

Studiu Privind Potențialul Turistic și Balnear

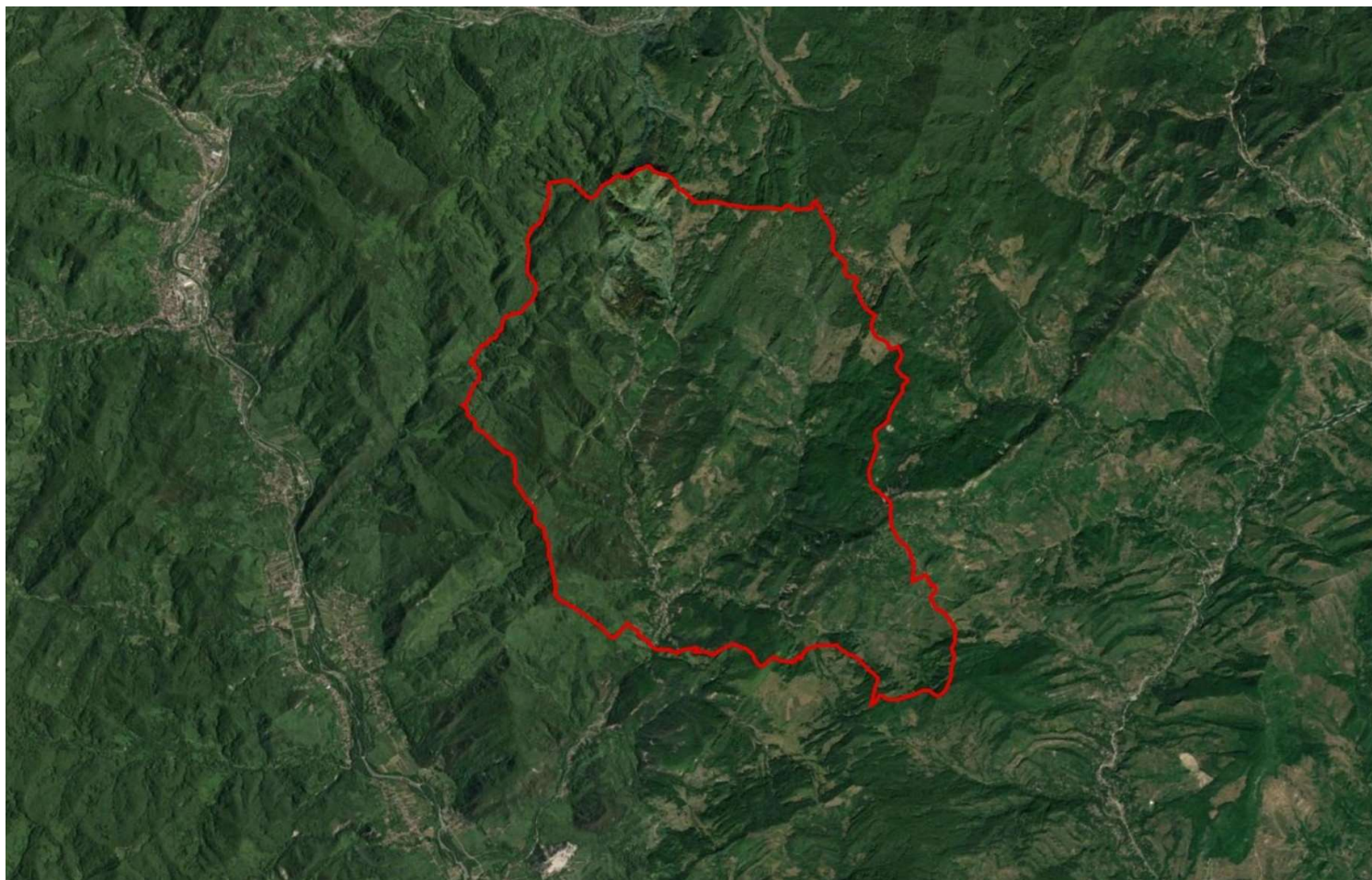
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI COLȚI

Beneficiar

Comuna Colți, județul Buzău

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.



FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Colți
Beneficiar	Comuna Colți, județul Buzău
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	Studiu Privind Potențialul Turistic și Balnear
Data elaborării	IUL 2026

COLECTIV DE ELABORARE



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

CUPRINS

CAPITOLUL 1 – CADRU GENERAL ȘI METODOLOGIE.....	7
1.1. Metodologia de elaborare a studiilor de fundamentare	7
1.2. Scopul, Obiectivele și Aria de Studiu	8
1.3. Cadrul Legislativ și Strategic	10
CAPITOLUL 2 – ANALIZA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI A SITUAȚIEI EXISTENTE	11
2.1. Inventarierea și Evaluarea Resurselor Turistice	12
2.2. Analiza Infrastructurii Turistice și de Suport	13
2.3. Evaluarea Circulației și a Profilului Turistic	13
2.4. Analiză Descriptivă (Inventariere)	14
2.4.1. Cadrul natural	15
2.4.2. Resurse turistice	15
2.4.3. Infrastructură	15
2.4.4. Accesibilitate	15
2.4.5. Cadrul socio-economic	16
2.4.6. Cadrul instituțional	16
2.5. Analiză Critică (Diagnostic)	16
2.5.1. Cadrul natural - Analiză Critică	16
2.5.2. Resurse turistice - Analiză Critică	17
2.5.3. Infrastructură - Analiză Critică	18
2.5.4. Accesibilitate - Analiză Critică	18
2.5.5. Cadrul socio-economic - Analiză Critică	19
2.5.6. Cadrul instituțional - Analiză Critică	20
2.6. Sinteza Disfuncționalităților și a Priorităților de Intervenție	20
CAPITOLUL 3 – DIAGNOSTIC DETALIAT: DISFUNCȚIONALITĂȚI, CAUZE, IMPACT ȘI PRIORITĂȚI.....	22
3.1. Disfuncționalități, Cauze și Impact	22
3.2. Restricții și Riscuri	24

3.3. Priorități de Intervenție.....	25
CAPITOLUL 4. PROPUNERI	27
4.1. Măsurile de Valorificare a Potențialului Local.....	27
4.2. Măsurile privind Infrastructura Tehnică și Socială.....	28
4.3. Măsurile de Protecție a Mediului și a Patrimoniului.....	28
4.4. Măsurile de Susținere a Dezvoltării Economice	29
4.5. Matrice de corelare	29
4.6. Analiza Capacității de Suport.....	30
4.6.1. Capacitatea de suport a mediului	30
4.6.2. Capacitatea de suport a infrastructurii	31
4.6.3. Capacitatea de suport social	31
4.7. Sinteză și tranziție	32
CAPITOLUL 5. SCENARIILE DE DEZVOLTARE	33
5.1. Definirea Scenariilor de Dezvoltare.....	33
Scenariul 1: Scenariul tendențial.....	33
Scenariul 2: Scenariul Dezvoltării Moderate / Durabile.....	34
Scenariul 3: Scenariul Dezvoltării Accelerate / Maximaliste.....	34
5.2. Evaluarea Comparativă a Scenariilor.....	35
5.3. Analiza Economică	35
5.3.1. Analiza cost-beneficiu	35
5.3.2. Identificarea surselor de finanțare	36
5.3.3. Analiza de sustenabilitate financiară.....	36
5.4. Selectarea și Justificarea Scenariului Recomandat	37
CAPITOLUL 6. INTEGRARE ÎN PUG.....	38
6.1. Zonificare propusă	38
6.2. Indicatori urbanistici (POT/CUT/regim)	39
6.3. Zone de protecție	40
6.4. Reglementări specifice domeniului analizat.....	40

6.5. MATRICE DE CORELARE.....	41
CAPITOLUL 7. SINTEZĂ FINALĂ	42
7.1. Diagnostic General	42
7.2. Direcții Strategice	43
7.3. Zone Prioritare de Intervenție.....	44
7.4. Indicatori de Monitorizare	45

CAPITOLUL 1 – CADRU GENERAL ȘI METODOLOGIE

1.1. Metodologia de elaborare a studiilor de fundamentare

Elaborarea prezentului studiu de fundamentare respectă prevederile legale privind calitatea datelor și structura analitică, servind drept etapă pregătitoare obligatorie în vederea elaborării documentației de bază a Planului Urbanistic General (PUG). Conform normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 (aprobate prin Ordinul nr. 233/2016), demersul asigură fundamentarea propunerilor pe o bază de date actualizată și o analiză riguroasă.

Principii metodologice:

1. **Calitatea datelor:** Toate datele utilizate în analiză au o vechime de maximum 3 ani față de data elaborării studiului. Se vor utiliza seturi de date de la Institutul Național de Statistică (INS), Ministerul Economiei, Antreprenoriatului și Turismului (MEAT), Agenția Națională pentru Aree Naturale Protejate (ANANP), autoritățile publice locale și alte surse oficiale relevante.
2. **Structura analitică:** Pentru fiecare domeniu analizat (balnear, turistic), demersul este structurat conform pașilor obligatorii:
 - a) Delimitarea obiectivului studiat;
 - b) Analiza critică a situației existente;
 - c) Evidențierea disfuncționalităților și a priorităților de intervenție;
 - d) Propuneri de eliminare/diminuare a disfuncționalităților;
 - e) Prognoze, scenarii sau alternative de dezvoltare.
3. **Sinteza conclusivă:** Fiecare capitol de analiză se va finaliza cu o sinteză axată pe diagnosticarea disfuncționalităților și pe formularea propunerilor de valorificare a potențialului.
4. **Competența elaborării:** Studiile de fundamentare sunt realizate de elaboratorul PUG, S.C. VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L., conform competențelor necesare, având capacitatea de a colabora cu instituții specializate pentru analize de nișă.

Limitări ale studiului:

Studiul se bazează pe datele disponibile la data elaborării. Având în vedere specificul teritoriului, se subliniază necesitatea unor studii de specialitate suplimentare, în special un studiu geotehnic

detaliat pentru zonele cu risc de alunecări de teren și un studiu istoric-arhitectural aprofundat pentru zonele cu patrimoniu cultural valoros, care nu fac obiectul prezentului demers, dar sunt recomandate în etapele următoare ale proiectării.

1.2. Scopul, Obiectivele și Aria de Studiu

Scopul principal:

Realizarea unei diagnoze multicriteriale a potențialului balnear și turistic al Comunei Colți, județul Buzău și al teritoriului său funcțional, pentru a fundamenta reglementările și propunerile de dezvoltare strategică din cadrul PUG.

