

Studiu Peisagistic

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI COLȚI

Beneficiar

Comuna Colți, județul Buzău

Proiectant General

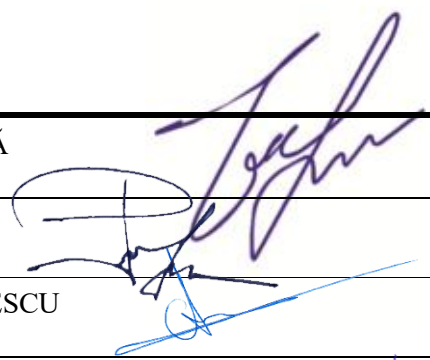
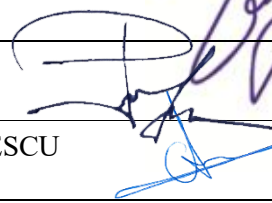
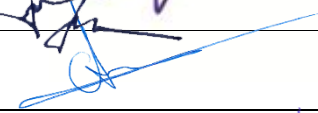
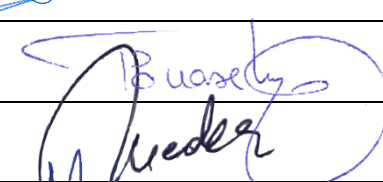
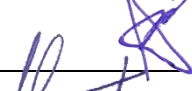
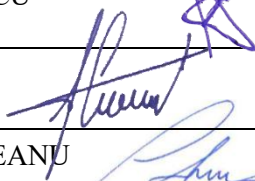
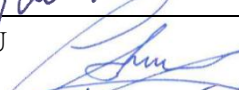
Vego Concept Engineering S.R.L.



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 Peisagistic
Data elaborării	IUL 2026

COLECTIV DE ELABORARE

Specialist atestat R.U.R. G6	Urb.peis. Sebastian GUȚĂ	
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

DATE GENERALE	7
1. 1. Date de identificare	7
2. Validarea Datelor.....	7
3. Corelări	7
CAPITOLUL 1. DELIMITAREA OBIECTULUI STUDIULUI	9
1.1. Obiectul studiului	9
1.2. Limite ale studiului	10
1.3. Obiective operaționale	11
1.4. Metodologie	11
CAPITOLUL 2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE.....	12
2.1. Cadrul Natural	12
2.2. Componenta Antropică	13
2.3. Structura Peisajului	14
2.4. Componenta Perceptuală	15
2.5. Patrimoniul Cultural și Natural	16
2.6. Riscuri Naturale și Antropice.....	17
2.7. ANALIZĂ CRITICĂ SINTETICĂ.....	17
CAPITOLUL 3. DISFUNȚIONALITĂȚI ȘI PRIORITĂȚI	19
3.1. Disfunționalități (codificate).....	19
3.2. PRIORITIZARE.....	19

3.3. MATRICE PROBLEMĂ–CAUZĂ–IMPACT.....	21
CAPITOLUL 4. PROPUNERI	23
4.0. MATRICE DE CORELARE	23
4.1. Propuneri privind regulile de construire și de amenajare	23
4.2. Propuneri de stabilire a unor interdicții temporare sau definitive	24
4.3. Recomandări de areale pentru care se vor executa PUZ-uri	24
4.4. Propuneri pentru conservarea, restaurarea și reabilitarea peisajului tradițional	25
4.5. Propuneri pentru transformarea peisajelor degradate și crearea de noi peisaje	25
CAPITOLUL 5. SCENARII	27
5.1. Scenariul 1: "Dezvoltare Tendentială / Inerțială"	27
5.1.1. Descriere.....	27
5.1.2. Indicatori de performanță peisagistică.....	27
5.1.3. Analiza SWOT	28
5.2. Scenariul 2: "Dezvoltare Durabilă Integrată / Regenerativă"	28
5.2.1. Descriere.....	28
5.2.2. Indicatori de performanță peisagistică.....	28
5.2.3. Analiza SWOT	29
5.3. COMPARAȚIE SCENARII	29
5.4. SCENARIU SELECTAT ȘI JUSTIFICARE.....	30
CAPITOLUL 6. INTEGRARE ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU)	31
6.1. Concluzii privind integrarea în RLU	34
CAPITOLUL 7. CORELARE CU ALTE STUDII.....	36
CAPITOLUL 8. SINTEZĂ.....	40

8.1. Diagnostic peisagistic integrat.....	40
8.2. Potențial.....	42
8.3. Direcții strategice	43
8.4. Măsuri prioritare (ierarhizate).....	44
CAPITOLUL 9. REFERINȚE	46

DATE GENERALE

1. 1. Date de identificare

- **Denumire documentație:** Studiu peisagistic pentru PUG UAT Comuna Colți
- **Beneficiar:** Primăria comunei Colți
- **Proiectant:** S.C. VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.

2. Validarea Datelor

- **Lista surselor de date utilizate:**
 - Studiu: Fișa de date-cheie a localității / UAT; An: 2026; Autor: VEGO Concept Engineering S.R.L.; Tip: Registru de date
 - Studiu: Corespondență oficială privind aspecte de mediu; An: 2025-2026; Autor: Diverse autorități (ANMAP, Garda Forestieră, DSP etc.); Tip: Documentație suport
 - Studiu: Corespondență oficială privind aspecte de patrimoniu; An: 2025-2026; Autor: Diverse autorități (DJC Buzău, INP, Ministerul Culturii); Tip: Documentație suport
 - Studiu: Planșe urbanistice și grilă TKHC; An: 2026; Autor: VEGO; Tip: Suport cartografic
- **Confirmare actualitate date:**
 - Regim de aplicare: conform cerințelor documentației
 - Verificare: Toate datele utilizate au o vechime de maximum 3 ani față de data elaborării.
 - Justificare: Nu se solicită justificare suplimentară pentru setul de date utilizat.

3. Corelări

- **Studiu istoric:**
 - Mod de integrare: Concluziile privind monumentele istorice (Ansamblul rupestru de la Aluniș, cod LMI BZ-II-a-A-02352) și siturile arheologice (Necropola de la "Vârful Băi", cod RAN 46448.01) identificate prin

corespondența oficială sunt integrate în analiza componentei de patrimoniu cultural și fundamentează propunerile de zonare protejată.

- **Raport de mediu:**

- Mod de integrare: Prezentul studiu peisagistic sprijină elaborarea raportului de mediu (procedura SEA) prin furnizarea diagnosticului peisagistic, identificarea zonelor naturale valoroase (Rezervația "Chihlimbarul de Buzău"), a zonelor degradate și a propunerilor de regenerare ecologică și protecție.

- **Alte studii relevante:**

- Nume studiu: Analiza riscurilor naturale (inundații, alunecări de teren)
- Mod concret de utilizare: Datele disponibile privind riscurile sunt utilizate pentru a fundamenta propunerile de interdicții de construire și pentru a corela dezvoltarea urbanistică cu constrângerile geotehnice.

CAPITOLUL 1. DELIMITAREA OBIECTULUI STUDIULUI

1.1. Obiectul studiului

Studiul peisagistic are ca obiect principal analiza, evaluarea și reglementarea peisajului de pe teritoriul administrativ al Comunei Colți, județul Buzău. Abordarea se bazează pe definirea peisajului ca un sistem dinamic și complex, rezultat din interacțiunea a trei componente fundamentale:

- Componenta naturală: Cadrul natural specific este dominat de relieful deluros-montan al Subcarpaților de Curbură, cu altitudini ce variază semnificativ, creând un peisaj fragmentat de văi și versanți. Rețeaua hidrografică este reprezentată în principal de cursurile Colți, Sibiciu și Ciptoraș și afluenții săi, care modelează coridoarele ecologice și vizuale ale teritoriului. Vegetația este diversă, fondul forestier ocupând circa 1.836 ha (circa 52,5% din suprafața UAT măsurată), alături de pajiști (593 ha) și fânețe (493 ha); peisajul natural este completat de specificul Rezervației geologice și botanice "Chihlimbarul de Buzău" (RONPA0292, cca 2,52 ha pe teritoriul comunei, conform Anexei 3). Întregul teritoriu al comunei face parte din Geoparcul Internațional UNESCO "Ținutul Buzăului" (recunoscut UNESCO în 2022), cadru de referință pentru gestionarea integrată a patrimoniului geologic, natural și cultural.
- Componenta antropică: Amprenta umană este caracterizată de o structură rurală tradițională, cu sate răsfricate de-a lungul văilor (Colți, Aluniș, Muscelu Cărmănești), locuire predominant individuală și o agricultură de subzistență. Infrastructura este limitată, specifică zonelor montane, iar presiunea antropică recentă este legată de dezvoltarea incipientă a turismului, atras de patrimoniul cultural și natural.
- Componenta perceptuală: Peisajul este perceput și valorizat atât de comunitatea locală, pentru resursele sale agricole și forestiere, cât și de vizitatori, pentru valențele sale culturale (Ansamblul rupestru de la Aluniș, Muzeul Chihlimbarului) și estetice (perspective panoramice, caracterul pitoresc al așezărilor).

