

Studiu Relații Periurbane

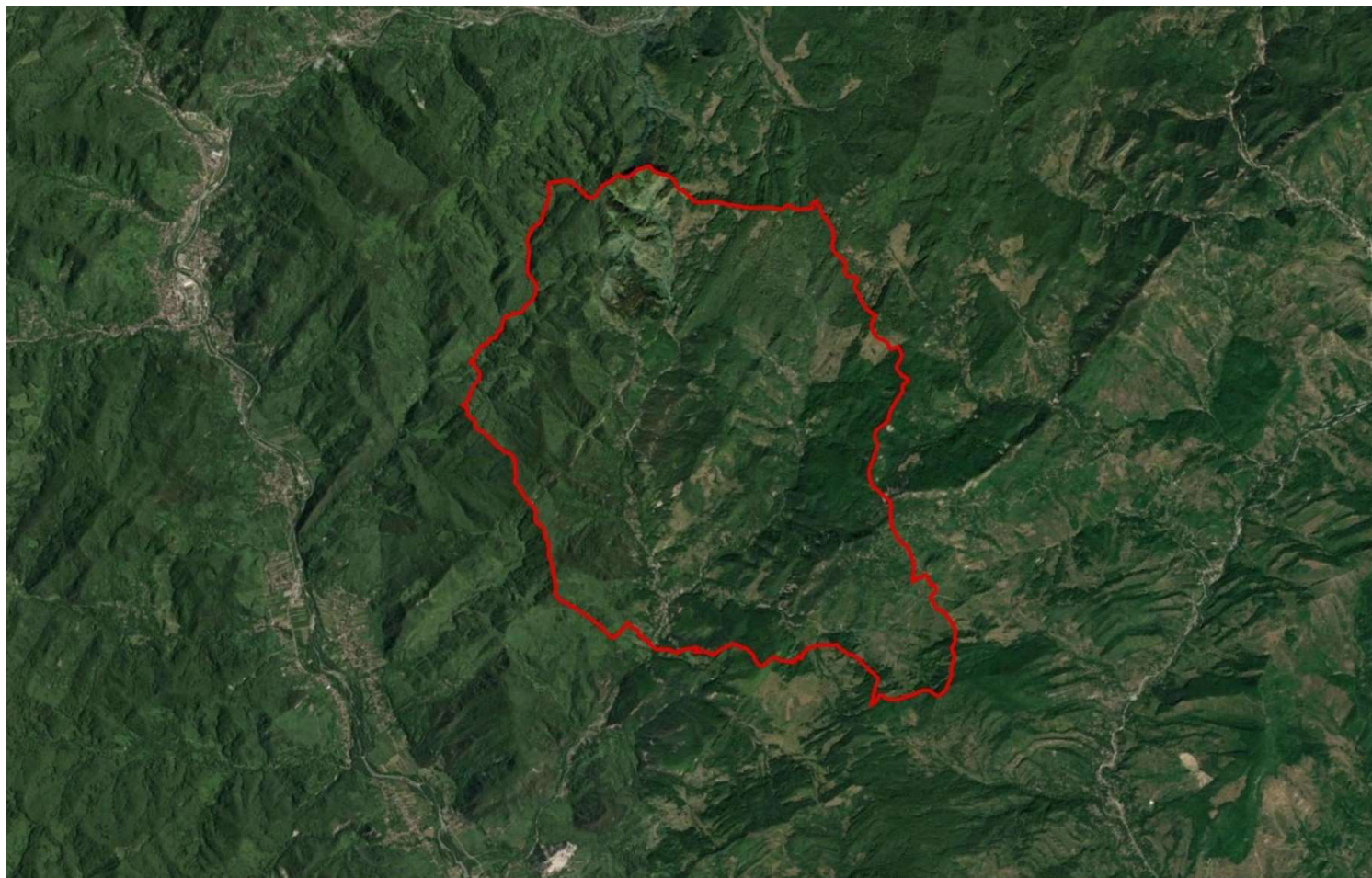
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI COLȚI

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 Relații Periurbane
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. DELIMITAREA OBIECTIVULUI STUDIAT	7
1.1. Context și justificare	7
1.2. Obiectivele specifice ale studiului.....	7
1.3. Delimitarea ariei de studiu	9
1.4. Cadrul legal și metodologic.....	10
1.5. Surse de date și limitări	11
CAPITOLUL 2. ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE.....	12
2.1. Cadrul teritorial și administrativ	12
2.2. Dinamici demografice și sociale periurbane.....	12
2.3. Dinamici economice și piața muncii	13
2.4. Morfologie urbană și utilizarea terenului	14
2.5. Mobilitate, accesibilitate și infrastructură de transport	15
2.6. Infrastructura tehnico-edilitară majoră.....	16
2.7. Cadrul natural, calitatea mediului și peisaj.....	16
2.8. Guvernanță și cooperare inter-administrativă	17
CAPITOLUL 3. EVIDENȚIEREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE.....	18
3.1. Matricea sintetică a disfuncționalităților (Analiza SWOT a relațiilor periurbane)	18
3.2. Descrierea detaliată a disfuncționalităților cheie	20
3.3. Ierarhizarea priorităților de intervenție.....	22
CAPITOLUL 4. PROPUNERI DE ELIMINARE/DIMINUARE A DISFUNȚIONALITĂȚILOR..	25
4.1. Propuneri strategice.....	25
4.2. Propuneri de coordonare a politicilor sectoriale	26
4.3. Propuneri de instrumente de planificare și management	27
CAPITOLUL 5. PROGNOZE, SCENARIII SAU ALTERNATIVE DE DEZVOLTARE.....	29

5.1. Ipoteze și variabile cheie de prognoză	29
5.2. Scenariul 1: Dezvoltare inerțială	30
5.3. Scenariul 2: Dezvoltare Coordonată și Durabilă.....	31
5.4. Analiza comparativă a scenariilor și recomandarea scenariului optim	32
CAPITOLUL 6. SINTEZĂ ȘI CONCLUZII FINALE	35
6.1. Sinteza diagnosticului.....	35
6.2. Sinteza propunerilor strategice.....	35
6.3. Recomandări pentru Planul Urbanistic General (PUG).....	36
ANEXE	Error! Bookmark not defined.
PLANȘĂ UNICĂ – STUDIU RELAȚII PERIURBANE.....	38
1. ELEMENTE OBLIGATORII DE CADRU	38
2. DELIMITĂRI TERITORIALE (A)	39
3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE (B)	39
4. DISFUNȚIONALITĂȚI (C)	39
5. PROPUNERI (D).....	40
6. SCENARIU DE DEZVOLTARE (E)	40
7. ELEMENTE SUPLIMENTARE (VALOARE ADĂUGATĂ).....	40
8. ELEMENTE EXCLUSE DIN PLANȘA SINTETICĂ.....	40
9. STRUCTURĂ GRAFICĂ RECOMANDATĂ	41
10. CONCLUZIE DE REDACTARE GRAFICĂ.....	41
CAPITOLUL 7. ANEXE TRANSVERSALE.....	42
7.1. Anexe	42
7.2. Referințe	44
ANEXE GRAFICE — PLANȘE.....	46
ANEXA — Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională la nivel de UAT	46
ANEXA — Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, sat Colți	47

ANEXA — Reglementări Urbanistice — Zonificare funcțională, sat Aluniș	48
ANEXA — Reglementări Urbanistice — Zonificare funcțională, sat Muscelu Cărahănești	49

CAPITOLUL 1. DELIMITAREA OBIECTIVULUI STUDIAT

(Conform Art. 20 (4), lit. a) din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, aprobate prin Ordinul nr. 233/2016)

1.1. Context și justificare

Finanțarea actualizării PUG prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) impune o abordare riguroasă și fundamentată pe date actuale, aliniată la principiile dezvoltării durabile și coeziunii teritoriale;

Rolul relațiilor periurbane în dezvoltarea durabilă

- A) Definirea conceptului de zonă funcțională urbană (ZFU) și importanța abordării integrate a planificării la această scară, depășind limitele strict administrative, chiar și pentru un UAT rural precum Colți, a cărui dinamică este influențată de polii urbani apropiați;
- B) Prezentarea relațiilor periurbane ca vectori principali ai dezvoltării durabile, cu impact asupra:
- I. Coeziunii sociale: modul în care legăturile de navetism pentru muncă, accesul la servicii superioare (sănătate, educație) în orașele din jur și modelele de locuire temporară (turism) influențează structura socială locală;
- II. Competitivității economice: modul în care complementaritatea economică dintre potențialul turistic și agro-pastoral al comunei Colți și piețele de desfacere sau forța de muncă din nucleele urbane învecinate (ex: Pătârlagele, Buzău) susține economia locală;
- III. Sustenabilității de mediu: modul în care gestionarea integrată a resurselor naturale (păduri, cursuri de apă, peisaj cultural) la scară intercomunală este esențială pentru protejarea patrimoniului și calitatea mediului;

1.2. Obiectivele specifice ale studiului

1. Identificarea și cuantificarea fluxurilor

A) Navetism (pendulări pentru muncă și educație):

- Sursa datelor: **recensământ (INSSE - RPL 2021), date de la angajatorii locali;**
- Identificarea principalelor UAT-uri de origine și destinație a fluxurilor;
- Cuantificarea volumului fluxurilor (număr de persoane/zi);

- Analiza modală (autoturism, transport public);

B) Transport de mărfuri și fluxuri logistice:

- Sursa datelor: **studii de trafic (dacă există), date de la operatori economici locali;**
- Identificarea principalelor coridoare (ex: DC69 – valea Sibiciului) și a tipurilor de mărfuri (ex: masă lemnoasă, produse agricole);

C) Fluxuri economice și de servicii:

- Sursa datelor: **date financiare (buget local), date de la ONRC;**
- Analiza lanțurilor valorice (ex: turism, exploatare forestieră, produse tradiționale);
- Analiza utilizării serviciilor (comerciale, de sănătate, de agrement) de către rezidenți în localitățile învecinate;

2. Analiza modelelor de dezvoltare spațială

A) Suburbanizare și periurbanizare:

- Analiza evoluției suprafețelor construite în UAT-urile periurbane (perioada de referință: 2011-2021) folosind date GIS (ortofotoplanuri ANCPI);
- Identificarea tipologiei dezvoltărilor (predominant extinderea fondului construit existent și construcții izolate cu caracter turistic);

B) Impactul asupra structurii urbane:

- Analiza impactului asupra peisajului cultural și a structurii satelor tradiționale;

3. Evaluarea presiunii asupra resurselor

A) Infrastructură de transport și tehnico-edilitară:

