

Strategia de Dezvoltare Spațială

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI COLȚI

Beneficiar
Comuna Colți, Județ Buzău

Proiectant General
Vego Concept Engineering S.R.L.

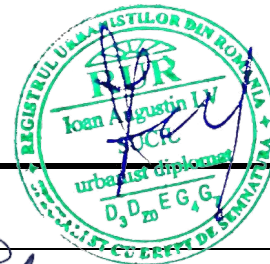


FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Colți
Beneficiar	Comuna Colți, Județul Buzău
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	Strategia de Dezvoltare Spațială
Data elaborării	FEB 2026



COLECTIV DE ELABORARE



Șef de proiect	Urb. Ioan Augustin 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. Iona ALBULESCU	

CUPRINS

<u>STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ</u>	6
<u>1. INTRODUCERE: SCOP, OBIECTIVE ȘI CADRU METODOLOGIC</u>	7
<u>1.1. Scopul strategiei de dezvoltare</u>	7
<u>1.2. Obiective strategice PUG</u>	8
<u>1.3. Cadrul legislativ (Legea 350/2001, GP038/99)</u>	9
<u>1.4. Metodologia de elaborare</u>	10
<u>2. ANALIZA CONTEXTULUI REGIONAL ȘI JUDEȚEAN</u>	12
<u>2.1. Încadrare teritorială</u>	12
<u>2.2. Corelare PATJ</u>	13
<u>2.3. Strategii sectoriale județene</u>	14
<u>2.4. Relații funcționale și proiecte de interes</u>	15
<u>3. DIAGNOZA MULTI-CRITERIALĂ INTEGRATĂ A TERITORIULUI</u>	16
<u>3.1. Sinteza studiilor de fundamentare</u>	16
<u>3.2. Puncte Tari (Analiza SWOT)</u>	18
<u>3.3. Puncte Slabe (Analiza SWOT)</u>	20
<u>3.4. Oportunități (Analiza SWOT)</u>	21
<u>3.5. Amenințări (Analiza SWOT)</u>	22
<u>4. SCENARIILE DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ</u>	24
<u>4.1. Scenariul tendențial (de continuitate inerțială)</u>	24
<u>4.2. Scenariul de dezvoltare durabilă (policentric)</u>	25
<u>4.3. Scenariul de creștere economică accelerată</u>	26
<u>4.4. Analiză comparativă și matrice multicriterială</u>	27
<u>5. ALEGEREA ȘI JUSTIFICAREA SCENARIULUI STRATEGIC RECOMANDAT</u>	29
<u>5.1. Criterii de evaluare și procesul decizional</u>	29
<u>5.2. Sinteza consultării publice</u>	30
<u>5.3. Justificarea scenariului recomandat</u>	30
<u>6. VIZIUNEA DE DEZVOLTARE PE TERMEN LUNG A LOCALITĂȚII</u>	32
<u>6.1. Declarația de viziune</u>	32
<u>6.2. Principii directe</u>	33
<u>7. DIRECȚII STRATEGICE ȘI AXE PRIORITARE DE INTERVENȚIE</u>	35
<u>7.1. