

Studiu Privind Evoluția Activităților Economice

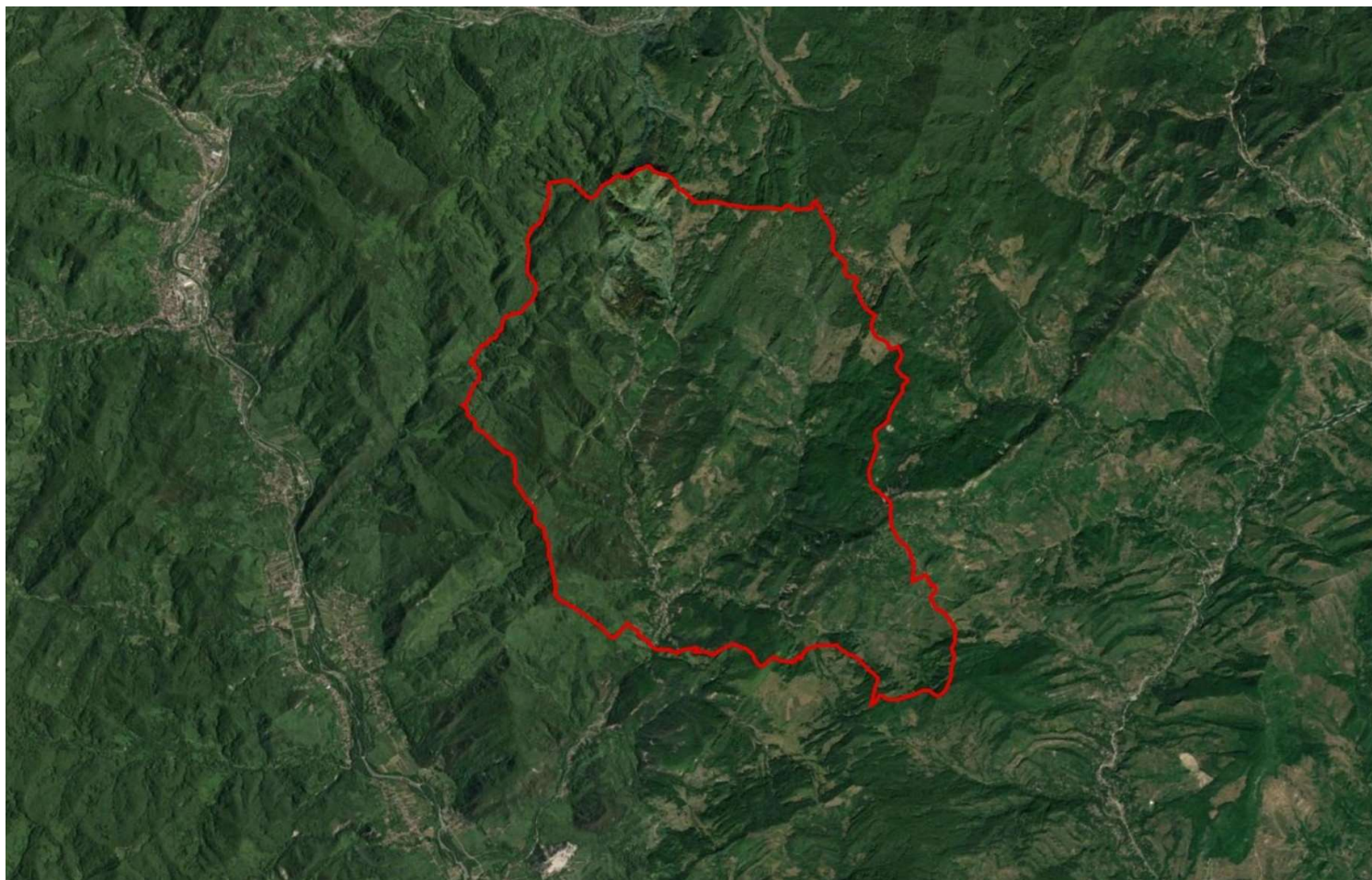
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI COLȚI

Beneficiar

Comuna Colți, județul Buzău

Proiectant General

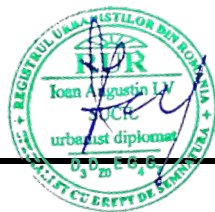
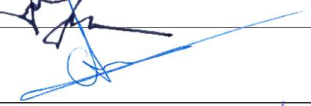
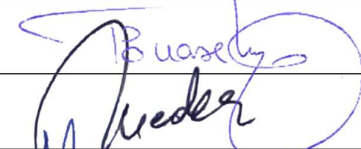
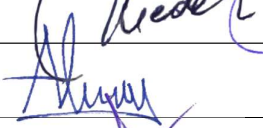
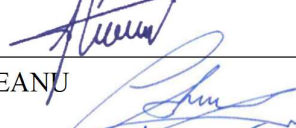
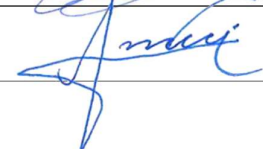
Vego Concept Engineering S.R.L.



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 Evoluția Activităților Economice
Data elaborării	IUL 2026

COLECTIV DE ELABORARE

Șef de proiect	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: INTRODUCERE ȘI CADRU METODOLOGIC	6
1.1. Obiectul Studiului.....	6
1.2. Scopul Studiului.....	6
1.3. Delimitare Teritorială	6
1.4. Delimitare Funcțională și Tematică	7
1.5. Metodologie și Surse	7
CAPITOLUL 2: ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE.....	9
2.1. Contextul Economic General	9
2.2. Structura Activităților Economice.....	9
2.3. Dinamica Economică.....	10
2.4. Distribuția Spațială.....	10
2.5. Infrastructura Suport	11
2.6. Forța de Muncă.....	11
2.7. Factori de Atractivitate	12
2.8. Sinteză - Diagnostic Critic Integrat.....	12
CAPITOLUL 3: DIAGNOSTIC ECONOMIC SINTETIC.....	14
3.1. Sinteza Problemelor Majore	14
3.2. Identificarea Potențialului Economic Nevalorificat	15
3.3. Evidențierea Dezechilibrelor Structurale.....	15
3.4. Identificarea Conflictelor Funcționale Majore	16
CAPITOLUL 4: EVIDENȚIEREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR (DIAGNOSTIC DETALIAT PE DOMENII).....	17
4.1. Disfuncționalități Economice	17
4.2. Disfuncționalități Spațiale și Urbanistice	17
4.3. Disfuncționalități la Nivelul Infrastructurii Tehnico-Edilitare	18
4.4. Disfuncționalități Sociale	18
4.5. Disfuncționalități de Mediu.....	19
4.6. Disfuncționalități privind Competitivitatea Teritorială	20
CAPITOLUL 5: EVIDENȚIEREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE.....	21
5.1. Analiza SWOT: Sinteza Diagnosticului Strategic	21

5.2. Diagnostic Teritorial Integrat.....	23
5.3. Ierarhizarea Problemelor și Priorități de Intervenție pentru PUG	23
CAPITOLUL 6: PROPUNERI DE ELIMINARE/DIMINUARE A DISFUNȚIONALITĂȚILOR ȘI RECOMANDĂRI PENTRU PUG	26
6.1. Propuneri privind Organizarea Spațială	26
6.2. Propuneri privind Dezvoltarea Infrastructurii	27
6.3. Propuneri privind Stimularea Investițiilor	28
6.4. Propuneri privind Resursele Umane și Calitatea Vieții.....	29
6.5. Propuneri privind Protecția și Valorificarea Mediului	29
CAPITOLUL 7: PROGNOZE, SCENARIII ȘI ALTERNATIVE DE DEZVOLTARE	31
7.1. Cadrul Metodologic al Analizei Prospective	31
7.2. Descrierea Scenariilor de Dezvoltare	32
7.3. Evaluarea Scenariilor de Dezvoltare	35
7.4. Scenariul Recomandat pentru Dezvoltare	36
7.5. Corelarea Propunerilor cu Planul Urbanistic General (PUG)	37
CAPITOLUL 8: SINTEZĂ - CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI STRATEGICE	38
8.1. Diagnosticul Final al Stării Socio-Demografice și Economice.....	38
8.2. Direcții Strategice de Dezvoltare Bazate pe Potențialul Uman și Economic	39
8.3. Recomandări Specifice pentru Politicile și Reglementările din PUG	40
8.4. Bibliografie Selectivă.....	41
8.5. Anexe	42
CAPITOLUL 9: MATRICE DE TRASABILITATE	43
Matricea de Trasabilitate a Demersului de Planificare.....	43
CAPITOLUL 10: REFERINȚE JURIDICE.....	46

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE ȘI CADRU METODOLOGIC

Comuna Colți (județul Buzău, cod SIRUTA UAT 46439) este o unitate administrativ-teritorială rurală montană, alcătuită din 4 sate — Colți (reședință), Aluniș, Colții de Jos și Muscelu Cărămănești — cu o populație stabilă de 809 locuitori la Recensământul Populației și Locuințelor 2021 (INSSE), în scădere severă (-26% față de 2011 și -39% față de 2002). Economia locală are un profil predominant agricol de subzistență (creșterea animalelor, pomicultură, apicultură) și forestier, dublat de un potențial turistic ridicat, sub-valorificat, ancorat pe patrimoniul cultural (Ansamblul rupestru Aluniș, Muzeul Chihlimbarului) și natural (Rezervația Chihlimbarul de Buzău, RONPA0292). Principalele disfuncționalități sunt: infrastructura tehnico-edilitară și rutieră precară (drumuri comunale DC 69, DC 71, DC 78; alimentare cu apă din 3 izvoare captate, fără sistem centralizat de canalizare), declinul demografic accentuat și o structură economică fragilă, cu valoare adăugată redusă. Studiul fundamentează direcționarea dezvoltării prin PUG către turism durabil și agricultură ecologică, condiționată de modernizarea prealabilă a infrastructurii și de protejarea resursei patrimoniale și peisagistice.

1.1. Obiectul Studiului

- Analiza evoluției activităților economice la nivelul UAT Colți.
- Evaluarea rolului economic al UAT în context local și județean.
- Fundamentarea reglementărilor cu caracter economic din cadrul Planului Urbanistic General.

1.2. Scopul Studiului

- Susținerea deciziilor de zonificare funcțională și reglementare urbanistică.
- Corelarea coerentă a strategiei de dezvoltare economică cu structura și dinamica teritorială.