- Evaluarea gradului de încărcare a drumului comunal de acces DC69 și a celorlalte drumuri comunale (DC71, DC78);
- Analiza presiunii asupra rețelelor de utilități (în special energie electrică) în zonele cu dezvoltare turistică;

B) Mediu și capital natural:

- Evaluarea presiunii asupra terenurilor agricole și a pădurilor periurbane, generate de interese imobiliare și de exploatare;
- Analiza impactului asupra ariilor naturale protejate (ex: RONPA0292 „Chihlimbarul de Buzău”);

4. **Identificarea oportunităților și constrângerilor în cooperarea inter-administrativă**

A) Cadrul de guvernanță:

- Inventarierea instrumentelor de cooperare existente (ex: Asociații de Dezvoltare Intercomunitară - ADI);

B) Oportunități și bariere:

- Identificarea barierelor (administrative, financiare) în calea proiectelor comune (ex: management turistic, infrastructură);
- Identificarea oportunităților (ex: programe de finanțare pentru dezvoltare rurală și turism);

1.3. **Delimitarea ariei de studiu**

1. **Justificarea perimetrului de studiu**

- A) Criterii geografice: Aria de studiu este definită de sistemul hidrografic local Colți-Sibiciu-Ciptoraș și de continuitatea masivelor deluroase și montane, care structurează relațiile teritoriale.
- B) Criterii funcționale: Delimitarea se bazează pe aria de influență funcțională a polului urban Pătârlagele și pe fluxurile de navetism și de servicii către acesta și, secundar, către municipiul Buzău.
- C) Definirea tipului de zonă: zona periurbană a unui pol urban de rang inferior (orașul Pătârlagele);

2. **Prezentarea UAT-urilor incluse în aria de studiu**

- A) UAT central (nucleu analizat): Comuna Colți;
- B) Vecinătățile administrative ale UAT Colți sunt: Pătârlagele, Pănătău, Cozieni, Bozioru, Brăești și Gura Teghii.

Pentru prezentul studiu, aria funcțională analizată prioritar include UAT-urile selectate pe baza relațiilor funcționale directe: Pătârlagele, Cozieni, Bozioru și Brăești. UAT-urile Pănătău și Gura Teghii sunt menționate ca vecinătăți administrative, dar nu sunt analizate distinct ca poli funcționali principali în cadrul acestui studiu.;

C) Coroana extinsă (a doua) nu se analizează separat, contextul rural-montan al ariei neimpunând o ierarhizare pe coroane multiple;

3. Harta de încadrare și delimitare

A) Referință hartă: Harta01: Încadrare și delimitare arie de studiu (format: A3, scară: 1:50.000);

B) Conținut hartă:

- Limitele administrative ale UAT-urilor incluse;
- Perimetrul exact al ariei de studiu;
- Principalele localități și axe de transport (drumurile comunale DC69, DC71, DC78);

1.4. Cadrul legal și metodologic

1. Referințe la legislația relevantă

A) Listă acte normative: Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, Legea nr. 315/2004 (dezvoltare regională), Strategia de Dezvoltare a Județului Buzău, Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Buzău;

2. Descrierea metodologiei de cercetare

A) Analiză cantitativă:

- Metode statistice pentru analiza datelor demografice și economice de la INSSE;

B) Analiză calitativă:

- Analiza documentelor programatice (strategii locale, PATJ);

C) Analiză spațială GIS:

- Software utilizat: QGIS;
- Tipuri de analize efectuate: analiză de proximitate, analiză de rețea, analiză multi-criterială;

1.5. Surse de date și limitări

1. Inventarul surselor de date utilizate

- A) Studii și documentații anterioare: PUG existent al comunei Colți, PATJ Buzău;
- B) Alte surse de date: Date de la Consiliul Județean Buzău, corespondență cu avizatori;

2. Prezentarea limitărilor studiului

- A) Disponibilitatea datelor: Se constată o lipsă a studiilor de trafic recente și detaliate la nivel de drum comunal, ceea ce face dificilă cuantificarea exactă a fluxurilor de transport.
- B) Acuratețea și granularitatea datelor: Datele demografice și economice sunt disponibile preponderent la nivel de UAT, nu la nivel de sat, limitând analiza intra-comunală.
- C) Perioada de analiză: Analiza se bazează pe date disponibile până la data de 19.09.2025, conform notei explicative a bazei de date.

În prezentul studiu, termenul „periurban” este utilizat operațional pentru relațiile funcționale rural–urban dintre Comuna Colți, orașul Pătârlagele și UAT-urile relevante din proximitate, nu în sensul unei arii metropolitane constituite.

CAPITOLUL 2. ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

(Conform Art. 20 (4), lit. b) din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, aprobate prin Ordinul nr. 233/2016)

2.1. Cadrul teritorial și administrativ

Continuitatea teritorială este fragmentată de relieful accidentat și de rețeaua hidrografică, care acționează ca bariere fizice, dar și ca principale coridoare de comunicație (ex. valea Sibiciului, pe care se desfășoară drumul comunal DC69 de legătură cu Pătârlagele, și sistemul hidrografic local Colți-Sibiciu-Ciptoraș). Aceste elemente naturale au modelat istoric dezvoltarea așezărilor și continuă să condiționeze extinderea infrastructurii.

2. Analiza cadrului administrativ și a relațiilor instituționale

- A) Aria de studiu funcțional include UAT-ul central analizat, comuna Colți, și UAT-urile cu care dezvoltă relații funcționale directe, precum orașul Pătârlagele (centru de servicii) și comunele Cozieni, Bozioru, Brăești.
- B) Instrumentele de cooperare inter-administrativă formalizate sunt limitate. Relațiile se bazează preponderent pe protocoale punctuale sau pe apartenența la structuri de nivel județean. În sursele proiectului nu figurează o asociație de dezvoltare intercomunitară (ADI) dedicată zonei funcționale studiate.
- C) Relațiile instituționale dintre comuna Colți și UAT-urile periurbane, în special Pătârlagele, sunt vizibile în domeniul serviciilor publice (sănătate, educație liceală) și al pieței muncii, dar sunt informale și nu se bazează pe acorduri de parteneriat structurate pentru planificare comună sau proiecte de dezvoltare integrate.

2.2. Dinamici demografice și sociale periurbane

1. Analiza evoluției populației

- A) Conform datelor recensămintelor INS, populația stabilă a comunei Colți a înregistrat un declin constant. La recensământul din 2021, populația era de 809 locuitori (INSSE, Recensământul Populației și Locuințelor 2021). Fenomenul de suburbanizare, specific zonelor periurbane ale marilor orașe, nu se manifestă aici; dimpotrivă, tendința este de depopulare.
- B) Sporul natural este negativ, iar soldul migratoriu, deși prezintă fluctuații, indică o tendință generală de emigrare, în special a populației tinere și active, către centre urbane mai dezvoltate.

C) Spre deosebire de UAT-ul central analizat, unele zone din apropierea polilor urbani învecinați pot prezenta dinamici diferite, dar la nivelul ariei de studiu extinse, tendința generală este de stagnare sau declin demografic.

2. Structura socio-demografică și modele de locuire

A) Structura populației pe grupe de vârstă evidențiază un proces de îmbătrânire demografică, cu o pondere ridicată a persoanelor de peste 65 de ani. Nivelul de educație și statutul ocupațional reflectă un profil predominant rural, cu ocupații în agricultură, silvicultură și servicii locale.

B) Modelul predominant de locuire este cel de locuire tradițională rurală, caracterizat prin locuințe unifamiliale cu teren aferent. În ultimii ani, se observă o creștere a construcțiilor cu caracter turistic (pensiuni), dar fără a constitui ansambluri rezidențiale dezvoltate de investitori.

C) Fondul de locuințe este învechit, iar piața imobiliară este redusă, fiind dominată de tranzacții cu case de vacanță sau terenuri cu potențial turistic.

Repartiția modală este dominată de transportul individual (autoturism personal) și microbuze, din cauza ofertei limitate a transportului public. Coridorul principal de navetism este drumul comunal DC69 (valea Sibiciului), care leagă comuna de Pătârlagele și de DN10.

4. Accesul la servicii publice și dotări

A) Comuna Colți dispune de dotări de educație de nivel primar și gimnazial și de un dispensar medical. Pentru servicii de nivel superior (spital, liceu, servicii administrative specializate), populația este dependentă de orașul Pătârlagele.

B) Se constată un deficit de dotări culturale și de agrement, deși există cămine culturale care necesită modernizare. Dependența de serviciile oferite de nucleul urban învecinat este ridicată, în special pentru populația tânără.

2.3. Dinamici economice și piața muncii

1. Structura economică

A) Structura economică a comunei Colți este dominată de sectorul primar (agricultură de subzistență, exploatare forestieră, creșterea animalelor) și de sectorul terțiar, în special turismul (agroturism, turism cultural legat de Muzeul Chihlimbarului și așezările rupestre).

B) Principalele specializări economice sunt legate de valorificarea resurselor locale: lemn, produse agricole tradiționale și potențialul turistic. Numărul de companii este redus, majoritatea fiind microîntreprinderi.

2. Poli de dezvoltare economică periurbani

În aria de studiu, principalul pol economic este reprezentat de zona centrală a comunei Colți, unde se concentrează serviciile publice și o parte din activitățile turistice. Nu există poli de tipul parcurilor industriale sau marilor centre logistice.

3. Relații economice și piața muncii

Lanțurile valorice sunt slab dezvoltate. Există un potențial în sectorul turistic și al produselor tradiționale, dar legăturile cu piețele de desfacere din centrele urbane sunt predominant informale.

Analiza pieței muncii relevă o ofertă limitată de locuri de muncă la nivel local, ceea ce explică navetismul ridicat. Rata șomajului este fluctuantă, fiind influențată de activitățile sezoniere (agricultură, turism).

2.4. Morfologie urbană și utilizarea terenului

1. Analiza modelelor de extindere a zonelor construite

A) Analiza multi-temporală a ortofotoplanurilor (perioada de referință 1990-2020) arată o extindere limitată a zonelor construite, predominant prin completarea țesutului existent în lungul drumurilor comunale și al principalelor axe rutiere publice confirmate prin planșele PUG și avizele administratorilor de drumuri.

B) Tipologia de creștere urbană este cea de dezvoltare liniară de-a lungul axelor de transport și prin apariția unor construcții izolate cu funcțiune turistică, fără a se putea vorbi de fenomenul de sprawl specific marilor aglomerări urbane.

