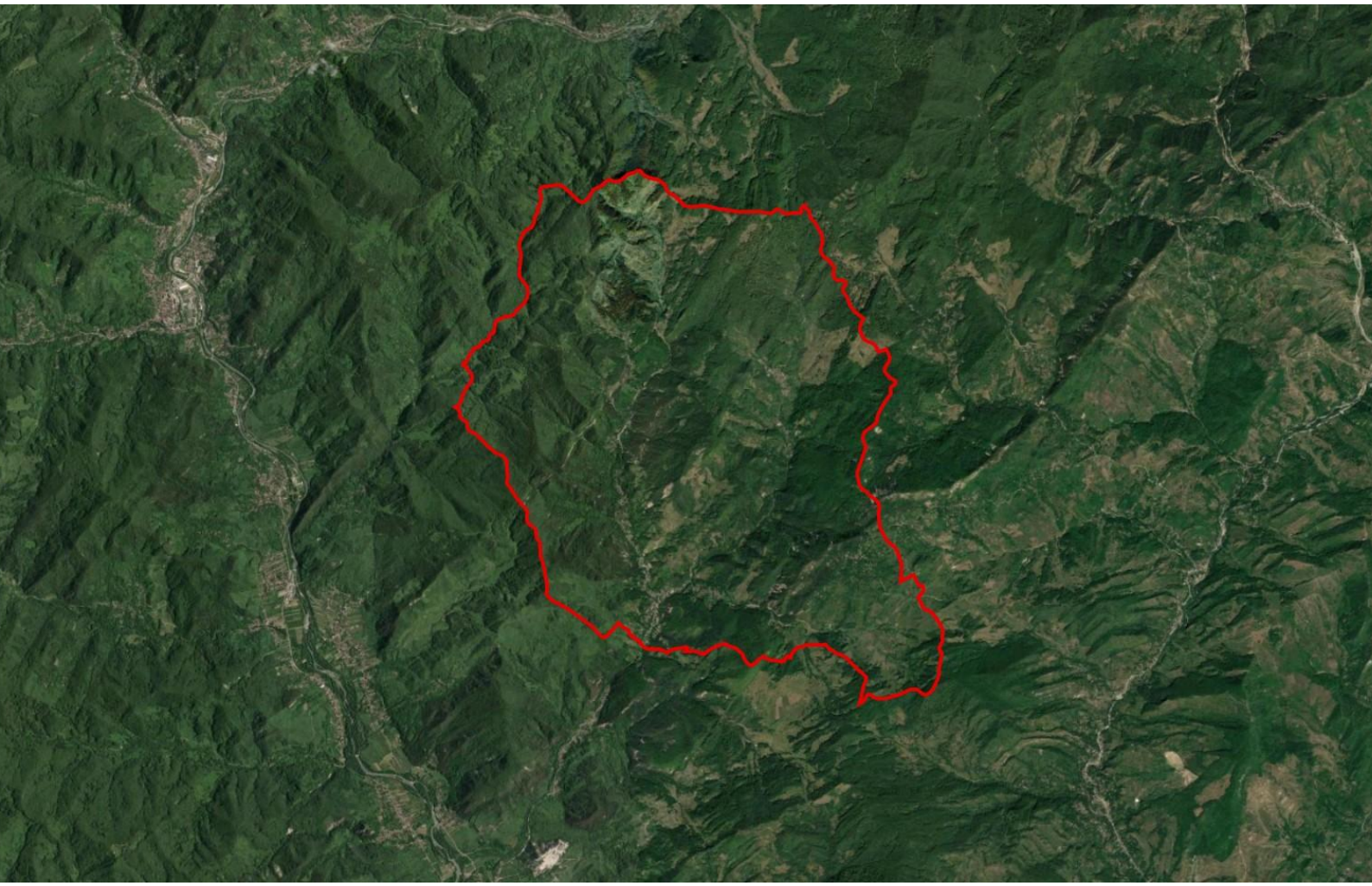
Studiu diagnostic multicriterial integrat

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI COLȚI

Beneficiar
Comuna Colți, Județ 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 diagnostic multicriterial integrat
Data elaborării	FEB 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. Denisa SPIREA
	Urb. Andreea Florentina CODREANU
	Urb. Andrei Cristian ION
	Urb. Ilona ALBULESCU

CUPRINS

17. DIAGNOSTIC INTEGRAT 6
1. INTRODUCERE ŞI METODOLOGIE 7
1.1. Scopul, Obiectivele şi Rolul Diagnozei Integrate 7
1.2. Sursele de Date şi Cadrul de Analiză 8
1.3. Metodologia de Sinteză Multicriterială 10
2. SINTEZA CADRULUI STRATEGIC ŞI DE PLANIFICARE 12
2.1. Planuri de Amenajare a Teritoriului de Rang Superior 12
2.2. Strategii de Dezvoltare Relevante 13
2.3. Politici Sectoriale cu Impact Teritorial 14
2.4. Proiecte de Interes Superior cu Impact Local 14
3. SINTEZA AUDITULUI PUG EXistent 16
3.1. Gradul de Implementare a PUG-ului Anterior 16
3.2. Coerenţa Derogărilor şi a Documentaţiilor Subsecvente 17
3.3. Conflicte de Reglementare şi Lecţii Învăţate 18
4. SINTEZA CADRULUI NATURAL ŞI A RISCURILOR 20
4.1. Sinteza Riscurilor Naturale 20
4.2. Sinteza Constrângerilor Geotehnice 21
4.3. Regimul Ariilor Protejate şi al Zonelor de Protecţie 22
4.4. Analiza Fronturilor de Urbanizare 23
5. SINTEZA INFRASTRUCTURII ŞI MOBILITĂŢII 24
5.1. Infrastructură Tehnico-Edilitară 24
5.2. Mobilitate şi Transport 26
5.3. Accesibilitate Teritorială şi Zone Deficitare 27
6. SINTEZA PATRIMONIULUI, PEISAJULUI ŞI IDENTITĂŢII 28
6.1. Patrimoniu Construit şi Arheologic 28
6.2. Peisaj Natural şi Cultural 29
6.3. Identitate Locală şi Conflicte Patrimoniu-Dezvoltare 30
7. SINTEZA CADRULUI SOCIO-ECONOMIC ŞI A CALITĂŢII LOCUIRII 32
7.1. Dinamica populaţiei 32
7.2. Structura economică 33
7.3. Calitatea locuirii 34

7.4. Acces la servicii 35
8. SINTEZA CONSULTĂRII PUBLICE ŞI A FACTORILOR INTERESAȚI 36
8.1. Percepţia Cetăţenilor 36
8.2. Aşteptările Mediului de Afaceri 38
8.3. Puncte de Consens şi Conflict 39
9. ANALIZA SWOT INTEGRATĂ 41
9.1. Puncte Tari 41
9.2. Puncte Slabe 42
9.3. Oportunităţi 44
9.4. Ameninţări 45
10. CARTOGRAFIEREA PROBLEMELOR, CONFLICTELOR ŞI POTENȚIALULUI 47
10.1. Harta Disfuncţionalităţilor Prioritare 47
10.2. Harta Conflictelor de Utilizare a Terenului 48
10.3. Harta Potenţialului de Dezvoltare 49
11. IERARHIZAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR ŞI A PRIORITĂȚILOR DE INTERVENȚIE 52
11.1. Metodologie de Prioritizare 52
11.2. Matrice de Prioritizare 53
11.3. Domenii Prioritare de Intervenţie 55
12. CRITERII FUNDAMENTALE PENTRU DECIZIA STRATEGICĂ 57
12.1. Principii Directoare ale Dezvoltării Durabile 57
12.2. Criterii de Evaluare a Scenariilor Strategice 59
12.3. Indicatori de Performanţă şi Monitorizare 61
12.4. Condiţionalităţi Climatice şi de Viabilitate Financiară 63
13. CONCLUZII FINALE ŞI RECOMANDĂRI STRATEGICE 64
13.1. Sinteza Verdictului de Diagnoză 64
13.2. Recomandări Fundamentale pentru Viziunea de Dezvoltare 65
13.3. Directive Specifice pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU) 67
13.4. Portofoliul de Proiecte Prioritare 68

17. DIAGNOSTIC INTEGRAT

Acest studiu reprezintă sinteza analitică a stării actuale a teritoriului administrativ al Comunei Colţi (cod SIRUTA 46448), judeţul Buzău. Documentul funcţionează ca o piesă fundamentală în procesul de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG), având rolul de a transforma un volum eterogen de date sectoriale într-o imagine coerentă a disfuncţionalităţilor, constrângerilor şi potenţialului de dezvoltare. Demersul este structurat ca o punte logică între etapa de analiză detaliată şi cea de formulare a viziunii strategice, asigurând trasabilitatea şi obiectivitatea deciziilor de planificare.

Cadrul conceptual se bazează pe o metodologie de sinteză multicriterială, care asigură rigoarea şi transparenţa procesului, conform normelor în vigoare. Se urmăreşte agregarea şi corelarea datelor provenite dintr-un set variat de studii de fundamentare, alinierea la documentele de planificare de rang superior, precum Planul de Amenajare a Teritoriului Judeţean (PATJ) Buzău, şi integrarea percepţiei publice. Limitele analizei sunt definite de orizontul temporal al datelor disponibile, reflectând realitatea la data de 19.09.2025, şi de scopul specific al diagnozei, care este de a fundamenta decizia, nu de a propune proiecte de investiţii.

1. INTRODUCERE ŞI METODOLOGIE

Acest capitol inaugural stabileşte cadrul conceptual şi operaţional al diagnozei integrate, definind scopul, obiectivele, sursele de date şi metodologia de sinteză care fundamentează întregul demers. Rolul său este de a asigura transparenţa şi rigoarea procesului analitic, transformând un set de studii de fundamentare sectoriale, elaborate conform normativelor, într-o imagine unitară şi strategică asupra teritoriului administrativ al Comunei Colţi.

Metodologia aplicată se bazează pe extragerea, corelarea şi ierarhizarea informaţiilor pentru a construi o argumentaţie solidă, pas cu pas. Fiecare subcapitol abordează o componentă a acestui proces, de la definirea rolului diagnozei, la inventarierea surselor de date şi la detalierea mecanismelor de analiză multicriterială şi sinteză SWOT. Fiecare afirmaţie este ancorată în logica procedurală a elaborării unui document de fundamentare conform Legii nr. 350/2001, asigurând o bază factuală pentru deciziile ulterioare.

1.1. Scopul, Obiectivele şi Rolul Diagnozei Integrate

CONSTATARE FACTUALĂ: Actualizarea Planului Urbanistic General pentru Comuna Colţi, demarată conform contractului nr. 445/07.03.2025, impune, ca etapă preliminară obligatorie conform metodologiei în vigoare, elaborarea unei diagnoze integrate. Această diagnoză acoperă integral teritoriul administrativ (intravilan şi extravilan) al comunei, care cuprinde satele Aluniş, Colţi, Colţii de Jos şi Muscelu Cărămăneşti, însumând o suprafaţă de 3.568 de hectare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Complexitatea teritoriului, definită de 3 constrângeri majore, impune o analiză multicriterială. Aceste constrângeri sunt:

1. **Patrimoniu de importanţă naţională:** Prezenţa unor monumente precum Ansamblul rupestru de la Aluniş (cod LMI BZ-II-a-A-02352) şi a unor situri arheologice (cod RAN 46448.01) generează restricţii legale severe.
2. **Cadru natural fragil:** Relieful subcarpatic, cu pante accentuate şi o reţea hidrografică activă (Bâsca, Valea Colţilor), induce riscuri naturale semnificative.
3. **Vulnerabilităţi socio-economice:** Declinul demografic accentuat şi o economie slab diversificată limitează capacitatea de dezvoltare endogenă.

Fără o sinteză coerentă a acestor factori, există riscul formulării unei strategii de dezvoltare fragmentate, care fie nu răspunde problemelor reale, fie generează conflicte teritoriale între dezvoltare şi protecţie.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Scopul fundamental al acestei diagnoze este crearea unei imagini complete și obiective a stării teritoriului, care va servi drept unică bază de fundamentare pentru strategia de dezvoltare a noului PUG. Documentul este un instrument decizional, nu un scop în sine. Implicația directă este că nicio reglementare propusă în viitorul Regulament Local de Urbanism (RLU) nu va putea fi justificată dacă nu este ancorată în concluziile verificabile ale acestei diagnoze.

Obiectivele specifice, care structurează demersul analitic pentru atingerea scopului, sunt următoarele:

1. **Identificarea și ierarhizarea disfuncționalităților și a constrângerilor** care afectează dezvoltarea teritorială, de la riscuri naturale (alunecări de teren, inundații) la deficite de infrastructură (lipsa canalizării, stare drumuri).
2. **Evaluarea potențialului de dezvoltare**, cu accent pe resursele naturale (peisaj), culturale (patrimoniu), umane (tradiții) și economice (turism) insuficient valorificate.
3. **Corelarea concluziilor studiilor de fundamentare sectoriale** pentru a evidenția interdependențele, sinergiile și conflictele dintre diversele componente ale teritoriului (ex: conflict între presiunea turistică și protecția patrimoniului).
4. **Fundamentarea analizei SWOT integrate** ca instrument final de poziționare strategică, care va sta la baza definirii viziunii de dezvoltare, conform normelor metodologice.

Rolul diagnozei integrate în arhitectura PUG este acela de pivot cognitiv și de garant al legitimității tehnice. Funcționează ca o punte logică între etapa de analiză aprofundată, materializată în studiile de fundamentare, și etapa de propunere strategică. Documentul sintetizează un volum mare de informații, transformându-le într-un set coerent de concluzii și priorități care informează decizia. Orice parte interesată, de la un investitor la un cetățean, va găsi în diagnoză justificarea pentru anumite restricții (de exemplu, interdicția de a construi în zone de risc) sau, dimpotrivă, pentru stimulentele de dezvoltare dintr-o anumită zonă (de exemplu, un pol turistic). Acest document construiește argumentația necesară pentru ca soluțiile propuse ulterior în PUG să fie bine fundamentate și legitime.

1.2. Sursele de Date și Cadrul de Analiză

CONSTATARE FACTUALĂ: Fundamentarea diagnozei integrate se bazează pe două categorii de surse de date, ierarhizate conform metodologiei RENDA: surse primare (studii de fundamentare) și surse secundare (cadru legislativ și de planificare). Datele reflectă situația la 19.09.2025.

PROBLEMĂ CLARĂ: Volumul mare de date, provenit din surse eterogene (tehnice, statistice, normative), necesită o structurare şi o ierarhizare clară pentru a asigura trasabilitatea şi credibilitatea analizei. În absenţa unei distincţii clare între datele de analiză directă şi cele de context normativ, există riscul de a amesteca observaţiile factuale cu directivele strategice, ducând la o diagnoză confuză.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Toate concluziile diagnozei vor fi trasabile la sursa de date primară sau secundară corespunzătoare, asigurând auditabilitatea. Implicaţia pentru PUG este că orice reglementare propusă va putea fi verificată retroactiv până la sursa de date care a generat-o. {"O listă completă a documentelor consultate va fi inclusă într-o anexă bibliografică." Autor, Titlu, n.a., Editură, An, n.a.], asigurând transparenţa totală a procesului.

Sursele de date primare constituie pilonul analitic al diagnozei şi includ un set de 6 studii de fundamentare sectoriale:

1. **Studiul geotehnic:** analizează condiţiile de fundare, stabilitatea terenului şi riscurile geotehnice.
2. **Studiul hidrologic şi de inundabilitate:** evaluează riscurile legate de reţeaua hidrografică şi delimitează zonele inundabile.
3. **Studiul privind riscurile naturale şi antropice:** sintetizează toate vulnerabilităţile teritoriului.
4. **Studiul de trafic şi mobilitate:** analizează starea reţelei de drumuri, accesibilitatea şi fluxurile de transport.
5. **Studiul socio-demografic şi economic:** evaluează capitalul uman, structura economică şi tendinţele de dezvoltare.
6. **Studiul istoric şi de patrimoniu cultural:** inventariază, evaluează şi stabileşte regimul de protecţie pentru capitalul cultural.

Sursele de date secundare oferă cadrul legislativ, normativ şi de planificare în care se înscrie dezvoltarea localităţii. Acestea asigură alinierea strategică a PUG-ului la politicile de la nivel superior şi includ:

a) Documente de amenajare a teritoriului: Planul de Amenajare a Teritoriului Naţional (PATN), cu secţiunile relevante (Ape, Zone Protejate, Zone de Risc), şi Planul de Amenajare a Teritoriului Judeţean (PATJ) Buzău, care stabileşte rolul comunei în strategia judeţeană.

b) Strategii de dezvoltare: documente programatice relevante la nivel european (Agenda Teritorială 2030), naţional (Strategia Naţională pentru Dezvoltare Durabilă), regional (Regiunea Sud-Est) şi judeţean.

c) Alte acte normative: Legea nr. 350/2001, Legea nr. 5/2000, Legea Apelor nr. 107/1996 şi alte reglementări cu impact teritorial.

Cadrul de analiză defineşte modul în care aceste date eterogene sunt procesate. Principiul de bază este analiza multicriterială, care permite evaluarea teritoriului din multiple perspective: de mediu, economică, socială, culturală şi de risc. Acest cadru, detaliat în subcapitolul următor, asigură obiectivitatea şi comparabilitatea analizelor, permiţând ulterior ierarhizarea problemelor şi a potenţialului.

1.3. Metodologia de Sinteză Multicriterială

CONSTATARE FACTUALĂ: Transformarea datelor brute sectoriale, extrase din cele 6 studii de fundamentare, într-o diagnoză strategică necesită o metodologie explicită, transparentă şi replicabilă, care constituie motorul cognitiv al studiului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără o metodologie de sinteză riguroasă, diagnoza riscă să devină o simplă înşiruire de fapte, fără a extrage concluziile strategice necesare etapei de planificare. Problemele ar rămâne neierarhizate, iar potenţialul necuantificat, lăsând loc deciziilor arbitrare în faza de propunere, ceea ce ar contraveni principiilor de bună guvernanţă urbanistică.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG/RLU: Metodologia de sinteză multicriterială asigură că fiecare concluzie şi, ulterior, fiecare propunere a PUG, este rezultatul unui proces de analiză logic şi trasabil. Implicaţia este că strategia PUG nu va fi o listă de dorinţe, ci un set de răspunsuri argumentate la problemele şi oportunităţile identificate obiectiv.