În conformitate cu Ordinul 233/2016 și Legea nr. 350/2001, prezentul studiu de fundamentare are un rol direct și operațional în elaborarea Planului Urbanistic General (PUG) pentru Comuna Colți, județul Buzău. Acesta fundamentează în mod concret următoarele elemente ale PUG-ului:

- Regulamentul Local de Urbanism (RLU): Prin stabilirea de reguli, restricții, servituți și măsuri specifice impuse de unitățile de peisaj identificate. Sunt definiți indicatori urbanistici și un regim de înălțime bazat pe studii de altimetrie, elemente morfologice și materiale predominante, în vederea protejării valorilor estetice.
- Zonificarea funcțională: Prin delimitarea unor zone protejate (interdicții temporare sau definitive) și de protecție, menite să asigure conservarea, restaurarea sau reabilitarea peisajului tradițional, transformarea peisajelor degradate și crearea de noi peisaje.
- Programe de dezvoltare: Prin recomandarea de areale specifice pentru care se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale (PUZ), cu includerea măsurilor specifice pentru zonele valoroase.

1.2. Limite ale studiului

Studiul este delimitat atât teritorial, cât și funcțional, pentru a asigura o abordare focalizată și relevantă.

- Limite teritoriale: Aria de studiu corespunde integral limitei administrativ-teritoriale a Comunei Colți, județul Buzău. Suprafața UAT utilizată ca valoare de lucru este de 3.494,46 ha, conform Anexei 3 – Fișa de date-cheie a localității/UAT. Analiza acoperă atât teritoriul intravilan, cât și teritoriul extravilan.
- Limite funcționale: Analiza peisajului depășește granițele administrative, luând în considerare interacțiunile și influențele reciproce cu unitățile de peisaj învecinate. Limitele funcționale ale studiului sunt:
 - Vizuale: Analiza bazinelor vizuale majore se concentrează pe valea cursurilor Colți, Sibiciu și Ciptoraș, care structurează axa principală de percepție a teritoriului. Conurile de perspectivă relevante includ vederile către versanții abrupti, perspectivele asupra Ansamblului rupestru de la Aluniș și panoramele deschise din punctele de belvedere de pe culmile dealurilor, din care UAT este perceput ca un ansamblu integrat în peisajul subcarpatic.
 - Ecologice: Limitele ecologice sunt definite de coridoarele hidrografice ale cursurilor Colți, Sibiciu și Ciptoraș și de continuitatea masivelor forestiere ce depășesc granița administrativă, formând un habitat extins pentru fauna sălbatică.

- Culturale și istorice: Limitele culturale sunt definite de arealul de influență al Ansamblului rupestru de la Aluniș, un punct de pelerinaj și interes cultural care atrage vizitatori și generează trasee ce se extind în comunele învecinate, creând un peisaj cultural specific zonei.

1.3. Obiective operaționale

Obiectivele studiului sunt formulate pentru a produce rezultate direct aplicabile în documentația de urbanism și în managementul teritoriului.

- Obiectiv principal: Formularea unui set coerent de reguli urbanistice peisagistice care să fie integrate în Regulamentul Local de Urbanism al PUG.
- Obiective specifice:
 - Identificarea și delimitarea unităților de peisaj caracteristice pentru UAT.
 - Stabilirea zonelor cu valoare peisagistică deosebită ce necesită un regim de protecție strictă.
 - Delimitarea zonelor de peisaj degradat și formularea de propuneri pentru regenerarea acestora.
 - Definirea regulilor de construire și amenajare care să asigure integrarea armonioasă a noilor dezvoltări în peisajul existent.
 - Recomandarea de areale pentru care este necesară elaborarea de documentații de urbanism de tip PUZ, cu tematică peisagistică.

1.4. Metodologie

Metodologia de elaborare a studiului este structurată pentru a asigura corelarea verificabilă de la analiză la propunere, conform structurii impuse de Ordinul 233/2016 (delimitare, analiză critică, disfuncționalități, propuneri, scenarii).

CAPITOLUL 2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.1. Cadrul Natural

Relieful comunei Colți este specific zonei Subcarpaților de Curbură, fiind caracterizat de o fragmentare accentuată, cu altitudini cuprinse între 400 m în lunca cursurilor Colți, Sibiciu și Ciptoraș și peste 900 m pe culmile dealurilor. Din punct de vedere geologic, teritoriul este dominat de formațiuni de fliș cretacic și paleogen, cunoscute pentru susceptibilitatea la procese de eroziune și alunecări de teren. Tipurile de sol predominante sunt cambisolurile și argiluvisolurile, cu fertilitate medie, potrivite pentru pășuni, fânețe și livezi. Rețeaua hidrografică este organizată în jurul colectorului principal, cursurile Colți, Sibiciu și Ciptoraș, care drenează întregul teritoriu și creează un coridor ecologic și vizual major. Clima este temperat-continentală, cu influențe montane, caracterizată prin veri răcoroase și ierni geroase, cu precipitații abundente. Flora și vegetația sunt diverse, incluzând păduri de foioase (fag, stejar, carpen), pajiști și fânețe, la care se adaugă specificul Rezervației geologice și botanice "Chihlimbarul de Buzău". Fondul forestier este extins, ocupând circa 1.836 ha (circa 52,5% din suprafața UAT măsurată), și constituie matricea dominantă a peisajului. Fauna este bogată, specifică zonelor de deal și de munte, incluzând specii precum ursul brun, cerbul carpatin, mistrețul și o avifaună diversificată, favorizată de continuitatea masivelor forestiere ce funcționează ca importante coridoare ecologice. Din punct de vedere al hazardului seismic, teritoriul se încadrează în zona de calcul E conform P100-92 (coeficient $k_s=0,20$, perioadă de colț $T_c=0,7$ s), respectiv $a_g=0,32$ g și $T_c=1,6$ s conform P100-1/2013 (PATJ Buzău), ceea ce impune condiționări de proiectare antisismică pentru construcțiile noi. Întreg teritoriul comunei este inclus în Geoparcul Internațional UNESCO „Ținutul Buzăului”, recunoaștere care evidențiază valoarea patrimoniului geologic, natural și cultural al zonei și constituie un reper strategic pentru dezvoltarea durabilă, valorificarea patrimoniului și promovarea turismului responsabil.

CONCLUZII CRITICE

- Evaluare: Bună
- Tendință: Stabilă, dar cu vulnerabilități la presiuni antropice (defrișări, construcții necontrolate) și riscuri naturale (eroziune, alunecări de teren).
- Impact asupra PUG:

- Cadrul natural impune condiționări stricte de zonificare și reglementare, în special pe versanții cu pante accentuate și în zonele cu risc geotehnic.
- Este necesară instituirea unui regim de protecție pentru zonele naturale valoroase, în special pentru Rezervația "Chihlimbarul de Buzău" (RONPA0292) și pentru coridoarele ecologice majore.
- PUG-ul integrează restricții clare de construire impuse de riscurile naturale, în special în zonele cu potențial la alunecări de teren și în sectoarele inundabile aferente cursurilor Colți, Sibiciu și Ciptoraș.

Caracterizarea cadrului natural a fost realizată prin coroborarea datelor din Fișa de date-cheie a UAT, planșele GIS ale documentației PUG, informațiile disponibile în documentațiile de mediu și patrimoniu, literatura de specialitate privind Subcarpații de Curbură și observațiile rezultate din analiza teritorială efectuată în cadrul prezentului studiu.

2.2. Componenta Antropică

Structura așezărilor este de tip rural tradițional, cu sate răsfirate de-a lungul văilor principale (Colți - reședință, Aluniș, Colții de Jos, Muscelu Cărmănești), caracterizate printr-o locuire predominant individuală și dispersată. Conform datelor RPL 2021, populația stabilă (Recensământul Populației și Locuințelor 2021, INS) este de 809 locuitori (în scădere de la 1.094 locuitori în 2011 și 1.335 în 2002, respectiv -26% în ultimul deceniu intercensitar), în declin și cu o structură demografică îmbătrânită. Activitățile economice predominante sunt agricultura de subzistență (creșterea animalelor, pomicultură) și exploatarea forestieră. În ultimii ani, se conturează un potențial turistic important, legat de patrimoniul cultural unic și de cadrul natural. Infrastructura tehnico-edilitară este insuficient dezvoltată. Alimentarea cu energie electrică acoperă majoritatea gospodăriilor, însă alimentarea centralizată cu apă și rețeaua de canalizare sunt inexistente la nivelul UAT, populația utilizând în principal surse individuale de apă (fântâni, captări locale), conform datelor disponibile la momentul elaborării studiului.

CONCLUZII CRITICE

- Evaluare: Fragmentată și în declin.
- Tendință: Declin economic și depopulare, accentuate de lipsa infrastructurii și a oportunităților economice locale.
- Impact asupra PUG:

- PUG-ul trebuie să propună măsuri pentru gestionarea declinului demografic, prin susținerea unor activități economice alternative (turism rural, agricultură ecologică) care pot fixa populația tânără.
- Este necesară o reglementare strictă pentru noile construcții cu funcțiuni turistice, pentru a evita dezvoltarea speculativă și a asigura integrarea în specificul local.
- Este imperativă crearea unui program coerent de dezvoltare a infrastructurii tehnico-edilitare (apă, canalizare, drumuri) ca o condiție prealabilă pentru orice strategie de dezvoltare durabilă.