2. Conflicte de utilizare a terenului

A) Transformarea terenurilor agricole în zone construite este punctuală și nu reprezintă un fenomen de masă. Principalele conflicte de utilizare a terenului sunt potențiale, legate de presiunea asupra zonelor naturale protejate și a peisajului cultural prin dezvoltări turistice necontrolate.

B) Nu au fost identificate conflicte majore de vecinătate între zone rezidențiale și zone industriale, dată fiind structura economică a comunei.

3. Analiza pieței imobiliare și a presiunii asupra terenurilor

A) Presiunea imobiliară este concentrată în zonele cu potențial turistic, precum Aluniș și Colți, unde evoluția prețurilor terenurilor este ascendentă.

B) Factorii care generează această presiune sunt atractivitatea peisagistică și culturală, precum și îmbunătățirea accesibilității rutiere.

2.5. Mobilitate, accesibilitate și infrastructură de transport

1. Analiza rețelei de transport majore

A) Rețeaua rutieră care deservește comuna Colți este formată din drumuri comunale — principalul fiind DC69, care asigură legătura cu orașul Pătârlagele (acces la rețeaua națională prin DN10 Buzău–Brașov, pe valea Sibiciului), completat de DC71 (spre Aluniș) și DC78 — și o rețea de străzi și ulițe locale. Pe teritoriul UAT nu sunt identificate drumuri naționale sau căi ferate. Rețeaua rutieră locală este formată în principal din drumuri comunale și străzi/ulițe locale. Clasificarea exactă a tuturor drumurilor publice se corelează cu planșele PUG, evidențele administratorilor de drumuri și avizele de specialitate înainte de preluarea în reglementări.

b) Conectivitatea comunei depinde de un singur culoar principal de acces — drumul comunal DC69 pe valea Sibiciului către Pătârlagele — ceea ce creează vulnerabilități în cazul blocajelor (alunecări de teren, viituri).

C) Starea tehnică a infrastructurii rutiere este precară, în special la nivelul drumurilor comunale (DC69, DC71, DC78) și al ulițelor, multe dintre acestea fiind nemodernizate. Capacitatea drumului comunal de acces DC69 este, în general, suficientă pentru valorile de trafic actuale.

D) Acoperirea spațială este limitată la satele situate de-a lungul culoarului principal de acces (DC69), existând zone deservite deficitar. Nu există un sistem tarifar integrat sau orare fixe predictibile.

2.6. Infrastructura tehnico-edilitară majoră

1. Analiza sistemelor de alimentare cu apă și canalizare

- A) Conform registrului de date de referință al proiectului, pentru UAT Colți sunt confirmate trei surse de apă utilizate pentru potabilizare. Nu este confirmată existența unui sistem centralizat complet de alimentare cu apă care să deservească integral teritoriul comunei. Configurația exactă a infrastructurii se stabilește prin studiul tehnico-edilitar și prin avizele de specialitate.
- B) Nu există un sistem centralizat de canalizare și epurare a apelor uzate. Majoritatea gospodăriilor utilizează soluții individuale, iar lipsa canalizării reprezintă o disfuncționalitate majoră, cu risc potențial asupra solului, apelor de suprafață și apelor subterane.
- C) Pentru dezvoltările propuse prin PUG, sunt necesare verificarea capacității surselor existente, stabilirea soluției de alimentare cu apă și fundamentarea etapizată a sistemului de canalizare / epurare prin studiile de specialitate.

2. Analiza sistemelor de alimentare cu energie electrică și gaze naturale

- A) Toate localitățile comunei sunt electrificate. Nu este confirmat un deficit de capacitate al rețelei electrice pentru consumul actual și viitor; pot fi necesare doar extinderi punctuale sau racorduri pentru noile dezvoltări, în baza avizelor operatorului.
- B) Comuna nu este racordată la sistemul național de transport al gazelor naturale.

2.7. Cadrul natural, calitatea mediului și peisaj

- A) Comuna Colți se află în teritoriul Buzău Land / Ținutul Buzăului UNESCO Global Geopark, cadru de dezvoltare durabilă și valorificare a patrimoniului geologic, natural și cultural; această mențiune nu echivalează cu înscrierea UAT ca sit UNESCO World Heritage. Pe teritoriul UAT se află aria naturală protejată de interes național — rezervația științifică / monument al naturii RONPA0292 „Chihlimbarul de Buzău” (2,52 ha), care necesită un regim de protecție strict. Pe teritoriul administrativ nu se suprapun situri Natura 2000, cele mai apropiate fiind ROSAC0103 și ROSPA0160 „Lunca Buzăului”, situate la cca 2,4 km de UAT.
- B) Calitatea factorilor de mediu (aer, apă, sol) este în general bună, principalele surse de poluare fiind traficul de pe drumurile de acces (în special DC69) și deversarea necontrolată a apelor uzate.

3. Protecția și valorificarea peisajului periurban

- A) Zona deține un peisaj cultural valoros, cu așezări rurale tradiționale și monumente istorice (complexul rupestru de la Aluniș).
- B) Potențialul turistic și de agrement al cadrului natural și cultural este ridicat, dar subvalorificat.

2.8. Guvernanță și cooperare inter-administrativă

1. Analiza instrumentelor de cooperare existente

Formele de cooperare sunt informale și punctuale. Nu există o structură formală de tip ADI sau zonă metropolitană care să includă comuna Colți și să gestioneze proiecte de interes comun.

2. Identificarea barierelor și oportunităților

- A) Principalele bariere sunt de natură administrativă (capacitate redusă a administrației locale) și financiară (bugete locale limitate). Competiția politică între UAT-uri poate, de asemenea, să împiedice cooperarea.
- B) Principalele oportunități sunt legate de accesarea fondurilor europene pentru dezvoltare rurală și turism, care încurajează parteneriatele intercomunale, și de existența unor strategii județene care susțin dezvoltarea integrată.

CAPITOLUL 3. EVIDENȚIEREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

(Conform Art. 20 (4), lit. c) din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, aprobate prin Ordinul nr. 233/2016)

3.1. Matricea sintetică a disfuncționalităților (Analiza SWOT a relațiilor periurbane)

Această secțiune sintetizează principalele caracteristici ale ariei de studiu periurbane, analizând factorii interni (puncte tari și puncte slabe) și externi (oportunități și amenințări) care influențează dezvoltarea sa. Analiza stă la baza identificării direcțiilor strategice de acțiune.

1. Puncte Tari (Strengths)

A) Resurse umane:

- Forță de muncă disponibilă cu specific local, adaptată activităților tradiționale (agricultură, prelucrarea lemnului);

B) Resurse funciare:

- Disponibilitatea terenurilor pentru dezvoltări turistice punctuale și pentru agricultură de subzistență;

C) Poziție geografică și conectivitate:

- Proximitatea față de polul urban secundar Pătârlagele, accesibil prin drumul comunal DC69 (valea Sibiciului) și DN10;

D) Capital natural și peisaj:

- Existența unor arii naturale valoroase (RONPA0292 „Chihlimbarul de Buzău”) și a unui peisaj cultural distinctiv (așezări rupestre, Muzeul Chihlimbarului), cu potențial turistic ridicat;

2. Puncte Slabe (Weaknesses)

A) Infrastructură:

- Infrastructură de transport precară, în special drumurile comunale și ulițele neasfaltate;

- Acoperire deficitară cu rețele de utilități, în special lipsa unui sistem centralizat de canalizare și epurare a apelor uzate;
- Transport public insuficient dezvoltat, cu frecvențe reduse și necorelate cu nevoile de navetism;

B) Guvernanță și planificare:

- Lipsa coordonării administrative și a unei planificări integrate cu UAT-urile învecinate (ex: lipsa unui ADI dedicat);
- Capacitate administrativă redusă pentru gestionarea proiectelor complexe de dezvoltare;

C) Servicii și dotări:

- Deficit de servicii publice superioare (sănătate, educație liceală), generând dependență față de orașul Pătârlagele;

D) Demografie:

- Declin demografic accentuat și un proces de îmbătrânire a populației, care subminează sustenabilitatea pe termen lung;

3. Oportunități (Opportunities)

A) Finanțare și politici:

- Acces la fonduri naționale (PNRR) și europene pentru proiecte de dezvoltare rurală, infrastructură și turism;
- Existența unor cadre strategice județene și naționale care încurajează cooperarea intercomunitară și dezvoltarea zonelor rurale;

B) Cerere și piață:

- Cerere crescută pentru turism rural, ecologic și cultural, care poate capitaliza atuurile locale (peisaj, patrimoniu);
- Potențial de dezvoltare a serviciilor conexe turismului (cazare, alimentație, ghidaj) și a produselor tradiționale;

C) Inovație și tehnologie:

- Posibilitatea de a îmbunătăți promovarea turistică digitală și conectivitatea, pentru atragerea vizitatorilor și a persoanelor care lucrează temporar la distanță;

4. Amenințări (Threats)

A) Dezvoltare teritorială:

- Riscul dezvoltării unor construcții turistice neintegrate în peisaj, care pot altera caracterul tradițional al așezărilor;

B) Mediu și resurse:

- Degradarea capitalului natural prin presiune antropică necontrolată asupra ariilor protejate;
- Creșterea vulnerabilității la riscuri naturale (inundații pe sistemul hidrografic local Colți-Sibiciu-Ciptoraș, alunecări de teren), accentuate de schimbările climatice;

C) Social și economic:

- Continuarea declinului demografic și pierderea forței de muncă tinere;
- Creșterea dependenței de un singur sector economic (turismul), cu vulnerabilitate la fluctuațiile pieței;

3.2. Descrierea detaliată a disfuncționalităților cheie

Această subsecțiune detaliază principalele probleme identificate în urma analizei critice (prezentate în Capitolul 2), grupându-le pe categorii tematice și explicând cauzele și efectele acestora.