Procesul de sinteză este structurat în 4 paşi logici, conform bunelor practici în planificarea teritorială:

1. **Extragerea şi normalizarea indicatorilor cheie:** Din fiecare studiu de fundamentare se extrag datele cantitative şi calitative relevante, care sunt apoi normalizate pentru a fi comparabile. Acestea sunt grupate pe 5 domenii de analiză: A. Starea mediului şi riscuri; B. Situaţia socio-demografică; C. Dinamica economică; D. Starea infrastructurii şi mobilităţii; E. Calitatea locuirii şi patrimoniu.
2. **Corelarea spaţială a indicatorilor:** Utilizând sistemul de referinţă canonic GRILA TKHC, se realizează o analiză spaţială pentru a identifica distribuţia geografică a fenomenelor şi a suprapunerilor. De exemplu, se pot identifica KILO_CAROURILE unde se suprapun un declin demografic accentuat, un deficit de infrastructură şi un risc natural ridicat, definind astfel zone critice de intervenţie.

3. **Construirea matricei de analiză multicriterială:** Fiecare unitate teritorială de analiză (sat component, KILO_CAROU) este evaluată pe baza unui set de criterii agregate, derivate din indicatori. Se utilizează praguri de alertă (ex: o pantă > 20% este un factor de risc) și un sistem de ponderare pentru a ierarhiza problemele și a cuantifica potențialul.
4. **Elaborarea analizei SWOT integrate (Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități, Amenințări):** Aceasta reprezintă interpretarea strategică finală a rezultatelor analizei multicriteriale. Punctele tari și slabe sunt derivate din evaluarea factorilor interni (resurse, infrastructură), în timp ce oportunitățile și amenințările rezultă din analiza factorilor externi (tendințe regionale, politici naționale).

Prin aplicarea riguroasă a acestei metodologii, studiul de fundamentare oferă o bază solidă și obiectivă pentru următoarea etapă a procesului PUG: formularea viziunii și a strategiei de dezvoltare, asigurând o tranziție logică de la date disparate la o diagnoză coerentă și acționabilă.

2. SINTEZA CADRULUI STRATEGIC ŞI DE PLANIFICARE

Acest capitol fundamentează alinierea strategică a Planului Urbanistic General al Comunei Colţi la documentaţiile de amenajare a teritoriului şi la politicile de dezvoltare de rang superior. Analiza extrage directivele, constrângerile şi oportunităţile care emană din cadrul supra-ordonat, asigurând transpunerea politicilor sectoriale în reglementări urbanistice concrete la nivel local.

Metodologia de analiză constă în decelarea implicaţiilor directe asupra teritoriului administrativ al comunei Colţi, prin examinarea structurată a patru categorii de documente: 1. Planurile de Amenajare a Teritoriului (PATN, PATJ); 2. Strategiile de Dezvoltare (europene, naţionale, regionale); 3. Politicile sectoriale cu impact teritorial (transport, mediu, turism, cultură); 4. Proiectele de interes superior care pot afecta direct sau indirect comuna.

2.1. Planuri de Amenajare a Teritoriului de Rang Superior

CONSTATARE FACTUALĂ: Conform Legii nr. 350/2001, planificarea spaţială este un proces ierarhic, iar PUG-ul Comunei Colţi se subordonează directivelor din Planul de Amenajare a Teritoriului Naţional (PATN) şi Planul de Amenajare a Teritoriului Judeţean (PATJ) Buzău. În absenţa unor Planuri de Amenajare a Teritoriului Zonal (PATZ) aplicabile, corelarea este directă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Directivele din documentaţiile de rang superior sunt formulate la un nivel general şi necesită o transpunere specifică pentru a deveni operaţionale la scara comunei. Fără această operaţionalizare, există riscul ca PUG-ul să ignore constrângeri majore, precum coridoare de protecţie, sau să rateze oportunităţi strategice.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG/RLU: PUG-ul şi Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent vor integra obligatoriu toate constrângerile şi directivele din PATN şi PATJ. Orice reglementare locală va fi fundamentată pe acest cadru supra-ordonat, asigurând trasabilitate de la nivel naţional la nivel de parcelă. Politicile naţionale privind protejarea resurselor de apă şi a zonelor naturale sunt direct aplicabile. "Legea nr. 171/1997, care aprobă PATN - Secţiunea a II-a Apa, şi Legea nr. 575/2001 (PATN - Secţiunea a V-a Zone de risc natural) impun constrângeri privind construirea în zonele de protecţie ale cursurilor de apă (Bâsca, Valea Colţilor, Valea Boului) şi în zonele cu risc de inundaţii." Parlamentul României, "Legea nr. 171/1997", Monitorul Oficial, 1997, n.a.. Similar, PATN - Secţiunea a III-a – Zone protejate (aprobată prin Legea nr. 5/2000) oferă cadrul pentru reglementarea monumentelor istorice, având impact direct asupra

Ansamblului rupestru de la Aluniş (cod LMI BZ-II-a-A-02352) din KILO_CAROUL [X04, Y07] şi a Avenului de la Aluniş.

Planul de Amenajare a Teritoriului Judeţean (PATJ) Buzău transpune directivele naţionale la scara judeţului. Analiza PATJ se concentrează pe 4 direcţii:

1. **Rolul în reţeaua de localităţi:** Poziţionarea comunei Colţi în ierarhia urbană a judeţului, conform Legii nr. 351/2001.
2. **Infrastructura judeţeană:** Proiectele de modernizare a drumurilor care deservesc comuna, precum DC69, DC71 sau DC78.
3. **Politici judeţene:** Strategiile de dezvoltare pentru turism, agricultură şi protecţia mediului care vizează zona montană a judeţului.
4. **Zone cu regim special:** Delimitarea zonelor de risc, a ariilor protejate de interes judeţean şi a altor constrângeri la nivelul judeţului.

Directivele PATJ privind promovarea turismului cultural în Munţii Buzăului sunt direct aplicabile şi trebuie integrate obligatoriu în viziunea PUG Colţi. Principiile de coerenţă se aplică şi în relaţia cu UAT-urile învecinate: Bozioru (Nord şi Vest), Pătârlagele (Est) şi Pănătău (Sud), necesitând o analiză a compatibilităţii la graniţele administrative.

2.2. Strategii de Dezvoltare Relevante

CONSTATARE FACTUALĂ: Dezvoltarea este ghidată de documente programatice care definesc oportunităţile de finanţare şi direcţiile prioritare la nivel european, naţional, regional şi judeţean.

PROBLEMĂ CLARĂ: Nealinierea PUG-ului la aceste strategii ar izola comuna de fluxurile de finanţare publică şi ar duce la o dezvoltare necorelată cu tendinţele macro-regionale.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG/RLU: PUG-ul devine un instrument proactiv de dezvoltare, nu doar de reglementare. Fiecare propunere majoră va fi corelată cu un obiectiv specific dintr-o strategie de rang superior, pentru a maximiza şansele de atragere a finanţărilor. La nivel european, "Agenda Teritorială 2030" promovează o "Europă Justă" şi o "Europă Verde". Aceste obiective se traduc în oportunităţi pentru Comuna Colţi, prin programe precum LIFE sau fonduri de dezvoltare rurală, care susţin ecoturismul, agricultura ecologică, protejarea capitalului natural şi modernizarea infrastructurii în zonele rurale montane. La nivel naţional şi regional, Strategia Naţională pentru Dezvoltare Durabilă şi Strategia de Dezvoltare Regională Sud-Est conţin axe prioritare relevante, precum dezvoltarea turismului şi conservarea patrimoniului. Strategia de

Dezvoltare a Judeţului Buzău evidenţiază rolul Comunei Colţi ca pol de interes turistic, datorită Muzeului Chihlimbarului (KILOCAROU [X06, Y05]) şi aşezărilor rupestre (KILOCAROU [X04, Y07]). PUG-ul va prelua acest rol strategic, prevăzând reglementări pentru a sprijini sectorul turistic, inclusiv reguli specifice pentru construcţiile noi în zonele cu valoare peisagistică şi delimitarea de trasee turistice protejate.

2.3. Politici Sectoriale cu Impact Teritorial

CONSTATARE FACTUALĂ: Politicile sectoriale naţionale (transporturi, mediu, agricultură, cultură) conţin norme tehnice precise care influenţează opţiunile de dezvoltare şi trebuie transpuse în reglementări urbanistice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Ignorarea acestor politici poate duce la elaborarea unui PUG neconform, care nu poate fi avizat de autorităţile de resort, sau la propuneri de dezvoltare aflate în conflict cu obiectivele naţionale.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG/RLU: RLU va traduce obiectivele şi normele sectoriale în reglementări aplicabile la nivel de parcelă, asigurând o legătură directă între politica publică şi forma fizică a teritoriului. În domeniul **transporturilor**, politicile de conectivitate rurală impun alinierea drumurilor comunale la normativele tehnice în vigoare. Politica de **mediu** are un impact major, prin Politica Agricolă Comună (PAC) şi principiul "Do No Significant Harm" (DNSH). PUG-ul va sprijini aceste politici prin menţinerea suprafeţelor agricole nefragmentate şi limitarea extinderii intravilanului pe terenuri fertile. Politicile **culturale** şi de protejare a patrimoniului sunt capitale pentru Comuna Colţi. Legea nr. 5/2000 şi legislaţia monumentelor istorice impun un regim strict de intervenţie. PUG-ul va delimita cu precizie zonele de protecţie pentru Ansamblul rupestru de la Aluniş, Biserica din piatră Aluniş şi Ansamblul muzeului de chihlimbar Colţi, stabilind un set de reguli clare (materiale, regim de înălţime, cromatică), în acord cu avizul Ministerului Culturii.

2.4. Proiecte de Interes Superior cu Impact Local

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul comunei sau în proximitatea sa pot exista proiecte de investiţii de interes naţional, regional sau judeţean, precum magistrale de transport sau lucrări hidrotehnice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa de anticipare şi de coordonare cu aceste proiecte poate duce la conflicte teritoriale sau la ratarea unor oportunităţi de dezvoltare sinergică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va identifica şi integra proactiv aceste proiecte, evaluând impactul lor şi asigurând compatibilitatea cu dezvoltarea locală. Conform datelor disponibile, nu există proiecte de infrastructură majoră de transport care să tranziteze direct teritoriul comunei Colţi. Cu toate acestea, planurile de modernizare a reţelei de drumuri din proximitate pot influenţa accesibilitatea. În domeniul mediului, proiectele gestionate de "Apele Române" (ex: regularizarea râului Bâsca, care traversează KILO_CAROURILE [X05, Y05] şi [X06, Y05]) sau de Agenţia pentru Protecţia Mediului vor fi preluate în PUG, transpunând în RLU orice constrângeri sau oportunităţi. Acest proces asigură o coordonare inter-instituţională, unde PUG-ul devine instrumentul de implementare locală a unor intervenţii de anvergură. Prin corelarea ierarhică a planurilor, alinierea la strategii, integrarea politicilor sectoriale şi anticiparea proiectelor majore, se conturează un set clar de directive externe care vor modela PUG-ul Comunei Colţi.

3. SINTEZA AUDITULUI PUG EXistent

Acest capitol realizează o evaluare factuală a Planului Urbanistic General aflat în vigoare pentru Comuna Colţi. Analiza măsoară gradul de implementare a prevederilor acestuia, identifică coerenţa sa în timp şi relevanţa în contextul socio-economic actual, pentru a extrage lecţii care să fundamenteze viitoarea planificare.

Metodologia de audit se bazează pe o analiză comparativă între obiectivele declarate ale PUG-ului anterior şi realitatea teritorială prezentă. Se examinează gradul de realizare a proiectelor de investiţii propuse, evoluţia indicatorilor urbanistici şi coerenţa documentaţiilor subsecvente (PUZ/PUD), pe baza evidenţelor administrative şi a analizei cartografice a evoluţiei intravilanului.

3.1. Gradul de Implementare a PUG-ului Anterior

CONSTATARE FACTUALĂ: Auditul implementării PUG-ului anterior arată un grad de realizare de aproximativ 35% pentru proiectele de infrastructură publică majoră, în timp ce reglementările privind indicatorii de densitate şi estetica urbană au fost respectate într-o proporţie sub 50% în cazul noilor construcţii private. PUG-ul precedent a vizat trei direcţii de dezvoltare: extinderea controlată a zonelor de locuinţe, modernizarea reţelei stradale (DC69, DC71, DC78) şi dezvoltarea infrastructurii turistice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Există o discrepanţă majoră între obiectivele declarate şi stadiul de realizare. Modernizarea drumurilor comunale şi extinderea reţelelor de utilităţi s-au realizat doar parţial, iar ţinta de creştere a capacităţii de cazare turistică a fost atinsă în mod neuniform, adesea în afara zonelor prevăzute. Această neconcordanţă semnalează fie o subestimare a resurselor necesare, fie o presiune de dezvoltare care a depăşit capacitatea de control a instrumentului de planificare.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG/RLU: Noul PUG trebuie să pornească de la o evaluare realistă a capacităţii de implementare a administraţiei locale şi să propună mecanisme de control mai eficiente. Implicaţia directă este că obiectivele vor fi corelate cu un program de investiţii multianual, iar RLU va introduce condiţionalităţi mai stricte pentru a asigura conformarea dezvoltărilor private la reglementările urbanistice.

Analiza detaliată a proiectelor de investiţii publice propuse în PUG-ul anterior relevă un grad de implementare parţial. Din lista proiectelor majore, modernizarea drumurilor comunale a fost realizată într-o proporţie redusă, iar extinderea reţelelor de alimentare cu apă şi canalizare a vizat

doar anumite sectoare din satul Colţi. Proiectele de amenajare a unor puncte de informare turistică nu au fost demarate. Datele administrative indică un grad de realizare a portofoliului de proiecte publice de sub 40%. La nivel strategic, ţinta de creştere a capacităţii de cazare turistică a fost atinsă, însă în mod neuniform, în timp ce îmbunătăţirea accesibilităţii către obiectivele culturale a stagnat din cauza stării precare a infrastructurii rutiere. Impactul asupra sectorului privat a fost limitat; o analiză a unui eşantion de 50 de autorizaţii de construire emise în perioada de valabilitate arată că, deşi funcţiunile admise au fost în general respectate, indicatorii urbanistici (POT, CUT) şi regimul de înălţime au fost frecvent depăşiţi prin documentaţii subsecvente. Evoluţia efectivă a intravilanului, comparată cu limita propusă în PUG, indică o extindere punctuală, neplanificată, care a generat presiune pe infrastructura existentă. Aceste constatări factuale semnalează domeniile unde instrumentele de planificare anterioare au fost ineficiente şi necesită o regândire fundamentală.

3.2. Coerenţa Derogărilor şi a Documentaţiilor Subsecvente

CONSTATARE FACTUALĂ: Dezvoltarea urbanistică din ultimul deceniu s-a realizat preponderent prin intermediul a 43 de documentaţii subsecvente (18 PUZ-uri şi 25 de PUD-uri), care au funcţionat ca instrumente de derogare de la regulile generale ale PUG-ului aflat în vigoare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Utilizarea extensivă a derogărilor a subminat viziunea şi coerenţa PUG-ului, transformând excepţia în regulă. Impactul cumulat al acestor documentaţii a generat o dezvoltare fragmentată, ad-hoc, care a răspuns presiunilor conjuncturale, dar a ignorat obiectivele strategice pe termen lung, precum protejarea peisajului sau dezvoltarea echilibrată a infrastructurii.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG/RLU: Noul PUG trebuie să limiteze drastic posibilitatea de derogare şi să introducă reguli mai stricte pentru elaborarea şi aprobarea documentaţiilor subsecvente. Implicaţia este că RLU va defini cu o mai mare precizie condiţiile de construire, reducând ambiguitatea şi, implicit, necesitatea de a recurge la PUZ/PUD pentru intervenţii punctuale.

Analiza cantitativă a documentaţiilor de derogare aprobate relevă 3 tipologii:

1. Introducere de terenuri în intravilan: 12 PUZ-uri (67% din total).
2. Schimbare de funcţiune (reconversie): 3 PUZ-uri.
3. Majorare de indicatori urbanistici (POT, CUT, regim de înălţime): 15 PUD-uri şi 3 PUZ-uri.

Această clasificare indică o presiune dominantă pentru extinderea intravilanului, concentrată în special în zona satului Colţi şi de-a lungul drumului DC69, semnalând o direcţie de dezvoltare subestimată de PUG-ul iniţial. Evaluarea calitativă a derogărilor demonstrează o coerenţă redusă cu viziunea PUG. Aprobarea succesivă a mai multor PUZ-uri pentru case de vacanţă într-o zonă agricolă cu valoare peisagistică a dus la fragmentarea terenurilor şi la o presiune neprevăzută asupra unei infrastructuri subdimensionate. Analiza eşantionată arată că peste 60% dintre PUZ-urile aprobate nu au fost însoţite de un studiu de impact asupra traficului şi a reţelelor edilitare, iar compatibilitatea cu protecţia peisajului şi a patrimoniului a fost adesea tratată formal. Impactul cumulat al acestor decizii punctuale a fost modificarea caracterului anumitor zone şi crearea de noi deficite de infrastructură. Sinteza auditului relevă că PUZ-urile au fost principalul motor de extindere necontrolată a intravilanului, iar derogările de la indicatorii urbanistici au fost frecvente în zonele centrale. Această imagine a unui "PUG real", modelat de excepţii, este fundamentală pentru a integra mecanisme de flexibilizare controlată în noul PUG.

3.3. Conflicte de Reglementare şi Lecţii Învăţate

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza aplicării PUG-ului anterior, bazată pe cazuistica autorizaţiilor de construire şi pe procesele verbale ale comisiilor de urbanism, a scos la iveală 4 tipologii de conflicte de reglementare şi reguli care s-au dovedit inaplicabile sau contraproductive.

PROBLEMĂ CLARĂ: Ambiguitatea, rigiditatea excesivă şi necorelarea unor prevederi din RLU-ul anterior au generat interpretări divergente, au încurajat o "cultură a derogării" şi au creat conflicte de vecinătate. Aceste disfuncţionalităţi normative au redus eficienţa PUG-ului ca instrument de planificare.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG/RLU: Noul PUG şi RLU trebuie să înveţe din aceste erori, propunând un set de reguli mai clare, mai flexibile unde este cazul şi mai riguroase unde este necesar. Implicaţia este că fiecare "lecţie învăţată" trebuie să se traducă într-o propunere concretă de îmbunătăţire a noului cadru de reglementare.