1.3. Delimitare Teritorială

- Teritoriul administrativ: Studiul acoperă integral teritoriul administrativ al UAT Colți, cu o suprafață totală de 3.494,46 ha (34,94 km²), conform Fișei de date-cheie a localității (Anexa 3). Această valoare este utilizată ca referință teritorială în prezentul studiu.
- **Zone funcționale relevante:** Analiza vizează atât teritoriul intravilan (existent și propus), cât și teritoriul extravilan, cu accent pe zonele cu potențial economic.

- **Aria de influență economică:** Analiza are caracter calitativ și se bazează pe relațiile funcționale observabile dintre UAT Colți și localitățile din proximitate.

1.4. Delimitare Funcțională și Tematică

- **Domenii incluse:** activități economice productive (agricultură, construcții), servicii (comerț, turism), infrastructură economică și de transport.
- **Domenii excluse:** aspecte pur sociale, culturale sau de mediu, care sunt tratate în studii de fundamentare distincte, cu excepția interfeței lor directe cu economia.
- **Nivel de detaliu:** Analiza este de natură strategică, vizând fundamentarea reglementărilor la nivel de PUG (zonificare macro), nu la nivel de parcelă (PUD).
- **Relația cu alte studii de fundamentare:** Concluziile prezentului studiu se vor corela în mod necesar cu cele din: Studiul demografic, Studiul de mediu și Studiul de circulație.

1.5. Metodologie și Surse

- **Indicatori statistici relevanți:** Se utilizează cu prioritate cele mai recente date oficiale disponibile de la INSSE, ONRC, AJOFM, autoritățile publice și documentele proiectului. Pentru seriile mai vechi se indică explicit anul de referință și limitele de utilizare.
- **Analize comparative:** Comparațiile cu nivelul județean și cu unități administrativ-teritoriale similare se realizează numai pentru indicatorii pentru care există date omogene și verificabile.
- **Metode evaluative:** Analiză SWOT, indicatori de performanță (productivitate, specializare), benchmarking.
- **Analize spațiale GIS:** Distribuția teritorială a activităților economice, corelarea cu infrastructura, identificarea zonelor cu potențial, utilizând grila canonică GRILA TKHC.

Indicatori economici și limitările setului de date

Datele privind numărul firmelor active, structura agenților economici pe coduri CAEN, dinamica înmatriculărilor și radierilor de firme, densitatea antreprenorială, precum și alți indicatori economici specifici mediului de afaceri local nu sunt disponibile în sursele analizate.

Analiza economică prezentată în cadrul studiului se fundamentează pe:

- Datele demografice și teritoriale disponibile în documentația PUG;

- Fișa de date-cheie a localității (Anexa 3);
- Informațiile privind profilul economic local identificate în documentele de proiect;
- Analiza funcțională și teritorială a UAT;
- Documentele și avizele disponibile la data elaborării studiului.

Indicatorii economici cantitativi privind mediul antreprenorial local nu sunt cuantificați în sursele analizate. Pentru monitorizarea lor se utilizează date oficiale provenite din:

- Oficiul Național al Registrului Comerțului (ONRC);
- Institutul Național de Statistică (INSSE);
- Agenția Județeană pentru Ocuparea Forței de Muncă (AJOFM);
- Evidențele fiscale și administrative ale UAT Colți.

În consecință, structura și dinamica mediului economic local sunt evaluate în principal calitativ și teritorial. Indicatorii privind firmele active, înmatriculările, radierile, salariații și densitatea antreprenorială nu sunt cuantificați în lipsa unor extrase oficiale ONRC, INSSE, AJOFM și a evidențelor fiscale locale.

Datele detaliate privind nivelul de educație și calificare nu sunt disponibile în sursele analizate; studiul nu formulează concluzii cantitative asupra structurii profesionale a populației.

CAPITOLUL 2: ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Acest capitol prezintă situația economică existentă pe baza datelor disponibile în Anexa 3 și în documentele proiectului. Analiza distinge explicit între informațiile confirmate, evaluările calitative și aspectele care nu pot fi cuantificate în lipsa unor serii statistice oficiale.

2.1. Contextul Economic General

Această secțiune stabilește cadrul macroeconomic în care operează economia locală, analizând poziționarea UAT în context județean, regional și național.

- **Încadrarea în contextul județean și regional:** UAT Colți are un profil rural montan, cu activități agricole și forestiere și cu potențial turistic. Relațiile funcționale relevante sunt orientate către orașul Pătârlagele și municipiul Buzău; sursele analizate nu furnizează o contribuție economică numerică exactă la nivel județean.
- **Relații de Cooperare și Competiție:** Poziționarea comunei în proximitatea unor localități cu profil turistic și cultural similar (ex. Bozioru, Brăești) creează oportunități de colaborare în promovarea teritorială și în dezvoltarea unor produse turistice integrate.
- **Influența Politicilor Naționale și Europene:** Dezvoltarea locală este influențată de Politica Agricolă Comună, care susține fermierii locali, și de programele de coeziune și dezvoltare rurală (precum PNDR) care finanțează infrastructura și modernizarea. Pactul Verde European deschide oportunități pentru investițiile în energia regenerabilă și turismul ecologic.

2.2. Structura Activităților Economice

Analiza structurii economice, pe sectoare de activitate conform codurilor CAEN, este esențială pentru a înțelege specializarea, diversificarea și vulnerabilitățile economiei locale.

- Profilul funcțional identificat în documentația disponibilă sugerează o prezență importantă a activităților de servicii și turism, în asociere cu activitățile agricole și forestiere specifice mediului rural montan:
 - **Sectorul primar (agricultură și silvicultură):** componentă importantă a profilului local, susținută de creșterea animalelor, pomicultură, fânețe, pășuni și fond forestier; sursele analizate nu furnizează pondere numerică exactă.

- Sectorul secundar (industrie, construcții): pondere redusă, fără platforme industriale active pe teritoriul UAT (Anexa 3, PUG_EXST_230).
- Sectorul terțiar (servicii, comerț și turism): componentă relevantă, în special prin comerțul local și serviciile turistice legate de Muzeul Chihlimbarului și Ansamblul Rupestru Aluniș; sursele analizate nu furnizează pondere numerică exactă.
- **Ramuri Economice Dominante:** Principalele ramuri care generează activitate sunt comerțul cu amănuntul, agricultura (creșterea animalelor, apicultură), exploatarea forestieră și turismul (cazare și alimentație publică).
- Structura agenților economici locali este tratată calitativ, deoarece sursele proiectului nu includ date ONRC și evidențe fiscale actualizate. Sursele proiectului indică activități de comerț local, servicii, agricultură, turism și activități conexe gospodăriilor rurale, fără a permite stabilirea numărului, dimensiunii sau formeii juridice predominante a operatorilor.

2.3. Dinamica Economică

Această secțiune analizează evoluția în timp a principalilor indicatori, pentru a surprinde tendințele de creștere, stagnare sau declin.

- **Evoluția Cifrei de Afaceri:** Datele disponibile pe o perioadă recentă indică o dinamică modestă, corelată cu profilul economic predominant agricol și de subzistență.
- **Evoluția numărului de salariați:** Numărul și dinamica locurilor de muncă salariate nu sunt cuantificate în sursele analizate. Profilul local indică o ofertă limitată de ocupare formală; evaluarea este calitativă și nu constituie serie statistică.
- **Dinamica înmatriculărilor și radierilor:** Sursele ONRC consultate nu permit cuantificarea firmelor active, a înmatriculărilor și a radierilor; studiul nu formulează concluzii privind soldul acestora.

2.4. Distribuția Spațială

Analiza distribuției în teritoriu a activităților economice este crucială pentru a identifica zonele de concentrare, dezechilibrele și necesarul de infrastructură.

- **Zone de Concentrare Economică:** Principalele activități economice (comerț, servicii, turism) se concentrează în zona centrală a satului reședință, Colți, și în satul Aluniș, de-a

lungul drumurilor principale. Activitățile agricole și de exploatare forestieră sunt dispersate în extravilan.

- **Dezechilibre Teritoriale:** Se observă o disparitate între satele principale (Colți, Aluniș), care concentrează majoritatea serviciilor și a infrastructurii, și celelalte sate componente, cu activități economice limitate la agricultura de subsistență.
- **Compatibilitatea funcțională:** Nu sunt documentate conflicte funcționale concrete între activități economice și locuire. PUG trebuie însă să prevină amplasarea activităților generatoare de zgomot, trafic, emisii sau depozitare incompatibilă în zonele rezidențiale și protejate.

2.5. Infrastructura Suport

Calitatea și capacitatea infrastructurii tehnico-edilitare și de afaceri condiționează direct potențialul de dezvoltare economică.

- **Infrastructura de transport:** Accesibilitatea economică și turistică depinde de DJ 102F, DC 69 și de rețeaua drumurilor locale. Documentele proiectului indică necesitatea modernizării DC 69 și a unor drumuri locale, precum și îmbunătățirea condițiilor de deplasare pietonală și velo.
- **Rețele edilitare:** Conform Anexei 3, alimentarea cu apă se realizează din surse locale (3 izvoare captate), iar sistemele centralizate de alimentare cu apă și canalizare nu sunt documentate ca funcționale în sursele consultate. Acoperirea cu energie electrică este generalizată la nivelul localității, conform informațiilor disponibile în documentația tehnică.
- **Infrastructura de afaceri:** În sursele analizate nu sunt identificate parcuri industriale, incubatoare sau spații dedicate de lucru partajat. Oportunitatea unor structuri de sprijin pentru producători și servicii turistice trebuie evaluată prin proiecte și studii de fezabilitate distincte.

2.6. Forța de Muncă

Resursa umană este un factor cheie al competitivității economice. Se analizează disponibilitatea, structura și nivelul de calificare al forței de muncă.

- **Populația ocupată:** Populația ocupată civilă nu este cuantificată în sursele analizate; profilul economic local indică relevanța activităților agricole, a serviciilor locale și a navetismului către centre urbane apropiate.
- **Structura pe nivel de calificare:** Sursele analizate nu furnizează o distribuție detaliată a populației după nivelul de instruire. Caracteristicile forței de muncă sunt evaluate numai prin raportare la profilul rural, structura economică locală și indicatorii demografici disponibili; nu se formulează concluzii cantitative privind calificarea.
- **Navetismul pentru muncă** este un fenomen relevant la nivelul comunei, orientat majoritar către orașul Pătârlagele și municipiul Buzău (Fișa de date-cheie — Anexa 3, PUG_EXST_o87/o88), ceea ce poate indica un deficit de oportunități de ocupare la nivel local. Sursele analizate nu cuantifică amploarea navetismului.