1. Fragmentarea administrativă și lipsa planificării integrate

A) Descriere: Relațiile funcționale ale comunei Colți cu UAT-urile învecinate (Pătârlagele, Cozieni etc.) sunt informale și ne-structurate, ducând la o lipsă de viziune comună și la decizii necoordonate în domenii precum turismul, infrastructura și protecția mediului;

B) Cauze:

- Cadrul legislativ care favorizează autonomia locală în detrimentul cooperării;
- Lipsa unui instrument de cooperare formalizat (ex: ADI) dedicat zonei funcționale;

- Capacitate administrativă și tehnică insuficientă pentru inițierea și gestionarea unor proiecte intercomunale complexe;

C) Efecte:

- Dezvoltarea unor oferte turistice concurențiale, în loc de una complementară și integrată la nivel de microregiune;
- Imposibilitatea de a realiza proiecte de infrastructură cu impact regional (ex: un sistem de transport public adaptat fluxurilor de navetism și turism);

2. Dezvoltarea urbană necontrolată (sprawl) și consecințele sale

A) Descriere: Fenomenul de extindere urbană difuză este redus, fiind înlocuit de apariția unor construcții izolate cu funcțiune turistică, amplasate în afara vetrei satului, care riscă să altereze peisajul cultural tradițional și să fragmenteze habitatele naturale;

B) Cauze:

- Presiune imobiliară generată de atractivitatea turistică a zonei;
- Documentații de urbanism anterioare permissive, care nu au instituit un control strict asupra caracterului construcțiilor și a integrării în peisaj;

C) Efecte:

- Costuri ridicate de extindere a rețelelor de utilități către construcții izolate;
- Impact vizual negativ și pierderea specificului arhitectural local;
- Fragmentarea coridoarelor ecologice și presiune asupra ariilor protejate;

3. Deficitul de infrastructură publică (transport, utilități, servicii)

A) Descriere: Există un decalaj semnificativ între potențialul de dezvoltare al comunei și nivelul de dotare cu infrastructură de bază, ceea ce reduce calitatea vieții pentru rezidenți și limitează atractivitatea pentru investitori;

B) Domenii critice:

- Transport public: Serviciile de microbuz sunt insuficiente și nepredictibile, crescând dependența de autoturismul personal;

- Utilități: Lipsa unui sistem de canalizare și epurare reprezintă un risc major pentru calitatea apelor de suprafață și freatice și o constrângere pentru dezvoltarea turismului;
- Servicii sociale: Dependența de serviciile medicale și de educație liceală din Pătârlagele crește costurile și timpul de deplasare pentru locuitori;

C) Efecte:

- Scăderea calității vieții și stimularea emigrării populației tinere;
- Limitarea capacității de cazare turistică din cauza constrângerilor de infrastructură sanitară;

4. Degradarea capitalului natural și a peisajului

A) Descriere: Potențialul natural și cultural excepțional al comunei este vulnerabil la presiuni antropice necontrolate, de la exploatarea forestieră la construcții neintegrate în peisaj;

B) Forme de manifestare:

- Presiune asupra ariilor protejate: Dezvoltările din proximitatea rezervației naturale RONPA0292 „Chihlimbarul de Buzău” pot afecta biodiversitatea;
- Vulnerabilitate la riscuri naturale: Existența zonelor cu risc de inundații și alunecări de teren impune restricții severe, care nu au fost întotdeauna respectate;
- Poluare: Lipsa canalizării generează surse de poluare difuză care pot afecta calitatea solului și a apelor;

C) Efecte:

- Pierderea biodiversității și a serviciilor ecosistemice;
- Creșterea vulnerabilității localităților la fenomene naturale extreme;
- Diminuarea pe termen lung a principalului activ al comunei: calitatea peisajului natural și cultural;

3.3. Ierarhizarea priorităților de intervenție

Stabilirea priorităților de intervenție se realizează printr-o abordare multi-criterială, având ca scop identificarea acțiunilor care pot genera cel mai mare impact pozitiv în raport cu resursele disponibile.

1. Metodologia de ierarhizare

A) Definirea criteriilor de evaluare: Intervențiile propuse vor fi evaluate pe baza a trei criterii principale:

- **Urgență:** Nivelul de criticitate al disfuncționalității și riscul de agravare în absența unei intervenții imediate | scor: 1 (scăzută) - 5 (critică);
- **Impact:** Amploarea beneficiilor sociale, economice și de mediu generate de intervenție și numărul de beneficiari afectați pozitiv | scor: 1 (redus) - 5 (foarte mare);
- **Fezabilitate:** Gradul de fezabilitate tehnică, financiară, administrativă și politică a implementării intervenției | scor: 1 (foarte redusă) - 5 (foarte ridicată);

B) Matricea de prioritizare:

- Se utilizează o matrice de prioritizare unde fiecare intervenție propusă primește un punctaj pentru fiecare criteriu.
- Se calculează un scor total pentru fiecare intervenție, utilizând formula: $\text{ScorTotal} = 0,4 * \text{ScorUrgență} + 0,4 * \text{ScorImpact} + 0,2 * \text{ScorFezabilitate}$.
- Ponderi propuse: Urgență: 0.4 | Impact: 0.4 | Fezabilitate: 0.2;

2. Matricea de prioritizare

Tabelul 1 - Matrice de prioritizare a intervențiilor propuse

Intervenție Propusă	Criteriu: Urgență (Pondere: 0,4)	Criteriu: Impact (Pondere: 0,4)	Criteriu: Fezabilitate (Pondere: 0,2)	Scor Total	Prioritate (Înaltă/Medie/Scăzută)
I-1: Elaborare PUG și RLU cu regim strict pentru zonele protejate și de risc	5	5	4	4,8	Înaltă
I-2: Modernizare infrastructură rutieră (DC69, ulițe)	5	4	4	4,4	Înaltă

Intervenție Propusă	Criteriu: Urgență (Pondere: 0,4)	Criteriu: Impact (Pondere: 0,4)	Criteriu: Fezabilitate (Pondere: 0,2)	Scor Total	Prioritate (Înaltă/Medie/Scăzută)
I-3: Reabilitare și dotare servicii publice (dispensar, cămine culturale)	4	4	5	4,2	Înaltă
I-4: Extindere și modernizare rețea de alimentare cu apă	4	4	3	3,8	Medie
I-5: Crearea unui cadru de cooperare intercomunală pentru turism	3	5	2	3,6	Medie

3. Lista priorităților de intervenție

A) Priorități Înalte (termen scurt: 0-3 ani):

- Intervenții cu caracter urgent, care rezolvă probleme critice și au un grad ridicat de fezabilitate. Acestea includ finalizarea și aprobarea PUG-ului cu reguli clare pentru zonele sensibile (riscuri, patrimoniu) și demararea proiectelor de modernizare a infrastructurii rutiere și a serviciilor publice, pentru care există deja un grad de pregătire.

B) Priorități Medii (termen mediu: 3-7 ani):

- Proiecte de infrastructură cu impact major, care necesită o perioadă mai lungă de pregătire și finanțare, precum extinderea rețelei de apă. Include, de asemenea, crearea cadrului de cooperare intercomunală, care necesită eforturi politice și administrative susținute.

C) Priorități Scăzute (termen lung: >7 ani):

- Intervenții de anvergură, precum realizarea unui sistem de canalizare la nivelul întregii comune, care depind de finanțări externe majore și de o capacitate administrativă consolidată.

CAPITOLUL 4. PROPUNERI DE ELIMINARE/DIMINUARE A DISFUNCȚIONALITĂȚILOR

(Conform Art. 20 (4), lit. d) din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, aprobate prin Ordinul nr. 233/2016)

Această secțiune formulează un set de propuneri strategice și operaționale menite să răspundă disfuncționalităților identificate în capitolele anterioare, având ca scop final ghidarea dezvoltării teritoriului studiat către un model mai coerent, echilibrat și durabil. Propunerile sunt structurate pe trei niveluri de intervenție: strategic (viziune și direcții), sectorial (coordonarea politicilor) și instrumental (guvernanță și planificare).

4.1. Propuneri strategice

1. Viziunea de dezvoltare integrată pentru Comuna Colți

A) Formularea viziunii:

- Se propune adoptarea unei viziuni strategice pe termen lung, cu orizont **2040**, care să transforme Comuna Colți într-o destinație de referință pentru turismul durabil, ancorată în valorificarea responsabilă a patrimoniului său natural și cultural unic, asigurând în același timp o calitate ridicată a vieții pentru locuitorii săi;
- Titlul viziunii: **"Comuna Colți: O destinație turistică durabilă, ancorată în patrimoniul natural și cultural."**;

B) Principii directoare ale viziunii:

- Coeziune teritorială: Promovarea unei dezvoltări echilibrate a satelor componente, asigurând acces echitabil la infrastructură și servicii publice de calitate pentru toți locuitorii;
- Competitivitate durabilă: Susținerea unei economii locale diversificate, bazată pe complementaritatea dintre turismul cultural și ecologic, agricultura de subsistență și meșteșugurile tradiționale;
- Reziliență ecologică: Protejarea și restaurarea capitalului natural, cu precădere a rezervației naturale „Chihlimbarul de Buzău” (RONPA0292) și a coridoarelor ecologice, și adaptarea la schimbările climatice prin soluții bazate pe natură;

- Identitate culturală: Păstrarea și punerea în valoare a peisajului cultural, a arhitecturii tradiționale și a patrimoniului imaterial, în special a ansamblului rupestru de la Aluniș și a tradiției chihlimbarului;

2. Direcții strategice de intervenție

A) Gestionarea dezvoltării turistice:

- Stabilirea unor limite clare de dezvoltare turistică prin delimitarea în PUG a unor zone cu potențial turistic controlat, pentru a stopa apariția construcțiilor izolate și a proteja peisajul și terenurile agricole;
- Promovarea reconversiei și reabilitării fondului construit existent, în special a clădirilor tradiționale abandonate sau subutilizate, cu scopul de a fi integrate în circuitul turistic;

B) Dezvoltare compactă și policentrică:

- Orientarea noilor dezvoltări către interiorul vetrelor satelor Colți și Aluniș, prin completarea fronturilor stradale existente și consolidarea acestora ca poli locali de servicii (ex: puncte de informare turistică, mici spații comerciale);
- Promovarea unor densități reduse și a unei mixități funcționale controlate (locuire, turism, mici servicii) pentru a menține caracterul rural și a crea comunități vibrante;

C) Protecția peisajului și a spațiilor deschise (Landscape & Open Space Conservation):

- Crearea unui sistem interconectat de coridoare de vizibilitate protejate către obiectivele de patrimoniu (ansamblul rupestru, biserici) și naturale (versanții împăduriți, sistemul hidrografic local Colți-Sibiciu-Ciptoraș), reglementate prin PUG;
- Utilizarea unor instrumente juridice, precum declararea unor zone de peisaj protejat în RLU, pentru protejarea pe termen lung a terenurilor cu valoare peisagistică deosebită;

4.2. Propuneri de coordonare a politicilor sectoriale

1. Coordonarea politicilor de transport, locuire, dezvoltare economică și mediu la nivel intercomunal

- A) Se propune crearea unui comitet inter-instituțional local format din reprezentanți ai primăriei, ai Consiliului Județean Buzău și ai instituțiilor avizatoare (Cultură, Mediu, Ape), care să asigure o abordare coordonată a proiectelor cu impact teritorial; b) Realizarea de evaluări de impact

asupra peisajului cultural pentru toate proiectele majore de infrastructură sau de dezvoltare turistică;