2.3. Structura Peisajului

Pe baza analizei integrate, pe teritoriul comunei Colți au fost identificate trei Unități de Peisaj (UP) majore:

- **UP-01:** Peisajul culoarului hidrografic al cursurilor Colți, Sibiciu și Ciptoraș și al afluenților principali. Caracterizat de dinamica fluvială, terase și lunci, acest peisaj este axa vitală a comunei, concentrând majoritatea așezărilor și a căilor de comunicație. Este un peisaj liniar, cu o puternică amprentă antropică în zonele de luncă.
- **UP-02: Peisajul versanților forestieri.** Acoperind cea mai mare parte a teritoriului, această unitate este dominată de masive forestiere compacte, cu rol ecologic (protecție, habitat) și economic (exploatare forestieră). Peisajul este robust, dar vulnerabil la defrișări necontrolate.
- **UP-03: Peisajul așezărilor rurale tradiționale și al utilizărilor agricole.** Cuprinde vetrele satelor și mozaicul de utilizări agricole din proximitatea acestora (pășuni, fânețe, livezi). Este un peisaj cultural valoros, caracterizat de o structură parcellară tradițională și o arhitectură vernaculară specifică, dar amenințat de abandon și de construcțiile noi, neintegrate.

Unitățile de peisaj au fost delimitate prin analiza integrată a componentelor naturale, antropice și perceptuale ale teritoriului, utilizând următoarele criterii principale:

- Morfologia terenului și forma de relief;
- Utilizarea dominantă a terenurilor;

- Gradul de acoperire cu vegetație forestieră;
- Prezența și continuitatea elementelor construite;
- Relațiile vizuale și perceptuale dominante;
- Funcțiile teritoriale predominante.

Delimitarea are caracter operațional și urmărește identificarea unor areale relativ omogene din punct de vedere peisagistic, necesare fundamentării reglementărilor PUG și RLU.

CONCLUZII CRITICE

- Evaluare: Armonioasă, dar vulnerabilă.
- Tendință: Fragmentare prin noi dezvoltări necontrolate în UP-03 și degradare punctuală în UP-01 și UP-02.
- Impact asupra PUG:
 - Zonificarea funcțională propusă prin PUG trebuie să fie fundamentată pe aceste unități de peisaj, recunoscându-le specificul.
 - RLU trebuie să introducă reguli specifice pentru fiecare unitate de peisaj, în special pentru UP-03, vizând protejarea caracterului tradițional.
 - Peisajul cultural din UP-03, în special în zona Aluniș, necesită un statut de zonă protejată pentru valoarea sa.

2.4. Componenta Perceptuală

Teritoriul comunei Colți oferă numeroase perspective valoroase, datorită reliefului accidentat. Relieful comunei favorizează existența unor puncte naturale de observație și a unor perspective ample asupra văilor Colți, Sibiciu și Ciptoraș și a versanților adiacenți. Printre perspectivele cu valoare peisagistică ridicată se remarcă cele orientate către Ansamblul rupestru de la Aluniș și către siluetele tradiționale ale așezărilor. Din punct de vedere perceptual, construcțiile amplasate pe versanți pot avea un impact vizual semnificativ asupra imaginii generale a peisajului. Percepția comunității locale este legată de valorile utilitare (terenuri agricole, păduri), în timp ce vizitatorii apreciază în special caracterul pitoresc și cultural.

CONCLUZII CRITICE

- Evaluare: Perspective valoroase, dar amenințate de obstrucționare vizuală.

- Tendință: Pierderea perspectivelor cheie prin construcții noi, amplasate necorespunzător.
- Impact asupra PUG:
 - Este necesară protejarea prin RLU a conurilor de vizibilitate și a punctelor de belvedere, prin impunerea unor restricții de construire și regim de înălțime.
 - RLU trebuie să definească reguli clare privind materialele, culorile și volumetria construcțiilor noi, pentru a asigura o integrare vizuală armonioasă.
 - Zonele cu poluare vizuală (construcții neterminate, depozități neconforme) trebuie identificate și incluse în programe de reabilitare.

2.5. Patrimoniul Cultural și Natural

Teritoriul comunei Colți deține un patrimoniu cultural și natural de excepție. Conform datelor oficiale (INP, DJC Buzău), au fost inventariate două monumente istorice majore: Ansamblul rupestru de la Aluniș (cod LMI BZ-II-a-A-02352) și situl arheologic Necropola de la "Vârful Băi" (cod LMI BZ-I-s-B-02218, cod RAN 46448.01). De asemenea, pe teritoriul comunei se află aria naturală protejată de interes național Rezervația "Chihlimbarul de Buzău" (cod RONPA0292). Pe lângă acestea, există un valoros patrimoniu imaterial legat de meșteșugurile tradiționale și un peisaj cultural bine conservat în zona satului Aluniș. Nu au fost identificate situri Natura 2000 care să se suprapună pe teritoriul UAT (cele mai apropiate, ROSACo103 și ROSPA0160 "Lunca Buzăului", se află la cca 2,4 km). Întregul teritoriu administrativ este integrat în Geoparcul Internațional UNESCO "Ținutul Buzăului", care recunoaște la nivel mondial valoarea geologică (chihlimbarul de Colți), arheologică și peisagistică a zonei.

CONCLUZII CRITICE

- Evaluare: Vulnerabil.
- Tendință: Presiune crescută asupra zonelor de protecție, generată de interesul turistic și imobiliar, concomitent cu pierderea elementelor de patrimoniu vernaculare (case tradiționale) prin degradare sau intervenții necorespunzătoare.
- Impact asupra PUG:
 - Este obligatorie integrarea în PUG a zonelor de protecție a monumentelor istorice și a ariei naturale protejate, conform legislației în vigoare.

- RLU trebuie să definească reguli stricte pentru orice intervenție în aceste zone de protecție, condiționând autorizarea de obținerea avizelor de la Ministerul Culturii și, respectiv, de la autoritatea de mediu.
- PUG-ul trebuie să propună măsuri active de protejare și valorificare a peisajului cultural și a patrimoniului imaterial.

2.6. Riscuri Naturale și Antropice

Principalele riscuri naturale care afectează teritoriul sunt inundațiile, în lunca cursurilor Colți, Sibiciu și Ciptoraș, și alunecările de teren, pe versanții cu pante accentuate și substrat geologic instabil. Hărțile de hazard indică o expunere medie spre ridicată la aceste fenomene. Din punct de vedere antropic, nu au fost identificate surse majore de poluare industrială sau riscuri tehnologice de tip SEVESO. Riscurile principale sunt legate de poluarea difuză din surse agricole și de gestionarea neconformă a deșeurilor menajere.

CONCLUZII CRITICE

- Evaluare: Risc mediu spre ridicat pentru riscurile naturale în zonele construite existente.
- Tendință: Creșterea vulnerabilității prin extinderea construcțiilor în zone de risc, în absența unor reglementări clare.
- Impact asupra PUG:
 - Este obligatorie introducerea în PUG a interdicțiilor de construire (definitive) în zonele cu risc ridicat la inundații și alunecări.
 - Este necesară impunerea prin RLU a unor condiții tehnice specifice (ex: studii geotehnice aprofundate, sisteme de fundare speciale) pentru construcțiile amplasate în zonele cu risc mediu.
 - PUG-ul trebuie să stabilească măsuri pentru managementul deșeurilor și prevenirea poluării difuze.

2.7. ANALIZĂ CRITICĂ SINTETICĂ

- Sinteză transversală:
 - Peisajul comunei Colți este unul de mare valoare, structurat de relieful subcarpatic și de valea cursurilor Colți, Sibiciu și Ciptoraș, cu un patrimoniu

cultural și natural excepțional. Principalele vulnerabilități sunt declinul demografic, infrastructura precară și presiunea antropică necontrolată asupra resurselor de peisaj.

- Forțele motrice care modelează peisajul sunt, pe de o parte, abandonul activităților agricole tradiționale, iar pe de altă parte, o presiune imobiliară incipientă, alimentată de potențialul turistic.
- Identificare relații cauză-efect:
 - Lipsa oportunităților economice locale (cauză) generează declin demografic și îmbătrânirea populației (efect), ceea ce duce la abandonul terenurilor agricole și la degradarea fondului construit tradițional.
 - Infrastructura de transport și edilitară slab dezvoltată (cauză) limitează potențialul de dezvoltare turistică durabilă și accentuează izolarea comunităților (efect).
- Evidențierea conflictelor majore:
 - Conflictul principal este între necesitatea dezvoltării economice (în special prin turism) și imperativul protejării peisajului cultural și natural, care reprezintă chiar resursa acestei dezvoltări.
 - Un al doilea conflict major este între utilizările tradiționale ale terenului (agricultura de subzistență) și noile funcțiuni propuse (case de vacanță, pensiuni), care pot genera presiune asupra resurselor și pot altera caracterul local.
 - Se manifestă un conflict vizual cauzat de construcțiile noi, disonante, care alterează caracterul arhitectural și coerența peisajului rural tradițional.

CAPITOLUL 3. DISFUNCȚIONALITĂȚI ȘI PRIORITĂȚI

Acest capitol fundamentează analitic propunerile PUG, conform demersului metodologic stabilit prin Ordinul 233/2016, prin evidențierea disfuncționalităților identificate în etapa de analiză critică (Capitolul 2) și stabilirea priorităților de intervenție.

3.1. Disfuncționalități (codificate)

Disfuncționalitățile identificate sunt sistematizate, codificate și descrise pentru a asigura o bază de date clară și trasabilă. Codificarea permite referințe încrucișate facile în cadrul documentației și în etapele ulterioare de reglementare și implementare.