2.7. Factori de Atractivitate

Această secțiune evaluează elementele care fac teritoriul atractiv (sau nu) pentru noi investiții și pentru rezidenți.

- **Fiscalitate locală:** Studiul nu dispune de o analiză comparativă a taxelor și impozitelor locale. Eventualele măsuri fiscale de sprijin se pot fundamenta numai prin hotărârile consiliului local și prin evaluarea impactului bugetar.
- **Capacitate administrativă:** Inițierea proiectelor de infrastructură și a actualizării PUG indică implicarea administrației locale. Durata procedurilor de autorizare și existența unor facilități pentru investitori nu sunt tratate cantitativ în sursele analizate.
- **Calitatea Vieții:** UAT oferă o calitate a vieții medie-săzută din perspectiva dotărilor și serviciilor, dar ridicată din perspectiva calității mediului și a cadrului natural, acesta fiind principalul factor de atractivitate pentru turism și pentru potențiali noi rezidenți.

2.8. Sinteză - Diagnostic Critic Integrat

Analiza critică a datelor prezentate relevă o serie de concluzii integrate, care fundamentează necesitatea intervenției prin PUG.

- **Evaluarea Performanței:** Analiza surselor disponibile sugerează o evoluție economică modestă.

- **Analiză comparativă:** Profilul teritorial și demografic al comunei indică trăsături similare altor UAT-uri rurale montane aflate în declin demografic. Studiul nu include o comparație statistică, deoarece sursele consultate nu oferă serii omogene INSSE și ONRC.
- **Cauzele disfuncționalităților:** Datele disponibile indică drept factori principali accesibilitatea și echiparea edilitară insuficiente, declinul demografic, oferta limitată de locuri de muncă și diversificarea redusă. Relația dintre educație și cererea de competențe este tratată calitativ pe baza surselor documentare analizate.
- **Corelarea economic-spațială:** Accesibilitatea și infrastructura edilitară condiționează dezvoltarea economică. PUG trebuie să direcționeze activitățile turistice și de servicii către zone compatibile, să protejeze patrimoniul natural și cultural și să coreleze dezvoltarea cu infrastructura disponibilă.

CAPITOLUL 3: DIAGNOSTIC ECONOMIC SINTETIC

Acest capitol realizează tranziția de la analiza descriptivă a situației existente la o sinteză critică, având rolul de a extrage, ierarhiza și explica principalele disfuncționalități, dezechilibre și potențiale ale economiei locale. Scopul este de a formula un diagnostic clar și acționabil, care să fundamenteze direct politicile și reglementările urbanistice ce vor fi detaliate în capitolele subsecvente ale Planului Urbanistic General. Demersul este structurat conform metodologiei studiilor de fundamentare, concentrându-se pe evidențierea relațiilor de cauzalitate dintre problemele identificate și efectele lor în teritoriu, pentru a asigura relevanța și eficacitatea intervențiilor propuse.

3.1. Sinteza Problemelor Majore

Această secțiune identifică și sintetizează problemele structurale majore care afectează dezvoltarea economică a UAT Colți.

- Problemă 1: Structură economică insuficient documentată cantitativ, caracterizată calitativ prin activități agricole și forestiere, servicii locale și turism.
- **CAUZĂ:** Profil rural montan, piață locală redusă, infrastructură insuficientă și lipsa datelor detaliate privind operatorii economici și ocuparea.
- **EFFECT:** Diversificare redusă, ofertă limitată de locuri de muncă locale și vulnerabilitate la declinul demografic și la variația cererii turistice.
- Problemă 2: Structura competențelor forței de muncă nu poate fi corelată cantitativ cu cererea economică locală, deoarece lipsesc datele detaliate privind calificarea și ocuparea.
- **CAUZĂ:** Lipsa seriilor locale privind calificarea, ocuparea și nevoile angajatorilor, pe fondul unei economii de dimensiuni reduse.
- **EFFECT:** Navetism către Pătârlagele și Buzău și capacitate locală limitată de a susține activități cu valoare adăugată mai mare; amploarea efectului nu este cuantificată.
- Problemă 3: Infrastructură de transport și tehnico-edilitară precară, care frânează dezvoltarea.
- **CAUZĂ:** Investiții insuficiente și costuri ridicate de modernizare a DC 69, a drumurilor locale și a rețelelor tehnico-edilitare, în condițiile reliefului accidentat și ale habitatului dispersat.

- **EFFECT:** Accesibilitate redusă, atractivitate scăzută pentru investiții și noi rezidenți, costuri operaționale ridicate pentru agenții economici și o calitate a vieții redusă pentru locuitori.
- Problemă 4: Atractivitate redusă pentru investiții noi și dinamism antreprenorial scăzut.
- **CAUZĂ:** Accesibilitate și utilități insuficiente, piață locală redusă și absența unor structuri documentate de sprijin pentru inițiative economice.
- **EFFECT:** Capacitate redusă de atragere a investițiilor noi și de consolidare a inițiativelor locale, cu menținerea unei economii slab diversificate.

3.2. Identificarea Potențialului Economic Nevalorificat

Această secțiune evidențiază resursele și oportunitățile endogene ale UAT Colți care nu sunt în prezent exploatate la capacitate maximă.

- Problemă (Potențial nevalorificat): Potențial turistic ridicat (natural și cultural), dar insuficient integrat și promovat.
- **CAUZĂ:** Accesibilitate și echipare edilitară insuficiente, servicii turistice încă limitate și valorificare incompletă a legăturilor dintre patrimoniu, trasee și produse locale.
- **EFFECT:** Patrimoniul natural și cultural existent indică un potențial ridicat pentru dezvoltarea activităților turistice.
- Problemă (Potențial nevalorificat): Potențial agricol semnificativ, dar orientat spre agricultura de subzistență.
- **CAUZĂ:** Caracter predominant de subzistență, structură necuantificată a exploatațiilor și capacitate locală redusă de procesare și comercializare a produselor.
- **EFFECT:** Productivitate și venituri locale reduse, valorificarea limitată a produselor și risc de abandon al terenurilor agricole.

3.3. Evidențierea Dezechilibrelor Structurale

Analiza se concentrează pe disparitățile majore din structura economică și teritorială a comunei Colți.

- Problemă (Dezechilibru): Dezechilibru teritorial major între satele principale și cele secundare.

- **CAUZĂ:** Concentrarea serviciilor și dotărilor în satele Colți și Aluniș, corelată cu accesibilitatea mai redusă a celorlalte sate.
- **EFFECT:** Diferențe de acces la servicii și oportunități economice și accentuarea vulnerabilității satelor mai izolate; amploarea diferențelor necesită evaluare prin date locale.
- Problemă (Dezechilibru): Dezechilibru între forța de muncă disponibilă local și locurile de muncă existente.
- **CAUZĂ:** Ofertă locală limitată de locuri de muncă, confirmată indirect de relevanța navetismului; sursele analizate nu furnizează numărul locurilor de muncă și structura ocupării.
- **EFFECT:** Navetism către Pătârlagele și Buzău (Anexa 3, PUG_EXST_o87/o88), cu reducerea disponibilității capitalului uman pentru activități locale; amploarea efectului nu este cuantificată.

3.4. Identificarea Conflictelor Funcționale Majore

Această secțiune analizează riscurile de incompatibilitate dintre funcțiuni și necesitatea prevenirii lor prin reglementări urbanistice.

- Problemă (risc de conflict): Dezvoltarea activităților turistice și de servicii poate intra în tensiune cu protecția patrimoniului natural și cultural dacă amplasarea și conformarea construcțiilor nu sunt controlate.
- **CAUZĂ:** Riscul apare în cazul amplasării construcțiilor sau amenajărilor turistice în zone cu valoare peisagistică, în proximitatea monumentelor ori în aria naturală protejată, fără condiții clare de integrare și avizare.
- **EFFECT:** Posibila afectare a valorilor de patrimoniu, a identității locale și a resursei pe care se bazează turismul.
- Problemă (risc de conflict): Activitățile economice generatoare de zgomot, trafic, emisii sau depozitare pot deveni incompatibile cu zonele de locuire.
- **CAUZĂ:** Amplasarea unor activități fără distanțe, condiții de protecție și reguli de funcționare adecvate.
- **EFFECT:** Posibilă degradare a calității locuirii, disconfort și conflicte între utilizări.

CAPITOLUL 4: EVIDENȚIEREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR (DIAGNOSTIC DETALIAT PE DOMENII)

Capitolul detaliază disfuncționalitățile confirmate de surse și riscurile relevante pentru PUG. Acolo unde datele cantitative lipsesc, formulările sunt prezentate ca evaluări calitative sau ca riscuri de prevenit, nu ca situații măsurate.

4.1. Disfuncționalități Economice

- Disfuncționalitate 1: Structură economică vulnerabilă
- Descriere: Profilul local este caracterizat de agricultură și silvicultură, servicii locale și turism, fără ponderi sectoriale disponibile și fără unități economice mari identificate.
- Cauză: Piață locală redusă, declin demografic, accesibilitate și infrastructură insuficiente și capacitate limitată de valorificare locală a resurselor.
- Impact: Diversificare redusă, ofertă limitată de ocupare și vulnerabilitate la variațiile demografice și ale cererii turistice.
- Disfuncționalitate 2: Mediu de afaceri puțin dinamic și atractivitate redusă pentru investiții
- Descriere: Dinamica mediului antreprenorial nu poate fi măsurată fără date ONRC privind firmele active, înmatriculările și radierile. Sursele indică o structură economică de dimensiuni reduse și slab diversificată.
- Cauză: Lipsa datelor economice locale detaliate, accesibilitate și utilități insuficiente și absența unor structuri documentate de sprijin pentru producători și servicii.
- Impact: Capacitate limitată de atragere a investițiilor și de creare a unor noi activități economice; amploarea efectului nu este cuantificată.

4.2. Disfuncționalități Spațiale și Urbanistice

- Disfuncționalitate 1: Modificarea intravilanului și consumul de teren necesită control
- Descriere: Orice extindere sau restructurare a intravilanului trebuie corelată cu accesibilitatea, capacitatea rețelelor, protecția terenurilor agricole, riscurile naturale și valorile de patrimoniu.
- Cauză: Presiunea pentru noi funcțiuni poate conduce la dezvoltări dispersate dacă etapizarea și condițiile de echipare nu sunt stabilite prin PUG și RLU.