2. Propuneri pentru un sistem de transport public adaptat

A) Integrare instituțională și tarifară:

- Se propune inițierea unui parteneriat intercomunal între UAT Colți și Orașul Pătârlagele pentru optimizarea rutelor de microbuz de pe axa de acces DC69 (valea Sibiciului), vizând o mai bună corelare a orarelor cu nevoile de navetism și cu fluxurile turistice;

B) Optimizarea rețelei:

- Crearea unor stații de transport public clar semnalizate în punctele de interes (centrul comunei, Muzeul Chihlimbarului, acces către Aluniș);

3. Strategii pentru protejarea terenurilor agricole și a coridoarelor verzi

A) Instrumente de planificare:

- Delimitarea în PUG a unor **zone agricole de interes local (ZAIL)**, cu regim strict de protecție, pentru a menține agricultura de subzistență și peisajul tradițional mozaicat, interzicând construcțiile care nu deservește activitatea agricolă;
- Identificarea și reglementarea în PUG a unor **coridoare ecologice** de-a lungul principalelor cursuri de apă și între masivele forestiere, pentru a asigura conectivitatea habitatelor naturale;

B) Stimulente economice:

- Crearea unor programe locale, în parteneriat cu Consiliul Județean, de sprijin pentru fermierii care practică agricultura tradițională și pentru dezvoltarea lanțurilor scurte de aprovizionare către pensiunile din zonă;

4.3. Propuneri de instrumente de planificare și management

1. Crearea unor structuri de governanță intercomunală

A) Forme de cooperare:

- Se recomandă analizarea oportunității constituirii sau aderării la un cadru de cooperare intercomunală, inclusiv de tip Asociație de Dezvoltare Intercomunitară (ADI), axat pe dezvoltarea turistică și protejarea patrimoniului. Această direcție trebuie verificată

instituțional și juridic, întrucât apartenența UAT Colți la o structură ADI / GAL / microregională nu este confirmată în sursele consultate;

B) Domenii de competență:

- Domenii posibile de cooperare: elaborarea unei strategii turistice comune, managementul integrat al ariilor protejate și accesarea în comun a fondurilor pentru proiecte de infrastructură turistică, în cazul constituirii sau aderării la un cadru instituțional adecvat;

2. **Utilizarea instrumentelor de planificare (planuri zonale comune, proiecte integrate) pentru a ghida dezvoltarea**

A) Planuri urbanistice/de amenajare a teritoriului comune:

- Elaborarea unui **Plan Urbanistic Zonal pentru zona protejată a ansamblului rupestru Aluniș și a zonei de interes turistic Colți**, care să detalieze reglementările privind caracterul construcțiilor, materialele permise, regimul de înălțime și integrarea în peisaj;

B) Proiecte integrate:

- Dezvoltarea unui proiect integrat de amenajare a malurilor sistemului hidrografic local Colți-Sibiciu-Ciptoraș, care să includă măsuri de protecție împotriva inundațiilor, crearea unui traseu de cicloturism de-a lungul drumurilor comunale (DC69) și amenajarea unor puncte de agrement și odihnă, în condițiile stabilite prin studiul hidrologic dedicat;

CAPITOLUL 5. PROGNOZE, SCENARIII SAU ALTERNATIVE DE DEZVOLTARE

(Conform Art. 20 (4), lit. e) din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, aprobate prin Ordinul nr. 233/2016)

5.1. Ipoteze și variabile cheie de prognoză

1. **Orizontul de planificare** a) Perioada de referință pentru prognoze este aliniată cu orizontul de valabilitate al Planului Urbanistic General (PUG): **10 ani de la data aprobării**; b) Orizont de timp strategic: **20 de ani (până în 2045)**;

2. Prognoze demografice

A) Ipoteze de lucru:

- **Ipoteza demografică 1: Menținerea tendințelor actuale**, caracterizate printr-un spor natural negativ și un sold migratoriu negativ, conducând la un declin continuu al populației;
- **Ipoteza demografică 2: Stagnare**, presupunând o încetinire a declinului prin măsuri de stimulare a economiei locale (turism) care ar putea reduce emigrarea populației tinere;
- **Ipoteza demografică 3: Declin accentuat**, în cazul în care oportunitățile economice rămân limitate, iar infrastructura și serviciile nu se îmbunătățesc, accelerând procesul de îmbătrânire și depopulare;

B) Variabile cheie:

- Rata sporului natural (natalitate, mortalitate);
- Soldul migratoriu (intrări, ieșiri);
- Structura pe grupe de vârstă;

C) Sursa datelor: Institutul Național de Statistică (INS), studii demografice județene;

3. Prognoze economice

A) Ipoteze de lucru:

- **Ipoteza economică 1: Continuarea specializării economice actuale**, bazată pe agricultură de subsistență, exploatare forestieră și un turism rural cu dezvoltare lentă;

- **Ipoteza economică 2: Dezvoltare turistică accelerată**, bazată pe atragerea de investiții în infrastructura de cazare și servicii, capitalizând patrimoniul natural și cultural unic;
- **Ipoteza economică 3: Stagnare economică**, în contextul epuizării resurselor locale și al lipsei de investiții în diversificarea economică;

B) Variabile cheie:

- Evoluția numărului de locuri de muncă;
- Dinamica investițiilor în turism și servicii conexe;
- Evoluția numărului de microîntreprinderi locale;

C) Sursa datelor: Strategii de dezvoltare locală/județeană, date de la Oficiul Național al Registrului Comerțului (ONRC);

5.2. Scenariul 1: Dezvoltare inerțială

1. Descrierea scenariului

A) Acest scenariu presupune continuarea tendințelor identificate în analiza situației existente, fără implementarea unor politici corective majore. Dezvoltarea se produce punctual și necoordonat, dictată de interese private pe termen scurt.

B) Principalele caracteristici:

- Extinderea construcțiilor turistice în mod difuz, în afara vetrelor satelor, în special în zonele cu valoare peisagistică;
- Creșterea dependenței de transportul individual motorizat, în absența unui sistem de transport public eficient;
- Echiparea deficitară a noilor zone construite cu infrastructură tehnico-edilitară, în special canalizare;
- Cooperare inter-administrativă redusă, axată pe proiecte punctuale, fără o viziune strategică comună pentru microregiune;

2. Consecințe anticipate

A) Impact teritorial și de mediu:

- Degradarea progresivă a peisajului cultural prin inserția de construcții neintegrate;
- Creșterea fragmentării habitatelor și presiune crescută asupra rezervației naturale „Chihlimbarul de Buzău” (RONPA0292);
- Risc crescut de poluare a solului și a pânzei freatice din cauza lipsei sistemelor centralizate de canalizare;

B) Impact asupra mobilității:

- Creșterea traficului pe drumul comunal de acces DC69, fără o îmbunătățire a condițiilor de siguranță sau a alternativelor de transport;
- Menținerea accesibilității reduse pentru satele izolate și pentru persoanele fără autoturism personal;

C) Impact social și economic:

- Continuarea declinului demografic și a îmbătrânirii populației;
- Creșterea costurilor pentru administrația publică locală de a extinde rețelele de utilități către construcții izolate;
- Dezvoltarea unui turism nestructurat, cu valoare adăugată redusă și cu beneficii limitate pentru comunitatea locală;

5.3. Scenariul 2: Dezvoltare Coordonată și Durabilă

1. Descrierea scenariului

A) Acest scenariu se bazează pe implementarea propunerilor strategice din Capitolul 4, vizând un model de dezvoltare integrat, care valorifică responsabil patrimoniul și consolidează comunitatea locală.

B) Principalele caracteristici:

- Managementul strict al dezvoltării turistice, prin direcționarea noilor construcții către vetrele satelor și prin promovarea reabilitării fondului construit existent;
- Îmbunătățirea infrastructurii de bază (drumuri, apă, iluminat) și inițierea unui proiect pe termen lung pentru un sistem de canalizare;
- Protejarea activă a peisajului cultural și a coridoarelor ecologice prin reglementări clare în PUG și RLU;

- Consolidarea cooperării inter-administrative printr-un cadru formal sau informal de colaborare, care poate include, după verificare instituțională, o structură de tip ADI axată pe management turistic, protejarea patrimoniului și proiecte comune de infrastructură;

2. Consecințe anticipate

A) Impact teritorial și de mediu:

- Protejarea peisajului și a valorilor de patrimoniu, crescând atractivitatea pe termen lung a comunei;
- Reducerea presiunii asupra ariilor naturale protejate și limitarea consumului de teren;
- Îmbunătățirea calității mediului prin gestionarea controlată a dezvoltării și a apelor uzate;

B) Impact asupra mobilității:

- Îmbunătățirea accesibilității și a siguranței rutiere pe drumurile locale modernizate;
- Crearea premiselor pentru un sistem de transport public mai bine adaptat nevoilor locale și turistice;

C) Impact social și economic:

- Creșterea calității vieții pentru locuitori prin acces îmbunătățit la servicii și infrastructură;
- Dezvoltarea unui turism de calitate, cu valoare adăugată ridicată, care generează venituri sustenabile pentru comunitatea locală;
- Încetinirea declinului demografic prin crearea de noi oportunități economice și creșterea atractivității rezidențiale;

5.4. Analiza comparativă a scenariilor și recomandarea scenariului optim

1. Metodologie de evaluare

A) Se utilizează o analiză multi-criterială pentru a compara cele două scenarii.

B) Criterii de evaluare:

- Criterii de mediu: protecția peisajului, conservarea biodiversității, managementul resurselor.

- Criterii economice: sustenabilitatea dezvoltării economice, eficiența investițiilor publice, atractivitatea pentru investiții private.
- Criterii sociale: calitatea vieții, coeziunea socială, accesibilitate la servicii.
- Criterii de guvernanță: fezabilitate de implementare, capacitate de coordonare.