Tabelul 1 - Disfuncționalități peisagistice codificate

Cod Disfuncționalitate	Descriere Disfuncționalitate	Sursa Analizei (Capitolul 2)
DF-NAT-01	Vulnerabilitate ridicată la procese de eroziune și alunecări de teren pe versanții cu pante accentuate.	Cap. 2.1 & 2.6
DF-ANT-01	Infrastructură tehnică (apă, canalizare) și de transport (drumuri) precară, subdimensionată și neuniform distribuită.	Cap. 2.2
DF-ANT-02	Declin demografic accentuat și îmbătrânirea populației, corelate cu lipsa oportunităților economice locale.	Cap. 2.2
DF-PER-01	Degradarea calității vizuale a peisajului prin apariția de construcții noi, neintegrate arhitectural și volumetric.	Cap. 2.4 & 2.7
DF-PAT-01	Presiune antropică (turistică și imobiliară) asupra zonelor de protecție a monumentelor istorice, cu risc de degradare.	Cap. 2.5
DF-PAT-02	Stare avansată de degradare a fondului construit tradițional valoros, din cauza abandonului și a intervențiilor necorespunzătoare.	Cap. 2.5 & 2.2
DF-RSK-01	Risc de inundații în lunca majoră a cursurilor Colți, Sibiciu și Ciptoraș, care afectează zone construite și terenuri agricole.	Cap. 2.6

3.2. PRIORITIZARE

Pe baza analizei gravității și urgenței, disfuncționalitățile identificate sunt ierarhizate în trei categorii de prioritate, pentru a ghida alocarea resurselor și secvențierea intervențiilor în cadrul PUG și a programelor de dezvoltare ulterioare.

1. Critice (intervenție imediată)

- Definiție: Disfuncționalități care prezintă un risc iminent pentru siguranța publică, sănătatea populației sau care produc degradarea ireversibilă a unor resurse naturale sau culturale de importanță majoră. Nerezolvarea acestora blochează sau compromite fundamental dezvoltarea durabilă a UAT.
- Criterii de încadrare:
 - Risc natural cu probabilitate mare de manifestare și impact direct asupra zonelor locuite (DF-NAT-01, DF-RSK-01).
 - Distrugerea sau alterarea gravă a unui monument istoric de clasă A (DF-PAT-01).
 - Contaminare directă a surselor de apă potabilă.

2. Medii (intervenție controlată)

- Definiție: Disfuncționalități care afectează calitatea vieții, funcționalitatea teritoriului sau valoarea peisajului pe termen mediu și lung. Necesită planificare și alocare de resurse în cadrul ciclului de implementare al PUG, dar nu reprezintă o urgență imediată.
- Criterii de încadrare:
 - Lipsa infrastructurii edilitare în zone extinse (DF-ANT-01).
 - Declinul demografic și economic care amenință sustenabilitatea comunității (DF-ANT-02).
 - Degradarea calității vizuale a peisajului prin construcții disonante (DF-PER-01).
 - Degradarea progresivă a patrimoniului vernacular (DF-PAT-02).

3. Minore (monitorizare și ajustare)

- Definiție: Disfuncționalități cu impact localizat și redus, care pot fi gestionate prin măsuri administrative curente, programe de întreținere sau care necesită monitorizare pentru a preveni agravarea.
- Criterii de încadrare:
 - Degradări punctuale ale spațiului public.

- Neconcordanțe minore de regim de înălțime care nu afectează perspectivele majore.
- Necesități de întreținere a spațiilor verzi existente.

3.3. MATRICE PROBLEMĂ–CAUZĂ–IMPACT

Matricea de mai jos oferă o analiză aprofundată a disfuncționalităților critice și medii, corelând fiecare problemă identificată (efectul vizibil) cu cauzele sale fundamentale și cu impacturile sale multiple (ecologice, sociale, economice, culturale). Această analiză este esențială pentru a formula propuneri care adresează rădăcina problemelor, nu doar simptomele.

Tabelul 2 - Relația problemă-cauză-impact pentru disfuncționalități

Cod Disfuncționalitate	Problemă (Efect observabil)	Cauze Fundamentale (Rădăcina problemei)	Impact (Ecologic / Social / Economic / Cultural)	Sursa Analizei (Cap. 2)
DF-NAT-01 & DF-RSK-01	Expunerea construcțiilor și a populației la riscuri de alunecări de teren și inundații.	- Substrat geologic instabil și pante accentuate. - Extinderea necontrolată a construcțiilor în zone de risc. - Defrișări și management forestier inadecvat.	Ecologic: degradarea solului, pierderea habitatelor. Social: risc pentru siguranța vieții. Economic: distrugerea proprietăților și a infrastructurii.	Cap. 2.1 & 2.6
DF-PAT-01	Risc de degradare a monumentelor istorice (Ansamblul rupestru Aluniș) și a zonelor lor de protecție.	- Creșterea presiunii turistice neorganizate. - Lipsa unor reglementări clare și a unui management eficient al siturilor. - Dezvoltări imobiliare în proximitate.	Ecologic: impact asupra cadrului natural al monumentelor. Social: pierderea unui reper identitar. Economic: scăderea potențialului turistic pe termen lung. Cultural: pierdere ireversibilă de patrimoniu de clasă A.	Cap. 2.5
DF-ANT-01	Calitate scăzută a vieții și limitarea	- Lipsa investițiilor pe termen lung.	Social: disconfort, inegalități de acces	Cap. 2.2

Cod Disfuncționalitate	Problemă (Efect observabil)	Cauze Fundamentale (Rădăcina problemei)	Impact (Ecologic / Social / Economic / Cultural)	Sursa Analizei (Cap. 2)
	dezvoltării economice din cauza infrastructurii precare.	- Izolarea geografică și costurile ridicate de implementare. - Capacitate administrativă redusă.	la servicii. Economic: blocarea investițiilor, limitarea dezvoltării turismului și a altor activități.	
DF-ANT-02	Declin demografic continuu, cu impact asupra structurii sociale și a sustenabilității pe termen lung a comunei.	- Lipsa locurilor de muncă și a oportunităților economice locale. - Migrarea populației tinere către zone urbane. - Servicii publice (sănătate, educație) limitate.	Social: îmbătrânirea populației, slăbirea coeziunii comunitare. Economic: reducerea forței de muncă, abandonul terenurilor agricole. Cultural: pierderea tradițiilor locale.	Cap. 2.2
DF-PER-01	Alterarea caracterului peisajului rural tradițional prin construcții noi, disonante.	- Lipsa unor reguli clare în RLU privind estetica arhitecturală (materiale, culori, volumetrie). - Necunoașterea sau ignorarea specificului local de către noii proprietari.	Social: pierderea sentimentului de apartenență. Economic: diminuarea atractivității turistice. Cultural: erodarea identității arhitecturale locale.	Cap. 2.4 & 2.7

CAPITOLUL 4. PROPUNERI

Acest capitol traduce diagnosticul peisagistic și disfuncționalitățile identificate într-un set de măsuri aplicabile în PUG. Demersul asigură o legătură clară și trasabilă între problemă și soluție, conform exigențelor metodologice ale Ordinului 233/2016. Fiecare propunere este fundamentată pe o nevoie reală a teritoriului, vizând eliminarea/diminuarea disfuncționalităților și valorificarea potențialului peisagistic.

4.0. MATRICE DE CORELARE

Această matrice reprezintă instrumentul central de corelare al studiului, conectând explicit fiecare disfuncționalitate codificată în Capitolul 3 cu o măsură specifică, un tip de intervenție și o prioritate.

Tabelul 3 - Corelarea disfuncționalităților cu măsuri propuse

Cod Disfuncționalitate	Măsură Corectivă Propusă (Cod Măsură)	Tip Intervenție	Prioritate (C/M/m)
DF-NAT-01	M-PROP-01	Proiect specific & Reglementare RLU	C
DF-ANT-01	M-PROP-02	Recomandare PUZ & Interdicție temporară	M
DF-ANT-02	M-PROP-03	Program de reabilitare	M
DF-PER-01	M-PROP-04	Reglementare RLU	M
DF-PAT-01	M-PROP-05	Recomandare PUZ & Reglementare RLU	C
DF-PAT-02	M-PROP-06	Program de reabilitare	M
DF-RSK-01	M-PROP-07	Interdicție	C

4.1. Propuneri privind regulile de construire și de amenajare

Aceste reguli sunt destinate integrării directe în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și au rolul de a ghida dezvoltarea viitoare într-o manieră coerentă cu valorile peisajului.

- Regim de înălțime: Propunerea unui regim de înălțime maxim admis diferențiat pe unități de peisaj (maxim P+1E în zonele cu caracter rural tradițional - UP-03, P+2E în zonele de extindere controlată), pentru a proteja siluetele localităților și perspectivele.

- **Materiale și culori:** Stabilirea unei game de materiale și culori admise pentru fațade și învelitori (tencuială albă/pastel, lemn natur, piatră locală, învelitori din țiglă ceramică sau șindrillă), interzicând materialele stridente sau neintegrate (tablă lucioasă colorată, tâmplărie PVC în culori intense).
- **Regim de parcelare și ocupare a terenului:** Impunerea unor dimensiuni minime ale parcelelor (ex: 800 mp) și a unui Procent de Ocupare a Terenului (POT) redus (max. 20%) în zonele de extindere, pentru a preveni îndesirea excesivă și a păstra caracterul aerisit.
- **Amenajarea spațiilor verzi și a împrejmuirilor:** Obligatorietatea plantării unui număr minim de 5 arbori pe parcelă și utilizarea de garduri transparente sau vegetale (gard viu), cu o înălțime maximă de 1,5 m, pentru a asigura continuitatea spațiului verde și a evita crearea unor bariere vizuale dure.