- Impact: Costuri ridicate pentru extinderea infrastructurii, consum de teren și fragmentarea peisajului rural.
- Disfuncționalitate 2: Risc de incompatibilitate funcțională și afectare a calității locuirii
- Descriere: Nu sunt documentate conflicte funcționale concrete; este necesară prevenirea amplasării activităților incompatibile cu locuirea și cu zonele protejate.
- Cauză: Lipsa unor condiții clare privind funcțiunile admise, distanțele de protecție, zgomotul, traficul și gestionarea deșeurilor.
- Impact: Disconfort, afectarea sănătății și diminuarea calității cadrului construit, dacă riscul nu este controlat.

4.3. Disfuncționalități la Nivelul Infrastructurii Tehnico-Edilitare

- Disfuncționalitate 1: Subdimensionarea și starea tehnică precară a rețelelor edilitare de bază
- Descriere: Grad redus de dezvoltare a infrastructurii publice de alimentare cu apă și canalizare; sursele consultate nu indică un grad de acoperire cuantificat.
- Cauză: Investiții insuficiente, costuri ridicate generate de relieful accidentat și habitatul dispersat și lipsa unor soluții tehnice etapizate.
- Impact: Calitate scăzută a vieții; riscuri sanitare; limitarea potențialului de dezvoltare rezidențială și economică; costuri ridicate de operare și întreținere.
- Disfuncționalitate 2: Infrastructură de transport neadaptată la nevoile actuale de mobilitate
- Descriere: Starea drumurilor locale, frecvența redusă a transportului public și lipsa continuității infrastructurii pietonale și velo reduc accesibilitatea internă și turistică.
- Cauză: Rețea de așezări dispersată, relief dificil și investiții limitate în modernizarea drumurilor și a amenajărilor pentru deplasări nemotorizate.
- Impact: Timpi de deplasare crescuți; accesibilitate redusă; insecuritate pentru participanții la trafic vulnerabili (pietoni, bicicliști).

4.4. Disfuncționalități Sociale

- Disfuncționalitate 1: Necorelarea posibilă dintre competențele disponibile și oportunitățile locale de ocupare

- **Descriere:** Disponibilitatea forței de muncă specializate necesită evaluare suplimentară prin date statistice și consultarea mediului economic local.
- **Cauză:** Lipsa datelor detaliate privind calificarea și nevoile angajatorilor, oferta locală redusă de locuri de muncă și accesul limitat la formare profesională.
- **Impact:** Navetism către Pătârlagele și Buzău, migrația tinerilor și dificultăți în dezvoltarea unor activități locale specializate; amploarea efectelor nu este cuantificată.
- **Disfuncționalitate 2:** Inegalități teritoriale în accesul la servicii publice
- **Descriere:** Serviciile publice sunt concentrate în principal în satul reședință, iar distanțele și transportul public pot reduce accesul locuitorilor din satele mai izolate.
- **Cauză:** Concentrarea istorică a investițiilor în zona centrală; depopularea zonelor rurale care face serviciile nesustenabile economic; accesibilitate redusă din cauza transportului deficitar.
- **Impact:** Calitate a vieții inferioară în zonele rurale; accentuarea declinului demografic în sate; presiune suplimentară pe serviciile din zona centrală.

4.5. Disfuncționalități de Mediu

- **Disfuncționalitate 1:** Date insuficiente privind colectarea deșeurilor și evacuarea apelor uzate
- **Descriere:** Colectarea deșeurilor este asigurată printr-un operator zonal, dar frecvența și infrastructura de colectare selectivă nu sunt documentate. Lipsa canalizării centralizate impune soluții conforme de colectare și evacuare a apelor uzate.
- **Cauză:** Infrastructură locală de sortare și reciclare neidentificată și lipsa unui sistem centralizat de canalizare.
- **Impact:** Risc de poluare a solului și apelor și de afectare a sănătății publice dacă sistemele individuale și serviciile de salubritate nu sunt gestionate conform normelor.
- **Disfuncționalitate 2:** Lipsa unei rețele clar definite de spații verzi publice amenajate
- **Descriere:** Anexa 3 indică absența spațiilor verzi publice amenajate inventariate; planșele de reglementări includ suprafețe cu funcțiuni verzi, sport și agrement care se tratează ca elemente de corelare în RLU și în planșele de reglementări, fără introducerea unor valori suplimentare în prezentul studiu.

- Cauză: Lipsa unui inventar unitar și a unor obiective cantitative confirmate pentru spațiile verzi publice.
- Impact: Acces inegal la spații publice amenajate și dificultăți de monitorizare a indicatorilor legali de spațiu verde.

4.6. Disfuncționalități privind Competitivitatea Teritorială

- Disfuncționalitate 1: Lipsa unei identități și a unui marketing teritorial coerent
- Descriere: Comuna dispune de resurse identitare puternice — chihlimbar, ansamblul rupestru, peisaj rural și apartenența la Geoparcul UNESCO — dar sursele analizate nu documentează o strategie locală integrată de promovare.
- Cauză: Coordonare insuficient documentată între proiectele de patrimoniu, turism, infrastructură și promovare.
- Impact: Valorificare economică incompletă a patrimoniului și dificultăți în construirea unei oferte turistice coerente.
- Disfuncționalitate 2: Cooperare inter-comunitară și regională redusă
- Descriere: Sunt identificate oportunități de cooperare cu UAT-urile învecinate pentru turism, transport și promovare, însă numărul și stadiul parteneriatelor nu sunt documentate.
- Cauză: Lipsa unui portofoliu comun de proiecte și a unor mecanisme de cooperare descrise în sursele analizate.
- Impact: Acces mai dificil la proiecte de scară regională și valorificarea fragmentată a resurselor turistice.

CAPITOLUL 5: EVIDENȚIEREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Acest capitol reprezintă nucleul strategic al studiului, momentul în care datele analitice din capitolele anterioare sunt transformate într-un diagnostic clar și un set de priorități acționabile. Rolul său este de a face tranziția de la o analiză descriptivă („cum este situația?”) la o sinteză prescriptivă („ce trebuie făcut?”), oferind astfel fundamentarea directă pentru politicile și reglementările ce vor fi propuse în cadrul Planului Urbanistic General (PUG). Prin utilizarea unor instrumente de analiză strategică precum SWOT și prin ierarhizarea riguroasă a problemelor, acest capitol identifică disfuncționalitățile majore, evaluează riscurile și oportunitățile, și stabilește direcțiile prioritare de intervenție pentru a asigura o dezvoltare teritorială coerentă, sustenabilă și rezilientă.

5.1. Analiza SWOT: Sinteza Diagnosticului Strategic

Analiza SWOT (Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități, Amenințări) este un instrument esențial pentru a sintetiza diagnosticul teritorial. Acesta structurează constatările din analiza situației existente (Capitolele 3 și 4), separând factorii interni (pe care comunitatea îi poate controla) de factorii externi (la care comunitatea trebuie să se adapteze).

- **Puncte Tari (Strengths)** - Factori interni care favorizează dezvoltarea:
 - **Poziționare și Resurse:** Cadrul natural și peisagistic deosebit, cu potențial turistic ridicat (inclusiv Rezervația Naturală RONPA0292), și prezența unor resurse culturale de importanță națională (Ansamblul rupestru de la Aluniș BZ-II-a-A-02352, Muzeul Chihlimbarului BZ-II-m-A-01799).
 - **Capital Economic:** O tradiție locală în apicultură și prelucrarea produselor agricole, care poate fi valorificată superior prin branduri locale.
 - **Resurse Umane:** Existența unei comunități cu o identitate locală puternică și tradiții meșteșugărești care pot fi revitalizate.
 - **Cadrul Construit:** Existența unui fond locativ tradițional cu valoare ambientală, care poate fi integrat într-o strategie de dezvoltare turistică.

- **Puncte Slabe (Weaknesses)** - Factori interni care frânează dezvoltarea:

- Grad redus de dezvoltare a infrastructurii publice de alimentare cu apă și canalizare; sursele consultate nu indică un grad de acoperire cuantificat.
- Demografie și piața muncii: Declin demografic accentuat (scădere de 26% a populației între 2011 și 2021, spor natural negativ) și îmbătrânirea populației; structura nivelului de calificare nu este cuantificată în sursele statistice consultate.
- **Structură Economică:** Specializare economică redusă, cu dependență de agricultura de subzistență și exploatare forestieră primară; lipsa diversificării economice și a serviciilor cu valoare adăugată.
- **Dezvoltare Teritorială:** Lipsa unei strategii de marketing teritorial; capacitate administrativă redusă pentru atragerea de finanțări și managementul proiectelor.

- **Oportunități (Opportunities)** - Factori externi care pot fi valorificați:

- **Context Regional și Național:** Acces la programe de finanțare naționale (Programul „Anghel Saligny”) și europene (PNRR, programe de dezvoltare rurală) pentru modernizarea infrastructurii și sprijinirea economiei.
- **Tendențe Economice și Sociale:** Creșterea cererii pentru turism rural, ecologic și cultural; interes crescut pentru produsele locale și tradiționale; posibilitatea dezvoltării muncii la distanță (remote work) odată cu îmbunătățirea conectivității digitale.
- **Cadru Legislativ:** Politici naționale care sprijină protejarea patrimoniului, dezvoltarea energiei regenerabile și economia circulară.

- **Amenințări (Threats)** - Factori externi de risc:

- **Concurență Regională:** Concurența din partea altor destinații turistice din regiunea Subcarpaților de Curbură, care pot fi mai accesibile sau mai bine promovate.
- **Riscuri Macroeconomice și Sociale:** Continuarea declinului demografic la nivel național, care poate accentua depopularea comunei; vulnerabilitate la crize economice care pot reduce cererea turistică și puterea de cumpărare.

- **Schimbări Climatice și de Mediu:** Risc crescut de fenomene naturale extreme (viituri, alunecări de teren) care pot afecta infrastructura și siguranța locuitorilor; presiune antropică asupra cadrului natural datorată unei dezvoltări turistice necontrolate.

5.2. Diagnostic Teritorial Integrat

Sinteza analizei SWOT permite formularea unui diagnostic integrat, care corelează cauzele și efectele și evidențiază principalele disfuncționalități. Acesta răspunde la întrebarea: „Care sunt cele mai presante trei disfuncționalități socio-demografice și economice ale UAT?”