2. Matricea de analiză comparativă a scenariilor

Tabelul 2 - Analiză comparativă a scenariilor de dezvoltare

Criteriu de Evaluare	Pondere	Scenariul 1: Inerțial	Scenariul 2: Durabil	Justificare/Observații
Mediu	30%	2	5	Scenariul 2 prioritizează activ protecția capitalului natural, pe când S1 duce la degradarea acestuia.
Protecția peisajului	15%	1	5	S1 permite construcții izolate care distrug peisajul; S2 le controlează strict.
Conservarea biodiversității	15%	2	4	S2 reduce presiunea asupra ariilor protejate, spre deosebire de S1.
Economic	30%	3	4	S2 creează o economie turistică mai robustă și sustenabilă pe termen lung, chiar dacă necesită investiții inițiale mai mari.
Sustenabilitate economică	20%	2	5	S1 duce la un model turistic fragil; S2 construiește un brand de calitate.
Eficiența investițiilor publice	10%	3	4	În S2, investițiile în infrastructură deservește dezvoltări concentrate, fiind mai eficiente.
Social	25%	2	5	Scenariul 2 îmbunătățește direct calitatea vieții prin infrastructură și servicii, stimulând coeziunea.
Calitatea vieții	15%	2	5	Accesul la servicii și un mediu de calitate sunt net superioare în S2.
Coeziune socială	10%	3	4	S2 creează oportunități locale care pot reduce emigrarea.
Guvernare	15%	4	3	S1 este mai "ușor" de implementat (nu necesită efort), dar S2, deși mai complex, creează un cadru administrativ funcțional.

Criteriu de Evaluare	Pondere	Scenariul 1: Inerțial	Scenariul 2: Durabil	Justificare/Observații
Fezabilitate	15%	4	3	S1 este fezabil prin inerție; S2 necesită un angajament politic și administrativ puternic.
Scor Total Ponderat	100%	2,50	4,25	Scenariul 2 este net superior.

3. Recomandarea scenariului optim

- A) Pe baza analizei comparative, se argumentează superioritatea netă a Scenariului 2 (Dezvoltare Coordonată și Durabilă).
- B) Deși implementarea sa presupune un efort administrativ și un angajament politic mai mare, beneficiile pe termen lung în ceea ce privește calitatea mediului, sustenabilitatea economică și calitatea vieții sunt incontestabile și fundamentează o dezvoltare robustă a comunei Colți.

CAPITOLUL 6. SINTEZĂ ȘI CONCLUZII FINALE

6.1. Sinteza diagnosticului

1. Recapitularea principalelor disfuncționalități

- Fragmentare administrativă și planificare necoordonată: Lipsa unui cadru formal de cooperare cu UAT-urile învecinate împiedică dezvoltarea unei viziuni turistice și de infrastructură comune.
- Dezvoltare urbană difuză: Apariția construcțiilor turistice izolate, care exercită presiune asupra peisajului și a infrastructurii.
- Deficit de infrastructură și servicii publice: O rețea de drumuri comunale precară, lipsa canalizării și dependența de serviciile superioare din Pătârlagele.
- Degradarea capitalului natural: Vulnerabilitatea peisajului cultural și a ariilor protejate la presiuni antropice necontrolate și riscuri naturale.

2. Recapitularea principalelor potențiale

- Resurse umane și funciare: Disponibilitatea forței de muncă locale și a terenurilor pentru dezvoltări controlate.
- Poziție geografică favorabilă: Proximitatea față de polul urban secundar Pătârlagele și accesibilitate prin drumul comunal DC69 (valea Sibiciului) și DN10.
- Potențial natural și cultural: Un capital excepțional reprezentat de ansamblul rupestru de la Aluniș, Muzeul Chihlimbarului, rezervația „Chihlimbarul de Buzău” și peisajul rural tradițional, întreg teritoriul fiind inclus în Buzău Land / Ținutul Buzăului UNESCO Global Geopark, fără ca aceasta să echivaleze cu statut de sit UNESCO World Heritage.

6.2. Sinteza propunerilor strategice

1. **Viziunea: "Comuna Colți: O destinație turistică durabilă, ancorată în patrimoniul natural și cultural."**, având ca principii coeziunea teritorială, competitivitatea durabilă, reziliența ecologică și protejarea identității culturale.

2. **Direcțiile strategice:** Recapitularea celor trei direcții majore propuse:

- Managementul dezvoltării turistice prin controlul extinderii și promovarea reabilitării.

- Dezvoltare compactă și policentrică, cu consolidarea satelor Colți și Aluniș.
- Protecția peisajului și a spațiilor deschise prin coridoare de vizibilitate și zone protejate.

3. Măsurile principale: Listarea celor mai importante măsuri și instrumente propuse:

- Analizarea oportunității unui cadru de cooperare intercomunală pentru turism și patrimoniu, inclusiv posibilitatea constituirii sau aderării la o structură de tip ADI, după verificare instituțională;
- Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru zonele de interes turistic Colți și Aluniș;
- Implementarea unui parteneriat intercomunal pentru optimizarea transportului public;

6.3. Recomandări pentru Planul Urbanistic General (PUG)

Această subsecțiune transpune concluziile studiului în recomandări concrete, acționabile, care trebuie integrate în procesul de elaborare a PUG-ului pentru **Comuna Colți**.

1. Politici și reglementări de preluat în PUG

A) Politici teritoriale:

- Adoptarea unei politici stricte de limitare a extinderii intravilanului, permițând doar extinderi justificate și echipate edilitar, în continuitate cu țesutul existent;
- Includerea în PUG a unei strategii de reabilitare și reconversie a fondului construit tradițional, cu stimulente pentru proprietarii care păstrează caracterul local;

B) Reglementări urbanistice (RLU):

- Introducerea în RLU a unor prevederi care să condiționeze autorizarea construcțiilor noi de existența utilităților (în special soluții de epurare a apelor uzate) și de respectarea unui ghid de proiectare pentru integrarea în peisaj (materiale, volumetrie, cromatică);
- Definirea unor unități teritoriale de referință (UTR) cu regim de protecție strictă pentru zonele de peisaj valoros și pentru coridoarele de vizibilitate către monumentele istorice;
- Introducerea unor reglementări specifice pentru protejarea coridoarelor ecologice și a terenurilor agricole, interzicând construcțiile în aceste zone;

2. Proiecte prioritare de inclus în lista de investiții a PUG

- Proiecte de infrastructură de transport: Modernizarea și asfaltarea drumurilor comunale și a ulițelor (ex: DC69), crearea de trasee de cicloturism.
- Proiecte de infrastructură verde-albastră: Amenajarea malurilor sistemului hidrografic local Colți-Sibiciu-Ciptoraș cu măsuri de protecție și zone de agrement, în condițiile stabilite prin studiul hidrologic dedicat, crearea de trasee tematice care valorifică patrimoniul local (ansamblul rupestru Aluniș, Muzeul Chihlimbarului) în cadrul Geoparcului Internațional UNESCO „Ținutul Buzăului”.
- Proiecte de infrastructură tehnică: Inițierea studiilor de fezabilitate pentru un sistem de canalizare centralizat și extinderea rețelei de apă.

ANEXĂ GRAFICĂ DE SINTEZĂ

PLANȘĂ UNICĂ – STUDIU RELAȚII PERIURBANE

Conținut orientativ pentru planșa de sinteză a studiului

1. ELEMENTE OBLIGATORII DE CADRU

1. **Titlu planșă:** STUDIU RELAȚII PERIURBANE – ANALIZĂ ȘI PROPUNERI

2. Date tehnice:

A) UAT studiat: Comuna Colți, județul Buzău.

Vecinătăți administrative: Pătârlagele, Pănătău, Cozieni, Bozioru, Brăești, Gura Teghii.

UAT-uri incluse prioritar în aria funcțională de analiză: Pătârlagele, Cozieni, Bozioru, Brăești;

B) Faza: STUDIU DE FUNDAMENTARE PENTRU PLAN URBANISTIC GENERAL (PUG);

C) Data: 2026-06-07;

D) Elaborator: VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.;

3. Scară și sistem de proiecție:

A) Scară: 1:25.000;

B) Sistem de proiecție: Stereografic 1970;

4. Aliniere la Grila TKHC

A) Se asigură alinierea planșei la GRILA TKHC, cu reprezentarea CULOARELOR X și Y și a KILO_CAROURILOR relevante;

B) Toate referințele spațiale din propuneri și analize vor utiliza o nomenclatură cartografică unitară:

- KILO_CAROU: identificat prin perechea de culoare (X, Y) a grilei kilometrice TKHC;
- HECTA_CAROU: subdiviziune hectometrică a KILO_CAROU-ului, identificată prin perechea (X, Y) la pasul grilei TKHC ($\Delta X = \Delta Y = 100$ m);

5. **Legendă COMPLETĂ:** Structurată pe straturi vizuale (Existent, Disfuncționalități, Propuneri).

2. DELIMITĂRI TERITORIALE (A)

1. Limite administrative: UAT studiat — Colți; vecinătăți administrative — Pătârlagele, Pănătău, Cozieni, Bozioru, Brăești, Gura Teghii; UAT-uri analizate funcțional prioritar — Pătârlagele, Cozieni, Bozioru, Brăești;
2. Delimitare zonă periurbană: zona de influență directă a polului urban secundar Pătârlagele și zona funcțională extinsă bazată pe fluxurile de navetism;
3. Elemente de referință: localitățile Colți (reședință), Aluniș, Colții de Jos, Muscelu Cărahănești; polul urban Pătârlagele;

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE (B)

1. Rețea de localități: reprezentare grafică cu ierarhizare (Pătârlagele - pol secundar; Colți, Aluniș - sate satelit);

Infrastructură de transport: reprezentarea grafică a drumului comunal DC69 (valea Sibiciului) ca axă principală de acces și a celorlalte drumuri comunale (DC71, DC78);
3. Fluxuri funcționale: reprezentarea cu săgeți direcționale a fluxurilor de navetism pentru muncă și educație, preponderent pe direcția Colți -> Pătârlagele;
4. Utilizarea terenurilor (simplificată): hașuri distincte pentru zonele cu fond forestier, terenuri agricole și intravilanul localităților;

4. DISFUNCȚIONALITĂȚI (C)

1. Disfuncții de mobilitate: simboluri specifice pentru starea precară a drumurilor comunale și a ulițelor, precum și pentru oferta redusă de transport public;
2. Disfuncții teritoriale: hașuri distincte pentru apariția construcțiilor turistice izolate care fragmentează peisajul cultural și natural;
3. Disfuncții infrastructură: simboluri pentru zonele fără sistem centralizat de canalizare și pentru zonele în care pot fi necesare extinderi punctuale ale rețelelor tehnico-edilitare, în funcție de noile dezvoltări și de avizele operatorilor;
4. Disfuncții funcționale: simboluri pentru dezechilibrul dintre oferta redusă de locuri de muncă la nivel local și dependența de piața muncii din Pătârlagele;

5. PROPUNERI (D)

1. Structură policentrică propusă: simboluri pentru consolidarea satelor Colți și Aluniș ca poli locali de servicii turistice și publice;