Regimul propus are caracter orientativ și urmărește menținerea scării tradiționale a așezărilor și integrarea armonioasă a noilor construcții în peisajul rural local, urmând a fi particularizat prin RLU și prin documentațiile de urbanism subsecvente.

4.2. Propuneri de stabilire a unor interdicții temporare sau definitive

Aceste interdicții sunt măsuri de protecție directă a zonelor vulnerabile sau cu risc.

- Se propune instituirea unei interdicții definitive de construire în zonele cu risc ridicat la alunecări de teren și în sectoarele inundabile aferente cursurilor Colți, Sibiciu și Ciptoraș, conform planșelor de risc și studiilor de specialitate.
- **Interdicție temporară de construire:** Propunerea instituirii unei interdicții temporare de construire în zonele de extindere a intravilanului propuse, până la elaborarea și aprobarea unor Planuri Urbanistice Zonale care să detalieze regimul de construire și să asigure realizarea infrastructurii necesare.

4.3. Recomandări de areale pentru care se vor executa PUZ-uri

Identificarea zonelor care necesită o reglementare detaliată prin Planuri Urbanistice Zonale este o măsură esențială pentru gestionarea controlată a dezvoltării.

- **PUZ pentru zone protejate:** Se recomandă elaborarea unui PUZ pentru arealul aferent monumentului istoric Ansamblul rupestru de la Aluniș și pentru zona sa de influență vizuală

și funcțională, delimitarea exactă urmând a fi stabilită în etapa de elaborare a documentației PUZ.

- **PUZ pentru zone de dezvoltare turistică:** Se recomandă elaborarea unui PUZ pentru arealul cu potențial de dezvoltare turistică situat în proximitatea Muzeului Chihlimbarului din satul Colți, delimitarea exactă urmând a fi stabilită în etapa de elaborare a documentației PUZ, pe baza analizei funcționale, a accesibilității și a disponibilității terenurilor.

4.4. Propuneri pentru conservarea, restaurarea și reabilitarea peisajului tradițional

- Elaborarea unui ghid de bune practici: Crearea unui ghid de arhitectură și construire destinat proprietarilor, aprobat prin HCL, pentru reabilitarea locuințelor tradiționale, cu detalii despre materiale, tehnici și soluții constructive specifice zonei.
- Crearea unui program de sprijin financiar: Inițierea unui program local de sprijin financiar (cofinanțare, scutiri de taxe) pentru proprietarii care își restaurează casele folosind materiale și tehnici tradiționale, conform ghidului, cu prioritate pentru clădirile din zona de protecție a monumentelor istorice.

4.5. Propuneri pentru transformarea peisajelor degradate și crearea de noi peisaje

- Program de reîmpădurire: Implementarea unui program multianual, în parteneriat cu Ocolul Silvic, de reîmpădurire a versanților afectați de eroziune, în special în bazinele hidrografice torențiale, utilizând exclusiv specii autohtone adaptate condițiilor locale.
- Proiecte de reabilitare ecologică: Inițierea unor proiecte de reabilitare ecologică a zonelor afectate de depozitări neconforme de deșeuri, vizând eliminarea surselor de poluare și reintegrarea peisagistică a acestor terenuri.
- Crearea unei rețele de coridoare verzi: Proiectarea și implementarea unei rețele de coridoare verzi-albastre de-a lungul cursurilor de apă, care să conecteze zonele naturale existente, să contribuie la protecția malurilor și să servească drept spații de agrement și mobilitate alternativă (trasee pietonale, velo).

Implementarea măsurilor de reîmpădurire se realizează cu respectarea regimului juridic al terenurilor și în colaborare cu administratorii și proprietarii acestora, conform legislației aplicabile.

CAPITOLUL 5. SCENARII

Acest capitol reprezintă etapa de prognoză a studiului, conform literei e) din metodologia stabilită prin Ordinul 233/2016. Pe baza analizei critice și a disfuncționalităților identificate, sunt formulate și evaluate minimum două scenarii sau alternative de dezvoltare, pentru a oferi administrației publice locale o bază decizională solidă în vederea alegerii direcției strategice de dezvoltare a peisajului din UAT.

5.1. Scenariul 1: "Dezvoltare Tendentială / Inerțială"

5.1.1. Descriere

Acest scenariu descrie evoluția probabilă a peisajului comunei Colți în absența unor intervenții strategice corective, presupunând menținerea tendințelor actuale. Dezvoltarea ar continua în mod extensiv și punctual, dictată de interesul imobiliar pe termen scurt, în special pentru funcțiuni turistice (case de vacanță, pensiuni). Lipsa investițiilor majore în infrastructura de bază (apă, canalizare, drumuri) ar accentua decalajele dintre zone și ar limita calitatea vieții. Cadrul de reglementare, în absența unui PUG actualizat și ferm, ar rămâne lax, permițând construcții neintegrate în peisajul cultural și natural (DF-PER-01). Declinul demografic (DF-ANT-02) și abandonul terenurilor agricole s-ar accentua, ducând la o degradare progresivă a peisajului rural tradițional.

5.1.2. Indicatori de performanță peisagistică

- Impact vizual: Creșterea poluării vizuale prin construcții disonante și fragmentarea orizontului vizual în zonele de belvedere.
- Biodiversitate: Reducerea suprafețelor habitatelor seminaturale (pajiști, livezi) și scăderea conectivității ecologice din cauza extinderii necontrolate a intravilanului.
- Ocupare teren: Creștere accelerată a suprafeței construite în detrimentul terenurilor agricole/naturale, cu o utilizare inefficientă a terenului.
- Coerență peisaj cultural: Pierderea progresivă a caracterului tradițional al așezărilor, omogenizare arhitecturală și degradarea fondului construit valoros (DF-PAT-02).

5.1.3. Analiza SWOT

- **Puncte Tari (Strengths):** Simplitate în implementare pe termen scurt, continuitate cu trendurile existente, fără a necesita efort administrativ sau investițional major.
- **Puncte Slabe (Weaknesses):** Sustenabilitate redusă, degradarea ireversibilă a resurselor de peisaj, costuri sociale și de mediu ridicate pe termen lung (ex: gestionarea riscurilor naturale - DF-NAT-01, DF-RSK-01).
- **Oportunități (Opportunities):** Oportunități limitate, posibil atragerea unor investiții speculative pe termen scurt, cu beneficii minime pentru comunitatea locală.
- **Amenințări (Threats):** Atingerea unor praguri critice de degradare a mediului, pierderea identității locale și a atractivității turistice pe termen lung, conflicte sociale generate de dezvoltarea inegală.

5.2. Scenariul 2: "Dezvoltare Durabilă Integrată / Regenerativă"

5.2.1. Descriere

Acest scenariu prezintă o viziune alternativă, bazată pe implementarea proactivă a măsurilor propuse în Capitolul 4. Dezvoltarea este ghidată de principii de sustenabilitate, vizând protejarea capitalului natural și cultural și regenerarea zonelor degradate. Se prioritizează modernizarea infrastructurii (M-PROP-02), protejarea strictă a patrimoniului și a zonelor de risc (M-PROP-05, M-PROP-07), și încurajarea unui turism durabil, integrat în specificul local. Noile construcții sunt ghidate de reguli clare (M-PROP-04), asigurând coerența peisajului. Dezvoltarea economică este corelată cu programe de sprijin pentru agricultura ecologică și reabilitarea fondului construit tradițional (M-PROP-06), având ca efect atenuarea declinului demografic.

5.2.2. Indicatori de performanță peisagistică

- **Impact vizual:** Îmbunătățirea calității vizuale prin reguli de construire stricte și protejarea perspectivelor valoroase.
- **Biodiversitate:** Creșterea suprafeței de habitate naturale prin programe de reîmpădurire (M-PROP-01) și refacerea coridoarelor ecologice.
- **Ocupare teren:** Limitarea extinderii intravilanului la zonele justificate, promovarea reconversiei funcționale și a densificării inteligente în vetrele existente.

- Coerență peisaj cultural: Consolidarea și valorificarea identității locale prin protejarea și reabilitarea patrimoniului construit și integrarea armonioasă a noilor construcții.

5.2.3. Analiza SWOT

- Puncte Tari (Strengths): Reziliență crescută la schimbările climatice și riscuri naturale, calitate ridicată a vieții, atractivitate turistică sporită și sustenabilă pe termen lung.
- Puncte Slabe (Weaknesses): Necesită o capacitate administrativă ridicată pentru implementare și monitorizare, costuri de investiție inițiale mai mari, posibilă rezistență la schimbare din partea unor actori economici.
- Oportunități (Opportunities): Atragerea de finanțări europene pentru proiecte verzi și de patrimoniu (ex: PNRR), dezvoltarea turismului durabil și a produselor locale, creșterea valorii proprietăților pe termen lung.
- Amenințări (Threats): Fluctuații ale politicilor publice, lipsa de continuitate în implementarea proiectelor pe termen lung.

5.3. COMPARAȚIE SCENARII

Analiza comparativă a scenariilor oferă o imagine sintetică asupra avantajelor și dezavantajelor fiecărei direcții de dezvoltare, utilizând un set de criterii de evaluare relevante pentru obiectivele peisagistice ale PUG.

