2.3, Cap. 3.7, Cap. 4	Inclusă

Componența seriei 3_6 – Reglementări urbanistice propuse și UTR

Reglementările urbanistice finale cuprind delimitarea UTR-urilor la nivelul UAT și zonificarea funcțională detaliată a satelor Colți, Aluniș și Muscelu Cărmănești, corelate cu baza GIS, bilanțul teritorial și Regulamentul Local de Urbanism.

Cod	Titlu	Versiune/data	Statut
RU1	Reglementări urbanistice propuse și UTR la nivel de UAT	iulie 2026	final
RU2	Reglementări urbanistice propuse și UTR - sat Colți	iulie 2026	final
RU3	Reglementări urbanistice propuse și UTR - sat Aluniș	iulie 2026	final
RU4	Reglementări urbanistice propuse și UTR - sat Muscelu Cărmănești	iulie 2026	final
RU5	Unități teritoriale de referință la nivel de UAT	iulie 2026	final

Registrul schemelor, cartogramelor și graficelor integrate

Schemele, cartogramele și graficele inserate în Memoriul General sintetizează datele demografice, structura funcțională, strategia spațială, mobilitatea, riscurile, utilitățile și regimul proprietății pentru UAT Colți.

Categorie	Conținut	Versiune	Capitole
Situația existentă	Zonificare, urbanism, circulații, riscuri și disfuncționalități	final	Cap. 2
Strategie	Strategia de dezvoltare spațială și schema strategică	final	Cap. 3, Cap. 4
Mobilitate	Circulații, transport public, mobilitate și staționare	final	Cap. 2.3, Cap. 3.7
Utilități	Rețele tehnico-edilitare existente și propuse	final	Cap. 3.10
Reglementări	Zonificare funcțională, UTR și obiective de utilitate publică	final	Cap. 3, Cap. 5