Obiective operaționale:

1. Identificarea și evaluarea resurselor balneare și turistice existente (naturale și antropice);
2. Analiza infrastructurii de suport (cazare, tratament, agrement, accesibilitate);
3. Cartografierea și analiza fluxurilor și practicilor actuale (profilul turistului, sezonabilitate);
4. Identificarea disfuncționalităților și a oportunităților de dezvoltare;
5. Fundamentarea propunerilor de zonificare funcțională, protecție a resurselor și dezvoltare a infrastructurii în PUG.

Aria de studiu:

Studiul acoperă teritoriul administrativ al comunei Colți, incluzând satele componente Colți (reședință), Aluniș, Colții de Jos și Muscelu Cărmănești. Analiza se extinde pentru a include zonele funcționale adiacente relevante, precum bazinul hidrografic al râului Bâsca Chiojdului, rezervația naturală "Chihlimbarul de Buzău" (RONPA0292), coridoarele de mobilitate (DJ 102L) și legăturile cu localitățile învecinate (Pătârlagele, Bozioru, Brăești) care pot juca un rol complementar în dezvoltarea turistică.

Notă privind grafia toponimică: denumirea oficială a satului component este „Muscelu Cărmănești” (cf. Nomenclatorul SIRUTA al INS — cod sat 46475 — și Fișei de date-cheie a localității, ANEXA 3, câmpurile PUG_EXST_015 și PUG_EXST_017). Variantele istorice „Muscelu Cărmănești” / „Muscelu Cărmănesc”, atestate la sfârșitul secolului al XIX-lea, nu mai sunt în uz administrativ. Pe tot parcursul prezentului studiu se utilizează grafia oficială actuală.

Aria de studiu, reprezentată în planșa-anexă de sinteză și în planșele de reglementări urbanistice ale PUG, cuprinde teritoriul administrativ al comunei Colți: 3.494,46 ha conform măsurătorilor

GIS validate în Anexa 3. Aria include cele patru sate componente — Colți (reședință), Aluniș, Colți de Jos și Muscelu Cărămănești —, rețeaua hidrografică dominată de râul Bâsca Chiojdului și afluenții săi, axa principală de accesibilitate DJ 102L dinspre Pătârlagele, obiectivele turistice majore și rezervația geologică „Chihlimbarul de Buzău” (RONPA0292). Întregul teritoriu este inclus în Geoparcul Internațional UNESCO „Ținutul Buzăului”.

Apartenența la Geoparcul Internațional UNESCO „Ținutul Buzăului” (atu turistic strategic). Întregul teritoriu al comunei Colți este inclus în Geoparcul Internațional UNESCO „Ținutul Buzăului”, recunoscut oficial de UNESCO la 13 aprilie 2022 (unul dintre cele 8 geoparcuri validate din 16 candidaturi în acea sesiune, aducând rețeaua mondială la 177 de geoparcuri în 46 de țări) și revalidat în septembrie 2025 pentru încă 4 ani. Geoparcul reunește 18 comune pe circa 1.000 km², iar chihlimbarul de la Colți figurează explicit printre atracțiile sale emblematic, alături de vulcanii noroioși, focurile vii și așezările rupestre. Acest statut constituie principalul vector de poziționare turistică a comunei: el conferă vizibilitate internațională, condiționează dezvoltarea (geoturism și ecoturism, cu protecția patrimoniului geologic și cultural) și impune alinierea reglementărilor PUG la strategia Geoparcului. Distincție necesară: comuna NU deține situri înscrise în Patrimoniul Mondial UNESCO (cf. ANEXA 3, PUG_EXST_194) — Geoparcul Global UNESCO este un program distinct de cel al Patrimoniului Mondial.

Notă metodologică privind componenta balneară

Prezentul studiu este elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului MDRAP nr. 233/2016, care include între studiile de fundamentare analiza potențialului turistic sau balnear al teritoriului. În cadrul procesului de documentare și analiză a situației existente pentru comuna Colți, au fost evaluate atât resursele turistice, cât și existența eventualelor resurse cu potențial balnear.

Analiza datelor disponibile, coroborată cu informațiile cuprinse în Fișa de date-cheie a localității (Anexa 3), nu a identificat pe teritoriul comunei resurse naturale cu utilizare terapeutică atestată, factori naturali de cură, izvoare minerale exploatabile balnear sau alte elemente care să fundamenteze statutul de localitate balneară ori dezvoltarea unor funcțiuni balneare specifice.

În consecință, componenta balneară este analizată exclusiv din perspectiva verificării existenței unui astfel de potențial, concluzia fiind că dezvoltarea teritorială a comunei Colți se fundamentează în principal pe valorificarea resurselor turistice culturale, naturale, geologice și agroturistice, fără identificarea unei vocații balneare care să genereze propuneri de reglementare distincte în cadrul prezentului PUG.

1.3. Cadrul Legislativ și Strategic

Analiza și propunerile din prezentul studiu sunt ancorate în cadrul legislativ și strategic relevant, asigurând conformitatea și alinierea la politicile publice în vigoare la nivel european, național, regional și local.

Cadrul legislativ și strategic relevant pentru prezentul studiu cuprinde, fără a se limita la: Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare; Ordinul MDRAP nr. 233/2016 (Art. 20) pentru norme metodologice de aplicare a Legii 350/2001; Ghidul GP 038/99 privind metodologia documentațiilor de urbanism pentru zone și stațiuni turistice; OG nr. 58/1998 privind organizarea activității de turism; HG nr. 852/2008 (criterii de clasificare a structurilor de primire turistică); HG nr. 1568/2002 (atestarea stațiilor turistice); OUG nr. 109/2005 privind turismul balnear; Legea nr. 5/2000 (PATN — Secțiunea a III-a, zone protejate); Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice; OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate. La nivel strategic, studiul se corelează cu Strategia de Dezvoltare a Județului Buzău și cu strategia Geoparcului Internațional UNESCO „Ținutul Buzăului”, în care este integrat teritoriul comunei.

CAPITOLUL 2 – ANALIZA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI A SITUAȚIEI EXISTENTE

În acest capitol, realizăm un inventar detaliat și o evaluare critică a tuturor resurselor, infrastructurilor și fluxurilor care compun oferta turistică actuală și potențială a teritoriului, pentru a clarifica starea de fapt și a identifica direcțiile strategice de dezvoltare.

Orice demers de planificare urbanistică într-o zonă cu vocație turistică trebuie să pornească de la o diagnoză riguroasă a ofertei existente. Proiectanții și decidenții locali se confruntă adesea cu date fragmentate, o imagine incompletă a calității serviciilor și o înțelegere limitată a profilului vizitatorilor, ceea ce duce la strategii nealiniate cu realitatea din teren, investiții ineficiente și o rată a oportunităților de dezvoltare durabilă.

Pentru a construi o imagine completă și acționabilă, acest capitol clarifică răspunsurile la întrebări fundamentale precum: Care sunt principalele atuuri și resurse turistice ale teritoriului, atât cele deja valorificate, cât și cele latente? Care este starea și capacitatea reală a infrastructurii existente de a susține o dezvoltare viitoare? Care este profilul și comportamentul turistului actual și ce tendințe se prefigurează?

Acest capitol există pentru a oferi o bază de date cantitativă și calitativă, structurată și obiectivă, pentru toți actorii implicați în dezvoltarea locală, de la urbaniști la antreprenori din turism. El servește ca o "radiografie" a sectorului, permițând tuturor părților interesate să înțeleagă punctele forte, vulnerabilitățile și potențialul real al zonei, fundamentând astfel decizii strategice informate.

Acest capitol fundamentează propunerile PUG printr-o diagnoză riguroasă a teritoriului, separând inventarierea stării de fapt de evaluarea critică a acesteia. Demersul respectă normele metodologice în vigoare (Ordinul nr. 233/2016), asigurând o bază de date actualizată (maximum 3 ani vechime) și o structură analitică ce permite identificarea clară a disfuncționalităților și a priorităților de intervenție.

În acest capitol abordăm în mod special:

1. Inventarierea și evaluarea resurselor turistice, separând componenta naturală (peisaj, arii protejate) de cea antropică (monumente, situri, evenimente);
2. Analiza detaliată a infrastructurii de primire turistică (unități de cazare, alimentație publică, agrement) și a infrastructurii generale de suport (accesibilitate, utilități), cu accent pe capacitate și nivel de calitate;

3. Evaluarea circulației turistice, utilizând date statistice pentru a înțelege numărul de vizitatori, durata medie a șederii, proveniența, sezonalitatea, și pentru a contura profilul turistic dominant al zonei.

Acest capitol este o componentă esențială a diagnozei generale, orientată spre a demonstra că o dezvoltare turistică sustenabilă se poate baza doar pe o cunoaștere aprofundată a resurselor și a pieței. El detaliază modul în care se trece de la simpla inventariere la o evaluare critică a ofertei, pregătind terenul pentru analizele detaliate ale disfuncționalităților din capitolele următoare.

2.1. Inventarierea și Evaluarea Resurselor Turistice

Pentru a înțelege potențialul turistic al teritoriului, este esențial să pornim de la o inventariere exhaustivă și o evaluare calitativă a resurselor, atât cele naturale, cât și cele antropice. Acest sub-capitol se concentrează pe identificarea tuturor elementelor care pot constitui, direct sau indirect, o atracție pentru vizitatori. Vom analiza atât resursele deja integrate în circuitul turistic, cât și pe cele cu potențial latent, nevalorificat.

Resursele Turistice Naturale sunt dominate de elemente de interes geologic și peisagistic, valorificate sub umbrela statutului de Geoparc Internațional UNESCO „Ținutul Buzăului” (recunoscut oficial la 13 aprilie 2022, revalidat în 2025), în care comuna Colți este inclusă integral. Cea mai importantă resursă proprie este rezervația naturală de tip geologic „Chihlimbarul de Buzău” (cod RONPA0292) — chihlimbarul de la Colți figurând explicit printre atracțiile emblematice ale Geoparcului —, care reprezintă un punct de atracție unic în regiune. Pe lângă aceasta, teritoriul beneficiază de peisaje montane remarcabile, specifice Subcarpaților de Curbură, cu potențial pentru drumeții, geoturism și ecoturism.

Resursele Turistice Antropice sunt concentrate în jurul patrimoniului cultural și istoric. Conform datelor de la Institutul Național al Patrimoniului, pe teritoriul comunei se află două obiective de importanță națională și internațională:

1. **Ansamblul rupestru de la Aluniș (cod LMI BZ-II-a-A-02352)**, un complex monahal cu o valoare istorică și spirituală deosebită.
2. **Necropola de pe "Vârful Băi", sat Colți (cod LMI BZ-I-s-B-02218)**, un sit arheologic din epoca bronzului (cultura Monteoru), înscris și în Repertoriul Arheologic Național (RAN) cu codul 46448.01.