1. **Disfuncționalitate Majoră 1: Cercul vicios al subdezvoltării infrastructurale și declinului demografic.** Se constată o corelație periculoasă între infrastructura precară (drumuri, apă, canalizare) și declinul demografic accelerat. Lipsa condițiilor de bază pentru o viață modernă face comuna neatractivă pentru tineri și familii, alimentând exodul populației active. Acest exod, la rândul său, reduce baza economică și capacitatea administrativă de a atrage investiții în infrastructură.
2. **Disfuncționalitate Majoră 2: Paradoxul potențialului nevalorificat.** Concentrarea unui patrimoniu natural și cultural de excepție (resursa principală a UAT) este direct subminată de accesibilitatea redusă și de lipsa unei strategii integrate de dezvoltare. Economia rămâne blocată în activități de subzistență, în timp ce motorul său potențial – turismul durabil – funcționează la o capacitate minimă, generând frustrare și pierderi de oportunități.
3. **Disfuncționalitate Majoră 3: Vulnerabilitate economică structurală.** Dependența de sectoare cu valoare adăugată mică (agricultura de subzistență) și de un număr redus de locuri de muncă formale, combinată cu exodul forței de muncă, creează o economie fragilă, incapabilă să genereze prosperitate și să susțină bugetul local. Fără diversificare economică, UAT rămâne extrem de vulnerabil la șocuri externe.

5.3. Ierarhizarea Problemelor și Priorități de Intervenție pentru PUG

Pe baza diagnosticului, se impune o ierarhizare a problemelor pentru a stabili prioritățile de intervenție ale PUG. Aceasta răspunde la întrebarea: „Care sunt prioritățile de intervenție pe care PUG-ul trebuie să le adreseze?”

- **Metodologie de Ierarhizare :** Prioritizarea se realizează pe baza unei analize multicriteriale, evaluând fiecare disfuncționalitate majoră în funcție de:

- **Impact:** Gravitatea consecințelor pe termen lung dacă problema nu este adresată (Major).
- **Urgență:** Necesitatea de a interveni pe termen scurt pentru a preveni agravarea sau a valorifica o oportunitate (Ridicată).
- **Fezabilitate:** Posibilitatea tehnică și administrativă de a implementa soluții prin PUG (Medie).
- **Cost:** Estimarea resurselor financiare necesare pentru implementare (Ridicat).

• **Priorități de Intervenție:**

1. Prioritatea 1 (Impact Major, Urgență Ridicată): Dezvoltarea infrastructurii de bază ca precondiție pentru existență și dezvoltare.

- **Justificare:** Fără drumuri moderne și acces la utilități (apă, canalizare), nicio altă strategie de dezvoltare nu este posibilă. Aceasta este vulnerabilitatea fundamentală care blochează orice progres economic sau demografic și care degradează calitatea vieții.
- **Direcții de acțiune PUG:** Propunerea și prioritizarea în planșele de reglementări a proiectelor de modernizare a infrastructurii rutiere (DC 69, DC 71, DC 78) și a extinderii rețelelor edilitare, condiționând orice dezvoltare nouă de asigurarea acestora.

2. Prioritatea 2 (Impact Major, Urgență Medie): Structurarea și valorificarea potențialului turistic.

- **Justificare:** Turismul durabil reprezintă cea mai realistă și puternică oportunitate de diversificare economică și de creare a locurilor de muncă, capabilă să rupă dependența de agricultura de subsistență.
- **Direcții de acțiune PUG:** Delimitarea unor zone cu funcțiune turistică, stabilirea unor reglementări care să protejeze peisajul și arhitectura tradițională, crearea unui cadru pentru dezvoltarea de trasee tematice și sprijinirea dezvoltării de structuri de cazare integrate în specificul local.

3. Prioritatea 3 (Impact Mediu, Urgență Ridicată): Protecția și consolidarea identității locale (patrimoniu și mediu).

- **Justificare:** Modelul actual de dezvoltare necontrolată riscă să distrugă însăși resursa pe care se bazează potențialul turistic – peisajul cultural și natural autentic. Protecția nu este un scop în sine, ci o condiție esențială pentru sustenabilitatea pe termen lung a dezvoltării economice.
- **Direcții de acțiune PUG:** Instituirea unor zone de protecție riguroasă pentru monumentele istorice și ariile naturale, introducerea unor principii de Baukultur (calitatea cadrului construit) în Regulamentul Local de Urbanism și reglementarea strictă a construcțiilor în zonele cu valoare peisagistică.

CAPITOLUL 6: PROPUNERI DE ELIMINARE/DIMINUARE A DISFUNCȚIONALITĂȚILOR ȘI RECOMANDĂRI PENTRU PUG

Acest capitol reprezintă puntea de legătură esențială între faza de analiză și cea de planificare strategică, având rolul de a traduce diagnosticul economic, prioritățile și disfuncționalitățile identificate în capitolele anterioare într-un set de recomandări concrete, politici și măsuri acționabile pentru Planul Urbanistic General (PUG). Obiectivul este de a oferi un cadru de reglementare urbanistică ce nu doar răspunde problemelor curente, ci și stimulează proactiv o dezvoltare economică durabilă, rezilientă și diversificată. Fiecare propunere formulată aici este direct corelată cu disfuncționalitățile evidențiate în analiza SWOT și în diagnosticul integrat, asigurând o trasabilitate completă de la problemă la soluție, conform metodologiei în vigoare.

6.1. Propuneri privind Organizarea Spațială

Măsurile urmăresc organizarea coerentă a funcțiunilor, controlul extinderilor și prevenirea incompatibilităților, în corelare cu zonificarea și restricțiile stabilite prin PUG și RLU.

Măsuri Strategice

1. Măsură strategică 6.1.1: Consolidarea structurii policentrice a comunei.

- **DISFUNCȚIONALITATE ADRESATĂ: Diferențe teritoriale de acces la servicii și activități economice.**
- **PRIORITATE:** 3 (Impact Mediu, Urgență Ridicată).
- **MĂSURĂ:** Consolidarea satului Colți ca centru administrativ și de servicii și susținerea rolului satului Aluniș ca pol turistic, fără a exclude dotările de proximitate necesare celorlalte sate.

Măsuri Operaționale (Reglementări PUG)

2. Măsură operațională 6.1.2: Consolidarea centrelor locale.

- **DISFUNCȚIONALITATE ADRESATĂ:** Dezechilibru teritorial (3.3).
- **PRIORITATE:** 3 (Impact Mediu, Urgență Ridicată).
- **MĂSURĂ (reglementare PUG):** Delimitarea zonelor centrale și de servicii în Colți și Aluniș, cu funcțiuni compatibile, indicatori urbanistici adaptați țesutului rural și cerințe de

integrare în peisaj. Valorile POT, CUT și regimul de înălțime se stabilesc prin RLU și planșele de reglementări, fără introducerea în studiu a unor praguri nesusținute.

3. Măsură operațională 6.1.3: Reglementarea reconversiei funcționale a terenurilor și clădirilor subutilizate.

- **DISFUNCȚIONALITATE ADRESATĂ:** Terenuri sau clădiri subutilizate, acolo unde acestea vor fi confirmate prin inventariere și planșele PUG.
- **PRIORITATE:** 2 (Impact Major, Urgență Medie).
- **MĂSURĂ (reglementare PUG):** Reconversia se va realiza în UTR-urile corespunzătoare funcțiunilor de locuire, instituții și servicii ori turism, după caz. Autorizarea se condiționează de compatibilitatea funcțională, acces, utilități, riscuri naturale și protecția patrimoniului; documentațiile urbanistice ulterioare se solicită numai în cazurile prevăzute de lege și de RLU.

6.2. Propuneri privind Dezvoltarea Infrastructurii

Măsurile din această secțiune răspund direct problemelor de subdimensionare, stare precară și neadaptare a infrastructurii tehnico-edilitare și de transport la nevoile actuale și viitoare de dezvoltare.

Măsurile Strategice

4. Măsură strategică 6.2.1: Modernizarea rețelei de transport în corelare cu obiectivele turistice și satele componente.

- **DISFUNCȚIONALITATE ADRESATĂ:** Disfuncționalitate 4.3.2: Infrastructură de transport neadaptată.
- **PRIORITATE:** 1 (Impact Major, Urgență Ridicată).
- **MĂSURĂ:** Prioritizarea modernizării DC 69 și a drumurilor locale, îmbunătățirea legăturilor cu DJ 102F și corelarea cu studiul de circulație. Eventualele documente de mobilitate se elaborează distinct, dacă sunt necesare și finanțate.

Măsurile Operaționale (Reglementări PUG)

5. Măsură Operațională 6.2.2: Extinderea și modernizarea infrastructurii tehnico-edilitare în zonele prioritare de dezvoltare.

- **DISFUNCȚIONALITATE ADRESATĂ:** Disfuncționalitate 4.3.1: Subdimensionarea rețelelor edilitare.
- **PRIORITATE:** 1 (Impact Major, Urgență Ridicată).
- **MĂSURĂ (reglementare PUG):** Dezvoltările noi se condiționează de demonstrarea accesului și a soluțiilor de alimentare cu apă, evacuare a apelor uzate, energie și gestionare a apelor pluviale. Soluțiile individuale sunt admise numai dacă respectă legislația, avizele și studiile de specialitate aplicabile.

6.3. Propuneri privind Stimularea Investițiilor

Aceste măsuri vizează crearea unui cadru urbanistic predictibil și atractiv pentru mediul de afaceri, adresând problema dinamicii economice reduse.

Măsuri Strategice

6. Măsură strategică 6.3.1: Susținerea producătorilor locali și a serviciilor turistice.

- **DISFUNCȚIONALITATE ADRESATĂ:** Disfuncționalitate 4.1.2: Mediu de afaceri puțin dinamic.
- **PRIORITATE:** 2 (Impact Major, Urgență Medie).
- **MĂSURĂ:** Se recomandă evaluarea oportunității unui centru local pentru produse, meșteșuguri și informare turistică, cu amplasament și program stabilite prin studiu de fezabilitate și consultare locală.