Tabelul 4 - Compararea scenariilor de dezvoltare peisagistică

Criteriu de Evaluare	Scenariul 1: Dezvoltare Tendentială / Inerțială	Scenariul 2: Dezvoltare Durabilă Integrată / Regenerativă
Sustenabilitate Ecologică	Scăzută (degradarea resurselor, pierderea biodiversității)	Ridicată (protecția resurselor, regenerare ecologică)
Reziliență la Riscuri	Scăzută (vulnerabilitate crescută la inundații și alunecări)	Ridicată (măsuri proactive de reducere a riscurilor)
Coerență Peisaj Cultural	Scăzută (pierderea identității, omogenizare)	Ridicată (protejarea și valorificarea patrimoniului)
Calitatea Vieții	În stagnare/declin (infrastructură precară, servicii limitate)	În creștere (infrastructură modernizată, spații publice de calitate)
Potențial Economic	Limitat (bazat pe speculă imobiliară pe termen scurt)	Ridicat și durabil (bazat pe turism de calitate și produse locale)

Criteriu de Evaluare	Scenariul 1: Dezvoltare Tendentială / Inerțială	Scenariul 2: Dezvoltare Durabilă Integrată / Regenerativă
Costuri de Implementare	Scăzute (pe termen scurt, prin lipsa investițiilor)	Ridicate (pe termen scurt, necesită investiții publice și private)
Costuri pe Termen Lung	Ridicate (costuri de remediere a degradărilor și a dezastrelor)	Scăzute (costuri reduse de întreținere și operare)
Capacitate Administrativă	Scăzută (management reactiv, la criză)	Ridicată (necesită management proactiv și planificare strategică)

5.4. SCENARIU SELECTAT ȘI JUSTIFICARE

Pe baza analizei comparative, se recomandă adoptarea **Scenariului 2: "Dezvoltare Durabilă Integrată / Regenerativă"** ca direcție strategică pentru dezvoltarea peisagistică a UAT Comuna Colți.

- Justificare: Scenariul 2 este singurul care răspunde în mod direct și coerent disfuncționalităților critice identificate în Capitolul 3 (infrastructură precară, riscuri naturale, presiune pe patrimoniu, declin demografic). În timp ce Scenariul 1 duce la o epuizare a resurselor care stau la baza atractivității comunei, Scenariul 2 propune un model de dezvoltare care valorifică potențialul local într-un mod sustenabil, crescând calitatea vieții și reziliența teritoriului. Deși implică costuri de investiție inițiale mai mari, beneficiile pe termen lung – economice, sociale și de mediu – sunt net superioare, asigurând o traiectorie pozitivă pentru comunitate.

- Condiții de implementare: Succesul implementării Scenariului 2 este condiționat de:

- Asigurarea capacității administrative:** Consolidarea echipei din cadrul primăriei pentru a putea gestiona proiecte complexe și pentru a atrage finanțări.
- Atragerea de fonduri externe:** Accesarea activă a programelor de finanțare naționale și europene (ex: PNRR, programe operaționale) pentru co-finanțarea proiectelor de infrastructură și patrimoniu.
- Implicarea comunității:** Crearea unui cadru de consultare și implicare a cetățenilor și a actorilor locali în implementarea proiectelor, pentru a asigura acceptabilitatea și sustenabilitatea acestora.
- Monitorizarea constantă a indicatorilor:** Implementarea unui sistem de monitorizare a indicatorilor de performanță peisagistică și socio-economică pentru a evalua progresul și a ajusta strategiile în timp real.

CAPITOLUL 6. INTEGRARE ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU)

Acest capitol reprezintă componenta operațională a studiului peisagistic, având rolul de a traduce diagnosticul, disfuncționalitățile și propunerile strategice într-un set de reguli concrete, direct integrabile în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) al Planului Urbanistic General (PUG) pentru UAT Comuna Colți. Conform exigențelor metodologice ale Ordinului nr. 233/2016, acest demers asigură o legătură directă, transparentă și auditabilă între analiza științifică a peisajului și cadrul de reglementare urbanistică.

Principiul fundamental al acestui capitol este corelarea directă dintre analiză, diagnostic, măsuri și reglementări. Fiecare regulă propusă este explicit ancorată într-o concluzie a analizei critice (Capitolul 2), o disfuncționalitate codificată (Capitolul 3), o măsură specifică (Capitolul 4) sau o direcție strategică asumată prin scenariul de dezvoltare selectat (Capitolul 5). Matricea de mai jos funcționează ca o „piatră de temelie” a fundamentării tehnice a RLU, demonstrând că nicio reglementare nu este arbitrară, ci răspunde unei nevoi identificate și argumentate.

Tabelul 5 - Corelarea măsurilor peisagistice în RLU

Propunere/Măsură Strategică (Cod Măsură din Cap. 4)	Concluzie Analiză Critică (Ref. Cap. 2)	Disfuncționalitate Codificată (Cod DF din Cap. 3)	Direcție Strategică (Ref. Scenariu Cap. 5)	Articol/Regulă RLU Propusă (numotare provizorie; numărul definitiv al articolului se atribuie la redactarea RLU)	Observații (Tip intervenție)
M-PROP-01	Cap. 2.1 & 2.6 - Vulnerabilități la eroziune și riscuri naturale.	DF-NAT-01	Scenariul 2 - Dezvoltare Durabilă Integrată	Art. propus RLU 01: Se aprobă inițierea, în parteneriat cu autoritățile silvice competente, a unui program multianual de reîmpădurire a versanților afectați de eroziune, conform zonelor delimitate în planșa de	Proiect specific



Propunere/Măsură Strategică (Cod Măsură din Cap. 4)	Concluzie Analiză Critică (Ref. Cap. 2)	Disfuncționalitate Codificată (Cod DF din Cap. 3)	Direcție Strategică (Ref. Scenariu Cap. 5)	Articol/Regulă RLU Propusă (numotare provizorie; numărul definitiv al articolului se atribuie la redactarea RLU)	Observații (Tip intervenții)
				reglementări peisagistice. Utilizarea speciilor autohtone este obligatorie.	
M-PROP-02	Cap. 2.2 - Infrastructură precară.	DF-ANT-01	Scenariul 2 - Dezvoltare Durabilă Integrată	Art. propus RLU 02: Se instituie interdicție temporară de construire pentru toate zonele propuse pentru extinderea intravilanului. Ridicarea interdicției este condiționată de elaborarea și aprobarea unor Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) care să demonstreze asigurarea prealabilă a infrastructurii tehnico-edilitare necesare.	Recomandare PUZ & Interdicție temporară
M-PROP-04	Cap. 2.4 & 2.7 - Construcții disonante, alterarea caracterului rural.	DF-PER-01	Scenariul 2 - Dezvoltare Durabilă Integrată	Art. propus RLU 03: (1) Se admite un regim de înălțime maxim de P+1E în zonele de peisaj cultural tradițional (UP-03). (2) Materialele admise pentru fațade sunt: tencuiala	Reglementare RLU



Propunere/Măsură Strategică (Cod Măsură din Cap. 4)	Concluzie Analiză Critică (Ref. Cap. 2)	Disfuncționalitate Codificată (Cod DF din Cap. 3)	Direcție Strategică (Ref. Scenariu Cap. 5)	Articol/Regulă RLU Propusă (numotare provizorie; numărul definitiv al articolului se atribuie la redactarea RLU)	Observații (Tip intervenții)
				albă/pastel, lemnul natur, piatra locală. (3) Învelitorile vor fi realizate din țiglă ceramică sau șindrila, cu o pantă cuprinsă între 25-45 de grade.	
M-PROP-05	Cap. 2.5 - Presiune asupra patrimoniului (Ansamblul Aluniș).	DF-PAT-01	Scenariul 2 - Dezvoltare Durabilă Integrată	Art. propus RLU 04: Orice intervenție în zona de protecție a monumentului istoric BZ-II-a-A-02352 se va autoriza exclusiv pe baza unui PUZ aprobat și cu avizul conform al Ministerului Culturii. Regulile RLU pentru această zonă vor fi corelate cu propunerile PUZ-ului, vizând conservarea caracterului sitului.	Recomandare PUZ & Reglementare RLU
M-PROP-06	Cap. 2.5 & 2.2 - Degradarea fondului construit tradițional.	DF-PAT-02	Scenariul 2 - Dezvoltare Durabilă Integrată	Art. propus RLU 05: Se aprobă inițierea unui program de reabilitare a fondului construit valoros, bazat pe un Ghid de bune practici aprobat prin HCL. Se vor	Program de reabilitare

Propunere/Măsură Strategică (Cod Măsură din Cap. 4)	Concluzie Analiză Critică (Ref. Cap. 2)	Disfuncționalitate Codificată (Cod DF din Cap. 3)	Direcție Strategică (Ref. Scenariu Cap. 5)	Articol/Regulă RLU Propusă (numotare provizorie; numărul definitiv al articolului se atribuie la redactarea RLU)	Observații (Tip intervenții)
				acorda facilități fiscale proprietarilor care respectă prevederile ghidului pentru lucrările de restaurare/reabilitare.	
M-PROP-07	Cap. 2.6 - Risc de inundații și alunecări.	DF-RSK-01	Scenariul 2 - Dezvoltare Durabilă Integrată	Art. propus RLU 06: (1) Se propune instituirea unei interdicții definitive de construire în zonele cu risc ridicat la inundații și alunecări, delimitate în planșa de riscuri naturale și antropice. (2) În zonele cu risc mediu, autorizarea construcțiilor este condiționată de prezentarea unui studiu geotehnic aprofundat care să demonstreze fezabilitatea și să impună măsuri structurale specifice.	Interdicție

6.1. Concluzii privind integrarea în RLU

Matricea de mai sus constituie un instrument de lucru esențial pentru elaboratorii PUG, asigurând o legătură directă și verificabilă între concluziile analitice ale studiului peisagistic și textele

normative ale Regulamentului Local de Urbanism. Prin acest mecanism, se garantează că dezvoltarea viitoare a UAT Comuna Colți va fi ghidată de reglementări fundamentate tehnic, menite să protejeze și să valorifice calitatea peisajului local, în acord cu principiile dezvoltării durabile și cu legislația în vigoare. Fiecare articol din RLU derivat din această matrice va purta amprenta unei decizii informate, contribuind la crearea unui cadru de viață coerent și armonios.