Tabelul sintetic de inventariere a resurselor turistice (prezentat în Capitolul 2.4 și în planșa-anexă de sinteză) cuprinde, pentru fiecare resursă, localizarea (sat / coordonate Stereografic 1970 pe planșa GIS), starea actuală de conservare, regimul juridic de protecție (LMI, RAN, RONPA, Geoparc UNESCO) și potențialul de valorificare. Cele trei resurse-cheie sunt: rezervația geologică „Chihlimbarul de Buzău” (RONPA0292, sat Colți), Ansamblul rupestre de la Aluniș (LMI BZ-II-a-A-02352, clasa A, sat Aluniș) și Necropola „Vârful Băi” (LMI BZ-I-s-B-02218, clasa B / RAN 46448.01, sat Colți).

2.2. Analiza Infrastructurii Turistice și de Suport

Odată identificate resursele, pasul următor este să analizăm capacitatea infrastructurii existente de a le susține și valorifica. Acest demers implică o analiză a infrastructurii de primire turistică (unități de cazare, alimentație, agrement) și a celei generale (accesibilitate, utilități).

Infrastructura de primire turistică a comunei Colți este modestă și de tip rural, constituită preponderent din pensiuni agroturistice și structuri de cazare de mici dimensiuni, dezvoltate sporadic în satele Colți și Aluniș (cf. surselor de fundamentare ale PUG, care confirmă prezența pensiunilor rurale și a unor centre de vizitare, fără o evidență oficială centralizată a numărului de locuri la nivel de UAT). Capacitatea de cazare clasificată exactă nu este cuantificată în sursele analizate, iar prezentul studiu nu introduce estimări nesusținute. Această ofertă redusă reprezintă o limitare în raport cu potențialul turistic ridicat (cultural și de geoturism) al teritoriului inclus în Geoparcul Internațional UNESCO „Ținutul Buzăului”.

Infrastructura generală de suport prezintă atât puncte forte, cât și vulnerabilități. Accesibilitatea este asigurată de DJ 102L, parțial modernizat, însă rețeaua de drumuri comunale și ulițe este în mare parte nemodernizată. Acoperirea cu utilități (apă, energie electrică) este parțială în zonele cu potențial turistic, reprezentând o constrângere pentru dezvoltări viitoare.

2.3. Evaluarea Circulației și a Profilului Turistic

Evaluarea circulației turistice la nivelul comunei Colți este limitată de absența unor date statistice oficiale dezagregate la nivel de UAT. Institutul Național de Statistică nu publică indicatori de frecvență turistică (sosiri, înnopțări, indici de utilizare a capacității) pentru comuna Colți, întrucât numărul redus al structurilor de primire clasificate conduce la indisponibilitatea indicatorilor la nivel local. În consecință, caracterizarea circulației turistice se realizează calitativ, pe baza informațiilor din Fișa de date-cheie a localității (ANEXA 3) și a observațiilor din teren: turismul este dominat de vizite de tip excursie de o zi și de sejururi scurte de weekend, concentrate

asupra celor două obiective culturale majore — Muzeul Chihlimbarului (sat Colți) și Ansamblul rupestre de la Aluniș (sat Aluniș) — cu vârf sezonier în lunile de vară.

Notă metodologică privind datele de frecventare: cifrele de sosiri/înnoptări vehiculate în versiuni anterioare ale documentației nu au putut fi confirmate în nicio sursă oficială (INSSE Tempo Online nu expune matricile de turism pentru comuna Colți, din motive de confidențialitate statistică) și nu apar în Fișa de date-cheie a localității (sursa principală de date). Prin urmare, au fost eliminate, iar analiza cererii turistice este formulată calitativ. Cuantificarea exactă a fluxurilor rămâne a fi realizată printr-un studiu turistic dedicat, cu colectare de date primare (sondaj la obiective, evidențe ale structurilor de cazare).

Pe baza acestor date, se pot calcula indicatori relevanți:

- Durata medie a șederii: în absența evidențelor statistice oficiale, profilul dominant este cel al sejurului scurt (excursie de o zi sau înnoptare de weekend), specific turismului cultural și de tranzit din zona montană subcarpatică.
- Indicele de Utilizare Netă (IUN): nu poate fi calculat pe date oficiale, întrucât INSSE nu publică numărul de înnoptări și capacitatea în funcțiune pentru comuna Colți. Gradul de ocupare a capacității de cazare este, calitativ, scăzut și puternic sezonier, în acord cu caracterul de destinație de nișă (turism cultural și ecoturism) și cu infrastructura de primire redusă.

Caracterizarea sezonality se bazează pe profilul cunoscut al destinației: afluență maximă în sezonul cald (mai–septembrie) și în weekenduri, corelată cu accesibilitatea pe DJ 102L dinspre Pătârlagele și cu programul de vizitare al Muzeului Chihlimbarului. Datele cantitative pe serii multianuale vor fi colectate în cadrul monitorizării turistice locale, odată cu instituirea unui sistem de evidență la nivelul obiectivelor și al structurilor de cazare.

2.4. Analiză Descriptivă (Inventariere)

Această primă secțiune realizează o inventariere obiectivă și detaliată a componentelor cheie ale teritoriului studiat. Scopul este de a crea o imagine de ansamblu completă a cadrului natural, a resurselor, a infrastructurii și a contextului socio-economic și instituțional, fără a emite judecăți de valoare. Această bază de date servește drept fundament pentru analiza critică subsecventă.

2.4.1. Cadrul natural

Teritoriul comunei Colți se încadrează în unitatea de relief a Subcarpaților de Curbură, caracterizată prin altitudini cuprinse între 400 și 800 de metri, cu un relief predominant deluros-muntos, fragmentat de o rețea hidrografică densă. Clima este temperat-continentală, cu influențe montane, manifestată prin veri răcoroase și ierni reci. Rețeaua hidrografică este dominată de râul Bâsca Chiojdului și afluenții săi. Din punct de vedere al resurselor subsolului, zona este cunoscută istoric pentru zăcămintele de chihlimbar. Calitatea factorilor de mediu este în general bună, datorită lipsei unor surse majore de poluare industrială. Pe teritoriul comunei se află rezervația naturală de tip geologic **"Chihlimbarul de Buzău" (cod RONPA0292)**, reglementată prin Legea nr. 5/2000. Principalele riscuri naturale identificate sunt inundațiile în lunca râului Bâsca Chiojdului și alunecările de teren pe versanții cu pante accentuate.

2.4.2. Resurse turistice

Resursele turistice, inventariate în Capitolul 2, sunt de natură atât naturală, cât și antropică, întregul teritoriu fiind inclus în Geoparcul Internațional UNESCO „Ținutul Buzăului”. Cele naturale includ peisajele subcarpatice și rezervația geologică „Chihlimbarul de Buzău” (RONPA0292).

2.4.3. Infrastructură

Infrastructura tehnico-edilitară prezintă un grad redus de dezvoltare. Există o rețea de alimentare cu apă potabilă, care însă nu acoperă integral toate gospodăriile, în special în satele componente și în zonele de locuire dispersată. Nu există un sistem centralizat de canalizare și epurare a apelor uzate — deficitul edilitar major al comunei, confirmat de sursele de fundamentare ale PUG —, ceea ce constituie o barieră directă în calea dezvoltării turistice și un risc de poluare difuză.

2.4.4. Accesibilitate

Rețeaua rutieră locală (drumurile comunale DC69, DC71, DC78 și ulițele) este în mare parte nemodernizată — pietruită sau de pământ —, ceea ce îngreunează accesul către satele componente și către principalele obiective turistice (cf. surselor de fundamentare ale PUG). Această izolare relativă reprezintă o barieră majoră în calea dezvoltării economice și turistice.

2.4.5. Cadrul socio-economic

Conform datelor INS la Recensământul Populației și Locuințelor din 2021, populația stabilă a comunei Colți era de 809 de locuitori, înregistrând un declin demografic accentuat față de recensămintele anterioare (1.335 locuitori în 2002, 1.094 în 2011), respectiv o scădere de 26,05% între 2011 și 2021. Pe sate componente, populația se distribuie astfel: Colți 302, Aluniș 263, Muscelu Cărămănești 152, Colții de Jos 92. Structura populației este caracterizată de un proces de îmbătrânire. Forța de muncă este preponderent ocupată în agricultură (de subzistență), exploatarea lemnului și, într-o măsură mai mică, în servicii și turism. Numărul agenților economici este redus, economia locală fiind slab diversificată.

2.4.6. Cadrul instituțional

Principala instituție publică la nivel local este Primăria Comunei Colți, care asigură administrarea teritoriului. Cooperarea inter-instituțională se realizează cu Consiliul Județean Buzău și cu instituțiile deconcentrate la nivel județean (ex: Direcția Județeană pentru Cultură, Agenția pentru Protecția Mediului). Proiectele majore în derulare, conform documentelor primite, vizează modernizarea infrastructurii rutiere și a serviciilor publice.

2.5. Analiză Critică (Diagnostic)

Această secțiune reia fiecare subdomeniu inventariat anterior și îl supune unei analize critice, conform metodologiei din Ordinul 233/2016. Scopul este de a evalua gradul de adecvare a situației existente, de a identifica problemele (disfuncționalitățile) și de a formula direcții de acțiune.

2.5.1. Cadrul natural - Analiză Critică

a) Delimitarea obiectivului studiat: Evaluarea calității factorilor de mediu și a modului de gestionare a resurselor naturale și a riscurilor.

b) Analiza critică a situației existente:

- Indicatori măsurabili: gradul de împădurire — 1.836 ha, aproximativ 52,5% din suprafața UAT măsurată de 3.494,46 ha; calitatea apelor de suprafață; suprafața ariei naturale protejate raportată la suprafața totală a UAT — rezervația „Chihlimbarul de Buzău” (RONPA0292), cca 2,52 ha, aproximativ 0,07% din suprafața UAT, conform Anexei 3.
- Standard/Benchmark: Legislația națională de mediu (ex: OUG 57/2007); obiectivele strategice naționale privind conservarea biodiversității.