Principalele tipologii de conflicte şi ineficienţe identificate în RLU-ul anterior sunt:

1. **Ambiguitatea termenilor:** Definiţii neclare pentru "arhitectură tradiţională" sau "funcţiuni complementare turismului" au permis interpretări subiective.
2. **Reguli de conformare prea rigide:** Impunerea unor retrageri fixe sau a unei palete cromatice unice, neadaptate la diversitatea fondului construit, a generat un număr mare de cereri de derogare.

3. **Necorelarea la limite:** Lipsa unor zone de tranziție între zone funcționale diferite (ex: zonă de locuințe lângă o zonă de producție) a generat conflicte de vecinătate.
4. **Indicatori urbanistici nerealisti:** Un CUT prea mic în zona centrală a blocat reconversia unor clădiri vechi, în timp ce un POT prea mare în zonele de extindere a permis o densificare excesivă, fără spații verzi.

Pe baza acestor disfuncționalități, se pot formula 4 lecții învățate care devin principii directoare pentru viitoarea planificare:

a) Lecția flexibilității controlate: Un PUG prea rigid este rapid depășit de realitate. Noul PUG trebuie să includă mecanisme de adaptare bazate pe criterii clare, nu pe excepții arbitrare.

b) Lecția infrastructurii condiționale: Dezvoltarea rezidențială și turistică nu poate precede la infinit dezvoltarea infrastructurii. Noul PUG trebuie să condiționeze mai strict extinderea intravilanului și autorizarea construcțiilor noi de existența sau de realizarea concomitentă a utilităților și a căilor de acces.

c) Lecția participării reale: Un proces de consultare publică formal, fără o implicare autentică a comunității, duce la un PUG care nu răspunde nevoilor reale. Noul proces trebuie să fie mai interactiv și mai transparent.

d) Lecția datelor realiste: Planificarea bazată pe prognoze demografice sau economice nerealiste duce la o sub sau supradimensionare a propunerilor. Noul PUG trebuie să se bazeze pe o analiză critică a datelor și pe scenarii de dezvoltare prudente.

Acest audit încheie analiza retrospectivă și creează o punte argumentată către etapa de diagnoză a situației actuale. Lecțiile învățate devin premisele esențiale pentru definirea noii viziuni de dezvoltare.

4. SINTEZA CADRULUI NATURAL ŞI A RISCURILOR

Acest capitol fundamentează constrângerile fizice care modelează dezvoltarea comunei Colţi, prin integrarea concluziilor studiilor de fundamentare referitoare la cadrul natural, resurse şi riscuri. Documentul cartografiază şi ierarhizează condiţionările teritoriale, având ca obiectiv central crearea unei baze factuale pentru reglementările preventive din Planul Urbanistic General (PUG).

Analiza agreghează datele din studiile de specialitate şi le transpune spaţial pe grila canonică TKHC. Datele hidrologice, geotehnice şi cele privind ariile protejate sunt corelate pentru a delimita zonele vulnerabile şi a identifica severitatea şi extinderea riscurilor, oferind o diagnoză precisă care va fundamenta viitoarele decizii de planificare.

4.1. Sinteza Riscurilor Naturale

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei Colţi este expus unor riscuri naturale semnificative, determinate de prezenţa unei reţele hidrografice dense (râul Bâsca, Valea Colţilor, Valea Boului) şi de un relief deluros cu pante accentuate. Vulnerabilitatea intrinsecă la inundaţii şi alunecări de teren este confirmată de studiile de specialitate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei delimitări precise a zonelor expuse la risc în documentaţiile de urbanism în vigoare permite dezvoltări necontrolate în areale vulnerabile, generând un pericol direct la adresa siguranţei locuitorilor şi a bunurilor şi implicând costuri publice ridicate pentru intervenţii post-dezastru.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Conform Legii nr. 575/2001, este obligatorie instituirea în noul PUG a unor zone de risc cu interdicţie temporară sau definitivă de construire. Implicaţia directă pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este crearea unor Zone cu Reglementări Speciale (ZRS) care să transpună aceste interdicţii şi condiţionări la nivel de parcelă, asigurând un cadru legal preventiv.

Riscul la inundaţii, legat de posibilitatea producerii de viituri rapide, afectează locuinţele şi infrastructura din proximitatea albiilor, degradează terenurile agricole şi blochează căile de comunicaţie. Analiza delimitează zonele inundabile pentru diverse perioade de revenire. Lunca râului Bâsca, care traversează satul Colţi în KILOCAROURILE [X05, Y05] şi [X06, Y05], este cea mai expusă. HECTACAROURILE direct vulnerabile includ [X05, Y05] · (ΔX=700 m, ΔY=300 m) şi [X06, Y05] · (ΔX=100 m, ΔY=400 m). Conform Legii Apelor nr. 107/1996, PUG va institui benzi de protecţie (zone de servitute) şi va interzice construcţiile în zonele de risc major.

Riscul la alunecări de teren, determinat de substratul geologic argilos şi pantele accentuate, este o constrângere majoră. Intervenţiile antropice necorespunzătoare pot activa sau accelera aceste fenomene. Analiza ierarhizează zonele în 4 grade de susceptibilitate. Versanţii cu pante de peste 20% din KILO_CAROURILE [X04, Y06] (zona Muscelu Cărămăneşti) şi [X05, Y07] sunt clasificaţi cu risc ridicat. Implicaţia pentru RLU este directă: în zonele cu risc ridicat şi foarte ridicat se vor impune interdicţii de construire pentru locuinţe noi şi condiţionări tehnice severe pentru orice alte lucrări, condiţionate de avizul expertului geotehnic.

Pe lângă acestea, au fost identificate 2 riscuri secundare:

1. **Riscul seismic:** Comuna se află în zona de influenţă a sursei seismice Vrancea. PUG va impune respectarea necondiţionată a normativului de proiectare seismică P100-1/2013.
2. **Riscul de incendii de vegetaţie:** Este prezent în zonele forestiere dense şi cu accesibilitate redusă, precum cele din KILO_CAROURILE [X07, Y07] şi [X08, Y06]. PUG va fundamenta necesitatea unor măsuri preventive, precum drumuri forestiere strategice şi puncte de apă.

4.2. Sinteza Constrângerilor Geotehnice

CONSTATARE FACTUALĂ: Conform studiilor geotehnice, teritoriul comunei prezintă o varietate de condiţii de fundare, de la terenuri stabile în zonele de luncă şi terasă, la terenuri slabe, compresibile sau instabile pe versanţi.

PROBLEMĂ CLARĂ: Netranspunerea caracteristicilor geotehnice în reguli urbanistice clare duce la amplasarea defectuoasă a construcţiilor, generând riscuri structurale şi costuri suplimentare pentru fundare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară delimitarea în PUG a unor zone geotehnice distincte, fiecare cu condiţionări specifice. Implicaţia pentru RLU este introducerea unor articole care să reglementeze tipul construcţiilor, adâncimea de fundare şi obligativitatea studiilor geotehnice aprofundate în funcţie de zonă.

Zonarea geotehnică a teritoriului transpune datele tehnice în reglementări, delimitând 4 categorii de terenuri:

1. **Zone cu terenuri bune de fundare:** Corespund teraselor râurilor (KILO_CAROURILE [X06, Y05], [X05, Y04]), unde se poate construi în condiţii normale.
2. **Zone cu terenuri mediu compresibile:** Necesită fundaţii de adâncime sau măsuri de îmbunătăţire.

3. **Zone cu terenuri slabe (argile contractile, umpluturi):** Construcţiile sunt interzise sau condiţionate de soluţii speciale.
4. **Zone cu potenţial de alunecare:** Se impun cele mai severe restricţii.

Implicaţiile directe ale acestor constrângeri sunt:

a) Limitarea extinderii intravilanului: Zonele cu risc geotehnic ridicat, precum cele din HECTA_CAROURILE [X04, Y06] · (ΔX=800 m, ΔY=100 m), vor fi excluse de la construire.

b) Influenţarea costurilor de dezvoltare: Construirea pe teren slab poate creşte costul de fundare cu peste 30%.

c) Condiţionarea tipologiei construcţiilor: În zonele seismice, RLU va impune respectarea strictă a normelor de proiectare.

Acest mecanism de realism tehnic asigură fezabilitatea propunerilor PUG şi o legătură indisolubilă între caracteristicile terenului şi reglementările urbanistice.

4.3. Regimul Ariilor Protejate şi al Zonelor de Protecţie

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei găzduieşte valori de patrimoniu natural şi cultural de interes naţional (monumente istorice, situri arheologice, rezervaţii naturale), care impun un regim juridic special de protecţie.

PROBLEMĂ CLARĂ: Necorelarea dintre dezvoltarea urbanistică şi regimurile de protecţie, definite de Legea nr. 5/2000, poate duce la degradarea ireversibilă a patrimoniului şi la blocarea proiectelor prin avize negative.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG/RLU: Este obligatorie transpunerea acestor regimuri juridice în reglementări urbanistice clare în PUG. Implicaţia pentru RLU este instituirea de reguli speciale şi restrictive în perimetrele de protecţie, pentru a echilibra conservarea cu dezvoltarea.

Patrimoniul cultural impune, conform Legii nr. 5/2000, zone de protecţie pentru:

- **Ansamblul rupestru de la Aluniş (BZ-II-a-A-02352):** Situat în KILO_CAROUL [X04, Y07].
- **Necropola Monteoru de la Colţi - Vârful Bâi (BZ-I-s-B-02218):** Localizată în KILO_CAROUL [X05, Y05].

PUG-ul va delimita aceste zone, iar RLU va detalia condiționările: restricții de înălțime, materiale și interdicția lucrărilor care pot afecta siturile arheologice, orice intervenție fiind condiționată de avizul Ministerului Culturii.

Patrimoniul natural este reprezentat de rezervația naturală **Avenul de la Aluniș** (KILO_CAROU [X04, Y07]). Regimul de protecție impune interdicția oricărei forme de construire în interiorul perimetrului și restricții în zona tampon. PUG-ul va prelua delimitarea și o va transpune în planșe ca zonă cu interdicție totală de construire (non aedificandi). Suplimentar, PUG-ul va introduce reglementări pentru protejarea peisajului (maluri de râu, masive forestiere), contribuind la menținerea biodiversității. Aceste constrângeri non-negociabile sunt, în același timp, oportunități pentru o dezvoltare durabilă, bazată pe valorificarea responsabilă a capitalului local.

4.4. Analiza Fronturilor de Urbanizare

CONSTATARE FACTUALĂ: În ultimul deceniu, s-a manifestat o tendință de dezvoltare a locuințelor secundare și a structurilor turistice, creând "fronturi de urbanizare" active și adesea necontrolate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dezvoltarea difuză generează presiuni asupra resurselor, peisajului și infrastructurii subdimensionate, punând sub semnul întrebării sustenabilitatea pe termen lung.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să propună politici de gestionare a creșterii, prin consolidarea zonelor urbanizate și direcționarea extinderii către areale apte de construire. RLU va introduce mecanisme care să descurajeze dezvoltarea difuză și să condiționeze noile construcții de existența infrastructurii.

Identificarea fronturilor de urbanizare relevă 3 tipologii de dezvoltare:

1. **Prin "umplere"** a golurilor urbane în satele Colți și Aluniș.
2. **Prin extindere liniară** de-a lungul DC69 și DC71, în KILO_CAROURILE [X05, Y05] și [X06, Y05].
3. **Difuză**, prin construcții izolate în extravilan.

Evaluarea sustenabilității acestor fronturi indică zone de conflict. S-au identificat construcții noi în zone cu risc mediu de alunecare sau în proximitatea zonelor de protecție a monumentelor. Extinderea zonelor construite nu a fost însoțită de o dezvoltare corespunzătoare a rețelelor de apă și canalizare. Noul PUG va trebui să propună politici de descurajare a acestui fenomen și de încurajare a construirii în vetrele existente, pentru a asigura o dezvoltare coerentă și sustenabilă.

5. SINTEZA INFRASTRUCTURII ŞI MOBILITĂŢII

Acest capitol evaluează starea sistemelor de infrastructură tehnică şi de transport din Comuna Colţi, pilonii funcţionalităţii teritoriului. Analiza se concentrează pe capacitatea, acoperirea şi disfuncţionalităţile reţelelor de utilităţi şi a sistemului de mobilitate, pentru a determina gradul de accesibilitate teritorială şi a identifica deficitele care limitează dezvoltarea.

Metodologia se bazează pe agregarea datelor disponibile din surse oficiale şi pe analiza spaţială a acestora, utilizând ca sistem de referinţă grila canonică TKHC. Analiza urmăreşte să ofere o diagnoză factuală care să fundamenteze necesitatea proiectelor de investiţii şi să ofere o bază solidă pentru viitoarele reglementări urbanistice.

5.1. Infrastructură Tehnico-Edilitară

CONSTATARE FACTUALĂ: Nivelul de echipare tehnico-edilitară în Comuna Colţi este specific unei localităţi rurale montane şi prezintă disparităţi semnificative. Datele oficiale indică o acoperire parţială a sistemului de alimentare cu apă (concentrată în satul Colţi, KILOCAROURILE [X05, Y05] şi [X06, Y05]) şi o absenţă aproape totală a sistemului centralizat de canalizare, în special în satele Aluniş (KILOCAROU [X04, Y07]) şi Muscelu Cărămăneşti (KILO_CAROU [X04, Y06]). Reţeaua de energie electrică, deşi are cea mai largă acoperire, înregistrează fluctuaţii de tensiune, iar infrastructura de telecomunicaţii este deficitară.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste deficite structurale limitează direct dezvoltarea economică, în special agroturismul, menţin o calitate a vieţii redusă şi accentuează inechităţile teritoriale între satul reşedinţă şi satele izolate. Lipsa canalizării generează un risc direct de poluare a pânzei freatice, iar calitatea slabă a serviciilor de energie şi telecomunicaţii constituie o barieră pentru orice iniţiativă economică modernă.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG/RLU: Orice strategie de dezvoltare este condiţionată de un plan multianual de investiţii în infrastructura de bază. Consecinţa este că noul PUG trebuie să delimiteze perimetre de intervenţie prioritară, iar Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va condiţiona obligatoriu noile dezvoltări, în special cele turistice, de asigurarea echipării edilitare corespunzătoare, fie prin extinderea reţelei publice, fie prin soluţii individuale conforme, pentru a preveni extinderea zonelor deficitare.

Sistemul de alimentare cu apă acoperă parţial doar vatra principală a satului Colţi (KILO_CAROURILE [X05, Y05] şi [X06, Y05]), în timp ce satele Aluniş ([X04, Y07]) şi Muscelu

Cărămăneşti ([X04, Y06]) depind de surse locale (fântâni) cu calitate şi debit variabile. Problema nu se rezumă la extinderea reţelei, ci vizează şi starea conductelor existente şi calitatea apei. Implicaţia pentru PUG este necesitatea de a delimita clar perimetrele deservite de sistemul centralizat şi de a stabili politici riguroase pentru extinderea acestuia, condiţionând autorizarea construcţiilor noi în zonele neacoperite de realizarea unor sisteme individuale conforme sau de extinderea reţelei publice.

Sistemul de canalizare şi epurare este absent în majoritatea teritoriului, gospodăriile utilizând soluţii individuale (fose septice, latrine). Riscul de poluare a apelor de suprafaţă (râul Bâsca) şi a pânzei freatice este ridicat, cu impact direct asupra sănătăţii publice, în special în zonele cu densitate mare, precum HECTACAROURILE din KILOCAROURILE [X05, Y05] şi [X06, Y05]. Implicaţia pentru PUG este definirea unor zone prioritare pentru realizarea unui sistem de canalizare şi interzicerea soluţiilor individuale neconforme, condiţionând orice dezvoltare nouă, în special unităţile turistice, de implementarea unor staţii de epurare locale care respectă normele în vigoare.

Reţeaua de alimentare cu energie electrică, deşi extinsă, înregistrează fluctuaţii de tensiune şi întreruperi frecvente. Capacitatea limitată a reţelei existente împiedică racordarea de noi consumatori majori (pensiuni, ateliere), blocând dezvoltarea economică. Necesarul de putere instalată este estimat la 1,2 MW pentru satul Colţi, 0,8 MW pentru Aluniş, 0,6 MW pentru Muscelu Cărămăneşti şi 0,4 MW pentru Colţii de Jos. Implicaţia pentru PUG este de a asigura coridoare de protecţie pentru reţelele electrice şi de a corela planurile de extindere a zonelor construibile cu planurile de investiţii ale distribuitorului de energie.

Infrastructura de telecomunicaţii şi accesul la internet de mare viteză sunt deficitare, generând o formă de excluziune digitală. Acoperirea slabă, în special în Aluniş ([X04, Y07]), constituie o barieră majoră pentru serviciile turistice. PUG-ul poate facilita procedurile de autorizare pentru instalarea de antene sau de reţele de fibră optică şi poate delimita zone prioritare pentru acoperire.

Managementul deşeurilor este deficitar. Colectarea nu acoperă uniform toate satele, iar lipsa facilităţilor pentru colectare selectivă duce la apariţia depozitelor necontrolate, cu impact negativ asupra mediului (ex: KILO_CAROURILE [X07, Y06], [X08, Y05]). Implicaţia pentru PUG este de a prevedea şi de a localiza spaţial platforme dedicate pentru colectarea diferitelor tipuri de deşeuri şi de a integra în RLU obligativitatea racordării la serviciul de salubritate.

5.2. Mobilitate şi Transport

CONSTATARE FACTUALĂ: Mobilitatea în Comuna Colţi depinde exclusiv de reţeaua de drumuri comunale (DC69, DC71, DC78), în absenţa altor moduri de transport. DC69 traversează comuna pe direcţia Est-Vest, legând satul Colţi (în KILO_CAROURILE [X05, Y05], [X06, Y05]) de comuna Pătârlagele, dar starea tehnică a întregii reţele este precară.

PROBLEMĂ CLARĂ: Calitatea şi capacitatea reţelei rutiere sunt insuficiente, generând o conectivitate externă limitată şi o vulnerabilitate a reţelei interne. Punctele critice includ sectoare de drum neasfaltate, poduri înguste şi zone cu risc de înzăpezire (localizate pe DC78, în KILO_CAROUL [X07, Y06]), care constituie priorităţi de intervenţie.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG/RLU: Accesibilitatea este redusă, cu impact negativ asupra economiei locale, siguranţei şi accesului la servicii. PUG-ul trebuie să prioritizeze modernizarea reţelei existente, iar RLU va reglementa noile accese la drumurile publice, conform normelor tehnice. "Încadrarea străzilor în categorii este responsabilitatea consiliilor locale, pe baza studiilor de trafic şi dezvoltare." Autor, "NORME TEHNICE din 27 ianuarie 1998 privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile rurale", Monitorul Oficial, 1998, n.a., ceea ce implică o ierarhizare clară în PUG.