Coridoare de mobilitate: linii distincte pentru modernizarea drumurilor comunale (DC69, DC71, DC78) și pentru crearea unui traseu de cicloturism;
3. Direcții de extindere urbană CONTROLATĂ: hașuri pentru zonele de extindere a intravilanului în continuitate cu țesutul existent și zone de limitare a construcțiilor în ariile protejate;
4. Zone de dezvoltare economică periurbană: hașuri pentru zone cu potențial turistic controlat (agroturism, turism cultural);
5. Zone de cooperare intercomunală propusă: delimitări orientative pentru aria de colaborare funcțională în domeniul turismului, patrimoniului și infrastructurii, cu statut instituțional de verificat;

6. SCENARIU DE DEZVOLTARE (E)

1. Reprezentare sintetică a scenariului ales: săgeți groase și hașuri strategice care indică direcțiile majore de dezvoltare ale Scenariului 2: Dezvoltare Coordonată și Durabilă;
2. Reprezentare comparativă (opțional): diferențiere vizuală prin linie punctată subțire pentru tendințele inerțiale (Scenariul 1) vs. linie continuă groasă pentru propunerile scenariului durabil;

7. ELEMENTE SUPLIMENTARE (VALOARE ADĂUGATĂ)

1. Diagramă fluxuri: diagramă schematică într-un colț al planșei reprezentând relațiile de dependență funcțională Colți -> Pătârlagele;
2. Indicatori sintetici: box informativ cu date cheie: Populație UAT Colți: 809 locuitori (2021), Distanță Colți–Pătârlagele: aprox. 10 km;
3. Corelare cu PUG: mențiune explicită: "Elemente preluate în reglementările PUG";

8. ELEMENTE EXCLUSE DIN PLANȘA SINTETICĂ

1. Elemente care nu fac obiectul planșei de sinteză:

- Modelări de trafic detaliate;

- Măsurători de trafic;
- Profile tehnice de străzi;
- Soluții de intersecții;
- Ridicări topo detaliate;
- Calcule de capacitate;

9. STRUCTURĂ GRAFICĂ RECOMANDATĂ

1. **LAYER 1 – EXISTENT:** tonuri de gri, neutre;
2. **LAYER 2 – DISFUNCȚIONALITĂȚI:** tonuri de roșu, portocaliu;
3. **LAYER 3 – PROPUNERI:** tonuri de verde, albastru, negru gros;
4. **LEGENDĂ:** Structurată pe cele trei categorii de mai sus.

10. CONCLUZIE DE REDACTARE GRAFICĂ

Planșa unică va funcționa ca hartă de sinteză, cu stratificare clară între situația existentă, disfuncționalități și propuneri.

CAPITOLUL 7. ANEXE TRANSVERSALE

7.1. Anexe

1. Anexa 1: Lista hărților GIS tematice

- Se prezintă o listă tabelară a planșelor tematice elaborate, cu specificarea denumirii, scării și a principalelor elemente ilustrate.

Tabelul 3 - Planșe GIS tematice pentru relații periurbane

Denumire Planșă	Scară	Elemente Ilustrate Cheie	Forma t
Studiu Relații Periurbane – Analiză și Propuneri	1:25.000	Delimitări, Fluxuri, Disfuncționalități, Propuneri strategice	PDF
Grila TKHC - KILO-HECTA CAROURI	1:28.000	Grila cartografică de localizare, Limite UAT, Curbe de nivel	PDF
Reglementări Urbanistice - Zonificare Funcțională UAT	1:15.000	Zonificare propusă, Limite intravilan, Monumente	PDF
Reglementări Urbanistice - Sat Colți	1:8.000	Detaliu zonificare, UTR-uri, Fond construit	PDF
Reglementări Urbanistice - Sat Aluniș	1:8.000	Detaliu zonificare, UTR-uri, Fond construit	PDF
Reglementări Urbanistice - Sat Muscelu Căraimănești	1:5.000	Detaliu zonificare, UTR-uri, Fond construit	PDF

2. Anexa 2: Lista studiilor anterioare consultate

- Se prezintă o listă a documentațiilor și studiilor consultate, cu menționarea anului elaborării și a valabilității datelor.

Tabelul 4 - Documente și studii anterioare consultate

Titlu Document	Elaborator/Autor	An	Valabilitate
Plan Urbanistic General existent Comuna Colți	S.C. PROIECT BUZĂU S.A.	1997	Expirat
Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul	Parlamentul României	2001	Valid (cu modificări)
Regulamentul general de urbanism (HG 525/1996)	Guvernul României	1996	Valid (cu modificări)

Titlu Document	Elaborator/Autor	An	Valabilitate
Ghid PUG (GP038/99)	MLPAT	1999	Valid
Ordinul nr. 6/2003 privind disciplina în urbanism	MLPTL / MAP	2003	Valid

3. Anexa 3: Glosar de termeni și abrevieri

- Se include un glosar care definește termenii tehnici și abrevierile utilizate.
 - ADI:** Asociație de Dezvoltare Intercomunitară
 - ANCPI:** Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară
 - GIS:** Geographic Information System (Sistem Informațional Geografic)
 - INS/INSSE:** Institutul Național de Statistică
 - LMI:** Lista Monumentelor Istorice
 - MLPAT:** Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului
 - ONRC:** Oficiul Național al Registrului Comerțului
 - PNRR:** Planul Național de Redresare și Reziliență
 - PUG:** Plan Urbanistic General
 - PUZ:** Plan Urbanistic Zonal
 - RAN:** Repertoriul Arheologic Național
 - RLU:** Regulament Local de Urbanism
 - UAT:** Unitate Administrativ-Teritorială
 - UTR:** Unitate Teritorială de Referință

4. Anexa 4: Tabel sinoptic de corelare studiu → reglementări RLU

- Se elaborează un tabel sinoptic care realizează o corespondență între disfuncționalitățile identificate, propunerile formulate și reglementările specifice din RLU.

Tabelul 5 - Corelarea disfuncționalităților cu propuneri și RLU

Disfuncționalitate (Cap. 3)	Propunere (Cap. 4)	Recomandare PUG / Articol RLU (cuvânt cheie)
Construcții turistice izolate	Managementul dezvoltării turistice	RLU: Art. privind condițiile de construire în zonele turistice; integrare în peisaj.
Deficit infrastructură	Modernizare drumuri, extindere rețea apă	PUG: Lista de investiții prioritare; RLU: Art. privind echiparea edilitară obligatorie.
Degradare patrimoniu natural	Protecția peisajului și a ariilor protejate	RLU: Art. privind regimul zonelor protejate (naturale și construite).
Lipsa cooperării intercomunale	Analizarea oportunității unui cadru de cooperare intercomunală pentru turism, inclusiv posibilitatea unei structuri de tip ADI, după verificare instituțională.	PUG: Strategia de dezvoltare; menționarea parteneriatelor.

5. Anexa 5: Bibliografie și surse oficiale consultate

- Se prezintă o listă completă a surselor bibliografice și a portalurilor de date oficiale utilizate.
 - **Documentații:** PUG existent Comuna Colți, PATJ Buzău
 - **Legislație:** Legea nr. 350/2001, Legea apelor nr. 107/1996, Ordinul MDRAP nr. 233/2016, HG nr. 525/1996, GP 038/99, Ordinul nr. 6/2003
 - **Literatură de specialitate:** Aldo Rossi - "The Architecture of the City", Lewis Mumford - "The City in History", Elena Maria Minea - "Planificare Urbană, Urbanism – Doctrină și reglementări juridice"
 - **Portaluri de date:** INSSE (tempo-online.insse.ro), ANCPI (geoportal.ancpi.ro), RAN (ran.cimec.ro), LMI (patrimoniu.gov.ro)

7.2. Referințe

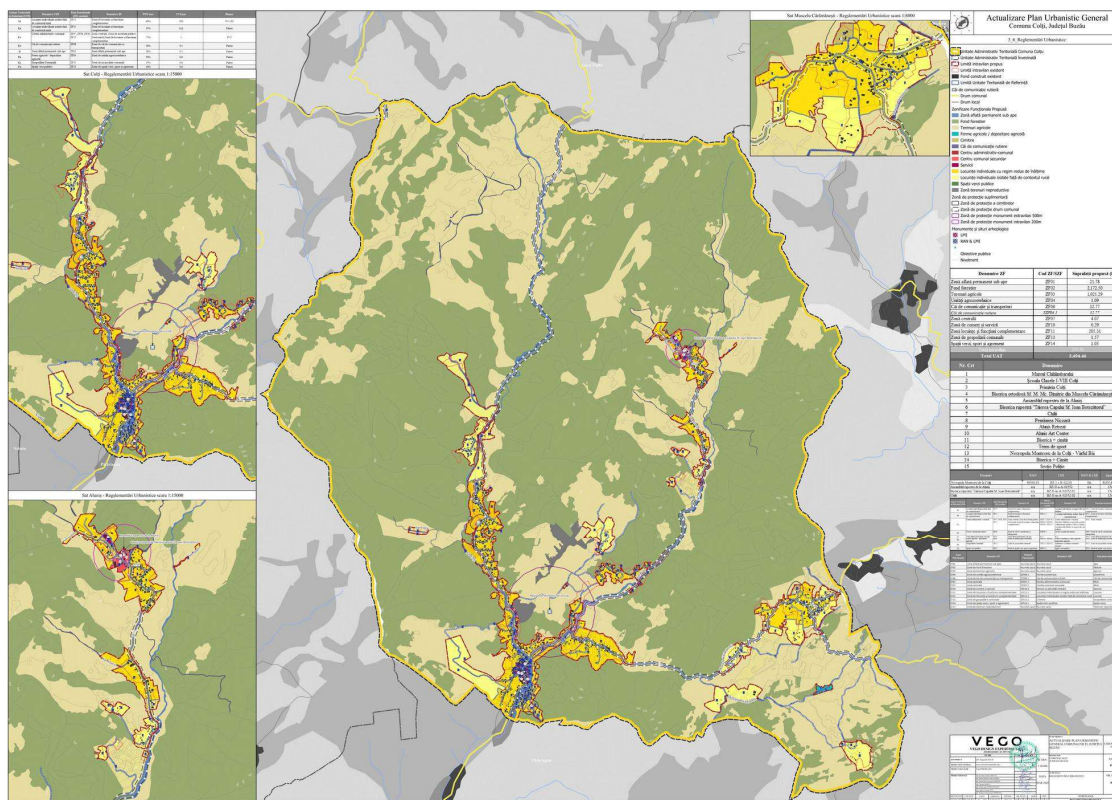
Elaborarea acestui studiu de fundamentare respectă și se fundamentează pe următoarele prevederi legislative și metodologice:

- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, în special Art. 20 alin. (3) lit. a)(i) privind componenta teritorială a studiilor de fundamentare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUG (GP 038/99), Capitolul 1 privind delimitarea obiectivului studiilor;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 14-15 privind corelarea cu Planurile de Amenajare a Teritoriului Județean/Regional;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, pentru ierarhizarea și stabilirea rangului localităților;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (RGU);
- Strategiile de dezvoltare regională și județeană relevante pentru aria de studiu, inclusiv PATJ Buzău.