- Grad de adecvare: Peste-standard (în ceea ce privește calitatea generală a mediului și prezența ariei protejate).
- Problemă identificată: Gestionarea deficitară a deșeurilor menajere și existența unor depozități necontrolate; presiune antropică asupra rezervației naturale.

c) Evidențierea disfuncționalităților și priorități de intervenție: Lipsa unui sistem de management integrat al deșeurilor; necesitatea unui plan de management pentru aria protejată care să balanseze conservarea cu valorificarea turistică.

d) Propuneri de eliminare/diminuare a disfuncționalităților: Implementarea unui sistem de colectare selectivă la nivelul întregii comune; elaborarea și implementarea planului de management al ariei protejate în parteneriat cu ANANP.

e) Prognoze, scenarii sau alternative de dezvoltare: Scenariul 1 (continuarea tendințelor): degradarea progresivă a peisajului prin depozități necontrolate. Scenariul 2 (intervenție activă): îmbunătățirea stării mediului și crearea de oportunități pentru ecoturism.

2.5.2. Resurse turistice - Analiză Critică

a) Delimitarea obiectivului studiat: Evaluarea gradului de valorificare, protejare și integrare a resurselor turistice în oferta locală.

b) Analiza critică a situației existente:

- Indicatori măsurabili: gradul de valorificare a celor două obiective turistice majore (Muzeul Chihlimbarului, Ansamblul rupestru Aluniș), apreciat calitativ ca scăzut în absența unei evidențe statistice oficiale a vizitatorilor; numărul redus de structuri de cazare clasificate.
- Standard/Benchmark: Media națională a IUN în mediul rural; fluxul de vizitatori la obiective similare din regiune.
- Grad de adecvare: Slab.
- Problemă identificată: Sub-valorificarea resurselor turistice, manifestată printr-un flux redus de vizitatori și un grad de ocupare foarte scăzut.

c) Evidențierea disfuncționalităților și priorități de intervenție: Disfuncționalitate - Lipsa unei strategii integrate de marketing turistic și a unei oferte integrate. Prioritate - Elaborarea unui brand turistic local și crearea de produse turistice integrate (circuite tematice).

d) Propuneri de eliminare/diminuare a disfuncționalităților: Propunere - Dezvoltarea unui portal web turistic, crearea de materiale de promovare și organizarea de evenimente care să pună în valoare patrimoniul local.

e) Prognoze, scenarii sau alternative de dezvoltare: Scenariul A - Turism de nișă, axat pe valorile culturale și naturale, cu o creștere controlată. Scenariul B - Stagnare, în lipsa unor măsuri de promovare și dezvoltare a ofertei.

2.5.3. Infrastructură - Analiză Critică

a) Delimitarea obiectivului studiat: Evaluarea capacității și calității infrastructurii de a susține populația și activitățile economice actuale și viitoare.

b) Analiza critică a situației existente:

- Indicatori măsurabili: Gradul de acoperire cu rețele de apă (parțial); gradul de acoperire cu rețea de canalizare (0%).
- Standard/Benchmark: Obiectivele naționale de conformare cu directivele europene privind apa și apa uzată.
- Grad de adecvare: Sub-standard.
- Problemă identificată: Lipsa totală a unui sistem de canalizare și epurare a apelor uzate, reprezentând un risc pentru mediu și sănătatea publică, și o barieră majoră în dezvoltarea turismului.

c) Evidențierea disfuncționalităților și priorități de intervenție: Disfuncționalitate - Deficit major de infrastructură edilitară de bază. Prioritate - Realizarea unui proiect integrat pentru înființarea sistemului de canalizare și extinderea rețelei de apă.

d) Propuneri de eliminare/diminuare a disfuncționalităților: Propunere - Accesarea de fonduri naționale sau europene pentru proiectul de apă-canal.

e) Prognoze, scenarii sau alternative de dezvoltare: Scenariul A (investiții publice) - Rezolvarea problemei pe termen mediu-lung. Scenariul B (lipsa investițiilor) - Perpetuarea problemelor de mediu și blocarea oricărei dezvoltări semnificative.

2.5.4. Accesibilitate - Analiză Critică

a) Delimitarea obiectivului studiat: Evaluarea stării rețelei de drumuri și a conectivității teritoriului.

b) Analiza critică a situației existente:

- Indicatori măsurabili: Gradul de modernizare a drumurilor comunale și ulițelor (reduc – majoritatea nemodernizate).
- Standard/Benchmark: Media națională/județeană a drumurilor modernizate în mediul rural.
- Grad de adecvare: Sub-standard.
- Problemă identificată: Starea precară a majorității drumurilor locale.

c) Evidențierea disfuncționalităților și priorități de intervenție: Accesibilitate redusă către zonele cu potențial turistic și către gospodării. Prioritate: Modernizarea etapizată a rețelei de drumuri comunale și ulițe.

d) Propuneri de eliminare/diminuare a disfuncționalităților: Includerea în programele de investiții locale și județene a proiectelor de modernizare a DC 69 și a principalelor ulițe.

e) Prognoze, scenarii sau alternative de dezvoltare: Creșterea atractivității turistice și a calității vieții pentru locuitori prin îmbunătățirea accesibilității.

2.5.5. Cadrul socio-economic - Analiză Critică

a) Delimitarea obiectivului studiat: Evaluarea dinamicii demografice și a structurii economice a UAT.

b) Analiza critică a situației existente:

- Indicatori măsurabili: Dinamica populației (scădere constantă); indicele de îmbătrânire demografică.
- Standard/Benchmark: Media națională/regională.
- Grad de adecvare: Sub-standard.
- Problemă identificată: Declin demografic accentuat și îmbătrânirea populației, cuplate cu o economie slab diversificată.

c) Evidențierea disfuncționalităților și priorități de intervenție: Vulnerabilitate socio-economică pe termen lung. Prioritate: Crearea de oportunități economice locale, în special în turism și servicii conexe, pentru a atrage și reține populația tânără.

d) Propuneri de eliminare/diminuare a disfuncționalităților: Implementarea de facilități pentru investitorii în turism; programe de formare profesională pentru localnici.

e) Prognoze, scenarii sau alternative de dezvoltare: Scenariul A (intervenție): Stabilizarea demografică și o creștere economică moderată. Scenariul B (non-intervenție): Continuarea declinului demografic și economic.

2.5.6. Cadrul instituțional - Analiză Critică

a) Delimitarea obiectivului studiat: Evaluarea capacității administrative a UAT de a gestiona dezvoltarea.

b) Analiza critică a situației existente:

- Indicatori măsurabili: Rata de succes în atragerea de fonduri externe; existența unei strategii de dezvoltare locală actualizate.
- Standard/Benchmark: Performanța UAT-urilor similare.
- Grad de adecvare: Mediu.
- Problemă identificată: Capacitate administrativă limitată pentru gestionarea unor proiecte complexe de dezvoltare.

c) Evidențierea disfuncționalităților și priorități de intervenție: Necesitatea consolidării capacității administrative. Prioritate: Formarea personalului primăriei și colaborarea cu experți externi pentru managementul de proiect.

d) Propuneri de eliminare/diminuare a disfuncționalităților: Accesarea de programe de asistență tehnică pentru administrația publică locală; parteneriate cu Grupurile de Acțiune Locală (GAL).

e) Prognoze, scenarii sau alternative de dezvoltare: Creșterea capacității de a implementa proiectele de dezvoltare propuse prin PUG.

2.6. Sinteza Disfuncționalităților și a Priorităților de Intervenție

În urma analizei critice, acest subcapitol sintetizează și ierarhizează principalele probleme (disfuncționalități) identificate la nivelul teritoriului. Această listă constituie fundamentul pentru definirea viziunii strategice și a propunerilor de reglementare din capitolele următoare.

LISTĂ PROBLEME VALIDATE:

1. **Problemă 1 (Infrastructură):** Lipsa unui sistem centralizat de canalizare și epurare a apelor uzate, cu impact negativ major asupra mediului, sănătății publice și potențialului turistic.
2. **Problemă 2 (Accesibilitate):** Gradul redus de modernizare a infrastructurii rutiere locale (majoritatea nemodernizate, pietruite sau de pământ), ceea ce limitează accesibilitatea către zonele locuite și turistice.
3. **Problemă 3 (Socio-economic):** Declin demografic accentuat și îmbătrânirea populației, cauzate de lipsa oportunităților economice diversificate, în afara agriculturii de subsistență.
4. **Problemă 4 (Resurse turistice):** Sub-valorificarea potențialului turistic cultural și natural, manifestată printr-un flux de vizitatori redus, o ofertă neintegrată și lipsa promovării strategice.
5. **Problemă 5 (Cadru natural):** Existența unor riscuri naturale (alunecări de teren, inundații) care necesită măsuri de prevenție și restricții de construire, corelate cu o presiune antropică negestionată asupra ariilor protejate.
6. **Problemă 6 (Cadrul instituțional):** Capacitate administrativă limitată pentru dezvoltarea și implementarea de proiecte complexe, necesare pentru a rezolva problemele de infrastructură și a valorifica potențialul local.

CAPITOLUL 3 – DIAGNOSTIC DETALIAT: DISFUNȚIONALITĂȚI, CAUZE, IMPACT ȘI PRIORITĂȚI

Acest capitol reprezintă nucleul analitic al studiului de fundamentare. Pornind de la inventarierea situației existente, demersul se concentrează acum pe identificarea critică a problemelor, pe înțelegerea cauzelor și a impactului acestora și, în final, pe ierarhizarea nevoilor de intervenție. Structura acestui capitol respectă riguros metodologia de elaborare a studiilor de fundamentare (conform Ordinului 233/2016), asigurând o tranziție logică de la analiză la propunere.

3.1. Disfuncționalități, Cauze și Impact

Această secțiune detaliază problemele identificate în teritoriul studiat, validate în capitolul anterior. Fiecare disfuncționalitate este analizată în profunzime prin prisma cauzelor care au produs-o și a impactului multidimensional pe care îl produce, pentru a asigura o fundamentare solidă a propunerilor ulterioare.