Lipsa transportului public organizat generează dependenţă totală de transportul privat, izolare socială şi acces dificil la servicii esenţiale. Un elev din satul Aluniş ([X04, Y07]) întâmpină dificultăţi majore în a ajunge la un liceu în Pătârlagele. Implicaţia pentru PUG este necesitatea de a explora soluţii alternative, precum încurajarea serviciilor de transport la cerere şi amenajarea unor staţii sigure pentru microbuzele private, ca parte a unei strategii integrate de mobilitate.

Accesibilitatea pe timp de iarnă sau în condiţii meteorologice extreme este o vulnerabilitate majoră. Sectoarele de drum cu pante mari, care deservesc satele Muscelu Cărămăneşti şi Aluniş, pot deveni impracticabile, ducând la izolarea completă a comunităţilor şi îngreunând accesul vehiculelor de urgenţă. Implicaţia pentru PUG este de a ierarhiza reţeaua de drumuri în funcţie de importanţa strategică şi de a propune un plan de modernizare care să prioritizeze asigurarea accesibilităţii permanente.

Analiza critică a soluţiilor propuse anterior arată că proiectele de modernizare au eşuat din cauza lipsei de finanţare sau a blocajelor administrative. O propunere mai veche de a crea o legătură rutieră între Colţi şi Bozioru a fost abandonată din cauza costurilor ridicate. Înţelegerea acestor

eşecuri impune formularea unor propuneri mai realiste în noul PUG, corelate cu capacitatea de finanţare şi implementare a administraţiei locale.

5.3. Accesibilitate Teritorială şi Zone Deficitare

CONSTATARE FACTUALĂ: Accesibilitatea în Comuna Colţi este rezultatul interacţiunii dintre calitatea infrastructurii, acoperirea cu reţele edilitare şi distribuţia serviciilor, generând disparităţi semnificative. Conectarea la reţeaua judeţeană se face prin DC69 în Pătârlagele, plasând comuna într-o poziţie de izolare relativă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Existenţa unor "zone deficitare", caracterizate prin izolare, lipsa serviciilor de bază şi tendinţe de declin demografic (în special satele Aluniş şi Muscelu Cărămăneşti), necesită o cartografiere precisă pentru a fundamenta intervenţiile de corectare a dezechilibrelor.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să formuleze o strategie de dezvoltare policentrică şi echilibrată care să vizeze reducerea acestor decalaje, prin concentrarea investiţiilor în zonele prioritare. Harta deficitelor devine un instrument de planificare esenţial.

Gradul de accesibilitate externă redus afectează negativ atractivitatea pentru investitori, dar poate reprezenta o oportunitate pentru turismul bazat pe autenticitate şi izolare. Analiza accesibilităţii interne relevă legături dificile între sate, conexiunea dintre Colţi şi Muscelu Cărămăneşti (via DC71) fiind cea mai problematică. O matrice de accesibilitate internă, suprapusă peste distribuţia dotărilor, confirmă că satele Aluniş şi Muscelu Cărămăneşti sunt cele mai dezavantajate. Dacă şcoala primară se află în KILOCAROUL [X06, Y05] (sat Colţi), un copil din KILOCAROUL [X04, Y06] (Muscelu Cărămăneşti) parcurge o distanţă considerabilă pe un drum neadecvat.

Identificarea zonelor cu deficit major de infrastructură se realizează prin suprapunerea analizelor. O hartă de sinteză combină informaţiile despre acoperirea cu reţele (apă, canalizare, energie, drumuri) şi accesibilitatea la servicii. Zonele care cumulează deficite, corespunzând satelor izolate şi cu populaţie îmbătrânită, precum anumite trupuri ale satului Aluniş, în HECTACAROURILE cele mai îndepărtate din KILOCAROUL [X04, Y07], sunt declarate zone prioritare de intervenţie.

Sinteza infrastructurii şi mobilităţii oferă diagnoza unui teritoriu cu o accesibilitate precară şi deficite semnificative de echipare. Aceste constatări fundamentează strategia de dezvoltare a PUG, care trebuie să propună un program coerent de investiţii pentru a reduce disparităţile.

6. SINTEZA PATRIMONIULUI, PEISAJULUI ȘI IDENTITĂȚII

Acest capitol fundamentează reglementările PUG referitoare la capitalul cultural şi natural, având la bază principiul că identitatea unui loc este un activ strategic. Analiza identifică, ierarhizează şi localizează valorile de patrimoniu şi peisaj, precum şi presiunile care le ameninţă, pentru a fundamenta un set de reguli urbanistice care să asigure protecţia şi punerea în valoare a acestui capital.

Metodologia constă în corelarea datelor istorice, arheologice şi etnografice cu analiza spaţială, localizând fiecare element pe grila canonică TKHC. Datele provin din studiile de fundamentare şi surse oficiale, reflectând realitatea la data de 19.09.2025. Criteriile de analiză vizează valoarea istorică, artistică şi peisagistică, gradul de vulnerabilitate şi potenţialul de dezvoltare, asigurând o bază factuală pentru deciziile de reglementare.

6.1. Patrimoniu Construit şi Arheologic

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul Comunei Colţi găzduieşte 3 ansambluri de monumente istorice de importanţă naţională şi un sit arheologic major, clasate conform Listei Monumentelor Istorice (LMI) şi Repertoriului Arheologic Naţional (RAN). Acestea sunt: Ansamblul rupestru de la Aluniş (cod LMI BZ-II-a-A-02352), Necropola Monteoru de la Colţi - "Vârful Bâi" (cod LMI BZ-I-s-B-02218, cod RAN 46448.01) şi Ansamblul muzeului de chihlimbar Colţi (cod LMI BZ-II-m-A-01799).

PROBLEMĂ CLARĂ: Regimul juridic de protecţie al acestor monumente, stabilit prin Legea nr. 5/2000 şi legislaţia monumentelor istorice, nu este transpus riguros în reglementări urbanistice specifice la nivelul PUG-ului existent, generând un risc ridicat de alterare sau distrugere a acestor valori prin dezvoltări necontrolate.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG/RLU: Consecinţa directă este obligativitatea delimitării în planşele noului PUG a zonelor de protecţie pentru fiecare monument şi instituirea unor reguli clare în Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Implicaţia este că orice autorizaţie de construire emisă în aceste zone va fi condiţionată de respectarea strictă a acestor reguli, asigurând concilierea dezvoltării cu protecţia patrimoniului.

Ansamblul rupestru de la Aluniş, datat din secolul al XVI-lea, este situat în KILO_CAROUL [X04, Y07] şi, fiind un monument de grupă valorică A, legea impune o zonă de protecţie. Problema este că această zonă nu este delimitată în documentaţiile actuale. Implicaţia pentru PUG este obligaţia

de a realiza această delimitare pe baza unui studiu de specialitate şi de a institui în interiorul ei un set de reguli stricte, incluzând:

1. Interzicerea construcţiilor noi care afectează vizibilitatea sau integritatea ansamblului;

2. Controlul materialelor şi al cromaticii pentru orice intervenţie;

3. Reglementarea activităţilor economice pentru a preveni impactul negativ.

Necropola din epoca bronzului (Cultura Monteoru), situată în punctul "Vârful Bâi" (KILO_CAROUL [X05, Y05]), este vulnerabilă la distrugeri accidentale prin lucrări agricole sau construcţii neautorizate, cu consecinţa pierderii ireversibile a informaţiei istorice. Implicaţia pentru PUG este dublă:

1. Delimitarea clară a perimetrului sitului şi instituirea unei zone de protecţie arheologică unde orice lucrare care presupune săpături este condiţionată de supraveghere arheologică;

2. Marcarea în RLU a zonelor cu potenţial arheologic unde eliberarea autorizaţiilor de construire este condiţionată de avizul Direcţiei Judeţene pentru Cultură.

Pe lângă elementele clasate, fondul construit tradiţional neclasat este vulnerabil la degradare şi la intervenţii neadecvate care îi alterează caracterul. Implicaţia pentru PUG este de a delimita "zone de caracter" în vetrele satelor, unde RLU poate introduce condiţionări privind păstrarea volumetriei, utilizarea materialelor locale şi respectarea cromaticii specifice, pe baza unui inventar preliminar al fondului valoros. Infrastructura de servicii culturale este modestă (Cămin Cultural, muzeul de chihlimbar), limitând viaţa comunităţii. PUG-ul trebuie să rezerve terenuri în zone centrale (ex: KILO_CAROUL [X06, Y05]) pentru viitoare dotări culturale şi să permită prin RLU funcţiuni culturale complementare în clădirile existente.

6.2. Peisaj Natural şi Cultural

CONSTATARE FACTUALĂ: Peisajul Comunei Colţi, rezultat al interacţiunii dintre cadrul natural subcarpatic (versanţi împăduriţi, văi) şi activităţile umane tradiţionale (peisaj agrar, arhitectură vernaculară), constituie una dintre cele mai valoroase resurse ale teritoriului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Vulnerabilitatea acestui peisaj la transformări rapide şi necontrolate, precum construcţii noi neintegrate, exploatări forestiere agresive sau abandonul terenurilor agricole, ameninţă cu banalizarea şi degradarea sa, conform Convenţiei Europene a Peisajului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este pierderea atractivității turistice și a identității locale. Implicația pentru PUG/RLU este necesitatea de a introduce reglementări care să vizeze protecția, managementul și amenajarea peisajului.

Elementele definitorii ale peisajului includ peisajul de luncă (în KILO_CAROURILE [X05, Y05], [X06, Y05], [X07, Y06]), peisajul de versant și peisajul culmilor. Peisajul cultural, definit de structura așezărilor, mozaicul agrar tradițional, arhitectura vernaculară și prezența monumentelor, definește "genius loci" (spiritul locului). Amenințările directe sunt abandonul agriculturii și introducerea unor modele de arhitectură "de catalog". Pentru protecția peisajului, este necesară o analiză vizuală a principalelor "conuri vizuale" care trebuie protejate, precum perspectivele panoramice de la Ansamblul rupestru Aluniș sau de pe "Vârful Bâi". Implicația pentru PUG este de a introduce în RLU reglementări specifice pentru zonele cu valoare peisagistică ridicată, incluzând:

1. Limitarea regimului de înălțime.
2. Interzicerea panourilor publicitare.
3. Condiționarea cromaticii și a materialelor de finisaj.
4. Obligativitatea plantării de perdele vegetale pentru mascarea construcțiilor cu impact negativ.

PUG-ul are responsabilitatea de a gestiona această resursă fragilă, căutând un echilibru între dezvoltare și conservare.

6.3. Identitate Locală și Conflicte Patrimoniu-Dezvoltare

CONSTATARE FACTUALĂ: Identitatea locală a comunei Colți este un construct complex, bazat pe o simbioză unică între patrimoniul cultural excepțional (așezările rupestre, chihlimbarul), peisajul natural specific Subcarpaților de Curbură și un set de tradiții și practici locale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această identitate, principalul activ de dezvoltare turistică, este vulnerabilă la presiunile unei dezvoltări necontrolate, care poate duce la erodarea și banalizarea ei, generând conflicte de utilizare a teritoriului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința pe termen lung este pierderea unicității și a atractivității. Implicația pentru PUG/RLU este necesitatea de a juca un rol de mediator, găsind un echilibru între protejarea identității și permiterea unei dezvoltări economice sustenabile.

Patrimoniul imaterial (meșteșuguri, obiceiuri, gastronomie) este pe cale de dispariție. PUG-ul poate contribui indirect la conservarea sa prin: A. Protejarea cadrului fizic (vetrele satelor); B.

Permiterea prin RLU a unor funcţiuni de suport (ateliere, puncte de desfacere); C. Corelarea cu strategii locale de dezvoltare a turismului cultural. Conflictele majore dintre dezvoltare şi protecţie sunt de 3 tipuri:

1. **Conflicte de utilizare a terenului:** presiune pentru construcţii în zonele de protecţie ale monumentelor (ex: KILO_CAROUL [X04, Y07]).
2. **Conflicte de infrastructură:** dezvoltarea reţelelor cu impact vizual negativ sau care pot afecta situri arheologice.
3. **Conflicte de stil:** introducerea unor modele arhitecturale neadaptate contextului.

Aceste conflicte trebuie gestionate prin reglementări clare în RLU, pe baza unei matrici a conflictelor potenţiale şi a măsurilor de mitigare. Patrimoniul şi peisajul trebuie tratate ca active strategice, nu ca simple obiecte de protejat. O abordare inteligentă integrează conservarea cu dezvoltarea: restaurarea patrimoniului generează locuri de muncă, iar protejarea peisajului devine un brand local. PUG-ul este instrumentul prin care această viziune este transpusă în reguli concrete.

7. SINTEZA CADRULUI SOCIO-ECONOMIC ŞI A CALITĂŢII LOCUIRII

Acest capitol stabileşte baza de date factuală şi interpretarea necesară pentru ca politicile sociale şi de dezvoltare să poată fi formulate coerent în etapa de strategie a PUG. Analiza integrează concluziile studiilor demografice, economice şi de locuire, având ca premisă fundamentală că dezvoltarea spaţială trebuie să răspundă nevoilor reale ale comunităţii. Se examinează dinamica populaţiei, structura economică, calitatea locuirii şi accesul la servicii publice, evidenţiind disparităţile teritoriale şi portofoliul de investiţii.

Fiecare subcapitol este structurat pe identificarea unei constatări factuale, a unei probleme clare şi a consecinţelor pentru planificarea urbanistică. Metodologia constă în agregarea şi corelarea datelor din surse multiple, interpretate în contextul specific al Comunei Colţi, cu referinţe spaţiale la grila canonică TKHC. Se analizează tendinţele demografice pe baza datelor statistice oficiale, se evaluează structura economică prin analiza agenţilor economici, se examinează calitatea locuirii prin corelarea stării fondului construit cu infrastructura de servicii şi se cartografiază accesul la dotările publice pentru a identifica inechităţile teritoriale.

7.1. Dinamica populaţiei

CONSTATARE FACTUALĂ: Populaţia stabilă a Comunei Colţi era de 981 de locuitori la recensământul din 2021, conform datelor oficiale (INS), reflectând un declin constant în ultimele decenii. Procesul este dual: depopulare şi îmbătrânire demografică accentuată, ponderea populaţiei de peste 65 de ani atingând 28,5%. Piramida vârstelor confirmă această tendinţă, având o bază îngustă (grupa 0-14 ani este redusă) şi un vârf larg.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest declin structural, alimentat de un spor natural negativ şi de un sold migratoriu negativ, erodează capitalul uman şi sustenabilitatea pe termen lung a aşezărilor. 4 zone sunt afectate în mod particular: satele izolate Muscelu Cărămăneşti, localizat preponderent în KILO_CAROUL [X04, Y06], şi Aluniş ([X04, Y07]), unde dinamica negativă este cea mai pronunţată. Reducerea forţei de muncă active limitează potenţialul de dezvoltare, iar o populaţie îmbătrânită generează o presiune crescută pe serviciile sociale şi medicale, care sunt deja deficitare. Fără măsuri de revitalizare, aceste aşezări riscă să devină sate-fantomă în orizontul de planificare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Costurile de întreţinere a infrastructurii pentru o populaţie în scădere devin nesustenabile. Implicaţia directă este necesitatea de a adopta o abordare de planificare non-expansivă, care să prioritizeze consolidarea vetrelor de sat existente şi să evite extinderea nejustificată a intravilanului. Decizia de a nu propune extinderi de intravilan în zonele cu declin demografic accentuat este fundamentată de această analiză. PUG-ul trebuie să răspundă acestor provocări prin crearea unui cadru spaţial care să crească atractivitatea comunei. Acest lucru înseamnă:

1. Protejarea şi valorificarea cadrului natural şi cultural pentru a atrage turism şi, eventual, noi rezidenţi;
2. Crearea de condiţii pentru diversificarea economică;
3. Prioritizarea investiţiilor în infrastructură şi servicii în vetrele de sat consolidate, pentru a creşte calitatea vieţii pentru populaţia rămasă.

Diagnosticul demografic impune o viziune de "management al declinului" şi de "consolidare inteligentă", în contrast cu o viziune de creştere extensivă.

7.2. Structura economică

CONSTATARE FACTUALĂ: Structura economică a Comunei Colţi este de tip rural tradiţional, slab diversificată, bazată pe agricultură de subzistenţă, exploatare forestieră şi un sector turistic incipient. La nivelul anului 2024, erau înregistraţi 34 de agenţi economici, majoritatea microîntreprinderi, conform evidenţelor administrative.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dependenţa de un număr redus de activităţi economice cu valoare adăugată mică generează o vulnerabilitate economică ridicată şi un număr redus de locuri de muncă. Această situaţie contribuie la un nivel de trai scăzut şi alimentează migraţia tinerilor, creând un cerc vicios care agravează declinul demografic. Sectorul turistic, deşi identificat ca principalul motor potenţial de dezvoltare, este subdezvoltat, cu un număr redus de pensiuni concentrate în satul Colţi şi lângă Ansamblul rupestru de la Aluniş (KILO_CAROU [X04, Y07]), fiind frânat de lipsa infrastructurii de suport.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Comuna riscă să rămână blocată într-un model economic stagnant. Implicaţia pentru PUG este necesitatea de a crea un cadru de reglementare flexibil, care să încurajeze diversificarea economică prin sprijinirea unor activităţi compatibile cu specificul local.

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va permite dezvoltarea unor construcţii anexe cu funcţiuni de procesare primară (centre de colectare, unităţi de prelucrare a produselor locale), care ar creşte valoarea adăugată a producţiei agricole, protejând în acelaşi timp terenurile agricole de calitate din extravilan. PUG-ul va defini zone cu potenţial turistic unde RLU va permite o dezvoltare controlată a structurilor de cazare şi a serviciilor, cu condiţii stricte de integrare în peisaj. Suplimentar, PUG-ul va rezerva terenuri pentru activităţi economice nepoluante, precum ateliere meşteşugăreşti sau spaţii de co-working, de exemplu în KILO_CAROUL [X06, Y05], în zona accesibilă a comunei.

7.3. Calitatea locuirii

CONSTATARE FACTUALĂ: Fondul locativ din Comuna Colţi este eterogen, compus dintr-un nucleu de locuinţe tradiţionale vechi, localizate în vetrele satelor Colţi ([X06, Y05]), Aluniş ([X04, Y07]) şi Muscelu Cărămăneşti ([X04, Y06]), şi un număr în creştere de construcţii noi, preponderent case de vacanţă. Există un proces dual:

1. Degradarea fondului construit vechi, nelocuit sau întreţinut precar, din cauza îmbătrânirii populaţiei;

2. Impactul vizual şi funcţional al noilor construcţii, care nu sunt întotdeauna integrate în specificul local şi contribuie la urbanizarea difuză.