CAPITOLUL 7. CORELARE CU ALTE STUDII

Acest capitol definește interfețele operaționale ale studiului peisagistic cu celelalte studii de fundamentare elaborate în cadrul Planului Urbanistic General, asigurând o abordare integrată și coerentă a propunerilor, conform directivelor Ordinului 233/2016. Corelarea nu este un demers formal, ci un proces activ de schimb de date și de armonizare a concluziilor, esențial pentru a garanta că PUG-ul final funcționează ca un sistem unitar, în care reglementările se susțin reciproc. Fiecare studiu preia date esențiale și, la rândul său, influențează concluziile celorlalte, formând o rețea de dependențe care fundamentează tehnic și legal soluțiile de dezvoltare teritorială.

Tabelul de mai jos detaliază natura acestor interdependențe pentru cele mai importante studii conexe.

Tabelul 6 - Corelarea studiului peisagistic cu studii conexe

Studiu Conex	Date Prelevate de la Studiul Peisagistic (Output Peisaj → Input Conex)	Date Furnizate către Studiul Peisagistic (Input Peisaj ← Output Conex)	Implicații / Puncte de Armonizare în PUG
Studiul Istoric	- Delimitarea zonelor cu valoare peisagistică ce coincid cu zonele de protecție a monumentelor istorice sau siturilor arheologice. - Recomandări privind materialele și volumetriile admise, pentru a asigura integrarea în peisajul cultural.	- Inventarul complet al monumentelor istorice, siturilor arheologice și zonelor de protecție aferente (BZ-II-a-A-02352, BZ-I-s-B-02218). - Concluziile privind valoarea istorică și arhitecturală a fondului construit.	- Sincronizarea regulilor din RLU pentru zonele protejate, asigurând că reglementările peisagistice și cele de patrimoniu sunt complementare, nu contradictorii. - Definirea unor ZRS-uri suprapuse pentru zonele de intersecție a protecției (peisaj + patrimoniu), cu reglementări cumulate. - Armonizarea regimului de înălțime în zona de protecție a monumentelor la P+1E, pentru a menține scara peisajului cultural.
Raportul de Mediu (procedura SEA)	- Diagnoza peisagistică, inclusiv identificarea	- Analiza detaliată a calității factorilor de mediu (aer, apă, sol, zgomot).	- Asigurarea că măsurile propuse în studiul peisagistic (ex: reîmpăduriri, coridoare



Studiu Conex	Date Preluate de la Studiul Peisagistic (Output Peisaj → Input Conex)	Date Furnizate către Studiul Peisagistic (Input Peisaj ← Output Conex)	Implicații / Puncte de Armonizare în PUG
	zonelor degradate și a celor valoroase, ca input pentru evaluarea stării mediului. - Propunerile de regenerare ecologică și de creare a coridoarelor verzi.	- Evaluarea impactului potențial al scenariilor de dezvoltare propuse în PUG asupra mediului.	verzi) sunt dimensionate pentru a contribui la atingerea obiectivelor de mediu din raportul SEA. - Integrarea măsurilor de reducere a impactului asupra peisajului în planul de acțiune al PUG-ului, ca parte a angajamentelor de mediu. - Corelarea măsurilor de reducere a poluării vizuale (ex: reguli de construire) cu obiectivele SEA privind calitatea vieții.
Studiul Geotehnic	- Identificarea zonelor cu valoare peisagistică ridicată unde lucrările de consolidare a terenului trebuie să aibă un impact vizual minim. - Propuneri privind tipurile de vegetație adecvate pentru stabilizarea versanților.	- Harta zonelor cu risc geotehnic (alunecări de teren, tasări, etc.). - Condiționări privind regimul de construire în funcție de caracteristicile terenului de fundare.	- Suprapunerea hărții de risc geotehnic peste harta unităților de peisaj pentru a institui interdicții de construire definitive sau temporare în RLU. - Reglementarea tipurilor de lucrări de consolidare admise în zonele vizibile, pentru a minimiza impactul peisagistic (obligativitatea înverzirii taluzurilor și utilizarea materialelor locale). - Stabilirea unor reguli specifice pentru construcțiile pe pante >15%, vizând integrarea în relief.
Studiul Hidrologic/Hidrogeotehnic	- Delimitarea coridoarelor verzi de-a lungul cursurilor de	- Delimitarea zonelor inundabile și a zonelor de protecție sanitară a surselor de apă.	- Armonizarea regimului de construire din zonele de protecție a apelor cu propunerile peisagistice, interzicând



Studiu Conex	Date Preluate de la Studiul Peisagistic (Output Peisaj → Input Conex)	Date Furnizate către Studiul Peisagistic (Input Peisaj ← Output Conex)	Implicații / Puncte de Armonizare în PUG
	apă. - Propuneri de amenajare a malurilor și a zonelor umede pentru reintegrarea lor în peisajul urban sau rural.	- Date privind nivelul apelor freatice și vulnerabilitatea la poluare a acviferelor.	construcțiile care pot afecta calitatea apei sau peisajul riveran. - Utilizarea propunerilor de amenajare peisagistică (ex: parcuri inundabile) ca soluții bazate pe natură pentru managementul riscului la inundații. - Integrarea coridoarelor albastre în rețeaua ecologică a PUG-ului ca ax principal de conectivitate.
Studiul de Trafic și Mobilitate	- Propuneri de trasee pentru mobilitate alternativă (piste de biciclete, trasee pietonale) care valorifică peisajul. - Recomandări privind aliniamentele plantate și tratamentul peisagistic al axelor de circulație majore.	- Ierarhizarea rețelei de drumuri și prognoza fluxurilor de trafic. - Necesarul de spațiu pentru infrastructura de transport (intersecții, parări, stații de transport public).	- Corelarea designului spațiului public stradal pentru a integra simultan cerințele de trafic, nevoile pietonilor/bicicliștilor și obiectivele de calitate a peisajului urban (ex: alinamente de arbori, scuaruri). - Asigurarea că noile infrastructuri de transport nu fragmentează unități de peisaj valoroase și nu obstrucționează perspective importante. - Introducerea unor standarde de proiectare pentru "străzi verzi" în RLU, cu pavaje permeabile și vegetație integrată.
Studiul Sociologic și Demografic	- Identificarea zonelor de recreere și a spațiilor publice necesare, pe	- Date privind structura demografică, tendințele de creștere/descrștere	- Fundamentarea programelor de amenajare a spațiilor publice (parcuri, locuri de joacă) pe baza

Studiu Conex	Date Preluate de la Studiul Peisagistic (Output Peisaj → Input Conex)	Date Furnizate către Studiul Peisagistic (Input Peisaj ← Output Conex)	Implicații / Puncte de Armonizare în PUG
	baza percepției și nevoilor comunității. - Analiza valorilor culturale și identitare asociate anumitor peisaje.	a populației și nevoile specifice ale diferitelor grupuri sociale. - Harta percepției publice asupra calității vieții și a problemelor locale.	nevoilor identificate în studiul sociologic. - Utilizarea concluziilor privind identitatea locală pentru a ghida regulile de protecție a peisajului cultural în RLU. - Localizarea prioritară a investițiilor în spații verzi în cartierele/satele identificate ca deficitare.
Studiul Economic	- Identificarea peisajelor cu potențial turistic (zone de belvedere, trasee tematice, peisaj cultural Aluniș). - Recomandări pentru dezvoltarea agroturismului prin conversia și reabilitarea fondului construit tradițional.	- Analiza polilor de dezvoltare economică (zona Muzeului Chihlimbarului, Ansamblul rupestre). - Prognoza presiunii investiționale imobiliare în zonele cu atractivitate turistică.	- Crearea unor reglementări în RLU care să stimuleze dezvoltarea turismului durabil (ex: pensiuni integrate în specificul local), fără a degrada resursa peisagistică. - Direcționarea presiunii de dezvoltare către zonele mai puțin valoroase din punct de vedere peisagistic, prin definirea de UTR-uri cu regim de construire distinct.

CAPITOLUL 8. SINTEZĂ

Acest capitol final al studiului peisagistic constituie sinteza analitică și diagnostică, conform cerințelor Ordinului 233/2016. Rolul său este de a consolida concluziile analizelor anterioare, de a evalua potențialul de dezvoltare și de a formula direcții strategice clare și măsuri ierarhizate. Astfel, capitolul funcționează ca un pivot decizional, fundamentând direct propunerile de reglementare din cadrul Planului Urbanistic General.

8.1. Diagnostic peisagistic integrat

Această secțiune sintetizează concluziile critice din Capitolul 2 și disfuncționalitățile codificate în Capitolul 3, oferind o imagine de ansamblu coerentă asupra stării actuale a peisajului din UAT Comuna Colți. Diagnosticul este structurat pe componentele fundamentale ale peisajului și evidențiază conflictele majore care necesită intervenție.