Măsuri Operaționale (Reglementări PUG)

7. Măsură operațională 6.3.2: Reglementarea zonelor pentru servicii turistice și produse locale.

- **DISFUNCȚIONALITATE ADRESATĂ:** Aceeași ca la măsura 6.3.1.
- **PRIORITATE:** Aceeași ca la măsura 6.3.1.
- **MĂSURĂ (reglementare PUG):** Funcțiunile de comerț cu produse locale, alimentație publică, ateliere meșteșugărești, informare și cazare se admit în UTR-urile de servicii și turism, cu condiții de acces, utilități, protecție a patrimoniului și integrare în arhitectura locală.

6.4. Propuneri privind Resursele Umane și Calitatea Vieții

Măsurile vizează creșterea atractivității rezidențiale a UAT, ca răspuns la provocările demografice.

Măsuri Strategice

8. Măsură Strategică 6.4.1: Creșterea calității locuirii și a spațiilor publice.

- **DISFUNCȚIONALITATE ADRESATĂ:** Prioritatea 1: Stoparea declinului demografic și revitalizarea capitalului uman; Disfuncționalitate 4.4.2: Inegalități teritoriale.
- **PRIORITATE:** 1 (Impact Major, Urgență Ridicată).
- **MĂSURĂ:** Amenajarea etapizată a spațiilor publice și a traseelor pietonale sau ciclabile identificate prin planșele PUG, cu prioritate în zonele centrale și în legătură cu obiectivele turistice.

Măsuri Operaționale (Reglementări PUG)

9. Măsură operațională 6.4.2: Reglementarea calitativă a spațiilor publice și verzi.

- **DISFUNCȚIONALITATE ADRESATĂ:** Lipsa unei rețele clar definite de spații verzi publice amenajate.
- **PRIORITATE:** 1 (Impact Major, Urgență Ridicată).
- **MĂSURĂ (reglementare PUG):** RLU va stabili cerințe privind suprafețele verzi și permeabile, plantarea, umbrirea, mobilierul urban și gestionarea apelor pluviale, în limitele legislației și pe baza planșelor și studiilor de specialitate.

6.5. Propuneri privind Protecția și Valorificarea Mediului

Măsuri Strategice

10. Măsură Strategică 6.5.1: Integrarea principiilor economiei circulare și a soluțiilor bazate pe natură în dezvoltarea urbană.

- **DISFUNCȚIONALITATE ADRESATĂ:** Date insuficiente privind colectarea deșeurilor și evacuarea apelor uzate; oportunități privind economia verde.
- **PRIORITATE:** 3 (Impact Mediu, Urgență Ridicată).

- **MĂSURĂ:** Susținerea colectării separate, a compostării unde este fezabilă și a soluțiilor de gestionare a apelor pluviale adaptate mediului rural, în corelare cu serviciul de salubritate și cu avizele de mediu și gospodărire a apelor.

Măsură Operațională (Reglementări PUG)

11. Măsură operațională 6.5.2: Introducerea unor cerințe de sustenabilitate.

- **DISFUNCȚIONALITATE ADRESATĂ:** Aceeași ca la măsura 6.5.1.
- **PRIORITATE:** Aceeași ca la măsura 6.5.1.
- **MĂSURĂ (reglementare PUG):** RLU va corela construcțiile noi cu cerințele legale privind performanța energetică, suprafețele permeabile, colectarea apelor pluviale și integrarea instalațiilor, diferențiat în funcție de amplasament și funcțiune.

CAPITOLUL 7: PROGNOZE, SCENARII ȘI ALTERNATIVE DE DEZVOLTARE

Acest capitol marchează tranziția de la analiza diagnostic a situației existente la o abordare prospectivă, esențială pentru fundamentarea unui Plan Urbanistic General (PUG) relevant și durabil. Dacă capitolele anterioare au răspuns la întrebarea „Unde ne aflăm?”, acest capitol explorează teritoriul posibilului, răspunzând la întrebarea „Încotro ne putem îndrepta?”. Scopul său nu este de a prezice viitorul cu certitudine, ci de a construi un set de scenarii plauzibile și coerente care să ofere factorilor de decizie și proiectanților o înțelegere a traiectoriilor probabile și a impactului acestora asupra dezvoltării urbane. Prin gestionarea riguroasă a incertitudinii, acest demers transformă PUG-ul dintr-un document static într-un instrument strategic flexibil și adaptiv, capabil să ghideze dezvoltarea UAT Colți într-un context regional și global în continuă schimbare.

7.1. Cadrul Metodologic al Analizei Prospective

Pentru a asigura rigoarea și transparența demersului de prognoză, este necesară definirea clară a ipotezelor de lucru, a orizontului de timp și a logicii de construcție a scenariilor.

- **Orizont de Timp:** Analiza prospectivă se va desfășura pe un orizont de 10 ani, aliniat cu perioada de valabilitate a PUG, cu praguri intermediare la 5 și 10 ani pentru monitorizare și eventuale ajustări.
- **Variabile Cheie Utilizate:** Proiecțiile se vor concentra pe următoarele categorii de variabile interdependente:
 - **Variabile demografice:**
 - Populația totală
 - Structura pe grupe de vârstă
 - Sporul natural
 - Soldul migratoriu
 - Populația activă
 - **Variabile economice:**
 - Numărul de locuri de muncă pe sectoare

- Structura economică (ponderea sectoarelor CAEN)
- Dinamica IMM-urilor
- Investițiile majore anticipate
- **Variabile de infrastructură:**
 - Dezvoltarea rețelei de transport
 - Extinderea rețelelor edilitare
 - Disponibilitatea infrastructurii de afaceri
- **Variabile teritoriale:**
 - Necesarul de teren pentru locuințe
 - Necesarul de teren pentru activități economice
 - Necesarul de teren pentru dotări publice
 - Presiunea pe terenurile agricole și pe zonele naturale
- **Logica Scenariilor:** Se vor construi trei scenarii distincte, bazate pe ipoteze diferite privind evoluția factorilor interni și externi, conform analizei SWOT din capitolul precedent. Fiecare scenariu va reprezenta o narațiune coerentă despre un viitor posibil, nu doar o simplă proiecție mecanică a cifrelor.

7.2. Descrierea Scenariilor de Dezvoltare

7.2.1. Scenariu Tendențial

Acest scenariu reprezintă linia de bază (scenariu de referință) și răspunde la întrebarea: „Ce se va întâmpla dacă tendințele actuale, atât cele pozitive, cât și cele negative, continuă fără intervenții majore sau șocuri externe semnificative?”

- **Ipoteze Specifice:**
 - **Demografic:** Menținerea unui spor natural negativ și a unui sold migratoriu stagnant, similar mediei ultimilor 5 ani. Procesul de îmbătrânire demografică continuă în ritmul actual, cu o pierdere lentă de populație.

- **Economic:** Creștere economică redusă, bazată în principal pe activitățile economice existente. Diversificarea economică este lentă, iar navetismul rămâne ridicat.
- **Politici Publice:** Politicile locale continuă să fie predominant reactive, implementând doar parțial proiectele de infrastructură, în funcție de finanțările disponibile, fără o strategie proactivă de atragere a investițiilor.
- **Estimări orientative pentru orizontul 2036, rezultate din extrapolarea simplificată a tendințelor demografice; acestea nu reprezintă o prognoză statistică oficială:**
 - **Populație estimată:** 650–750 locuitori. Scenariul tendențial presupune continuarea tendințelor demografice observate între recensămintele 2002–2011–2021, caracterizate prin declin natural și migrație externă. În absența unor intervenții structurale majore, populația UAT este probabil să continue tendința descendentă.
 - **Forța de muncă:** numărul locurilor de muncă este estimat să evolueze lent, în funcție de dinamica investițiilor locale.
 - **Necesar de locuințe:** Cererea de locuințe noi va fi foarte redusă, generată în principal de înlocuirea fondului locativ vechi și de conversia unor locuințe în case de vacanță.

7.2.2. Scenariu de Dezvoltare Moderată

Acest scenariu explorează un viitor dezirabil și răspunde la întrebarea: „Ce s-ar întâmpla dacă UAT reușește să valorifice la maximum oportunitățile și să implementeze politicile de dezvoltare de succes propuse în PUG?”

- **Ipoteze Specifice:**
 - **Demografic:** Stabilizarea populației și atragerea unui număr redus de noi rezidenți, în special tineri și antreprenori în domeniul turismului. Soldul migratoriu devine ușor pozitiv.
 - **Economic:** Implementarea cu succes a proiectelor prioritare de infrastructură (drumuri, utilități) deblochează potențialul turistic. Se dezvoltă noi structuri de cazare și servicii turistice complementare, în funcție de interesul

investițional și de accesarea surselor de finanțare. Creștere economică moderată, susținută de dezvoltarea activităților turistice, a serviciilor și a investițiilor publice în infrastructură.

- Politici Publice: Implementarea cu succes a măsurilor propuse în PUG, inclusiv crearea brandului local, sprijinirea producătorilor și restaurarea patrimoniului, cu o capacitate administrativă îmbunătățită.
- **Estimări orientative pentru orizontul 2036, condiționate de implementarea investițiilor și de evoluția migrației; acestea nu reprezintă o prognoză statistică oficială:**
 - Populație estimată: 800–900 locuitori. Scenariul optimist presupune:
 - Modernizarea infrastructurii;
 - Dezvoltarea turismului;
 - Reducerea migrației;
 - Atragerea unui număr limitat de noi rezidenți.

Scenariul nu presupune creștere explozivă, ci stabilizarea declinului și recuperarea parțială a populației.

- Forța de muncă: se anticipează apariția unor noi oportunități de ocupare în turism, servicii și activități conexe.
- Necesari de locuințe: Cerere crescută pentru locuințe noi și reabilitarea celor existente, în special în zonele cu potențial turistic.

7.2.3. Scenariu de Declin

Acest scenariu analizează o traiectorie negativă, dar plauzibilă, răspunzând la întrebarea: „Ce s-ar întâmpla dacă amenințările identificate se materializează, iar politicile locale eșuează?”

- **Ipoteze Specifice:**
 - Demografic: Accentuarea declinului demografic, cu un spor natural puternic negativ și un sold migratoriu care devine negativ (exodul tinerilor se intensifică din lipsa de oportunități).