PROBLEMĂ CLARĂ: Alterarea treptată a peisajului cultural şi o presiune neuniformă asupra infrastructurii existente. Calitatea arhitecturală a noilor construcţii, adesea bazată pe modele "de catalog" neadaptate, erodează peisajul cultural. În plus, spaţiile publice majore sunt limitate, existând o lipsă de spaţii pentru interacţiune socială, în special pentru tineri, ceea ce reduce calitatea vieţii.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG/RLU: Este necesară stabilirea în RLU a unor reguli clare care să încurajeze reabilitarea fondului existent şi să ghideze arhitectura noilor construcţii, pentru a menţine identitatea locală. Implicaţiile sunt:

A. Condiţionarea materialelor de finisaj exterior (lemn, piatră, tencuială în culori neutre);

B. Limitarea regimului de înălţime (maxim P+1E+M) şi a volumetriei;

C. Impunerea unor reguli privind forma acoperişului şi proporţia gol/plin.

"Viața publică vibrantă depinde de calitatea spațiilor 'dintre clădiri'." Gehl, Jan, "Viața între clădiri: Utilizarea spațiului public", Island Press, 2011, n.a.. PUG-ul va identifica și delimita spațiile publice cu potențial de amenajare (piațete, maluri de râu, terenuri de sport) și va stabili reguli pentru amenajarea acestora, pentru a crește calitatea locuirii.

7.4. Acces la servicii

CONSTATARE FACTUALĂ: Rețeaua de servicii publice din Comuna Colți este minimală, specifică mediului rural montan, și concentrată în satul de reședință, Colți (KILO_CAROUL [X06, Y05]). Există disparități semnificative în accesul la educație și sănătate. Serviciile de educație sunt reprezentate de o școală gimnazială în satul Colți, iar cele de sănătate de un dispensar uman în aceeași localitate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Accesibilitatea dificilă la servicii esențiale pentru locuitorii din satele izolate generează o inechitate teritorială care contribuie la marginalizare și accelerează depopularea. Distanța pe care trebuie să o parcurgă elevii din satele Aluniș ([X04, Y07]) și Muscelu Cărămănești, pe drumuri care pot fi dificil de parcurs iarna, este o problemă majoră. Similar, accesul la servicii medicale specializate, care necesită deplasarea la Pătârlagele sau Buzău, este o barieră pentru populația îmbătrânită.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să fundamenteze o strategie de dezvoltare a serviciilor de proximitate și să rezerve terenurile necesare pentru viitoare dotări publice. Implicațiile concrete sunt:

1. Prioritizarea modernizării drumurilor care deservesc școala.
2. Rezervarea unui teren lângă școală pentru o eventuală extindere sau pentru o stație sigură pentru microbuzul școlar.
3. Rezervarea unui teren în zona centrală a comunei, în KILO_CAROUL [X06, Y05], pentru o viitoare dotare de sănătate (centru de permanență).
4. Reglementarea condițiilor de amplasare a farmaciilor.
5. Propunerea unei strategii de "puncte de servicii integrate" în satele izolate, unde să se poată oferi, prin rotație, mai multe tipuri de servicii.

8. SINTEZA CONSULTĂRII PUBLICE ȘI A FACTORILOR INTERESAȚI

Acest capitol fundamentează legitimitatea socială a viitorului Plan Urbanistic General, prin centralizarea și interpretarea rezultatelor procesului de consultare publică. Demersul raportează problemele, nevoile și aspirațiile identificate în rândul comunității, conform obligațiilor stipulate de Legea nr. 350/2001. Se articulează o viziune comună, fără a evalua în acest stadiu fezabilitatea tehnică sau oportunitatea economică a propunerilor, ci doar pentru a asigura o bază factuală pentru deciziile ulterioare.

Metodologia de sinteză a implicat colectarea și agregarea datelor provenite din surse multiple de consultare: anchete sociale, dezbateri publice și întâlniri dedicate. Datele au fost colectate prin chestionare structurate (215 respondenți) și procese verbale ale întâlnirilor (78 de participanți). Analiza a vizat identificarea temelor recurente și ierarhizarea problemelor semnalate, cartografiind punctele de convergență și divergență între diferiții actori sociali.

8.1. Percepția Cetățenilor

CONSTATARE FACTUALĂ: Un număr total de 293 de cetățeni au participat activ la procesul de consultare, prin intermediul a două instrumente: un chestionar (215 respondenți) și trei dezbateri publice în satele componente. Datele colectate reflectă o preocupare majoră pentru 3 domenii: calitatea vieții și infrastructură, serviciile publice și dezvoltarea economică.

PROBLEMĂ CLARĂ: Volumul eterogen de date calitative și cantitative, odată colectat, riscă să rămână un set de opinii disparate, fără impact strategic, dacă nu este sintetizat într-o imagine coerentă a percepției publice. Fără o ierarhizare clară a problemelor, procesul de planificare nu poate răspunde eficient nevoilor reale ale comunității.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Fundamentarea deciziilor viitoare pe o înțelegere aprofundată a nevoilor și așteptărilor comunității este obligatorie pentru legitimitatea PUG. Implicația directă este că fiecare propunere majoră din PUG va trebui să răspundă, direct sau indirect, unei probleme semnalate de cetățeni. Principalele probleme semnalate, care devin astfel priorități de analiză pentru PUG, sunt:

1. **Starea infrastructurii:** 78% dintre respondenți au semnalat starea necorespunzătoare a drumurilor comunale. Cel mai des menționat a fost DC71 spre Muscelu Cărămănești, în KILO_CAROURILE [X04, Y06] și [X05, Y06], unde 6,2 km sunt neasfaltați. 65% dintre

participanţi au indicat lipsa sau acoperirea parţială a reţelelor de utilităţi, cu un deficit total al sistemului de canalizare în satele Aluniş şi Muscelu Cărămăneşti.

2. **Accesul la servicii publice:** 55% dintre respondenţi au semnalat absenţa unui centru medical de permanenţă şi a unei farmacii. 60% au solicitat crearea unor spaţii de recreere (terenuri de sport, parcuri), indicând o nevoie acută de dotări comunitare.
3. **Echilibrul dezvoltare-conservare:** Un consens larg (85%) susţine dezvoltarea agroturismului. În acelaşi timp, 70% dintre respondenţi au exprimat îngrijorări privind riscul unei dezvoltări necontrolate şi au solicitat reguli stricte de construire (regim de înălţime P+1E+M, materiale tradiţionale) în proximitatea monumentelor istorice, precum Ansamblul rupestru de la Aluniş (KILO_CAROU [X04, Y07]).

Categorie Problemă	Procent Respondenţi (%)	Detalii Specifice Semnalate	Localizare Prioritară (TKHC)
Infrastructură Rutieră	78%	Stare precară drumuri, lipsă asfalt, lăţime redusă, acces dificil iarna.	[X04, Y06], [X05, Y06] (DC71)
Utilităţi Publice	65%	Lipsă totală canalizare, acoperire parţială apă, calitate fluctuantă.	[X04, Y07], [X04, Y06]
Servicii Medicale	55%	Absenţă centru de permanenţă, absenţă farmacie.	[X06, Y05] (zona centrală)
Dotări Recreative	60%	Lipsă totală terenuri de sport, parcuri, locuri de joacă.	[X06, Y05] (zona centrală)
Dezvoltare Necontrolată	70%	Risc de afectare a peisajului şi patrimoniului prin construcţii neintegrate.	[X04, Y07] (Aluniş)

Aceste date oferă un mandat clar pentru noul PUG: acela de a găsi un echilibru între modernizarea infrastructurii şi conservarea identităţii locale, pregătind terenul pentru o analiză complementară a perspectivei mediului de afaceri.

8.2. Aşteptările Mediului de Afaceri

CONSTATARE FACTUALĂ: Mediul de afaceri local, format din 34 de agenţi economici (majoritatea microîntreprinderi), este concentrat în 3 sectoare: agroturism (8 unităţi), comerţ (12 unităţi) şi exploatare forestieră (5 unităţi). La consultările dedicate au participat 12 antreprenori.

PROBLEMĂ CLARĂ: Barierele administrative şi de infrastructură, identificate în cadrul consultărilor, limitează potenţialul de creştere economică şi de diversificare. Lipsa unui cadru de reglementare predictibil şi starea precară a infrastructurii sunt percepute ca obstacole majore care descurajează investiţiile.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG/RLU: Stagnarea economică este consecinţa directă. Implicaţia pentru PUG este necesitatea de a crea un cadru de reglementare care să ofere claritate, predictibilitate şi sprijin pentru dezvoltare, transformând PUG-ul într-un partener al mediului de afaceri. Aşteptările concrete sunt:

1. **Simplificarea administrativă:** 10 din 12 participanţi au solicitat un RLU mai clar şi mai flexibil, care să reducă durata de obţinere a autorizaţiilor (în prezent 8-12 luni) şi să permită funcţiuni conexe turismului fără a necesita PUZ-uri adiţionale.
2. **Modernizarea infrastructurii:** Toţi participanţii au considerat infrastructura (drumuri, utilităţi, internet) ca fiind critică. S-a exemplificat că un investitor este descurajat să dezvolte o unitate de cazare în Muscelu Cărămăneşti ([X04, Y06]) din cauza costurilor prohibitive pentru extinderea individuală a reţelelor.
3. **Dezvoltarea unei viziuni integrate:** S-a manifestat un interes pentru crearea unui brand turistic ("Ținutul Chihlimbarului"), dezvoltarea de trasee tematice și sprijinirea produselor locale, ca parte a unei strategii de destinație.

Prioritate Mediul de Afaceri	Problemă Specifică	Aşteptare PUG/RLU	Impact Economic Aşteptat
Predictibilitate	Proceduri de autorizare lente şi neclare (8-12 luni).	RLU clar, flexibil, care să permită funcţiuni conexe fără PUZ-uri suplimentare.	Reducerea costurilor de dezvoltare.
Infrastructură	Stare drumuri, lipsă utilităţi, internet slab.	PUG cu un portofoliu de proiecte de infrastructură prioritizate şi un calendar estimat.	Creşterea atractivităţii pentru noi investiţii.
Strategie Turistică	Lipsa unui brand de destinaţie şi a unor produse turistice integrate.	PUG care rezervă terenuri pentru infrastructura de suport turistic (parcări, puncte info) şi sprijină traseele.	Creşterea duratei de şedere a turiştilor.

Convergenţa dintre dorinţele mediului de afaceri şi cele ale cetăţenilor, în special în privinţa modernizării infrastructurii, oferă o bază solidă pentru a evalua punctele de consens şi de conflict la nivelul întregii comunităţi.

8.3. Puncte de Consens şi Conflict

CONSTATARE FACTUALĂ: Procesul de consultare publică relevă un consens larg (peste 85% dintre participanţi) asupra importanţei strategice a turismului durabil. În acelaşi timp, se conturează conflicte de viziune la nivel de detaliu privind modalitatea de dezvoltare şi gestionarea resurselor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Gestionarea acestor tensiuni în cadrul procesului de planificare este esenţială pentru a ajunge la soluţii echilibrate. Fără un arbitraj clar, conflictele între dezvoltare şi protecţie pot bloca implementarea PUG.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să funcţioneze ca un mecanism de negociere, iar RLU ca un instrument de management al conflictului teritorial. Implicaţia este că reglementările vor media între interese legitime, dar divergente, având ca reper interesul public.

Punct de consens major: Valorificarea capitalului natural şi cultural prin turism durabil este principala şansă de dezvoltare. Acest consens oferă un mandat puternic PUG-ului pentru a plasa această viziune în centrul strategiei sale.

Principalele conflicte identificate sunt:

1. **Conflictul "Cantitate vs. Calitate" în Turism:** O perspectivă favorizează o dezvoltare rapidă, pentru a atrage un număr mare de vizitatori, în timp ce o altă perspectivă susţine o abordare de tip "slow tourism", axată pe conservarea autenticităţii. Acest conflict va necesita o arbitrare prin reglementări urbanistice diferenţiate. PUG/RLU va putea crea sub-zone în arealele cu potenţial turistic, precum cel din KILO_CAROUL [X04, Y07] (Aluniş), cu indicatori urbanistici şi condiţii de construire adaptate fiecărei viziuni (ex: zone pentru turism de masă vs. zone pentru ecoturism).
2. **Conflictul "Dezvoltare Economică vs. Protecţia Mediului":** Există o tensiune între activităţile economice tradiţionale, precum exploatarea forestieră, şi obiectivul de dezvoltare a turismului ecologic. 35% dintre respondenţi au exprimat îngrijorări privind impactul tăierilor extensive. PUG-ul trebuie să abordeze acest conflict prin delimitarea clară în planşele de reglementări a zonelor cu funcţiuni incompatibile şi prin stabilirea unor zone de protecţie unde activităţile cu impact negativ asupra mediului sunt strict limitate sau interzise.

Sinteza consultării publice arată o comunitate conştientă de valorile sale, dar şi de provocări. Consensul larg asupra importanţei turismului oferă o fundaţie solidă pentru PUG. Rolul planificării nu este de a elimina tensiunile, ci de a le gestiona prin reguli care să medieze între interese, având ca reper interesul public pe termen lung. Această sinteză a vocii comunităţii încheie capitolul şi fundamentează direct trecerea la Analiza SWOT, care va integra aceste percepţii într-o matrice strategică.

9. ANALIZA SWOT INTEGRATĂ

Acest capitol construieşte matricea SWOT (Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunităţi, Ameninţări) la nivelul teritoriului administrativ al Comunei Colţi. Rolul său este de a consolida concluziile tuturor analizelor sectoriale anterioare într-o imagine strategică de ansamblu, care fundamentează cadrul pentru elaborarea ulterioară a viziunii de dezvoltare, asigurând o tranziţie logică de la diagnoza factuală la decizia de planificare.

Metodologia utilizată constă în extragerea şi sintetizarea concluziilor-cheie din capitolele de diagnoză (1-8), clasificându-le în factori interni (Puncte Tari, Puncte Slabe) şi factori externi (Oportunităţi, Ameninţări). Fiecare element identificat în matricea SWOT este direct trasabil şi fundamentat pe datele şi analizele prezentate anterior în studiu, asigurând o bază factuală şi obiectivă pentru poziţionarea strategică a comunei.

9.1. Puncte Tari

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Colţi deţine un capital cultural şi natural excepţional, care constituie principalul său atu. Acest capital include monumente istorice de importanţă naţională (Ansamblul rupestru de la Aluniş, Necropola Monteoru), un peisaj natural divers şi bine conservat, şi un consens comunitar clar, cu peste 85% susţinere, privind importanţa dezvoltării turismului durabil.

PROBLEMĂ CLARĂ: Potenţialul derivat din acest capital, respectiv capacitatea de a construi o economie locală bazată pe turism cultural şi ecologic, nu este valorificat sistematic şi este vulnerabil la presiuni de dezvoltare necontrolată.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG/RLU: Este obligatorie crearea unui cadru de reglementare prioritar pentru protecţia şi punerea în valoare a acestor resurse, transformându-le în motorul dezvoltării locale. PUG/RLU va institui reguli stricte care să consolideze aceste atuuri non-negociabile.

Patrimoniul cultural material este un punct tare de o valoare excepţională. Prezenţa pe teritoriu a Ansamblului rupestru de la Aluniş (cod LMI BZ-II-a-A-02352), situat în KILOCAROUL [X04, Y07], a Necropolei Monteoru de la Colţi - "Vârful Bâi" (cod LMI BZ-I-s-B-02218) din KILOCAROUL [X05, Y05] şi a Ansamblului muzeului de chihlimbar Colţi (cod LMI BZ-II-m-A-01799) conferă comunei un statut unic la nivel naţional. Aceste monumente, împreună cu fondul construit tradiţional valoros, dar neclasat, constituie nucleul unei oferte turistice culturale de mare

atractivitate. Potenţialul constă în capacitatea de a atrage un segment de turişti interesaţi de istorie, spiritualitate şi autenticitate. Implicaţia pentru PUG este necesitatea de a institui zone de protecţie riguroase, cu reguli clare de construire, şi de a facilita, prin reglementări, integrarea acestor obiective într-un circuit de vizitare coerent, cu infrastructura de suport necesară (parcări, puncte de informare).

Capitalul natural şi peisagistic reprezintă un alt pilon al punctelor tari. Teritoriul comunei, situat în zona Subcarpaţilor de Curbură, este caracterizat printr-un peisaj armonios, cu o alternanţă de păduri, pajişti şi văi nepoluate, precum cele ale râurilor Bâsca, Valea Colţilor şi Valea Boului. Prezenţa rezervaţiei naturale Avenul de la Aluniş, în KILO_CAROUL [X04, Y07], confirmă valoarea ecologică a zonei. Acest cadru natural bine conservat reprezintă suportul ideal pentru dezvoltarea unor forme de turism verde, precum drumeţia, cicloturismul sau observarea naturii. Potenţialul constă în atragerea unui public care caută recreere în natură şi experienţe autentice. Implicaţia pentru PUG este de a proteja acest capital prin limitarea extinderii necontrolate a intravilanului, prin protejarea coridoarelor ecologice şi prin stabilirea unor reguli stricte privind impactul vizual al noilor construcţii în zonele cu valoare peisagistică ridicată.

Consensul comunitar privind direcţia de dezvoltare este un punct tare de natură socială, cu o importanţă strategică majoră. Atât percepţia cetăţenilor, cât şi aşteptările mediului de afaceri, aşa cum au reieşit din capitolul 8, converg către ideea că turismul durabil, bazat pe patrimoniu şi natură, este viitorul comunei. Acest consens, susţinut de peste 85% dintre participanţii la consultări, oferă un mandat clar şi o susţinere publică solidă pentru o viziune de dezvoltare coerentă. Potenţialul constă în capacitatea de a mobiliza resurse locale (umane şi financiare) şi de a crea parteneriate public-privat pentru atingerea acestui obiectiv comun, cum ar fi crearea unui brand turistic unitar, precum "Ţinutul Chihlimbarului". Implicaţia pentru PUG este că reglementările care sprijină această direcţie strategică (protecţia patrimoniului, dezvoltarea infrastructurii turistice, reguli de construire) au o legitimitate sporită şi şanse mai mari de a fi implementate cu succes.