- **Sinteza stării cadrului natural:**

- Rezumatul concluziilor critice privind:
 - Starea generală (bună | medie | degradată): Bună
 - Tendința (stabilă | în degradare): Stabilă, dar cu vulnerabilități
 - Componentele cheie (relief, geologie, climă, hidrografie, floră, faună): Cadrul natural este robust, dar impune condiționări stricte de zonificare din cauza riscurilor geotehnice și hidrologice.
- Principalele vulnerabilități identificate și corelarea cu disfuncționalitățile codificate:
 - Vulnerabilitate (ex: arii de eroziune): Vulnerabilitate ridicată la procese de eroziune și alunecări de teren.
 - Vulnerabilitate (ex: coridoare ecologice fragmentate): Risc de fragmentare a coridorului ecologic al cursurilor Colți, Sibiciu și Ciptoraș.

- **Sinteza stării componentei antropice:**

- Rezumatul concluziilor critice privind:
 - Coerența structurii localităților (coerentă | fragmentată): Fragmentată

- Tendința demografică și economică (dezvoltare extensivă | consolidare): Declin economic și depopulare
- Evidențierea principalelor presiuni antropice și legătura cu disfuncționalitățile:
 - Presiune (ex: presiune imobiliară): Presiune imobiliară incipientă, alimentată de potențialul turistic.
 - Presiune (ex: abandon agricol): Abandonul terenurilor agricole și degradarea fondului construit tradițional.
- **Sinteza structurii și percepției peisajului:**
 - Rezumatul concluziilor critice privind:
 - Armonia unităților de peisaj (armonioasă | monotonă | conflictuală): Armonioasă
 - Calitatea percepției (perspective valoroase | poluare vizuală): Perspective valoroase
 - Corelarea problemelor de vizibilitate și coerență structurală cu disfuncționalitățile codificate:
 - Problemă (ex: obstrucționare vizuală): Pierderea perspectivelor cheie prin construcții noi, neintegrate.
- **Sinteza patrimoniului și a riscurilor:**
 - Rezumatul concluziilor privind:
 - Starea de conservare a patrimoniului (bine conservat | vulnerabil): Vulnerabil
 - Nivelul de risc (ridicat | mediu | scăzut): Mediu spre ridicat
 - Legătura directă între vulnerabilități și disfuncționalitățile codificate:
 - Vulnerabilitate patrimoniu: Presiune crescută asupra zonelor de protecție a monumentelor.
 - Risc natural/antropic: Risc de inundații și alunecări în zonele construite existente.

- Vulnerabilitate patrimoniu: Degradarea progresivă a fondului construit tradițional.

- **Diagnosticul conflictelor majore (extras din Cap. 2.7):**

- Enunțarea sintetică a principalelor conflicte transversale identificate:
 - Conflictul dintre dezvoltarea economică/rezidențială și protecția peisajului și a resurselor naturale.
 - Conflictul între utilizările tradiționale ale terenului (ex: agricultură) și noile funcțiuni propuse (ex: turism, rezidențial).
 - Conflictul cauzat de construcțiile noi disonante, care alterează caracterul arhitectural și vizual al localităților.

8.2. Potențial

Această secțiune evaluează oportunitățile de dezvoltare durabilă a peisajului, extrăgând elementele de potențial identificate în analizele SWOT din cadrul scenariilor (Capitolul 5) și corelându-le cu resursele naturale, culturale și socio-economice ale teritoriului.

- **Potențial natural și ecologic:**

- Zone cu valoare ecologică ridicată pentru ecoturism/conservare: Rezervația "Chihlimbarul de Buzău" și coridorul hidrografic al cursurilor Colți, Sibiciu și Ciptoraș.
- Oportunități de refacere ecologică și creare de noi peisaje: Implementarea programelor de reîmpădurire a versanților degradați și crearea de coridoare verzi-albastre.

- **Potențial cultural și turistic:**

- Resurse de patrimoniu material și imaterial pentru turism cultural: Ansamblul rupestru de la Aluniș, Muzeul Chihlimbarului și peisajul cultural tradițional.
- Potențial peisagistic (belvedere, trasee) pentru agrement: Perspectivele panoramice de pe culmile dealurilor și traseele tematice.

- **Potențial socio-economic:**

- Oportunități de dezvoltare economică locală durabilă (ex: agricultură ecologică, agroturism): Dezvoltarea turismului durabil bazat pe patrimoniu și produse locale.
- Rolul peisajului de calitate în creșterea atractivității rezidențiale: Creșterea valorii proprietăților pe termen lung prin protejarea peisajului și dezvoltarea infrastructurii.

8.3. Direcții strategice

Pe baza diagnosticului integrat, a potențialului identificat și a scenariului de dezvoltare selectat în Capitolul 5, se definesc direcțiile strategice fundamentale care vor ghida reglementările din PUG.

- **Direcția strategică 1: Protecția și consolidarea capitalului natural și cultural**

- Viziune: Crearea unui cadru de reglementare strict care să asigure conservarea pe termen lung a valorilor naturale și culturale excepționale ale comunei, ca fundament al identității locale și al dezvoltării durabile.
- Vectori de acțiune:
 - Conservarea biodiversității și a resurselor naturale.
 - Protejarea patrimoniului construit și a peisajului cultural tradițional.

- **Direcția strategică 2: Gestionarea controlată a dezvoltării antropice**

- Viziune: Direcționarea dezvoltării urbane către zonele cu impact minim asupra peisajului și asigurarea integrării armonioase a noilor construcții, pentru a preveni fragmentarea și degradarea vizuală.
- Vectori de acțiune:
 - Limitarea extinderii necontrolate a zonelor construite.
 - Promovarea unei dezvoltări compacte și coerente.
 - Asigurarea integrării armonioase a noilor construcții în peisaj.

- **Direcția strategică 3: Regenerarea peisajelor degradate și creșterea calității vieții**
 - Viziune: Îmbunătățirea calității mediului și a vieții comunității prin programe active de reabilitare ecologică și de creare a unei rețele de spații verzi și de agrement accesibile.
 - Vectori de acțiune:
 - Reabilitarea zonelor degradate (eroziune, poluare vizuală).
 - Crearea unei rețele de spații verzi și de agrement.
- **Direcția strategică 4: Valorificarea durabilă a potențialului local**
 - Viziune: Stimularea unei economii locale bazate pe valorificarea responsabilă a resurselor unice ale comunei, cu focus pe turismul durabil și agricultura ecologică.
 - Vectori de acțiune:
 - Dezvoltarea economică bazată pe turism durabil și agricultură ecologică.
 - Utilizarea specificului local ca motor de dezvoltare.

8.4. Măsuri prioritare (ierarhizate)

Această secțiune operaționalizează direcțiile strategice, ierarhizând măsurile propuse în Capitolul 4 în funcție de prioritățile de intervenție stabilite în Capitolul 3. Tabelul de mai jos oferă o viziune de ansamblu pentru planificarea implementării PUG.

Tabelul 7 - Măsuri prioritare pentru protecția peisajului

Cod Măsură	Măsură Propusă	Prioritate (C/M/m)	Direcție Strategică	Cod Disfuncționalitate	Obiectiv Operațional
M-PROP-07	Interdicții de construire în zone cu risc ridicat (inundații/alunecări)	C	DS-2	DF-RSK-01, DF-NAT-01	Prevenirea pierderilor de vieți omenești și a pagubelor materiale.

Cod Măsură	Măsură Propusă	Prioritate (C/M/m)	Direcție Strategică	Cod Disfuncționalitate	Obiectiv Operațional
M-PROP-05	Reglementare strictă și PUZ pentru zona de protecție a monumentelor istorice	C	DS-1	DF-PAT-01	Protejarea integrității patrimoniului cultural de clasă A.
M-PROP-01	Program de reîmpădurire a versanților afectați de eroziune	C	DS-3	DF-NAT-01	Stabilizarea versanților și reducerea riscului de alunecări de teren.
M-PROP-02	Interdicție temporară de construire în zonele de extindere până la asigurarea infrastructurii	M	DS-2	DF-ANT-01	Asigurarea unei dezvoltări coerente și funcționale.
M-PROP-04	Reglementarea esteticii construcțiilor noi (înălțime, materiale, culori) în RLU	M	DS-2	DF-PER-01	Mentținerea caracterului arhitectural și a coerenței peisajului rural.
M-PROP-06	Program de reabilitare a fondului construit tradițional valoros (ghid, facilități)	M	DS-1	DF-PAT-02	Conservarea și revitalizarea patrimoniului arhitectural vernacular.
M-PROP-03	Propunere de PUZ-uri pentru zonele de dezvoltare turistică	M	DS-4	DF-ANT-02	Stimularea dezvoltării economice locale prin turism durabil.

CAPITOLUL 9. REFERINȚE

- Ordinul MDRAP nr. 233/2016, art. 20, alin. (3), lit. a), (iv) + (vi)
- GP 038/99, cap. 6
- Legea nr. 5/2000 (PATN Secțiunea III - Zone Protejate)
- OUG nr. 57/2007 (privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice)
- Legea nr. 350/2001, art. 31 (privind amenajarea teritoriului și urbanismul - zone cu valoare peisagistică)
- Convenția Europeană a Peisajului (Florența, 2000)