Tabelul 1 - Disfuncționalități turistice, cauze și impact

ID	Denumire Disfuncționalitate	Descriere Detaliată	Cauze Principale (Endogene/Exogene)	Impact (Social, Economic, Mediu)
D.1	Infrastructură Edilitară Critică	Lipsa totală a unui sistem centralizat de canalizare și epurare a apelor uzate pentru întreaga comună.	Endogene: Lipsa istorică de investiții, costuri ridicate de implementare datorită reliefului. Exogene: Capacitate redusă de atragere a fondurilor externe.	Social: Risc pentru sănătatea publică. Economic: Barieră majoră în dezvoltarea turismului și a serviciilor conexe. Mediu: Poluarea pânzei freatice și a apelor de suprafață.
D.2	Accesibilitate Rutieră Redusă	Majoritatea rețelei de drumuri comunale și ulițe este nemodernizată (pietruită sau de pământ), doar tronsoane reduse fiind modernizate.	Endogene: Teren accidentat care crește costurile de modernizare, buget local limitat. Exogene: Prioritizare redusă în programele de investiții județene.	Social: Izolarea unor gospodării, acces dificil la servicii. Economic: Descurajarea investițiilor, limitarea accesului turiștilor la

ID	Denumire Disfuncționalitate	Descriere Detaliată	Cauze Principale (Endogene/Exogene)	Impact (Social, Economic, Mediu)
				obiective. Mediu: N/A.
D.3	Declin Demografic și Economic	Scădere constantă a populației (809 locuitori în 2021) și un indice ridicat de îmbătrânire. Economia este slab diversificată, bazată pe agricultură de subsistență.	Endogene: Lipsa locurilor de muncă în afara sectoarelor primare. Exogene: Migrația forței de muncă tinere către centrele urbane.	Social: Slăbirea coeziunii comunitare, deficit de forță de muncă. Economic: Reducerea bazei de impozitare, vulnerabilitate economică pe termen lung. Mediu: Risc de abandon al terenurilor agricole.
D.4	Sub-valorificare Potențial Turistic	Resursele culturale (Aluniș) și naturale (Chihlimbar) generează un flux turistic redus (grad de ocupare scăzut, neevidențiat statistic oficial) și o ofertă neintegrată.	Endogene: Lipsa unei strategii de marketing și a unui brand local, ofertă de servicii limitată. Exogene: Concurență din partea altor destinații turistice mai promovate.	Social: Pierderea identității locale, lipsa de mândrie comunitară. Economic: Ratarea oportunităților de creare a veniturilor și a locurilor de muncă. Mediu: N/A.
D.5	Vulnerabilitate la Riscuri Naturale	Existența unor zone expuse la alunecări de teren și la inundațiile generate de râul Bâsca Chiojdului, necartografiate în detaliu.	Endogene: Relief specific zonei subcarpatice, ocuparea istorică a luncii inundabile. Exogene: Intensificarea fenomenelor meteo extreme.	Social: Risc pentru siguranța locuitorilor și a proprietăților. Economic: Potențiale distrugerii ale infrastructurii și proprietăților. Mediu: Degradarea ecosistemelor în caz de inundații.
D.6	Capacitate Administrativă Limitată	Dificultăți în dezvoltarea și managementul proiectelor	Endogene: Resurse umane limitate în cadrul administrației locale. Exogene: Birocrație	Social: Întârzierea implementării unor servicii

ID	Denumire Disfuncționalitate	Descriere Detaliată	Cauze Principale (Endogene/Exogene)	Impact (Social, Economic, Mediu)
		complexe de infrastructură și dezvoltare, necesare pentru a rezolva problemele critice.	excesivă în accesarea fondurilor externe.	publice esențiale. Economic: Ratarea oportunităților de finanțare și dezvoltare. Mediu: N/A.

3.2. Restricții și Riscuri

Analiza diagnostică include o evaluare a constrângerilor și riscurilor care pot influența dezvoltarea viitoare a teritoriului, grupate în trei categorii principale.

- **Riscuri naturale:**

- **Risc de inundații:** Prezent în lunca râului Bâsca Chiojdului, conform hărților de hazard și observațiilor istorice (referință: PUGEXST315). Zonele afectate necesită reglementări stricte privind construirea.
- **Risc seismic:** teritoriul se încadrează într-o zonă cu hazard seismic ridicat (influență Vrancea), caracterizată, conform codului P100-1/2013, prin accelerația de vârf a terenului pentru proiectare $a_g = 0,30g$ și perioada de control (colț) $T_c = 1,0$ s, ceea ce impune măsuri structurale adecvate pentru toate construcțiile noi și expertizarea celor existente.
- **Risc de alunecări de teren:** Specific versanților cu pante accentuate din zonă (referință: PUGEXST305), acest risc necesită un studiu geotehnic detaliat pentru a delimita zonele improprii pentru construire și pentru a stabili condiții de fundare.

- **Restricții generate de riscuri economice:**

- **Dependența economică:** Economia locală este dependentă de agricultura de subzistență și exploatarea forestieră, fiind vulnerabilă la fluctuațiile pieței și la schimbările climatice.
- **Declinul demografic:** Îmbătrânirea forței de muncă și migrația tinerilor reduc potențialul de inovare și dezvoltare pe termen lung, afectând sustenabilitatea economică.

• **Restricții și riscuri generate de supraexploatarea resurselor:**

- **Risc de poluare a apei:** În absența unui sistem de canalizare, există un risc semnificativ de contaminare a pânzei freatice și a apelor de suprafață, cu impact direct asupra sănătății publice și a calității mediului.
- **Presiune asupra pădurilor:** Exploatarea forestieră, deși o resursă economică, poate genera riscuri de eroziune și poate degrada peisajul, afectând potențialul ecoturistic.

3.3. Priorități de Intervenție

Pe baza disfuncționalităților și riscurilor identificate, se stabilește următoarea ierarhie a priorităților de intervenție, realizată pe baza unei analize multicriteriale (impact, urgență, fezabilitate).

Tabelul 2 - Priorități de intervenție pentru dezvoltarea turistică

Prioritate	Disfuncționalitate/Risc Adresat (ID)	Nivel de Prioritate	Justificare (Impact, Urgență, Fezabilitate)	Actori Responsabili	Orizont de Timp
1	Infrastructură Edilitară Critică (D.1)	Ridicat	Impact: Major asupra sănătății publice, mediului și dezvoltării turistice. Urgență: Critică, pentru conformare cu normele de mediu.	Primăria Colți, Consiliul Județean Buzău, Operatori regionali	Scurt - Mediu
2	Accesibilitate Rutieră Redusă (D.2)	Ridicat	Impact: Critic pentru accesul la servicii și pentru dezvoltarea economică/turistică. Urgență: Mare, pentru a debloca potențialul zonei.	Primăria Colți, Consiliul Județean Buzău	Scurt - Mediu
3	Vulnerabilitate la Riscuri Naturale (D.5)	Ridicat	Impact: Direct asupra siguranței vieții și proprietăților. Urgență: Necesită	Primăria Colți, ISU, Apele Române	Scurt

Prioritate	Disfuncționalitate/Risc Adresat (ID)	Nivel de Prioritate	Justificare (Impact, Urgență, Fezabilitate)	Actori Responsabili	Orizont de Timp
			reglementare imediată în PUG.		
4	Sub-valorificare Potențial Turistic (D.4)	Mediu	Impact: Oportunitate majoră de diversificare economică. Fezabilitate: Depinde de rezolvarea problemelor de infrastructură (P1, P2).	Primăria Colți, Antreprenori locali, Asociații de promovare	Mediu
5	Declin Demografic și Economic (D.3)	Mediu	Impact: Problemă structurală pe termen lung. Urgență: Necesită intervenții constante, nu punctuale.	Primăria Colți, Mediul de afaceri, Agenții de dezvoltare	Mediu - Lung
6	Capacitate Administrativă Limitată (D.6)	Scăzut	Impact: Factor de blocaj, dar poate fi adresat prin asistență tehnică și parteneriate. Urgență: Medie.	Primăria Colți, GAL-uri, Asociații de comune	Scurt - Mediu

CAPITOLUL 4. PROPUNERI

În acest capitol, demersul analitic al studiului de fundamentare culminează prin formularea unui set de propuneri concrete, menite să răspundă disfuncționalităților identificate și să valorifice potențialul teritoriului. Fiecare măsură propusă este direct legată de o problemă diagnosticată în capitolele anterioare, asigurând o trasabilitate completă și o fundamentare riguroasă a deciziilor. Capitolul introduce, de asemenea, o analiză a capacității de suport a teritoriului, esențială pentru a evalua sustenabilitatea pe termen lung a dezvoltării propuse.

4.1. Măsurile de Valorificare a Potențialului Local

Această secțiune se concentrează pe propuneri care vizează activarea și punerea în valoare a resurselor specifice ale teritoriului (turistice, culturale, naturale, economice), identificate în etapele de analiză.

Propunerea 4.1.1:

- **Titlu:** Crearea circuitului turistic tematic "Triada Sacră a Colților: Chihlimbar, Istorie și Spiritualitate"
- **Obiectiv:** Creșterea atractivității turistice, conservarea identității locale și creșterea duratei medii de ședere a vizitatorilor.
- **Descriere:** Dezvoltarea unui circuit marcat și promovat care să conecteze principalele trei puncte de atracție ale comunei: Muzeul Chihlimbarului, Ansamblul rupestriu de la Aluniș și Necropola de pe "Vârful Băi". Circuitul va include panouri informative, amenajări de belvedere și va fi promovat printr-un portal online și materiale dedicate.
- **Localizare:** Teritoriul satelor Colți și Aluniș, cu puncte de interes în satele Colți și Aluniș.
- **Justificare:** Răspunde disfuncționalității **D.4 (Sub-valorificare Potențial Turistic)**, prin integrarea resurselor într-o ofertă coerentă.

Propunerea 4.1.2:

- **Titlu:** Dezvoltarea unui program de susținere a agroturismului și meșteșugurilor tradiționale
- **Obiectiv:** Diversificarea ofertei turistice, crearea de noi surse de venit pentru localnici și conservarea patrimoniului imaterial.

- **Descriere:** Inițierea unui program de consultanță și sprijin pentru localnicii care doresc să dezvolte pensiuni agroturistice sau ateliere meșteșugărești (prelucrarea lemnului, țesături, produse gastronomice locale). Programul va include facilitarea accesului la micro-finanțare și promovarea acestor servicii în cadrul ofertei turistice integrate a comunei.
- **Localizare:** Satele componente ale comunei, cu potențial de concentrare în zonele cu specific rural bine conservat.
- **Justificare:** Răspunde disfuncționalității **D.3 (Declin Demografic și Economic)**, prin crearea de oportunități economice locale.

4.2. Măsurile privind Infrastructura Tehnică și Socială

Această secțiune detaliază propunerile de modernizare, extindere sau creare de noi infrastructuri, ca răspuns la deficiențele identificate și pentru a susține dezvoltarea viitoare.

Propunerea 4.2.1:

- **Titlu:** Proiect integrat de înființare a sistemului de canalizare și modernizare a infrastructurii rutiere
- **Obiectiv:** Asigurarea conformității cu normele de mediu, creșterea calității vieții și îmbunătățirea accesibilității în întreaga comună.
- **Descriere:** Elaborarea și implementarea unui proiect etapizat care să vizeze:
 - 1) Înființarea unei rețele centralizate de canalizare și a unei stații de epurare;
 - 2) Modernizarea (asfaltarea) drumurilor comunale și a ulițelor principale, cu prioritate pentru cele care deservește obiective turistice și zone dens locuite.
- **Localizare:** Întreg teritoriul administrativ al comunei Colți.
- **Justificare:** Răspunde disfuncționalităților **D.1 (Infrastructură Edilitară Critică)** și **D.2 (Accesibilitate Rutieră Redusă)**.