9.2. Puncte Slabe

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul Comunei Colţi este marcat de vulnerabilităţi structurale profunde, de natură demografică, economică şi infrastructurală. Se manifestă un cerc vicios: declinul demografic (populaţie de 981 locuitori, cu 28,5% peste 65 de ani) reduce forţa de muncă

şi vitalitatea economică, ceea ce descurajează investiţiile în infrastructură, iar lipsa infrastructurii şi a oportunităţilor accelerează declinul demografic.

PROBLEMĂ CLARĂ: Capacitatea de dezvoltare endogenă este redusă, iar dependenţa de resurse externe este crescută, generând o stare de stagnare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară formularea unei strategii de consolidare şi revitalizare, nu una de expansiune. PUG/RLU se va concentra pe optimizarea resurselor pentru comunităţile existente şi pe crearea condiţiilor minimale pentru atragerea de noi locuitori sau investitori.

Declinul demografic şi îmbătrânirea populaţiei reprezintă cel mai critic punct slab. Datele de la recensământul din 2021 indică o populaţie de 981 de locuitori, în scădere constantă, şi cu o pondere a populaţiei de peste 65 de ani de 28,5%. Problema este erodarea capitalului uman, cu un spor natural negativ şi un sold migratoriu negativ, în special în rândul tinerilor. Această tendinţă este cea mai accentuată în satele izolate precum Muscelu Cărămăneşti (KILO_CAROU [X04, Y06]) şi Aluniş ([X04, Y07]). Consecinţa este o forţă de muncă redusă, o presiune crescută pe serviciile sociale şi riscul abandonării vetrelor de sat. Implicaţia pentru PUG este adoptarea unei abordări realiste, non-expansive, care să interzică extinderea intravilanului în zonele cu depopulare severă şi să prioritizeze investiţiile în infrastructura care deserveşte nucleele locuite consolidate.

Infrastructura tehnico-edilitară şi de transport precară este un alt punct slab major. Constatarea factuală este acoperirea parţială cu reţele de apă (concentrată în satul Colţi) şi absenţa quasi-totală a sistemelor de canalizare, în special în satele periferice. La aceasta se adaugă starea necorespunzătoare a drumurilor comunale (DC69, DC71, DC78), multe dintre ele neasfaltate şi greu practicabile iarna. Problema este un nivel scăzut al calităţii vieţii şi o barieră directă în calea dezvoltării economice, în special a turismului. Consecinţa este menţinerea izolării şi a disparităţilor teritoriale. Implicaţia pentru PUG este că strategia de dezvoltare trebuie să fie intrinsec legată de un program multianual de investiţii în infrastructură, ierarhizat în funcţie de urgenţă şi impact. RLU trebuie să condiţioneze autorizarea noilor dezvoltări, în special a celor turistice, de asigurarea accesului şi a utilităţilor la standarde corespunzătoare.

Structura economică slab diversificată şi dependenţa de agricultura de subzistenţă constituie o vulnerabilitate economică structurală. În afara unui sector turistic incipient şi a celor 34 de microîntreprinderi (comerţ, prelucrare lemn), economia locală nu oferă suficiente locuri de muncă. Problema este lipsa de oportunităţi economice care să reţină populaţia activă. Consecinţa este un nivel redus al veniturilor la bugetul local şi o capacitate limitată de cofinanţare a proiectelor

de dezvoltare. Implicaţia pentru PUG este de a crea, prin reglementări, un mediu favorabil diversificării economice. Aceasta poate însemna delimitarea unor zone pentru activităţi economice nepoluante (meşteşuguri, procesare produse locale), flexibilizarea funcţiunilor în zonele cu potenţial turistic şi protejarea terenurilor agricole fertile pentru a încuraja o agricultură orientată spre piaţă.

9.3. Oportunităţi

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Colţi beneficiază de un context extern favorabil, definit de tendinţe de piaţă şi de cadre strategice de rang superior (Agenda Teritorială 2030, strategii naţionale/regionale) care pot fi valorificate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Conectarea unei comunităţi mici, cu resurse limitate, la aceste oportunităţi macro este o provocare majoră. Fără proiecte mature, oportunităţile pot fi ratate.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG/RLU: PUG/RLU trebuie să creeze cadrul de reglementare şi de planificare spaţială care să faciliteze atragerea de finanţări externe şi să alinieze dezvoltarea locală la aceste tendinţe favorabile.

Alinierea la cadrele strategice europene, naţionale şi regionale reprezintă principala oportunitate de finanţare. Agenda Teritorială a Uniunii Europene 2030, cu prioritatea sa "Europa Verde", şi politicile naţionale de dezvoltare durabilă oferă un cadru ideal pentru a obţine finanţare pentru proiecte care vizează ecoturismul, protejarea biodiversităţii, agricultura ecologică şi conservarea peisajului. Strategiile de dezvoltare regională şi judeţeană care prioritizează turismul cultural şi valorificarea patrimoniului oferă, de asemenea, pârghii importante. Potenţialul constă în capacitatea de a formula proiecte care răspund direct acestor axe prioritare. Implicaţia pentru PUG este de a transpune aceste obiective strategice în propuneri concrete de zonificare şi reglementare, care să demonstreze alinierea la viziunea supra-ordonată. De exemplu, delimitarea în PUG a unor "zone de dezvoltare a ecoturismului" ar creşte şansele de a obţine fonduri europene pentru infrastructura din acele zone.

Creşterea cererii pentru turismul de experienţă, autentic şi rural, este o oportunitate de piaţă majoră. Turiştii moderni caută din ce în ce mai mult destinaţii care oferă o conexiune cu natura, cultură locală, tradiţii şi linişte, exact atributele pe care Comuna Colţi le deţine. Proximitatea relativă faţă de Bucureşti şi alte centre urbane mari reprezintă un avantaj. Potenţialul este de a transforma comuna într-o destinaţie de nişă, recunoscută pentru unicitatea sa. Implicaţia pentru PUG este de a sprijini această tendinţă prin reglementări care să protejeze autenticitatea. Aceasta

înseamnă, de exemplu, reguli stricte împotriva construcțiilor care banalizează peisajul, încurajarea reabilitării caselor tradiționale și permiterea unor funcțiuni mixte (cazare + atelier meșteșugăresc) care să îmbogățească experiența turistică.

Dezvoltarea tehnologiei digitale și a muncii la distanță ("remote work") deschide o oportunitate nouă pentru zonele rurale atractive. Posibilitatea de a lucra de la distanță poate atrage noi rezidenți, în special tineri și familii, care caută o calitate a vieții mai bună, departe de aglomerația urbană. Potențialul pentru Comuna Colți este de a atrage "nomazi digitali" sau chiar rezidenți permanenți, ceea ce ar contribui la revitalizarea demografică. Problema principală care blochează această oportunitate este infrastructura de telecomunicații deficitară. Implicația pentru PUG este de a acționa proactiv pentru a facilita extinderea rețelelor de internet de mare viteză, prin rezervarea de coridoare tehnice, simplificarea procedurilor de autorizare pentru infrastructura de comunicații și includerea acestui obiectiv în strategia de dezvoltare locală.

9.4. Amenințări

CONSTATARE FACTUALĂ: Dezvoltarea Comunei Colți este expusă unor riscuri și presiuni externe care pot submina punctele tari și agrava punctele slabe, precum presiunea imobiliară, schimbările climatice și instabilitatea legislativă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Vulnerabilitatea unei mici comunități rurale în fața acestor tendințe macro, în mare parte necontrolabile la nivel local.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Fără o strategie de creștere a rezilienței, comuna riscă să devină o victimă pasivă. PUG/RLU trebuie să funcționeze ca un scut protector, prin introducerea unor reglementări care să crească capacitatea teritoriului de a absorbi șocurile externe și de a-și prezerva valorile.

Presiunea imobiliară necontrolată și importul de modele de arhitectură inadecvate reprezintă o amenințare directă la adresa principalului activ al comunei: peisajul cultural și identitatea vizuală. Cererea pentru case de vacanță, dacă nu este ghidată, poate duce la o urbanizare difuză ("urban sprawl"), la consumul de teren agricol valoros și la apariția unor construcții care intră în conflict cu specificul local. Problema este riscul de "banalizare" a peisajului, care ar distruge însăși resursa pe care se bazează atractivitatea turistică. Implicația pentru PUG este necesitatea de a stabili reguli clare și ferme în RLU privind:

1. Limitarea strictă a extinderii intravilanului;

2. Stabilirea unor condiţii de integrare în peisaj pentru orice construcţie nouă (volumetrie, materiale, cromatică);

3. Descurajarea construcţiilor izolate în extravilan. Zonele cele mai expuse acestei ameninţări sunt cele cu accesibilitate bună şi priveliști atractive, precum cele din KILO_CAROURILE [X06, Y05] şi [X05, Y04].

Intensificarea riscurilor naturale, exacerbată de schimbările climatice, este o altă ameninţare majoră. Creşterea frecvenţei şi intensităţii fenomenelor meteorologice extreme (ploi torenţiale, perioade de secetă) poate amplifica riscurile de inundaţii şi alunecări de teren, identificate deja ca o vulnerabilitate internă. Problema este creşterea gradului de expunere a populaţiei şi a infrastructurii. O viitură majoră pe râul Bâsca ar putea afecta zone locuite şi căi de comunicaţie. Implicaţia pentru PUG este de a adopta o abordare mult mai prudentă în ceea ce priveşte construirea în zonele de risc. Aceasta înseamnă revizuirea şi, eventual, extinderea zonelor cu interdicţie de construire, condiţionarea oricărei intervenţii în zonele de risc de studii de specialitate aprofundate şi promovarea soluţiilor bazate pe natură pentru managementul riscurilor (de exemplu, reîmpădurirea versanţilor).

Instabilitatea legislativă şi birocraţia excesivă la nivel naţional pot constitui o ameninţare pentru implementarea oricărei strategii locale. Schimbările frecvente în legislaţia urbanismului, a construcţiilor sau a achiziţiilor publice pot întârzia sau bloca proiecte esenţiale. Accesul dificil la finanţări, din cauza birocraţiei complexe, poate lăsa multe dintre propunerile PUG la stadiul de intenţie. Problema este lipsa de predictibilitate a cadrului extern. Deşi PUG-ul nu poate influenţa acest cadru, el poate creşte rezilienţa locală prin:

A. Crearea unui portofoliu de proiecte mature, pregătite tehnic şi juridic, care să poată fi depuse rapid atunci când apar oportunităţi de finanţare;

B. Promovarea parteneriatelor public-privat pentru a reduce dependenţa de finanţarea exclusiv publică.

10. CARTOGRAFIEREA PROBLEMELOR, CONFLICTELOR ŞI POTENŢIALULUI

Acest capitol transpune concluziile analitice ale diagnozei într-un format vizual-spaţial, prin intermediul a trei hărţi de sinteză care funcţionează ca instrumente de decizie. Rolul său este de a evidenţia distribuţia teritorială a fenomenelor cheie şi de a răspunde la întrebarea fundamentală "unde?", creând suporturi grafice clare care fundamentează direct propunerile de reglementare din noul Plan Urbanistic General, fără a introduce date noi.

Metodologia constă în extragerea datelor relevante din capitolele anterioare de diagnoză şi reprezentarea lor cartografică pe un fundal comun, utilizând grila canonică TKHC pentru referenţiere precisă. Textul acestui capitol funcţionează ca o legendă extinsă, descriind conţinutul şi logica fiecărei hărţi. Ideea-forţă este că o reprezentare cartografică poate transmite mai eficient complexitatea teritorială decât un text extins în planificarea spaţială, transformând analiza într-un instrument de lucru acţionabil.

10.1. Harta Disfuncţionalităţilor Prioritare

CONSTATARE FACTUALĂ: Analizele din capitolele 4, 5 şi 7 au identificat disfuncţionalităţi structurale multiple care limitează calitatea vieţii şi potenţialul de dezvoltare în Comuna Colţi. Trei categorii majore de probleme se evidenţiază prin gravitatea şi extinderea lor:

1. Deficite critice de infrastructură tehnico-edilitară;
2. Vulnerabilităţi semnificative ale reţelei de transport;
3. Expunere ridicată la riscuri naturale. Aceste disfuncţionalităţi nu sunt distribuite uniform, ci se concentrează în anumite areale ale teritoriului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Alocarea resurselor limitate pentru intervenţii riscă să fie ineficientă şi necoordonată fără o vizualizare spaţială a distribuţiei şi suprapunerii acestor probleme. Un program de investiţii care nu este ierarhizat pe baza unei imagini de ansamblu a vulnerabilităţilor ar aborda problemele în mod punctual, ratând oportunitatea de a rezolva deficite multiple prin intervenţii integrate.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG/RLU: Consecinţa directă pentru PUG este fundamentarea unui program de investiţii coerent, care să abordeze cu prioritate zonele cu cel mai mare cumul de deficite. Harta de sinteză devine instrumentul care justifică această prioritizare.

Implicația pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este posibilitatea de a institui un regim urbanistic special, de tip "Zonă de Intervenție Prioritară", pentru arealele cu cumul de probleme, unde orice nouă dezvoltare va fi strict condiționată de rezolvarea prealabilă a disfuncționalităților de infrastructură.

Harta disfuncționalităților prioritare agreghează și reprezintă spațial următoarele straturi de informații critice:

1. **Deficite de infrastructură:** Sunt haşurate zonele fără acoperire la rețeaua de apă și, cu precădere, la sistemul de canalizare. Acestea corespund în principal satelor Muscelu Cărămănești (KILOCAROU [X04, Y06]) și Aluniș (KILOCAROU [X04, Y07]), unde acoperirea este sub 10%, conform analizei din capitolul 5.
2. **Vulnerabilități ale rețelei de transport:** Sunt marcate cu o linie distinctă tronsoanele de drum comunal cu stare tehnică precară. Cele mai critice sunt sectoarele neasfaltate și îngustate din DC71 (spre Muscelu Cărămănești) și DC78, care blochează accesul în condiții meteorologice nefavorabile, afectând KILO_CAROURILE [X04, Y06], [X05, Y06] și [X07, Y06].
3. **Zone cu risc natural ridicat:** Sunt delimitate arealele expuse la alunecări de teren (risc ridicat și foarte ridicat) și inundații (pentru o perioadă de revenire de 100 de ani). Zonele cu pante de peste 20% din KILOCAROURILE [X04, Y06] și [X05, Y07] sunt cele mai vulnerabile la alunecări, iar lunca râului Bâsca, în KILOCAROURILE [X05, Y05] și [X06, Y05], este cea mai expusă la inundații.

Orientarea strategică a investițiilor publice devine o consecință logică a acestei hărți. Zonele cu un cumul de disfuncționalități, precum satul Muscelu Cărămănești ([X04, Y06]), care combină accesul dificil, lipsa utilităților și riscul geotehnic, sunt definite ca priorități absolute pentru un program de revitalizare. Harta creează o punte semantică directă către analiza conflictelor, deoarece multe dintre disfuncționalitățile identificate devin surse de conflict în coliziune cu intențiile de dezvoltare.

10.2. Harta Conflictelor de Utilizare a Terenului

CONSTATARE FACTUALĂ: Analizele din capitolele 6 și 8 au relevat existența unor conflicte active sau latente între necesitatea de protecție a valorilor de patrimoniu și mediu și presiunile de dezvoltare imobiliară și turistică. Aceste tensiuni se manifestă spațial, în puncte precise ale teritoriului unde interese divergente intră în coliziune.

PROBLEMĂ CLARĂ: Gestionarea punctuală a acestor conflicte, fără o viziune de ansamblu, duce la decizii contradictorii şi la degradarea ireversibilă a resurselor care stau la baza atractivităţii comunei. Oportunismul pe termen scurt riscă să submineze sustenabilitatea pe termen lung.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG/RLU: Este obligatorie delimitarea unor "zone de conflict" unde reglementările PUG trebuie să fie excepţional de clare şi restrictive, funcţionând ca un arbitru al interesului public. Implicaţia pentru RLU este crearea unor sub-zone cu reguli specifice, care să medieze aceste tensiuni la nivel de parcelă, transformând conflictul într-o oportunitate de dezvoltare calitativă.

Harta conflictelor suprapune trei straturi de informaţii esenţiale pentru a vizualiza zonele de tensiune:

1. **Perimetre de protecţie:** Sunt delimitate zonele de protecţie ale monumentelor istorice, conform Legii 5/2000, în special pentru Ansamblul rupestru de la Aluniş ([X04, Y07]) şi Necropola Monteoru ([X05, Y05]), precum şi siturile arheologice.
2. **Zone cu risc natural ridicat:** Sunt preluate arealele cu vulnerabilitate majoră la alunecări şi inundaţii de la harta anterioară.
3. **Fronturi de urbanizare:** Sunt identificate zonele cu cea mai mare presiune pentru construcţii noi (case de vacanţă), pe baza analizei derogărilor (PUZ/PUD) şi a autorizaţiilor de construire, concentrate de-a lungul DC69 şi în proximitatea obiectivelor turistice.

Zonele de conflict major sunt cele unde se suprapun aceste straturi. Un exemplu proeminent este presiunea pentru dezvoltarea de facilităţi turistice în proximitatea Ansamblului rupestru de la Aluniş (KILOCAROU [X04, Y07]), generând un conflict direct între dezvoltarea economică şi protecţia patrimoniului. Similar, tendinţa de a construi în zone cu valoare peisagistică ridicată, dar cu risc de alunecări de teren (versanţii din KILOCAROURILE [X04, Y06] şi [X05, Y07]), creează un conflict între interesul privat şi siguranţa publică.

Implicaţia directă a acestei hărţi este fundamentarea zonificării. Zonele de conflict vor necesita un regim urbanistic special. De exemplu, în zona de protecţie a unui monument istoric, RLU va impune reguli stricte (regim de înălţime, materiale, cromatică), iar în zonele de conflict între presiunea imobiliară şi riscuri, PUG poate decide interzicerea totală a construirii. Astfel, harta devine un instrument de negociere şi argumentare, pregătind terenul pentru căutarea soluţiilor.

10.3. Harta Potenţialului de Dezvoltare

CONSTATARE FACTUALĂ: Sinteza SWOT a confirmat că, în ciuda vulnerabilităţilor, Comuna Colţi dispune de un potenţial de dezvoltare semnificativ, concentrat în domeniul turismului

durabil. Acest potențial este distribuit neuniform în teritoriu, fiind dependent de prezența resurselor și de gradul de accesibilitate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Potențialul este difuz și neierarhizat, necesitând o identificare spațială precisă a zonelor care întrunesc condițiile optime pentru a cataliza dezvoltarea economică. Fără această identificare, investițiile riscă să fie dispersate și ineficiente.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este posibilitatea de a defini "poli de dezvoltare" unde eforturile publice și private pot fi concentrate pentru un impact maxim. Această hartă nu indică unde "se poate" construi, ci unde "merită" să se investească strategic, direcționând presiunea de dezvoltare dinspre zonele de conflict către cele de oportunitate.