ANEXE GRAFICE — PLANȘE

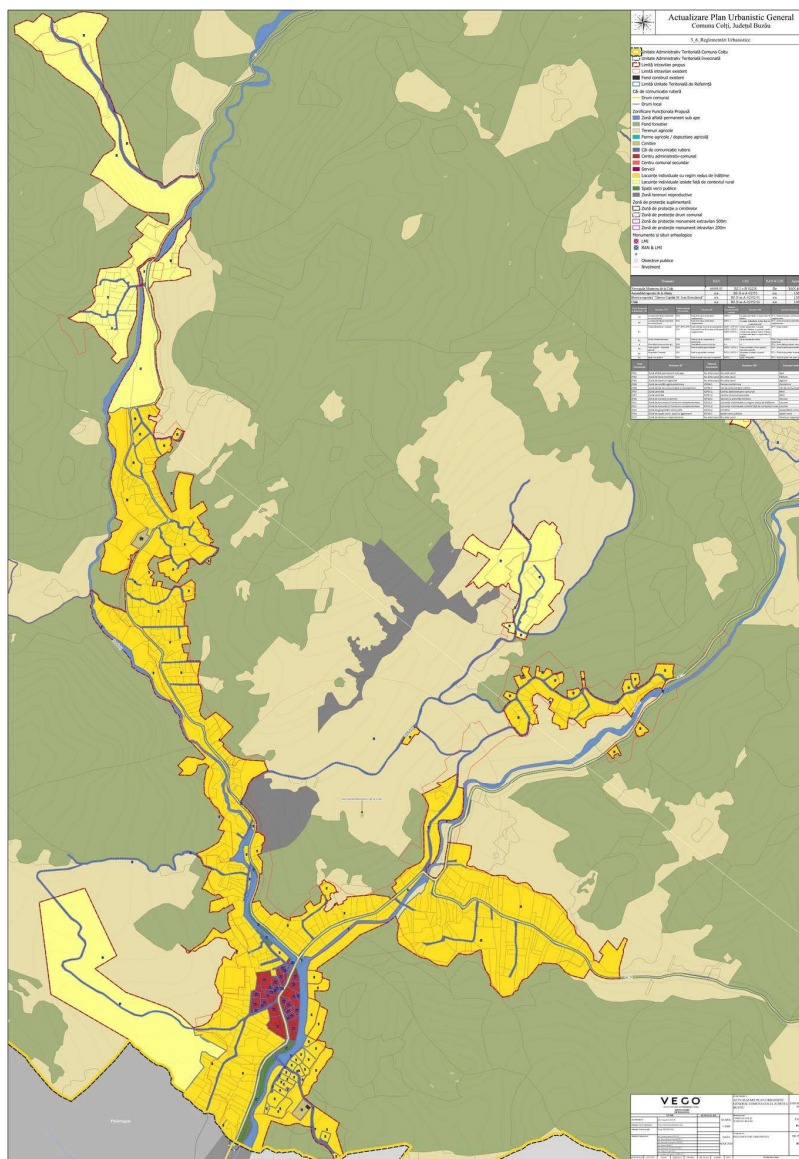
Planșele de reglementări urbanistice (zonificare funcțională) elaborate în cadrul PUG Comuna Colți, anexate prezentului studiu de relații periurbane pentru corelarea analizei teritoriale cu propunerile de reglementare.

ANEXA — Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională la nivel de UAT



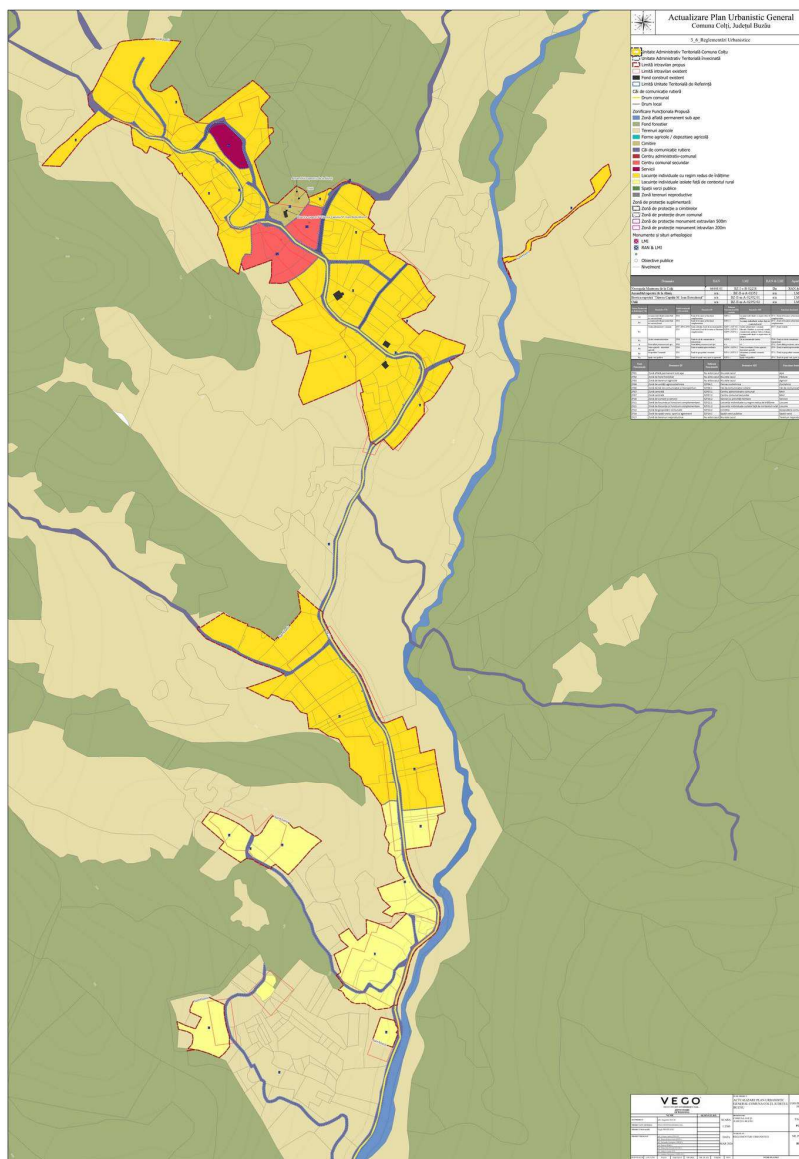
Planșa RU1: Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională la nivel de UAT. Sursa: PUG Comuna Colți, județul Buzău.

ANEXA — Reglementări Urbanistice — Zonificare funcțională, sat Colți



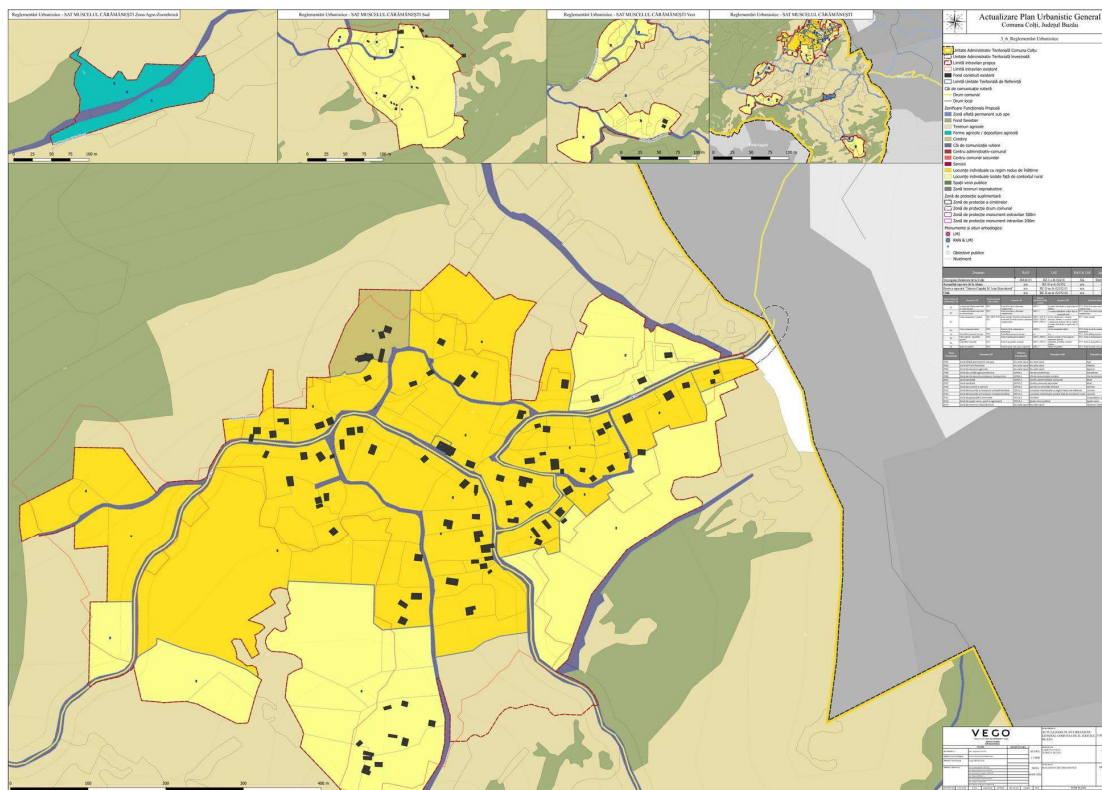
Planșa RU2: Reglementări Urbanistice — Zonificare funcțională, sat Colți. Sursa: PUG Comuna Colți, județul Buzău.

ANEXA – Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, sat Aluniș



*Planșa RU3: Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, sat Aluniș. Sursa: PUG
Comuna Colți, județul Buzău.*

**ANEXA – Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, sat
Muscelu Căraimănești**



Plansa RU4: Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, sat Muscelu Căraimănești.

Sursa: PUG Comuna Colți, județul Buzău.