4.3. Măsurile de Protecție a Mediului și a Patrimoniului

Această secțiune formulează propuneri specifice pentru protejarea, conservarea și reabilitarea valorilor de mediu și de patrimoniu ale teritoriului.

Propunerea 4.3.1:

- **Titlu:** Instituirea zonelor de protecție pentru patrimoniul cultural și natural

- **Obiectiv:** Conservarea integrității și valorii monumentelor istorice și a ariilor naturale protejate.
- **Descriere:** Delimitarea prin PUG a zonelor de protecție pentru Ansamblul rupestru Aluniș (BZ-II-a-A-02352), Necropola "Vârful Băi" (BZ-I-s-B-02218) și Rezervația "Chihlimbarul de Buzău" (RONPA0292). Se vor introduce în RLU reglementări specifice pentru aceste zone (restricții de construire, materiale admise, interdicția anumitor activități economice).
- **Localizare:** Perimetrele din jurul obiectivelor menționate, în satele Colți și Aluniș.
- **Justificare:** Răspunde disfuncționalității **D.5 (Vulnerabilitate la Riscuri Naturale)** și asigură protecția legală a patrimoniului.

4.4. Măsuri de Susținere a Dezvoltării Economice

Această secțiune include propuneri menite să stimuleze activitățile economice, să diversifice economia locală și să crească atractivitatea pentru investiții.

Propunerea 4.4.1:

- **Titlu:** Crearea unui centru local pentru meșteșuguri și produse tradiționale
- **Obiectiv:** Crearea de noi locuri de muncă, diversificarea economică și promovarea identității locale.
- **Descriere:** Amenajarea unui spațiu în centrul comunei (ex: reabilitarea unui cămin cultural) care să funcționeze ca un centru expozițional și de desfacere pentru produsele meșteșugărești și gastronomice locale. Centrul va organiza periodic târguri și ateliere deschise turiștilor.
- **Localizare:** Satul Colți, satul Colți (zona centrală).
- **Justificare:** Răspunde disfuncționalității **D.3 (Declin Demografic și Economic)** și **D.4 (Sub-valorificare Potențial Turistic)**.

4.5. Matrice de corelare

Această matrice asigură legătura directă și verificabilă între problemele identificate în faza de diagnostic și soluțiile propuse în acest capitol, conform cerințelor metodologice.

Tabelul 3 - Corelarea propunerilor turistice în PUG

ID Propunere	Propunere (Titlu)	Disfuncționalitate/Risc Adresat (ID din Cap. 3)	Obiectiv Strategic Corelat (ID din Cap. 5)	Acțiuni de Reglementare în PUG (UTR/RLU/PUZ)
P.4.1.1	Crearea circuitului turistic "Triada Sacră"	D.4	OS.5	Completare RLU cu reguli pentru trasee turistice; planșa „Reglementări urbanistice”
P.4.1.2	Susținere agroturism și meșteșuguri	D.3	OS.2	Delimitare UTR-AT; Articole specifice în RLU
P.4.2.1	Proiect integrat apă-canal-drumuri	D.1, D.2	OS.3, OS.4	Planșă rețele; Planșă transporturi; Prioritizare investiții
P.4.3.1	Instituirea zonelor de protecție	D.5	OS.1, OS.5	Delimitare UTR-CP; Articole specifice în RLU pentru zone protejate
P.4.4.1	Centru local pentru meșteșuguri	D.3, D.4	OS.2	Delimitare UTR-IS (Instituții și Servicii); Regulament specific

4.6. Analiza Capacității de Suport

Această secțiune analizează capacitatea teritoriului de a susține dezvoltarea propusă, evaluând limitele impuse de cadrul natural, de infrastructura existentă și de contextul social. Scopul este de a asigura că propunerile sunt realiste, durabile și nu depășesc resursele disponibile.

4.6.1. Capacitatea de suport a mediului

- Indicatori analizați:**

- Bilanțul resurselor de apă (disponibil vs. consum prognozat).
- Capacitatea de preluare a apelor uzate: în prezent nu există sistem centralizat; dezvoltarea capacității se va realiza etapizat, conform proiectelor tehnice aprobate și surselor de finanțare disponibile.
- Gradul de ocupare a terenurilor în zonele cu valoare ecologică (Rezervația "Chihlimbarul de Buzău").

- **Analiză și concluzii:** Capacitatea de suport a mediului este în prezent depășită de lipsa canalizării, care generează poluare. Propunerile PUG vizează eliminarea acestui deficit major. Dezvoltarea turistică trebuie strict controlată în perimetrul rezervației naturale pentru a nu depăși capacitatea de suport a ecosistemului.

4.6.2. Capacitatea de suport a infrastructurii

- **Indicatori analizați:**
 - Capacitatea rețelelor de utilități (apă, energie electrică) de a prelua noii consumatori generați de modificările intravilanului, conform bilanțului teritorial și planșelor PUG validate.
 - Capacitatea rețelei de drumuri de a prelua traficul suplimentar (estimat la o creștere de 20-30% în sezon).
 - Capacitatea infrastructurii sociale (dispensar) de a deservi populația flotantă.
- **Analiză și concluzii:** Infrastructura existentă este subdimensionată. Propunerile de modernizare (apă-canal, drumuri) sunt condiții esențiale pentru a crește capacitatea de suport. Orice dezvoltare imobiliară trebuie condiționată de extinderea prealabilă a rețelelor edilitare.

4.6.3. Capacitatea de suport social

- **Indicatori analizați:**
 - Nivelul de acceptabilitate socială a dezvoltării turistice (pe baza consultărilor publice viitoare).
 - Impactul asupra pieței muncii locale (necesar de forță de muncă vs. disponibilul redus și în scădere al populației active locale).
 - Impactul asupra pieței imobiliare și riscul de presiune asupra fondului de locuințe tradiționale.
- **Analiză și concluzii:** Există o capacitate socială de a susține o dezvoltare moderată, în special prin agroturism și meșteșuguri, care pot oferi noi locuri de muncă. O dezvoltare accelerată ar putea genera presiune socială și ar necesita forță de muncă din exterior, având în vedere structura demografică îmbătrânită.

4.7. Sinteză și tranziție

În acest capitol am transpus, la nivel de proiect, diagnoza strategică într-un plan de acțiune coerent, demonstrând cum se poate trece de la analiză la propuneri concrete pentru PUG. Am abordat, în formă de propunere, următoarele aspecte:

- Formularea de măsuri specifice pe domenii de intervenție: valorificare, infrastructură, protecție, economie.
- Asigurarea trasabilității propunerilor prin intermediul unei matrici dedicate.
- Introducerea unei analize a capacității de suport pentru a valida sustenabilitatea dezvoltării.

Astfel, prezentul capitol oferă un cadru structurat și complet pentru definirea propunerilor, fundamentat pe datele și condiționările specifice comunei Colți.

Dirjecțiile care rămân deschise țin de etapa de implementare, incluzând detalierea fișelor de proiect, elaborarea studiilor de fezabilitate și, cel mai important, integrarea acestor propuneri în documentația finală a PUG și în dezbaterile publice aferentă, care vor fi discutate în cadrul procesului de avizare și aprobare a PUG.

Prin finalizarea acestui capitol, studiul de fundamentare își atinge scopul, oferind autorității publice locale și proiectantului PUG o bază solidă de cunoaștere și un set de direcții strategice clare.

CAPITOLUL 5. SCENARII DE DEZVOLTARE

Acest capitol reprezintă etapa prospectivă a studiului de fundamentare, în care, pe baza diagnozei și a priorităților stabilite anterior, se conturează și se evaluează alternative de dezvoltare pe termen lung. Scopul este de a oferi decidenților un instrument de analiză comparativă care să fundamenteze alegerea celei mai potrivite căi de urmat pentru dezvoltarea turistică și culturală a localității, în deplină concordanță cu principiile dezvoltării durabile.

Valorile sunt orientative și reprezintă scenarii conceptuale utilizate exclusiv pentru compararea alternativelor de dezvoltare, fără valoare de prognoză statistică.

5.1. Definirea Scenariilor de Dezvoltare

În această secțiune se definesc trei scenarii de dezvoltare contrastante, fiecare reprezentând o viziune coerentă și o direcție strategică distinctă. Scenariile sunt comparate pe baza unor criterii comune, pentru a permite o evaluare calitativă coerentă.

Scenariul 1: Scenariul tendențial

- **Descriere:** Menținerea tendințelor actuale de dezvoltare, cu investiții publice minime, limitate la proiecte punctuale de întreținere și o creștere economică organică, lentă, dependentă exclusiv de inițiative private izolate. Acest scenariu presupune că nu se vor atrage fonduri externe semnificative pentru infrastructura majoră.
- **Parametri cheie:**
 - Nivelul investițiilor: redus, orientat spre întreținerea infrastructurii existente și cofinanțări punctuale.
 - Evoluția fluxurilor turistice: creștere lentă, fără o țintă cantitativă validată.
 - Capacitate de cazare necesară (orizont 10 ani): creștere lentă, organică, a numărului de locuri în pensiuni rurale.
 - **Impact asupra mediului:** Presiune redusă pe termen scurt, dar perpetuarea problemelor existente (lipsa canalizării) și ratarea oportunităților de a proteja activ patrimoniul.

Scenariul 2: Scenariul Dezvoltării Moderate / Durabile

- **Descriere:** O dezvoltare echilibrată, cu accent pe sustenabilitate, valorificarea patrimoniului cultural și natural, și creșterea calității serviciilor. Acest scenariu prioritizează rezolvarea disfuncționalităților critice de infrastructură (apă-canal, drumuri) prin atragerea de fonduri europene și naționale, în paralel cu stimularea agroturismului și a meșteșugurilor locale.
- **Parametri cheie:**
 - Nivelul investițiilor: ridicat, concentrat asupra rețelelor edilitare, modernizării rutiere și stimulării investițiilor private locale.
 - Evoluția fluxurilor turistice: creștere moderată, condiționată de infrastructură, protecția patrimoniului și dezvoltarea serviciilor, fără o țintă cantitativă validată.
 - Capacitatea de cazare: creștere graduală și controlată a pensiunilor agroturistice integrate în peisaj, corelată cu cererea și capacitatea infrastructurii.
 - **Impact asupra mediului:** Impact pozitiv major prin rezolvarea poluării generate de lipsa canalizării și prin implementarea măsurilor de protecție a patrimoniului. Risc de presiune antropică crescută, gestionabil prin reglementări clare în PUG.