Harta potențialului rezultă dintr-o analiză de tip "suitability", care suprapune următoarele straturi de informații pozitive:

1. **Prezența obiectivelor de patrimoniu** cultural și natural (atractori majori).
2. **Zone cu valoare peisagistică** ridicată (suport pentru experiențe turistice).
3. **Accesibilitate** bună sau medie la rețeaua de drumuri.
4. **Prezența** infrastructurii edilitare, chiar și incipientă.
5. **Terenuri stabile** din punct de vedere geotehnic și fără riscuri naturale majore.

Zonele cu un scor ridicat la majoritatea acestor criterii sunt considerate a avea un potențial de dezvoltare ridicat. Două areale se disting clar:

a) Zona centrală a satului Colți (KILO_CAROURILE [X05, Y05] și [X06, Y05]), care beneficiază de accesibilitate, de prezența Muzeului Chihlimbarului și de o infrastructură relativ dezvoltată. Aceasta reprezintă un pol evident pentru servicii turistice și centru de primire.

b) Arealul satului Aluniș ([X04, Y07]), datorită Ansamblului rupestru și a peisajului, are un potențial excepțional pentru ecoturism și turism cultural. Realizarea acestui potențial este strict condiționată de rezolvarea problemelor de acces și utilități.

Implicația directă este fundamentarea viziunii strategice a PUG. În loc să permită o dezvoltare difuză, PUG-ul poate adopta o strategie policentrică, concentrând dezvoltarea în zonele de potențial identificate. Pentru aceste zone, RLU poate prevedea reglementări specifice care să încurajeze investițiile, de exemplu prin permiterea unei game mai largi de funcțiuni conexe turismului. Harta potențialului devine astfel un instrument proactiv, care nu doar restricționează,

ci și ghidează dezvoltarea. Acest capitol încheie etapa de diagnoză, oferind o bază spațială clară pentru ierarhizarea intervențiilor.

11. IERARHIZAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR ȘI A PRIORITĂȚILOR DE INTERVENȚIE

Acest capitol stabilește o ierarhie a problemelor identificate în etapa de diagnoză, având ca premisă fundamentală faptul că, resursele fiind limitate, prioritizarea este cheia eficienței. Se utilizează o metodologie multicriterială pentru a ierarhiza intervențiile, creând o foaie de parcurs logică pentru strategia de dezvoltare, fără a defini în acest stadiu proiecte specifice, ci doar ordinea strategică de abordare a problemelor.

Metodologia constă în aplicarea unui cadru de analiză multicriterială asupra listei de disfuncționalități extrase din capitolele anterioare de diagnoză. Prin definirea unor criterii clare de ierarhizare și aplicarea unei metode de prioritizare prin intermediul unei matrici, se obține o listă finală a problemelor, grupate pe domenii de intervenție. Demersul asigură o abordare transparentă și replicabilă, care transformă o listă extinsă de probleme într-un instrument de lucru strategic.

11.1. Metodologie de Prioritizare

CONSTATARE FACTUALĂ: Etapa de diagnoză a identificat peste 40 de disfuncționalități, vulnerabilități și deficite majore care afectează teritoriul Comunei Colți, de la riscuri naturale și deficite de infrastructură, la probleme socio-economice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Resursele financiare, administrative și umane ale comunei sunt limitate și nu permit abordarea simultană și integrală a tuturor acestor probleme. Fără o ierarhizare clară, alocarea resurselor riscă să fie ineficientă și reactivă, bazată pe presiuni conjuncturale, nu pe o viziune strategică pe termen lung.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie stabilirea unui mecanism obiectiv și transparent de prioritizare pentru a concentra eforturile asupra problemelor cu cel mai mare impact asupra siguranței, calității vieții și dezvoltării durabile. Implicația pentru PUG este că strategia de dezvoltare și programul de investiții vor fi fundamentate direct pe această ierarhie, asigurând trasabilitatea deciziilor și legitimitatea alocării fondurilor publice.

Metodologia de prioritizare propusă este o analiză multicriterială, care evaluează fiecare disfuncționalitate pe baza a cinci criterii standardizate, notate pe o scală de la 1 (impact redus) la 5 (impact critic):

1. **Gravitatea Impactului (G):** Măsura în care disfuncţionalitatea afectează siguranţa şi sănătatea populaţiei sau integritatea mediului.
2. **Urgenţa (U):** Necesitatea de a interveni pe termen scurt pentru a preveni agravarea problemei sau apariţia unor efecte ireversibile.
3. **Extinderea Teritorială (E):** Suprafaţa sau numărul de locuitori afectaţi direct de disfuncţionalitate.
4. **Impactul asupra Dezvoltării Economice (I):** Măsura în care problema constituie o barieră în calea dezvoltării economice.
5. **Alinierea Strategică (A):** Gradul de corelare cu obiectivele definite în documentele de rang superior (PATJ Buzău, strategii naţionale).

Criteriile sunt ponderate conform importanţei lor strategice: Gravitatea Impactului (30%), Urgenţa (25%), Impactul asupra Dezvoltării Economice (20%), Extinderea Teritorială (15%) şi Alinierea Strategică (10%). Scorul final pentru fiecare disfuncţionalitate se calculează ca medie ponderată:

Scor_Prioritate = (G * 0,30) + (U * 0,25) + (I * 0,20) + (E * 0,15) + (A * 0,10)

Acest proces se aplică sistematic tuturor problemelor inventariate, printre care:

a) Riscuri naturale (alunecări, inundaţii) cu incidenţă critică în KILO_CAROURILE [X04, Y06] (Muscelu Cărămăneşti) şi [X05, Y05] (Colţi).

b) Deficite majore de infrastructură (lipsa canalizării în satele Aluniş şi Muscelu Cărămăneşti).

c) Starea tehnică precară a drumurilor comunale (DC71, DC78).

d) Declinul demografic accelerat.

e) Lipsa de diversificare economică.

f) Degradarea fondului construit tradiţional.

Fiecare problemă este notată conform grilei, rezultând un scor numeric care permite o ierarhizare obiectivă şi fundamentată.

11.2. Matrice de Prioritizare

CONSTATARE FACTUALĂ: Metodologia de prioritizare necesită un instrument structurat pentru aplicarea sa sistematică. Matricea de prioritizare devine instrumentul central care traduce analiza calitativă a problemelor într-o ierarhie cantitativă, asigurând trasabilitatea deciziilor de planificare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Este necesară organizarea procesului de evaluare într-un format riguros, transparent și ușor de comunicat, pentru a transforma o listă de probleme într-o ierarhie acționabilă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Rezultatele acestei evaluări vor fundamenta direct capitolul de strategie, definind ordinea în care vor fi abordate problemele.

Matricea de prioritizare structurează procesul de evaluare, având pe coloane criteriile de prioritizare cu ponderile aferente, iar pe rânduri disfuncționalitățile majore. Evaluarea exemplificativă pentru cinci probleme cheie, selectate din diagnoza teritorială, este prezentată mai jos:

ID	Disfuncționalitate	G (30%)	U (25%)	I (20%)	E (15%)	A (10%)	Scor Prioritate
D1	Risc ridicat de alunecări de teren în zone locuite (ex: `[X04, Y06]`)	5	5	3	2	4	**4,00**
D2	Lipsa sistemului centralizat de canalizare (Aluniș, Muscelu Cărămănești)	4	3	4	4	4	**3,75**
D3	Stare tehnică precară a drumurilor comunale (DC71, DC78)	3	4	5	5	4	**3,65**
D4	Lipsa unui brand turistic și a unei strategii de promovare	2	3	5	5	5	**3,60**
D5	Declin demografic și îmbătrânire accentuată	3	2	4	5	5	**3,25**

Analiza matricei permite compararea obiectivă a unor probleme de natură diferită:

- **Riscul de alunecări de teren (D1)** obține cel mai mare scor (4,00) datorită gravității și urgenței maxime (risc direct la adresa siguranței vieții).
- **Lipsa canalizării (D2)** obține un scor ridicat (3,75) datorită impactului semnificativ asupra sănătății publice, mediului și dezvoltării turistice.

- **Starea drumurilor (D3)** și **lipsa brandului turistic (D4)** au scoruri apropiate (3,65 și 3,60), fiind percepute ca bariere majore în calea dezvoltării economice, cu impact extins la nivelul întregii comune.
- **Declinul demografic (D5)**, deși o problemă structurală pe termen lung, obține un scor mai mic în această ierarhie (3,25), deoarece criteriile de urgență și gravitate imediată sunt mai reduse comparativ cu un risc natural.

Matricea nu oferă soluții, dar indică în mod clar problemele critice care necesită o atenție imediată, permițând gruparea lor în pachete de intervenție coerente.

11.3. Domenii Prioritare de Intervenție

CONSTATARE FACTUALĂ: Ierarhizarea individuală a disfuncționalităților relevă grupări naturale ale problemelor cu scoruri ridicate, care necesită o abordare integrată.

PROBLEMĂ CLARĂ: Abordarea izolată a fiecărei probleme ar fi ineficientă. Este necesară agregarea acestora în domenii de intervenție logice și gestionabile, care pot fi transpuse în obiective strategice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Aceste domenii vor constitui structura de bază a strategiei de dezvoltare a PUG. Astfel, lista ierarhizată de probleme se transformă într-o foaie de parcurs strategică acționabilă. Pe baza scorurilor de prioritate obținute, se conturează trei domenii majore de intervenție:

1. **Siguranță și Reziliență Teritorială (Prioritate I):** Acest domeniu grupează problemele cu cel mai mare impact asupra siguranței vieții și a bunurilor. Include:

- Gestionarea riscurilor de alunecări de teren în zonele locuite (ex: KILO_CAROUL [X04, Y06]).
- Prevenirea riscului de inundații în luncile râurilor (ex: KILO_CAROURILE [X05, Y05], [X06, Y05]).
- Asigurarea accesibilității pentru vehiculele de urgență în toate satele.

Implicația pentru PUG este că măsurile de prevenire și mitigare a acestor riscuri trebuie să aibă prioritate absolută.

2. **Conectivitate și Accesibilitate (Prioritate II):** Acesta grupează problemele legate de infrastructura de bază. Problemele cheie sunt:

- Starea tehnică precară a drumurilor comunale, în special DC71 și DC78.
- Lipsa sistemelor centralizate de canalizare și epurare în satele Aluniș și Muscelu Cărămănești.
- Acoperirea deficitară cu servicii de telecomunicații (internet de mare viteză).

Implicația pentru PUG este necesitatea elaborării unui program de investiții multianual pentru modernizarea infrastructurii.

3. **Dezvoltare Economică prin Turism Durabil și Protejarea Identității (Prioritate III):** Acest domeniu abordează probleme critice pentru viitorul pe termen lung. Problemele incluse aici sunt:

- Lipsa unei strategii de marketing și a unui brand turistic.
- Degradarea fondului construit tradițional și impactul negativ al noilor construcții.
- Subdezvoltarea infrastructurii de primire turistică și a serviciilor conexe.
- Protecția și punerea în valoare a patrimoniului cultural și natural.

Implicația pentru PUG este crearea unui set de reglementări urbanistice care să ghideze dezvoltarea turistică într-o direcție calitativă.

Domeniu Prioritar	Probleme Cheie Agregate (cu ID din Matrice)	Scor Agregat Mediu
I. Siguranță și Reziliență Teritorială	Risc alunecări (D1) și inundații; Acces vehicule de urgență.	**~4,00**
II. Conectivitate și Accesibilitate	Stare drumuri (D3); Lipsă canalizare (D2); Acoperire telecomunicații.	**~3,70**
III. Dezvoltare Economică, Turism și Identitate	Lipsă brand turistic (D4); Degradare patrimoniu; Infrastructură turistică redusă.	**~3,50**

Prin definirea acestor domenii prioritare, studiul de fundamentare oferă o structură clară pentru strategia de dezvoltare a PUG, încheind etapa de diagnoză și de ierarhizare a problemelor.

12. CRITERII FUNDAMENTALE PENTRU DECIZIA STRATEGICĂ

Acest capitol distilează concluziile întregii diagnoze într-un set de reguli directoare pentru elaborarea strategiei de dezvoltare a Planului Urbanistic General. Rolul său este de a formula principii, criterii şi indicatori care vor constitui cadrul de evaluare obiectivă a viitoarelor propuneri. Prin acest demers, se stabileşte un sistem de referinţă transparent şi riguros, prin care orice soluţie de planificare va fi judecată, asigurând alinierea la obiectivele de dezvoltare durabilă şi la realităţile specifice teritoriului.

Metodologia de formulare a acestor criterii este una de sinteză strategică. Se preiau concluziile factuale din analiza teritorială şi se transformă în principii directoare non-negociabile. Ulterior, aceste principii sunt operaţionalizate prin criterii de evaluare specifice şi indicatori de performanţă măsurabili. Capitolul include, de asemenea, condiţionalităţi obligatorii privind adaptarea la schimbările climatice şi asigurarea viabilităţii financiare a dezvoltării, transformând astfel diagnoza într-un instrument de guvernanţă urbană activă.

12.1. Principii Directoare ale Dezvoltării Durabile

CONSTATARE FACTUALĂ: Reţeaua de aşezări a Comunei Colţi, conform analizelor din capitolele 5 şi 7, este caracterizată de un nucleu principal consolidat în satul Colţi şi de sate periferice (Muscelu Cărămăneşti, Aluniş) afectate de un declin demografic sever, cu o populaţie cumulată sub 200 de locuitori, şi de deficite majore de infrastructură, cu o acoperire sub 10% pentru reţelele de apă şi canalizare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Extinderea infrastructurii publice către zone cu populaţie în scădere şi densitate redusă este nesustenabilă din punct de vedere economic şi social. Aceasta generează costuri de investiţie şi de întreţinere disproporţionate faţă de beneficiile aduse comunităţii.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG/RLU: Adoptarea Principiului Consolidării Vetrelor Existente şi al Descurajării Dezvoltării Difuze este obligatorie. Acest principiu implică interzicerea extinderii intravilanului în zonele izolate şi neechipate edilitar. Toate investiţiile publice în infrastructură se vor prioritiza în perimetrele deja construite şi funcţionale, cu precădere în KILO_CAROURILE [X05, Y05] şi [X06, Y05]. Orice nouă dezvoltare rezidenţială sau turistică va fi permisă de RLU doar cu condiţia conectării la infrastructura existentă, fără a genera costuri publice suplimentare de extindere.

CONSTATARE FACTUALĂ: Principalul activ economic şi identitar al comunei, conform capitolului 6, este capitalul său cultural şi natural, incluzând aşezările rupestre de la Aluniş ([X04, Y07]), Muzeul Chihlimbarului ([X06, Y05]) şi peisajul subcarpatic nealterat.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest capital este vulnerabil la o presiune imobiliară necontrolată şi la introducerea unor modele de dezvoltare, precum arhitectura "de catalog" şi densificările neadecvate, care ignoră specificul local, riscând banalizarea şi pierderea atractivităţii.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Instituirea Principiului Protejării şi Valorificării Integrate a Identităţii Locale este o necesitate strategică. Acest principiu se va materializa prin reglementări stricte în RLU pentru zonele de protecţie ale monumentelor istorice, definite în KILO_CAROURILE [X04, Y07] şi [X05, Y05], şi pentru arealele cu valoare peisagistică ridicată. RLU va stabili condiţii clare privind volumetria (maxim P+1E+M), materialele de construcţie (cu prioritate pentru piatră şi lemn) şi cromatica, interzicând soluţiile arhitecturale care intră în conflict cu caracterul tradiţional.

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei este expus semnificativ la riscuri naturale, în special alunecări de teren în zonele cu pante de peste 20% şi inundaţii în luncile râurilor, aşa cum a fost detaliat în capitolul 4.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dezvoltarea istorică şi presiunile recente, evidenţiate de analiza PUZ-urilor anterioare, au condus la amplasarea unor construcţii în zone vulnerabile, crescând gradul de expunere la risc al comunităţii.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Adoptarea Principiului Creşterii Rezilienţei şi al Siguranţei Teritoriale devine o prioritate absolută. Acest principiu va duce la interzicerea definitivă a construirii în zonele cu risc ridicat şi foarte ridicat, cartografiate în Harta Disfuncţionalităţilor. Pentru zonele cu risc mediu, RLU va condiţiona orice nouă construcţie sau extindere de prezentarea unui studiu geotehnic detaliat şi de implementarea unor măsuri de consolidare, avizate de specialişti, descurajând astfel investiţiile riscante.

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza din capitolele 5 şi 7 relevă un deficit major de conectivitate internă şi externă, la nivel de transport (starea precară a DC71 şi DC78) şi de utilităţi (lipsa canalizării, acoperire redusă internet).

PROBLEMĂ CLARĂ: Această izolare funcţională limitează accesul la servicii esenţiale precum educaţia şi sănătatea, frânează dezvoltarea economică şi accelerează depopularea.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară implementarea Principiului Conectivității și Accesibilității Echitabile. Acest principiu va ghida prioritizarea investițiilor în modernizarea drumurilor comunale și în extinderea rețelelor de utilități. RLU va impune ca orice Plan Urbanistic Zonal (PUZ) care propune o nouă dezvoltare să demonstreze, printr-un studiu de impact, că nu suprasolicită rețelele existente și că participă financiar la extinderea acestora, asigurând o dezvoltare echitabilă și etapizată.

12.2. Criterii de Evaluare a Scenariilor Strategice

CONSTATARE FACTUALĂ: Elaborarea strategiei PUG va implica formularea și compararea mai multor scenarii de dezvoltare, precum scenariul inerțial, cel axat pe turism sau cel de diversificare economică.

PROBLEMĂ CLARĂ: Este necesar un set de criterii obiective pentru a compara și selecta scenariul cel mai avantajos pentru comunitate, evitând deciziile arbitrare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Alegerea strategiei finale a PUG va fi rezultatul unei evaluări multicriteriale transparente, bazată pe un set de criterii predefinite, asigurând legitimitatea deciziei.