- Economic: Eșecul în atragerea finanțărilor pentru infrastructură. Turismul stagnează din cauza accesibilității precare. Agricultură de subzistență nu mai este viabilă.
- Politici Publice: Eșecul în implementarea proiectelor strategice din PUG; lipsa de viziune și capacitate administrativă.
- **Estimări orientative pentru orizontul 2036, utilizate pentru testarea rezilienței PUG; acestea nu reprezintă o prognoză statistică oficială:**
 - Populație estimată: 500–650 locuitori.
 - Scenariul pesimist presupune:
 - Continuarea depopulării;
 - Îmbătrânirea accelerată;
 - Lipsa investițiilor;
 - Reducerea activităților economice locale.
 - În acest scenariu poate apărea fenomenul de contracție rurală accentuată.
 - Forța de muncă: Stagnarea sau chiar scăderea numărului de locuri de muncă; creșterea ratei de dependență economică.
 - Necesari de locuințe: Stagnarea pieței imobiliare; apariția unui stoc semnificativ de locuințe goale și degradate, în special în satele izolate.

7.3. Evaluarea Scenariilor de Dezvoltare

Evaluarea impactului fiecărui scenariu este crucială pentru a înțelege consecințele diferitelor traiectorii de dezvoltare și pentru a fundamenta alegerea scenariului recomandat.

- **Impact Economic:**
 - Scenariul Tendențial: Creștere lentă, menținerea vulnerabilităților structurale, presiune fiscală medie pe bugetul local.
 - Scenariul Optimist: Creștere economică robustă, diversificare, creșterea veniturilor bugetare, dar și risc de presiune pe resursele locale.
 - Scenariul Pesimist: Recesiune locală, creșterea dependenței de transferuri guvernamentale, scăderea drastică a veniturilor bugetare.

- **Impact Urbanistic și Teritorial:**

- Scenariul Tendențial: Presiune redusă pe dezvoltare, degradarea continuă a fondului construit în zonele izolate.
- Scenariul Optimist: Presiune majoră pe teren și infrastructură în zonele turistice, risc de dezvoltare necontrolată dacă reglementările PUG nu sunt implementate ferm, dar oportunitate pentru revitalizarea satelor.
- Scenariul Pesimist: Apariția fenomenului de "contractie rurală" (rural shrinkage), cu sate abandonate și degradarea peisajului cultural.

- **Impact Asupra Mediului:**

- Scenariul Tendențial: Menținerea presiunii asupra pădurilor, poluare difuză din lipsa canalizării.
- Scenariul Optimist: Risc de creștere a presiunii antropice pe ariile protejate, dar și oportunitatea de a implementa soluții verzi și de a finanța proiecte de conservare.
- Scenariul Pesimist: Posibilă reducere a presiunii antropice, dar și risc de abandon al terenurilor agricole, cu consecințe negative asupra biodiversității.

7.4. Scenariul Recomandat pentru Dezvoltare

Pe baza evaluării comparative, se recomandă adoptarea unui scenariu **optimist adaptat**, denumit "**Scenariul Dezvoltării Durabile Echilibrate**", care preia obiectivele de creștere din scenariul optimist, dar le temperează cu măsuri puternice de protecție a mediului și a patrimoniului cultural.

- **Argumentarea Scenariului Recomandat:** Scenariul recomandat este "Dezvoltare Durabilă Echilibrată". Acesta nu mizează pe o creștere exponențială nerealistă, ci pe o consolidare a punctelor tari existente (patrimoniu, cadru natural) și pe o diversificare economică prudentă, centrată pe turism durabil și agricultură ecologică. Obiectivul nu este doar creșterea cantitativă, ci și calitativă, vizând creșterea calității vieții și protejarea identității locale, care este resursa principală.
- **Condiții de Implementare:**

- Capacitate administrativă: Întărirea capacității administrației publice locale de a implementa proiecte strategice și de a atrage finanțări externe.
- Consens politic și comunitar: Asumarea viziunii de dezvoltare la nivel politic și crearea unui parteneriat real cu mediul de afaceri și societatea civilă pentru protejarea valorilor locale.
- Flexibilitate și Monitorizare: Implementarea unui sistem de monitorizare a indicatorilor cheie (turistici, de mediu), care să permită ajustarea periodică a politicilor și a priorităților de investiții în funcție de evoluția reală.

7.5. Corelarea Propunerilor cu Planul Urbanistic General (PUG)

Implicațiile scenariului recomandat trebuie traduse în reglementări și propuneri concrete la nivelul PUG.

- **Implicații asupra Zonificării Funcționale:**

- Se va propune o zonificare care protejează cu strictețe zonele de patrimoniu natural și cultural (UTR P), permițând dezvoltarea turistică doar în zone dedicate (UTR T), cu reguli clare de integrare în peisaj.
- Se vor delimita "rezerve strategice de teren pentru dezvoltare turistică", care pot fi activate prin PUZ-uri ulterioare, condiționat de realizarea prealabilă a infrastructurii.

- **Implicații asupra Indicatorilor Urbanistici:**

- Se vor stabili indicatori urbanistici (POT, CUT) restrictivi în zonele de protecție și în vetrele tradiționale, pentru a descuraja construcțiile masive și a încuraja reabilitarea fondului existent.
- Se vor introduce indicatori de performanță de mediu în Regulamentul Local de Urbanism (RLU), precum procentul minim de suprafață verde permeabilă, obligativitatea utilizării materialelor de construcție tradiționale în anumite perimetre și soluții pentru managementul apelor pluviale.

CAPITOLUL 8: SINTEZĂ - CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI STRATEGICE

Rolul capitolului: Acest capitol final consolidează întregul demers analitic, distilând complexitatea datelor într-o serie de concluzii clare și direcții de acțiune. Scopul său este de a oferi o viziune finală, sintetică și prospectivă, care să servească drept fundament direct și aplicabil pentru elaborarea politicilor și reglementărilor din Planul Urbanistic General (PUG) al Unității Administrativ-Teritoriale (UAT) Comuna Colți.

8.1. Diagnosticul Final al Stării Socio-Demografice și Economice

Obiectivul secțiunii: Formularea unui diagnostic final și prospectiv, care integrează analizele precedente și evidențiază provocările și potențialul teritoriului.

- **Profil Demografic în Tranziție:** UAT Comuna Colți se confruntă cu un proces de îmbătrânire demografică accelerată, accentuat de un spor natural constant negativ. Soldul migratoriu recent, stagnant, indică o pierdere continuă de populație activă, iar structura pe vârste relevă o presiune crescândă asupra sistemelor de asistență socială și de sănătate și o potențială contracție a forței de muncă pe termen lung. Fără politici active de atragere și retenție a populației tinere, sustenabilitatea dezvoltării locale este vulnerabilă.
- **Structură Economică Polarizată și Vulnerabilă:** Economia locală prezintă o dependență structurală de un număr redus de sectoare economice cu valoare adăugată mică (precum agricultura de subzistență, comerțul și turismul incipient). Această specializare reprezintă o vulnerabilitate majoră la șocuri sectoriale. Lipsa unei diversificări către sectorul terțiar avansat (servicii, IT, industrii creative) și slaba dezvoltare a unui ecosistem antreprenorial inovator limitează capacitatea de adaptare și creștere.
- **Capital Uman și Adaptarea la Cerințele Pieței Muncii:** Se constată un decalaj semnificativ între oferta de capital uman și cererea pieței muncii. Este necesară o analiză suplimentară privind corelarea dintre profilul educațional al populației și direcțiile de dezvoltare economică propuse prin PUG. Acest fenomen alimentează navetismul către polii urbani majori din regiune.
- **Dezechilibre Teritoriale și Presiune pe Infrastructură:** Dezvoltarea teritorială este marcată de o concentrare a activităților economice în satele principale (Colți, Aluniș) și o dezvoltare rezidențială extensivă (extindere necontrolată a intravilanului). Acest model a

creat dezechilibre funcționale, presiune pe infrastructura de transport și un acces inegal la servicii și dotări între diferitele zone ale UAT.

8.2. Direcții Strategice de Dezvoltare Bazate pe Potențialul Uman și Economic

Obiectivul secțiunii: Definirea direcțiilor strategice de acțiune pentru a valorifica potențialul local în orizontul de timp al PUG (10-20 de ani).

1. Direcția Strategică 1: Revitalizarea Capitalului Uman și Creșterea Atractivității Rezidențiale.

- **Scop:** Inversarea tendințelor demografice negative prin transformarea UAT-ului într-un loc atractiv pentru locuit, în special pentru familiile tinere și forța de muncă calificată.
- **Obiective Specifice:**
 - Creșterea calității locuirii prin spații publice moderne și sigure
 - Îmbunătățirea accesului la servicii de educație și sănătate de calitate
 - Crearea unei oferte diversificate de locuințe

2. Direcția Strategică 2: Modernizarea și Diversificarea Economică.

- **Scop:** Trecerea de la o economie bazată pe costuri scăzute la una bazată pe valoare adăugată și inovare pentru creșterea competitivității.
- **Obiective Specifice:**
 - Stimularea sectoarelor economice cu potențial de creștere (ex: turism, agricultură ecologică, meșteșuguri)
 - Sprijinirea antreprenoriatului local și a startup-urilor inovatoare
 - Atragerea de investiții strategice care să genereze locuri de muncă bine plătite

3. Direcția Strategică 3: Echilibrarea Dezvoltării Teritoriale și Consolidarea Conectivității.

- **Scop:** Asigurarea unei dezvoltări economice sustenabile și echilibrate teritorial, evitând accentuarea dezechilibrelor actuale.
- **Obiective Specifice:**

- Adoptarea unui model de dezvoltare policentric și compact
- Valorificarea potențialului specific al fiecărei zone din cadrul UAT, cu protejarea patrimoniului
- Asigurarea unei conectivități eficiente în interiorul teritoriului și cu rețelele regionale de transport

8.3. Recomandări Specifice pentru Politicile și Reglementările din PUG

Obiectivul secțiunii: Traducerea direcțiilor strategice în măsuri concrete, implementabile prin instrumentele PUG (Regulament Local de Urbanism și planșe de reglementări).

- **Politici de Dezvoltare Economică prin Urbanism:**
 - **Crearea unui cadru urbanistic favorabil inovării:** PUG-ul va delimita și reglementa zone specifice pentru activități economice cu valoare adăugată mare (zone de servicii turistice și produse locale), cu reglementări flexibile privind conformarea clădirilor și un procent ridicat de spații verzi și dotări conexe.
 - **Stimularea reconversiei funcționale:** Pentru terenurile sau clădirile degradate ori subutilizate identificate prin documentații de specialitate, PUG-ul poate stabili funcțiuni compatibile cu UTR-urile propuse, cu respectarea regimurilor de protecție și a capacității infrastructurii.
- **Reglementări pentru Creșterea Calității Vieții și Atractivității Rezidențiale:**
 - **Promovarea diversității tipologiilor de locuire:** PUG-ul va reglementa zone rezidențiale cu densități și caracteristici variate, de la locuințe individuale cu loturi generoase în zonele periferice la pensiuni și locuințe integrate în peisajul rural în zonele centrale.
 - **Prioritizarea spațiilor publice și a infrastructurii verzi:** PUG-ul va stabili prin RLU necesarul minim de spații verzi pentru dezvoltările noi și va defini o rețea ecologică la nivelul UAT, care să conecteze parcurile, scuarurile și coridoarele verzi.