Scenariul 3: Scenariul Dezvoltării Accelerate / Maximaliste

- **Descriere:** Un scenariu ambițios, axat pe atragerea de investiții majore private, dezvoltarea unor proiecte de anvergură (ex: complex balnear, resort turistic) și o creștere rapidă a fluxurilor turistice. Acest scenariu presupune o liberalizare a regimului de construire în anumite zone pentru a atrage capital.
- **Parametri cheie:**
 - Nivelul investițiilor: foarte ridicat, dependent de capital privat major și de un suport public substanțial pentru infrastructură.
 - Evoluția fluxurilor turistice: creștere accelerată, fără o țintă cantitativă validată.

- Capacitatea de cazare: extindere semnificativă, cu risc de supradimensionare și presiune asupra teritoriului.
- **Impact asupra mediului:** Risc ridicat de supra-exploatare a resurselor, de degradare a peisajului cultural și natural și de presiune socială asupra comunității locale (gentrificare).

5.2. Evaluarea Comparativă a Scenariilor

Fiecare scenariu este evaluat pe baza unui set de criterii, cu ponderi diferite, pentru a permite o analiză comparativă obiectivă. Punctajul variază de la 1 (cel mai slab) la 5 (cel mai bun).

Tabelul 4 - Evaluarea comparativă a scenariilor turistice

Criteriu de evaluare	Importanță în analiză	Scenariul (tendențial) 1	Scenariul (moderat) 2	Scenariul (maximalist) 3
Impact economic și ocupare	Ridicată	Scăzut	Mediu-ridicat	Ridicat
Sustenabilitate și impact asupra mediului	Ridicată	Scăzut	Ridicat	Scăzut
Fezabilitate financiară și administrativă	Ridicată	Ridicată	Medie	Scăzută
Impact social și coeziune comunitară	Medie	Mediu	Ridicat	Scăzut
Risc de implementare	Ridicată	Scăzut	Mediu	Ridicat
Concluzie generală	—	Menține disfuncționalitățile	Recomandat	Nerecomandat

5.3. Analiza Economică

Această secțiune detaliază implicațiile economice și financiare ale scenariilor, oferind o bază solidă pentru decizia de investiții.

5.3.1. Analiza cost-beneficiu

O analiză simplificată cost-beneficiu, axată pe investițiile publice majore (infrastructură), relevă diferențe semnificative de rentabilitate socială și economică:

- **Scenariul 1:** Costuri reduse, dar beneficii neglijabile. Nu rezolvă problemele structurale, deci nu generează valoare adăugată semnificativă. Raportul cost-beneficiu este subunitar pe termen lung.
- **Scenariul 2:** Necesită investiții publice semnificative, cu beneficii potențiale pe termen lung pentru mediu, sănătate, ocupare și venituri locale. Fezabilitatea economică se demonstrează prin studii de fezabilitate și analize cost-beneficiu pentru fiecare investiție.
- **Scenariul 3:** Beneficiile economice pe termen scurt ar putea fi mari, dar costurile ascunse (externalitățile negative) de mediu și sociale sunt extrem de ridicate, făcând raportul cost-beneficiu real mult mai puțin atractiv.

5.3.2. Identificarea surselor de finanțare

- **Scenariul 1:** Se bazează aproape exclusiv pe bugetul local, care este insuficient pentru dezvoltare.
- **Scenariul 2:** Este fezabil prin atragerea combinată de fonduri europene (Programul Operațional Regional, PNRR pentru componenta de infrastructură verde-albastră), fonduri naționale (Programul Național de Investiții "Anghel Saligny" pentru drumuri și canalizare) și investiții private locale stimulate prin facilități fiscale.
- **Scenariul 3:** Ar necesita un investitor strategic major, de tip greenfield, și parteneriate public-privat complexe, greu de gestionat de o administrație locală de dimensiuni reduse.

5.3.3. Analiza de sustenabilitate financiară

- **Scenariul 1:** Sustenabil pe termen scurt, dar nesustenabil pe termen lung, deoarece degradarea continuă va genera costuri viitoare mai mari.
- **Scenariul 2:** Generează costuri de operare și mentenanță pentru noua infrastructură, dar acestea sunt proiectate să fie acoperite parțial din creșterea veniturilor proprii ale bugetului local (taxe și impozite din activități turistice) și din tarifele de servicii (apă-canal).
- **Scenariul 3:** Prezintă un risc ridicat de nesustenabilitate, deoarece investițiile private masive pot intra în dificultate la fluctuațiile pieței, lăsând autoritatea locală cu o infrastructură supradimensionată și costisitoare.

5.4. Selectarea și Justificarea Scenariului Recomandat

Pe baza analizei multicriteriale și a analizei economice, se selectează scenariul considerat optim pentru dezvoltarea viitoare a localității.

- **Scenariul Recomandat: Scenariul 2: Dezvoltare Moderată / Durabilă**
- **Justificare:**
 - **Sinteza evaluării:** Scenariul recomandat oferă cel mai bun echilibru calitativ între beneficiile socio-economice, costurile de implementare, impactul asupra mediului și riscurile asociate. Scenariul 3 are riscuri de implementare și efecte potențial negative asupra mediului care îl fac nerecomandat.
 - **Alinierea cu prioritățile strategice:** Scenariul se aliniază cel mai bine cu prioritățile de intervenție identificate în Capitolul 3, adresând direct și coerent disfuncționalitățile critice **D.1** (Infrastructură), **D.2** (Accesibilitate) și **D.4** (Potențial Turistic), creând în același timp un cadru pentru a contracara **D.3** (Declin demografic).
 - **Fezabilitate și sustenabilitate:** Sursele de finanțare identificate (fonduri europene și naționale) și capacitatea administrativă locală (cu sprijin tehnic) fac acest scenariu cel mai realist și sustenabil pe termen lung. El construiește o dezvoltare organică, bazată pe valorile locale, fără a genera șocuri sociale sau de mediu.

CAPITOLUL 6. INTEGRARE ÎN PUG

Acest capitol final are un rol esențial: acela de a asigura tranziția de la faza de analiză și propunere strategică la faza de reglementare urbanistică efectivă. Aici se demonstrează cum concluziile și măsurile conturate în capitolele anterioare se materializează în prevederi concrete, care vor fi integrate în piesele scrise și desenate ale Planului Urbanistic General (PUG). Asigurarea acestei legături directe și verificabile (corelare verificabilă) este o condiție fundamentală a unui proces de planificare coerent și transparent.

Conform metodologiei (Ordinul 233/2016), studiile de fundamentare nu sunt un scop în sine, ci un instrument pentru a susține propunerile de reglementare. Acest capitol servește drept punte, traducând limbajul analitic al studiului în limbajul normativ al PUG-ului.

6.1. Zonificare propusă

Pe baza analizei de potrivire și a scenariului de dezvoltare moderată, se propune o serie de ajustări ale zonificării funcționale, menite să sprijine viziunea de dezvoltare **turistică și culturală** a localității.

- **Crearea / Delimitarea de noi Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri):**
 - **Se propune crearea UTR-ului „AT” – Agroturism în zonele rurale cu potențial** din satele Colți, Aluniș și Colții de Jos, conform delimitărilor prezentate în planșa de reglementări urbanistice.
 - Se recomandă analizarea oportunității delimitării **UTR-ului 'CP' - Zonă Protejată a Patrimoniului Construit**, care va include nucleele istorice din satele Colți și Aluniș, cu un set specific de reglementări pentru protejarea caracterului local.
 - Se recomandă analizarea oportunității delimitării **UTR-ului 'V' - Coridor Verde**, de-a lungul albiei majore a râului Bâsca Chiojdului, pentru protecția ecologică și peisagistică.
- **Modificarea regimului funcțional pentru UTR-uri existente:**
 - Pentru **UTR-ul 'M' - Zonă Mixtă**, se propune introducerea funcțiunilor complementare turismului (meșteșuguri, comerț cu produse tradiționale) ca utilizări permise cu condiții.

- Pentru **UTR-ul 'L' - Locuințe**, se va permite conversia locuințelor existente în structuri de primire turistică de tip pensiune, cu condiția respectării normelor de clasificare și a caracterului arhitectural local.

Aceste propuneri se vor materializa în **Planșa de Reglementări Urbanistice – Zonificare** din cadrul PUG.

6.2. Indicatori urbanistici (POT/CUT/regim)

Pentru fiecare zonă funcțională (UTR) propusă sau modificată, se vor stabili indicatori urbanistici specifici care să ghideze densitatea și regimul de construire, în acord cu viziunea strategică de dezvoltare moderată.

- Pentru **UTR 'CP' - Zonă Protejată a Patrimoniului Construit**:
 - POT maxim propus: Menținerea gradului de ocupare existent, cu posibilitatea de creștere la **40%** pentru funcțiuni de interes public, cu condiția integrării în sit.
 - CUT maxim propus: **0,8**, pentru a descuraja supra-densificarea.
 - Regim de înălțime: Se va respecta regimul de înălțime existent, fiind interzisă depășirea cornișei clădirilor învecinate valoroase.
 - Alte condiționări: Utilizarea de materiale și tehnici de construcție tradiționale; aviz obligatoriu de la Direcția Județeană pentru Cultură.
- Pentru **UTR 'AT' - Agroturism**:
 - Se recomandă utilizarea unor indicatori urbanistici restrictivi, de ordinul POT 15%, CUT 0,4 și regim redus de înălțime, urmând ca valorile finale să fie stabilite și aprobate prin PUG și RLU.

Acești indicatori vor fi înscrși în tabelul de reglementări din cadrul Regulamentului Local de Urbanism (RLU).

Indicatorii au caracter orientativ și urmăresc conservarea caracterului rural, integrarea peisagistică și limitarea presiunii asupra infrastructurii și patrimoniului.

6.3. Zone de protecție

Studiul a identificat necesitatea instituirii sau extinderii unor zone de protecție pentru a conserva valorile de patrimoniu natural și cultural. Acestea vor genera servituți de utilitate publică și vor fi transpuse în planșele specifice ale PUG.

- **Propuneri de zone de protecție:**

- Instituirea zonei de protecție pentru monumentele istorice **Ansamblul rupestru Aluniș (BZ-II-a-A-02352)** și **Necropola "Vârful Băi" (BZ-I-s-B-02218)**, conform avizului Ministerului Culturii.
- Delimitarea unei zone de protecție peisagistică de-a lungul râului Bâsca Chiojdului, în satele Colți și Aluniș, pentru a conserva coridorul verde.
- Delimitarea zonelor de protecție pentru siturile arheologice repertoriate în RAN (Repertoriul Arheologic Național).