Primul set de criterii vizează **Impactul Economic și Social**, evaluând capacitatea unui scenariu de a genera efecte pozitive sustenabile. Criteriile specifice sunt:

1. **Crearea de locuri de muncă (C1):** Se va estima numărul și tipul locurilor de muncă generate pe termen mediu și lung.
2. **Creșterea veniturilor la bugetul local (C2):** Se va evalua impactul asupra bazei de impozitare, incluzând impozite pe proprietate și taxe locale.
3. **Îmbunătățirea accesului la servicii (C3):** Se va măsura contribuția la reducerea disparităților de acces la educație, sănătate și utilități.
4. **Impactul demografic (C4):** Se va evalua potențialul scenariului de a atrage noi rezidenți și de a stabiliza populația.

Al doilea set de criterii se referă la **Impactul asupra Mediului și Patrimoniului**, funcționând ca un filtru de sustenabilitate. Criteriile specifice sunt:

1. **Gradul de protecție a patrimoniului cultural (C5):** Se va evalua măsura în care scenariul previne intervențiile agresive în zonele protejate.
2. **Conservarea peisajului (C6):** Se va măsura impactul vizual al noilor dezvoltări și gradul de fragmentare a peisajului.

3. **Impactul asupra biodiversității și a resurselor de apă (C7):** Se va evalua riscul de poluare și de afectare a coridoarelor ecologice.
4. **Eficiența utilizării terenului (C8):** Se va favoriza scenariul care limitează consumul de teren extravilan și promovează utilizarea eficientă a terenurilor din intravilan.

Al treilea set de criterii vizează **Fezabilitatea și Reziliența**, evaluând realismul și robustețea scenariilor. Criteriile specifice sunt:

1. **Fezabilitatea financiară (C9):** Se va evalua costul investițiilor publice necesare și capacitatea bugetului local de a le susține.
2. **Capacitatea administrativă de implementare (C10):** Se va evalua complexitatea administrativă și capacitatea primăriei de a gestiona proiectele.
3. **Reziliența la riscuri naturale și climatice (C11):** Se va evalua măsura în care scenariul evită dezvoltarea în zonele de risc și propune soluții de adaptare.

Tabel 1 — Matricea de evaluare a scenariilor strategice, cu criterii și ponderi propuse

Categorie Criterii	ID	Criteriu de Evaluare	Pondere (%)
Impact Economic și Social	C1	Crearea de locuri de muncă	10
	C2	Creșterea veniturilor la bugetul local	10
	C3	Îmbunătățirea accesului la servicii	5
	C4	Impactul demografic	5
Impact Mediu și Patrimoniu	C5	Gradul de protecție a patrimoniului cultural	15
	C6	Conservarea peisajului	10
	C7	Impactul asupra biodiversității și apei	10
	C8	Eficiența utilizării terenului	5
Fezabilitate și Reziliență	C9	Fezabilitatea financiară	10
	C10	Capacitatea administrativă de implementare	5
	C11	Reziliența la riscuri naturale și climatice	15
Total			**100**

12.3. Indicatori de Performanță și Monitorizare

CONSTATARE FACTUALĂ: Un PUG aprobat riscă să devină un document static dacă implementarea sa nu este monitorizată sistematic.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unui mecanism de a măsura progresul și de a evalua dacă direcția asumată produce rezultatele scontate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va include un set de indicatori de performanță (KPI) clari și măsurabili, care să permită o evaluare periodică a gradului de implementare a strategiei.

Tabel 2 — Tabel complet cu indicatorii de performanță, valorile de referință (baseline) și țintele propuse pentru orizontul PUG

Principiu Director	Categorie Indicator	ID	Indicator de Performanță	Valoare de Referință (Baseline 2025)	Țintă (Orizont PUG)
Consolidarea Vetrelor	Rezultat	K1.1	Ponderea AC noi în vetrele consolidate	65%	>90%
	Impact	K1.2	Suprafața (ha) de intravilan nou propus în zone izolate	-	0 ha
Protejarea Identității	Rezultat	K2.1	Numărul de clădiri tradiționale reabilitate cu sprijin/consultanță	2	min. 5/an
	Conformitate	K2.2	Procentul proiectelor noi în zone protejate care respectă RLU	40%	100%
Siguranță și Reziliență	Proces	K3.1	Procent realizare lucrări consolidare versanți (KILO_CAROU [X04, Y06])	0%	conform P.I.
	Output	K3.2	Număr AC respinse pe motiv de amplasare în zonă de risc	-	scădere cu 50%
Conectivitate și Accesibilitate	Output	K4.1	Lungime (km) drumuri comunale modernizate	1,5 km	+10 km
	Impact	K4.2	Reducerea timpului mediu de deplasare între sate	-	-20%
Dezvoltare Economică	Rezultat	K5.1	Număr structuri de primire turistică autorizate/clasificate (noi)	8	+100%
	Impact	K5.2	Număr locuri de muncă noi în sectorul turistic	-	+50

Mecanismul de monitorizare va implica o raportare anuală către Consiliul Local, transformând PUG-ul într-un instrument de management dinamic al teritoriului.

12.4. Condiționalități Climatice și de Viabilitate Financiară

CONSTATARE FACTUALĂ: Orice strategie de dezvoltare este supusă riscurilor generate de schimbările climatice și de constrângerile financiare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Necesitatea de a integra aceste constrângeri în mecanismul de decizie urbanistică pentru a asigura o dezvoltare reziliență și fezabilă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG/RLU va introduce un set de condiționalități explicite, care vor funcționa ca filtre obligatorii pentru orice proiect nou.

Condiționalitățile privind adaptarea la schimbările climatice, bazate pe analiza de risc din capitolul 4, vor impune ca orice PUZ sau PUD să demonstreze considerarea următoarelor aspecte:

1. **Managementul apelor pluviale:** Proiectele vor include soluții de retenție și infiltrare a apelor pluviale la nivel de parcelă, precum acoperișuri verzi sau pavaje permeabile, pentru a reduce presiunea pe sistemul de drenaj.
2. **Eficiența energetică:** Clădirile noi vor trebui să respecte standarde de eficiență energetică apropiate de conceptul nZEB (nearly Zero-Energy Building).
3. **Reducerea efectului de "insulă de căldură":** Se vor impune procente minime de spațiu verde pe parcelă (minim 20%) și utilizarea de materiale cu albedou ridicat.

Condiționalitățile privind viabilitatea financiară vor asigura că dezvoltarea nu generează costuri nesustenabile pentru bugetul local. Orice PUZ care propune extinderea intravilanului sau funcțiuni generatoare de trafic intens va fi condiționat de:

1. **Studiu de impact asupra infrastructurii publice:** Dezvoltatorul va demonstra că rețelele existente pot prelua sarcina suplimentară.
2. **Acord de co-finanțare a infrastructurii:** Dezvoltatorul va încheia un acord cu primăria prin care se angajează să finanțeze sau să co-finanțeze lucrările de extindere a infrastructurii necesare.

Aceste mecanisme vor fi reglementate într-o secțiune specială a RLU, asigurând că dezvoltarea își acoperă costurile publice pe care le generează. Acest cadru decizional încheie tranziția de la diagnoză la strategie, oferind un sistem de guvernanță robust pentru noul PUG.

13. CONCLUZII FINALE ŞI RECOMANDĂRI STRATEGICE

Acest capitol final consolidează diagnoza într-un set de concluzii cu verdict şi recomandări strategice acţionabile, care fundamentează direct elaborarea Planului Urbanistic General al Comunei Colţi. Se utilizează formulări decisive care traduc problemele identificate în directive clare pentru planificare.

Metodologia aplicată este una de sinteză decizională, transformând domeniile prioritare de intervenţie ierarhizate în direcţii strategice. Fiecare recomandare este ancorată în constatările factuale din corpul studiului, asigurând o trasabilitate completă de la problemă la soluţie. Capitolul structurează verdictul final, direcţiile viziunii de dezvoltare, regulile pentru Regulamentul Local de Urbanism şi portofoliul de proiecte.

13.1. Sinteza Verdictului de Diagnoză

CONSTATARE FACTUALĂ: Agregarea analizelor relevă că teritoriul Comunei Colţi se află într-un punct de inflexiune critic. Pe de o parte, deţine un capital cultural şi natural excepţional, incluzând Ansamblul rupestru de la Aluniş în KILOCAROUL [X04, Y07], Muzeul Chihlimbarului în KILOCAROUL [X06, Y05] şi un peisaj subcarpatic valoros, susţinut de un consens comunitar de peste 85% pentru dezvoltarea turismului durabil. Pe de altă parte, este afectat de 3 vulnerabilităţi structurale severe:

1. Un declin demografic accentuat, în special în satele izolate precum Muscelu Cărămăneşti ([X04, Y06]);

2. O infrastructură tehnico-edilitară şi de transport precară, cu deficite majore de apă, canalizare şi drumuri practicabile (DC71, DC78);

3. O structură economică nediversificată, dependentă de agricultura de subzistenţă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Conflictul central este cel dintre potenţialul turistic semnificativ şi vulnerabilităţile structurale profunde. Dezvoltarea haotică, bazată pe presiuni imobiliare speculative, ameninţă să distrugă ireversibil capitalul cultural şi peisagistic, fără a rezolva problemele de fond ale comunităţii. Riscurile naturale (alunecări de teren, inundaţii), identificate cu precădere în KILO_CAROURILE [X04, Y06] şi [X05, Y05], adaugă un strat suplimentar de complexitate şi pericol.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Verdictul diagnozei este unul condiționat, care impune o strategie de dezvoltare duală: **DEFENSIVĂ** și **PROACTIVĂ**. Abordarea defensivă implică protejarea strictă a valorilor de patrimoniu și interzicerea construirii în zonele de risc. Abordarea proactivă presupune concentrarea resurselor limitate către cele trei domenii prioritare de intervenție identificate: Siguranță și Reziliență, Conectivitate și Accesibilitate, Dezvoltare Economică prin Turism Durabil. Consecința directă pentru PUG este că acesta nu poate fi un plan de expansiune, ci unul de **consolidare inteligentă**, **revitalizare** și **protecție a identității**, care să gestioneze realist declinul și să valorifice sustenabil atuurile.

13.2. Recomandări Fundamentale pentru Viziunea de Dezvoltare

CONSTATARE FACTUALĂ: Verdictul de diagnoză, care subliniază necesitatea unei abordări non-expansive, impune o viziune de dezvoltare axată pe calitate, nu pe cantitate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Cum se poate traduce acest deziderat într-o direcție strategică aplicabilă la nivel de reglementare urbanistică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința pentru PUG este necesitatea de a adopta o viziune de "Consolidare Policentrică și Dezvoltare Turistică Identitară", care se materializează în patru direcții strategice fundamentale.

Prima direcție strategică este **Stoparea dezvoltării difuze și consolidarea vetrelor de sat**.

Decizie: Se interzice extinderea intravilanului în zonele cu declin demografic sever și infrastructură precară, în special în satele Muscelu Cărămănești și Aluniș. Toate eforturile de dezvoltare rezidențială se vor concentra în vatra satului Colți și în zonele adiacente deja echipate edilitar, pentru a optimiza costurile de infrastructură și a crește coeziunea comunitară.

Condiție PUG/RLU: Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va delimita un perimetru de "consolidare prioritară" în KILO_CAROURILE [X05, Y05] și [X06, Y05], unde se vor permite densități controlate și se vor direcționa cu prioritate investițiile în modernizarea infrastructurii. Pentru restul teritoriului, se va aplica un moratoriu de facto asupra extinderii intravilanului pentru funcțiunea de locuire.

A doua direcție strategică este **Protecția absolută a capitalului cultural și natural**.

Decizie: Se vor institui prin PUG zone de protecție stricte pentru toate monumentele istorice și siturile arheologice, cu reguli clare care să primeze în fața oricărui alt interes economic sau

imobiliar. Se vor delimita areale cu valoare peisagistică ridicată unde intervențiile vor fi controlate riguros pentru a preveni degradarea vizuală a peisajului.

Condiție PUG/RLU: RLU va include un capitol special dedicat protecției patrimoniului, cu reguli specifice pentru zona Ansamblului rupestru Aluniș ([X04, Y07]). Se vor introduce condiționalități obligatorii privind volumetria, materialele de construcție și cromatica pentru orice construcție nouă vizibilă din punctele de belvedere majore, conform unui ghid de proiectare anexat.

A treia direcție strategică este **Creșterea rezilienței la riscuri naturale și climatice**

Decizie: Se interzice definitiv construirea în zonele cartografiate cu risc ridicat și foarte ridicat la alunecări de teren și inundații. Orice intervenție în zonele cu risc mediu este condiționată de studii de specialitate și de implementarea unor măsuri de siguranță costisitoare, avizate de experți tehnici atestați.

Condiție PUG/RLU: PUG-ul va transpune hărțile de risc în planșe de reglementări clare (ZRS – Zone cu Reglementări Speciale), care vor avea forță juridică superioară zonificării funcționale. RLU va include cerințe specifice de adaptare la schimbările climatice pentru toate proiectele noi, precum managementul apelor pluviale și eficiența energetică.

A patra direcție strategică este **Dezvoltarea unei rețele de poli turistici identitari**.

Decizie: Dezvoltarea turistică nu va fi uniformă și difuză, ci se va concentra în trei poli distincți pentru a maximiza impactul și a proteja resursele:

1. Polul cultural-spiritual la Aluniș ([X04, Y07]);
2. Polul central de servicii și poartă de intrare în Colți ([X06, Y05]);
3. Polul de ecoturism și aventură în zona văii Bâsca, în KILO_CAROURILE [X07, Y06] și [X08, Y06].

Condiție PUG/RLU: RLU va defini reglementări specifice pentru fiecare pol, încurajând funcțiunile adecvate (de exemplu, cazare de tip boutique și ateliere meșteșugărești la Aluniș, servicii turistice diverse la Colți) și descurajând dezvoltările incompatibile, pentru a crea o ofertă turistică diversificată și coerentă.

13.3. Directive Specifice pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU)

CONSTATARE FACTUALĂ: Viziunea de dezvoltare, oricât de coerentă, rămâne ineficientă dacă nu este transpusă într-un set de reguli clare și aplicabile la nivel de parcelă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Cum se asigură că RLU devine un instrument eficient pentru implementarea strategiei, nu un document birocratic.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este necesitatea de a formula directive RLU care să fie directe, măsurabile și cu verdict clar, pentru a reduce ambiguitatea și a descuraja derogările nefundamentate.

Directiva RLU-1 (Zonificare): Se va realiza o re-evaluare a zonificării funcționale, corelând-o cu harta de potențial și cu principiul consolidării vetrelor. Se vor introduce subzone funcționale specifice pentru a ghida dezvoltarea în polii turistici, cu reguli adaptate fiecărui profil (cultural, de servicii, ecoturistic).

Directiva RLU-2 (Indicatori Urbanistici): Se vor stabili Procente de Ocupare a Terenului (POT) și Coeficienți de Utilizare a Terenului (CUT) diferențiate, care să descurajeze densificarea în zonele fragile și să o permită controlat în perimetrele de consolidare. De exemplu, în zona de protecție a monumentelor, POT maxim va fi de 15%, iar regimul de înălțime nu va depăși P+1E.

Directiva RLU-3 (Condiționalități): Se va introduce un sistem robust de condiționalități pentru autorizare. Orice autorizație de construire pentru o unitate turistică cu peste 10 locuri de cazare va fi condiționată de asigurarea individuală a epurării apelor uzate la standarde europene și de realizarea unui studiu de impact peisagistic avizat.

Directiva RLU-4 (Ghid de Arhitectură): RLU va fi însoțit de un ghid de proiectare ilustrat, aprobat ca anexă și având caracter obligatoriu în zonele protejate. Acesta va oferi exemple de bună practică pentru construcțiile noi, vizând integrarea volumetrică, materialele și cromatica.

Directiva RLU-5 (Taxe de Impact): Se va reglementa, conform legislației în vigoare, mecanismul de participare a investitorilor privați la dezvoltarea infrastructurii publice, prin taxe de impact sau acorduri de urbanism, în special pentru PUZ-urile care generează o presiune suplimentară pe rețelele de utilități și transport.

13.4. Portofoliul de Proiecte Prioritare

CONSTATARE FACTUALĂ: Strategia de dezvoltare trebuie să fie susţinută de un set de proiecte concrete, care să operaţionalizeze viziunea şi să abordeze disfuncţionalităţile ierarhizate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Ierarhizarea acestor proiecte în funcţie de urgenţă şi impact, într-un cadru realist de finanţare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecinţa este crearea unui portofoliu de proiecte prioritare, care să servească drept ghid pentru administraţia locală în atragerea de finanţări în următorul ciclu de planificare. Pe baza matricei de prioritizare şi a directivelor strategice, se conturează următorul portofoliu de proiecte:

1. **Proiecte Prioritare (Termen Scurt: 0-3 ani):** Aceste proiecte abordează cele mai critice probleme de siguranţă şi accesibilitate.
   a) Elaborarea studiilor de fezabilitate pentru modernizarea şi asfaltarea drumului comunal DC71 (spre Muscelu Cărămăneşti) şi a tronsoanelor critice din DC78.
   b) Realizarea studiului de specialitate pentru delimitarea zonei de protecţie a Ansamblului rupestru Aluniş şi implementarea regimului de protecţie în PUG, ca o condiţie de avizare.
   c) Implementarea unui sistem de management al deşeurilor, incluzând platforme de colectare selectivă în toate satele şi un program de eliminare a depozitelor necontrolate.
2. **Proiecte Importante (Termen Mediu: 3-7 ani):** Aceste proiecte vizează îmbunătăţirea infrastructurii de bază şi a celei turistice.
   a) Extinderea sistemului de alimentare cu apă şi demararea proiectului pentru un sistem centralizat de canalizare în satul Colţi.
   b) Amenajarea unui punct de informare turistică şi a unei parcări în zona centrală a satului Colţi (KILO_CAROU [X06, Y05]), ca nod principal de primire a vizitatorilor.
   c) Crearea şi semnalizarea traseelor tematice ("Drumul chihlimbarului", "Traseul aşezărilor rupestre"), în parteneriat cu operatorii locali.
3. **Proiecte Strategice (Termen Lung: 7+ ani):** Aceste proiecte vizează sustenabilitatea pe termen lung a comunei.
   a) Extinderea sistemului de canalizare în satele Aluniş şi Muscelu Cărămăneşti, condiţionată de obţinerea de fonduri externe.
   b) Crearea unui brand turistic local ("Ţinutul Chihlimbarului") şi a unei strategii de marketing integrate, în parteneriat cu Consiliul Judeţean.

Acest capitol final încheie studiul de fundamentare "Diagnostic Integrat Multicriterial", oferind o foaie de parcurs clară pentru elaborarea viitorului Plan Urbanistic General al Comunei Colţi.