- **Zonificare și Infrastructură pentru Echilibru Teritorial:**

- **Dezvoltarea unui model policentric:** PUG-ul va identifica și consolida centre secundare în Aluniș, încurajând localizarea de servicii publice și private (comerț, puncte de informare turistică) în aceste noduri.
- **Ierarhizarea și modernizarea rețelei de transport:** PUG-ul va fundamenta proiectele prioritare de infrastructură rutieră (DC 69, DC 71, DC 78) și va integra dezvoltarea de trasee pentru cicloturism ca element central al strategiei de mobilitate.

8.4. Bibliografie Selectivă

Obiectivul secțiunii: Asigurarea transparenței și a fundamentării științifice a studiului.

- **Cadrul Legislativ:**

- 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

- **Reglementări Tehnice:**

- GP 038/99 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planurilor urbanistice generale

- **Documente Strategice:**

- Strategia de dezvoltare locală a UAT Comuna Colți pentru perioada 2021-2027
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Buzău

- **Surse de Date Statistice:**

- Institutul Național de Statistică (INSSE) - Baza de date TEMPO-Online
- Oficiul Național al Registrului Comerțului (ONRC)
- Agenția Județeană pentru Ocuparea Forței de Muncă (AJOFM)

- **Literatură de Specialitate:**

- Mihăilescu, Ioan (2003). Sociologie Generală: Concepte fundamentale și studii de caz. Polirom.
- Sandu, Dumitru (coord.) (2007). Practica dezvoltării comunitare. Polirom.

8.5. Anexe

Obiectivul secțiunii: Prezentarea datelor brute și a analizelor detaliate care stau la baza concluziilor.

- **Anexa A: Tabele Statistice Detaliate:**

- Tabel A.1 - Evoluția populației stabile pe sexe și grupe de vârstă (2011-2023)
- Tabel A.2 - Structura întreprinderilor active pe sectoare CAEN și clase de mărime (2023)

- **Anexa B: Grafice Sintetice:**

- Grafic B.1 - Piramida vârstelor (RPL 2021)
- Grafic B.2 - Evoluția comparativă a cifrei de afaceri și a numărului de salariați (2018-2023)

- **Anexa C: Hărți Tematice (GIS):**

- Harta C.1 - Distribuția densității populației la nivel de localități componente
- Harta C.2 - Harta disfuncționalităților și a conflictelor funcționale

CAPITOLUL 9: MATRICE DE TRASABILITATE

Acest capitol are un rol fundamental în asigurarea coerenței și a rigorii metodologice a întregului demers de planificare. Matricea de trasabilitate funcționează ca un instrument de audit, demonstrând în mod explicit legătura cauzală dintre etapele procesului, conform regulii generale de conformare: Analiză → Analiză critică → Diagnostic → Disfuncționalități → Priorități → Măsură → Scenarii → Integrare în PUG. Fiecare măsură sau reglementare propusă în Planul Urbanistic General trebuie să răspundă direct unei disfuncționalități identificate și unei priorități asumate, iar această corelație este documentată mai jos.

Matricea de Trasabilitate a Demersului de Planificare

Tabelul 1 - Trasabilitatea analizelor economice în măsuri PUG

Etapă Analitică (Sursă) & Referință Capitol	Constatare / Disfuncționalitate Cheie	Prioritate Derivată & Referință Capitol	Măsură / Recomandare PUG (Țintă) & Referință Capitol	Justificare Trasabilitate (Lanț Causal Sintetic)
Analiză Critică a Situației Existente (Capitolul 4, Secțiunea 4.2)	Disfuncționalitate 4.2.1: Dezvoltare urbană extensivă și necontrolată (extindere necontrolată a intravilanului), caracterizată prin consum mare de teren și infrastructură inefficientă.	Prioritatea 3: Dezvoltarea infrastructurii de bază ca precondiție pentru existență și dezvoltare. (Capitolul 5, Secțiunea 5.3)	Măsură Strategică 6.1.1: Adoptarea unui model de dezvoltare urbană policentrică și compactă. (Capitolul 6, Secțiunea 6.1)	Analiza a relevat o dezvoltare extensivă (Disf. 4.2.1), ceea ce a condus la Prioritatea 3 (echilibrare teritorială). Această prioritate este materializată prin Măsura 6.1.1 (dezvoltare compactă), care va fi integrată în PUG prin zonificare și reglementări specifice.
Analiză Critică a Situației Existente (Capitolul 4, Secțiunea 4.2)	Disfuncționalitate 4.2.2 (adaptată): Conflicte funcționale și degradarea calității locuirii, inclusiv prin areale degradate sau subutilizate.	Prioritatea 2: Structurarea și valorificarea potențialului turistic. (Capitolul 5, Secțiunea 5.3)	Măsură Operațională 6.1.3: Instituirea de zone de reconversie funcțională pentru arealele degradate. (Capitolul 6, Secțiunea 6.1)	Arealele degradate/subutilizate (Disf. 4.2.2 adaptată) au fundamentat Prioritatea 2 (valorificare potențial). Soluția propusă, Măsura 6.1.3, permite PUG-ului să reglementeze reconversia acestor zone către funcțiuni mixte (turistice/servicii), valorificând un potențial neutilizat.

Etapă Analitică (Sursă) & Referință Capitol	Constatare / Disfuncționalitate Cheie	Prioritate Derivată & Referință Capitol	Măsură / Recomandare PUG (Țintă) & Referință Capitol	Justificare Trasabilitate (Lanț Causal Sintetic)
Diagnostic Economic Sintetic (Capitolul 3, Secțiunea 3.1)	Problemă 2: Oferta locală de activități economice și servicii este limitată, aspect evidențiat și prin existența fenomenului de navetism către centre urbane apropiate	Prioritatea 1: Dezvoltarea infrastructurii de bază ca precondiție pentru existență și dezvoltare. (Capitolul 5, Secțiunea 5.3)	Direcții de acțiune PUG (non-exhaustive): Reglementări care să favorizeze amplasarea unor dotări educaționale (centre de formare) în proximitatea noilor poli economici; Crearea unui mediu urban atractiv pentru tineri.	Decalajul de competențe (Prob. 2) a determinat Prioritatea 1 (capital uman). PUG-ul poate contribui indirect prin măsuri de creștere a calității vieții și prin corelarea spațială a zonelor economice cu cele educaționale.
Analiză Scenarii (Capitolul 7, Secțiunea 7.2.3)	Riscul identificat în Scenariul Pesimist ("Declin Structural") privind accentuarea declinului demografic și pierderea de locuri de muncă.	Prioritatea 2: Structurarea și valorificarea potențialului turistic. (Capitolul 5, Secțiunea 5.3)	Măsură Strategică 6.3.1: Crearea unei infrastructuri de afaceri specializate pe turism și produse locale. (Capitolul 6, Secțiunea 6.3)	Pentru a contracara riscurile din Scenariul Pesimist, Prioritatea 2 devine esențială. Crearea unui centru local turistic și pentru producători (Măsura 6.3.1) este o acțiune directă pe care PUG-ul o poate implementa prin zonificare specifică.
Analiză Critică a Situației Existente (Capitolul 4, Secțiunea 4.3)	Disfuncționalitate 4.3.1 & 4.3.2: Infrastructură de transport și tehnico-edilitară precară, subdimensionată, care frânează orice formă de dezvoltare.	Prioritatea 1: Dezvoltarea infrastructurii de bază ca precondiție pentru existență și dezvoltare. (Capitolul 5, Secțiunea 5.3)	Măsură Strategică 6.2.1 și Măsură Operațională 6.2.2: Modernizarea rețelei de transport și extinderea rețelelor edilitare. (Capitolul 6, Secțiunea 6.2)	Deficitul critic de infrastructură (Disf. 4.3.1/2) este problema fundamentală care a fundamentat Prioritatea 1. Măsurile 6.2.1 și 6.2.2 reprezintă materializarea directă a acestei priorități în reglementările PUG.
Diagnostic Economic Sintetic	Problemă (Potențial nevalorificat): Potențial turistic	Prioritatea 2: Structurarea și valorificarea	Măsură Operațională 6.3.2:	Potențialul turistic nevalorificat (Prob. 3.2) a fundamentat

Etapă Analitică (Sursă) & Referință Capitol	Constatare / Disfuncționalitate Cheie	Prioritate Derivată & Referință Capitol	Măsură / Recomandare PUG (Țintă) & Referință Capitol	Justificare Trasabilitate (Lanț Cauzal Sintetic)
(Capitolul 3, Secțiunea 3.2)	ridicat (natural și cultural), dar insuficient integrat și promovat.	potențialului turistic. (Capitolul 5, Secțiunea 5.3)	Delimitarea și reglementarea centrului local pentru producători și turism. (Capitolul 6, Secțiunea 6.3)	Prioritatea 2. Crearea unui centru local reglementat prin PUG (Măsura 6.3.2) este instrumentul urbanistic care permite valorificarea controlată a acestui potențial.

Notă: Matricea de mai sus este un instrument sintetic și nu exhaustiv. Fiecare corelație este detaliată în capitolele corespunzătoare ale prezentului studiu de fundamentare. Rolul său este de a oferi o imagine de ansamblu rapidă și verificabilă a coerenței logice a demersului de planificare, asigurând că fiecare reglementare propusă în PUG are o fundamentare solidă în analiza teritorială.

CAPITOLUL 10: REFERINȚE JURIDICE

- Ordinul MDRAP nr. 233/2016, art. 20, alin (3), lit. a), pct. (i) — componenta economică a studiului de fundamentare pentru evoluția teritoriului și localității.
- GP 038/99 — Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general, Capitolul 8.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolele 14-15, 47.
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Date statistice oficiale de la INSSE (Institutul Național de Statistică) - TEMPO-Online.
- Strategia de dezvoltare a Județului Buzău și alte documente strategice relevante la nivel supra-local.