6.4. Reglementări specifice domeniului analizat

Pentru a sprijini dezvoltarea **turistică**, se propune introducerea unui set de articole specifice în Regulamentul Local de Urbanism (RLU).

- **Propuneri de articole în RLU:**

- Reglementare RLU privind condițiile de amplasare a unităților de cazare: Se vor stabili condiții privind accesul, parcare (minim 1 loc/cameră), procentul de spații verzi (minim 40% din suprafața parcelei) și gestionarea deșeurilor.
- Reglementare RLU privind amenajările pentru turism activ: Se vor reglementa condițiile de amenajare a traseelor turistice, a punctelor de belvedere și a altor dotări specifice, cu impact minim asupra mediului.
- Reglementare RLU privind aspectul exterior al construcțiilor în zonele turistice și protejate: Se vor impune reguli privind materialele (lemn, piatră), culorile (paletă cromatică locală) și volumetria, pentru a asigura integrarea în specificul local.
- Art. W – **Reglementări privind publicitatea stradală:** Interzicerea panourilor publicitare de mari dimensiuni și promovarea firmelor realizate din materiale tradiționale.

6.5. MATRICE DE CORELARE

Această matrice de corelare sintetizează legătura directă între propunerile formulate în acest studiu și modul lor de transpunere în instrumentele de reglementare ale Planului Urbanistic General.

Tabelul 5 - Transpunerea propunerilor turistice în reglementări PUG

ID Propunere	Propunere (Titlu Generic)	Disfuncționalitate/Risc Adresat (ID din Cap. 3)	Obiectiv Strategic Corelat (ID din Cap. 5)	Acțiuni de Reglementare în PUG (UTR/RLU/PUZ)
P.6.1.1	Delimitare UTR 'AT' - Agroturism	D.3, D.4	OS.2	Delimitare UTR-nou; Articole specifice RLU pentru condiționare
P.6.2.1	Stabilire indicatori pentru UTR 'AT'	D.4	OS.2, OS.1	Completare tabel reglementări RLU (Se recomandă utilizarea unor indicatori urbanistici restrictivi, de ordinul POT 15%, CUT 0,4 și regim redus de înălțime, urmând ca valorile finale să fie stabilite și aprobate prin PUG și RLU)
P.6.3.1	Instituire zone de protecție patrimoniu	D.5	OS.1, OS.5	Delimitare zonă protecție în planșa Zonificare; Articole specifice RLU
P.6.4.1	Reglementare RLU privind aspectul exterior	D.4	OS.5	Completare RLU cu reguli privind materialele, culorile și volumetria
P.4.2.1	Proiect integrat infrastructură	D.1, D.2	OS.3, OS.4	Includere în Programul de Investiții Publice (Anexă PUG)

CAPITOLUL 7. SINTEZĂ FINALĂ

Acest capitol final consolidează întregul demers analitic al studiului de fundamentare, oferind o sinteză a diagnosticului general, o reafirmare a direcțiilor strategice, o delimitare a zonelor prioritare de intervenție și, crucial, un set de indicatori pentru monitorizarea implementării propunerilor. Rolul său este de a oferi o imagine de ansamblu coerentă și acționabilă, care să facă legătura directă între faza de analiză și procesul de reglementare din cadrul Planului Urbanistic General (PUG).

7.1. Diagnostic General

Sinteza diagnosticului reiterează principalele disfuncționalități și vulnerabilități ale teritoriului, așa cum au fost identificate în capitolele anterioare (în special Cap. 3 și Cap. 4). Această secțiune nu introduce elemente noi, ci structurează concluziile analizei critice într-un format concis, subliniind interdependențele dintre probleme.

- **Disfuncționalități majore identificate:**

- Mediu și Cadru Natural: Gestionarea deficitară a deșeurilor menajere și existența unor depozități necontrolate, alături de presiune antropică asupra rezervației naturale „Chihlimbarul de Buzău”. Referință: Cap. 3.2.1.
- Infrastructură Tehnică și Socială: Deficit major de infrastructură edilitară de bază, manifestat prin lipsa totală a unui sistem de canalizare și epurare a apelor uzate, reprezentând un risc pentru mediu și o barieră în dezvoltarea turismului. Referință: Cap. 3.2.3.
- Accesibilitate și Mobilitate: Starea precară a majorității drumurilor locale, cu majoritatea rețelei de drumuri comunale și ulițe nemodernizată, limitând accesul către zonele cu potențial turistic și către gospodării. Referință: Cap. 3.2.4.
- Dezvoltare Socio-Economică: Declin demografic accentuat și îmbătrânirea populației (809 de locuitori în 2021, în scădere de la 1.094 în 2011), cuplate cu o economie slab diversificată, dependentă de agricultura de subzistență. Referință: Cap. 3.2.5.
- Patrimoniu și Potențial Turistic/Cultural: Sub-valorificarea resurselor culturale (Ansamblul rupestu Aluniș) și naturale (Chihlimbarul de Buzău),

manifestată printr-un flux redus de vizitatori și o ofertă turistică neintegrată.

Referință: Cap. 2 & Cap. 3.

- **Potențial nevalorificat:**

- Teritoriul dispune de un potențial turistic unic, bazat pe o triadă de resurse valoroase (patrimoniu spiritual, istoric și natural), care, prin integrare și promovare, poate genera dezvoltare economică locală. Potențialul pentru dezvoltarea agroturismului și a meșteșugurilor tradiționale este, de asemenea, o oportunitate majoră de diversificare economică și de conservare a identității locale.

7.2. Direcții Strategice

Pe baza diagnosticului sintetizat, se reafirmă direcțiile strategice fundamentale care trebuie să ghideze dezvoltarea teritoriului, așa cum au fost conturate în viziunea de dezvoltare (Capitolul 5), corespunzătoare Scenariului 2 (Dezvoltare Moderată / Durabilă).

1. Tranziția Verde și Creșterea Rezilienței Climatice:

- Obiective asociate: Rezolvarea deficitului de infrastructură de apă-canal, protejarea cadrului natural și a biodiversității, gestionarea durabilă a pădurilor și implementarea măsurilor de prevenire a riscurilor naturale.

2. Dezvoltare Economică Inteligentă și Diversificată:

- Obiective asociate: Sprijinirea antreprenoriatului local în domeniul agroturismului și al meșteșugurilor, crearea de produse turistice integrate și atragerea de investiții care valorifică specificul local.

3. Coeziune Socială și Calitatea Vieții:

- Obiective asociate: Modernizarea serviciilor publice (sănătate, cultură), îmbunătățirea condițiilor de locuire prin extinderea rețelelor de utilități și creșterea gradului de siguranță publică.

4. Mobilitate Urbană Durabilă și Conectivitate:

- Obiective asociate: Modernizarea rețelei de drumuri comunale și ulițe, asigurarea accesibilității către toate satele și obiectivele turistice și îmbunătățirea conectivității cu rețeaua de transport regională.

5. Valorificarea Identității Locale și a Patrimoniului:

- Obiective asociate: Protejarea, conservarea și reabilitarea patrimoniului cultural și natural, dezvoltarea unei oferte turistice bazate pe identitatea locală ("Triada Sacră") și promovarea comunei ca destinație de turism cultural și ecoturism.

7.3. Zone Prioritare de Intervenție

Această secțiune reia și detaliază zonele prioritare de intervenție identificate în Capitolul 4.5, oferind o justificare succintă pentru fiecare și corelând-o cu direcțiile strategice de mai sus.

- **Zona Prioritară 1: Infrastructura Critică (Rețeaua de Drumuri și Utilități)**
 - Justificare: Rezolvarea deficitului de infrastructură (D.1, D.2) este o condiție fundamentală pentru orice dezvoltare viitoare, răspunzând Direcțiilor Strategice 1, 3 și 4.
 - Tip de intervenție recomandată: Proiect integrat de înființare a sistemului de canalizare și modernizare a infrastructurii rutiere.
- **Zona Prioritară 2: Polul Turistic Integrat (Colți-Aluniș)**
 - Justificare: Concentrarea principalelor resurse turistice (D.4) oferă oportunitatea creării unui produs turistic coerent și atractiv. Intervențiile aici răspund Direcției Strategice 5 și 2.
 - Tip de intervenție recomandată: Crearea circuitului tematic "Triada Sacră", dezvoltarea de funcțiuni agroturistice și meșteșugărești, modernizarea infrastructurii de primire.
- **Zona Prioritară 3: Zonele Protejate (Patrimoniu Natural și Cultural)**
 - Justificare: Vulnerabilitatea patrimoniului (D.5) necesită măsuri imediate de protecție pentru a asigura sustenabilitatea pe termen lung a dezvoltării. Răspunde Direcției Strategice 1 și 5.
 - Tip de intervenție recomandată: Instituirea de zone de protecție clare în PUG, cu reglementări stricte, și elaborarea de planuri de management specifice.

7.4. Indicatori de Monitorizare

Pentru a asigura implementarea eficientă a PUG și pentru a măsura progresul în atingerea obiectivelor strategice, se propune un set de indicatori de monitorizare. Aceștia vor fi urmăriți periodic de către autoritatea publică locală.

Tabelul 6 - Indicatori de monitorizare pentru strategia turistică

Direcție strategică	Indicator de monitorizare	Valoare de bază	Țintă la orizontul PUG	Frecvența monitorizării
1. Tranziție verde	Gradul de acoperire cu sistem de canalizare (%)	0%	Creștere etapizată, conform proiectelor aprobate	Anual
2. Dezvoltare economică	Numărul de locuri în structurile de primire turistică	Redus; fără serie statistică oficială la nivel de UAT	Creștere graduală, corelată cu cererea și infrastructura	Anual
3. Calitatea vieții	Ritmul declinului demografic	Declin demografic confirmat între recensămintele 2011 și 2021	Reducerea ritmului de declin	La 2 ani
4. Mobilitate durabilă	Ponderea drumurilor comunale și ulițelor modernizate (%)	Redusă	Creștere etapizată a ponderii modernizate	Anual
5. Identitate și patrimoniu	Numărul anual de vizitatori înregistrați la obiectivele turistice	Fără evidență oficială agregată la nivel de UAT	Instituirea evidenței locale și creștere sustenabilă	Anual

Legendă: Tabelul conține indicatori specifici pentru fiecare direcție strategică, cu valoare de bază, țintă și frecvență de monitorizare.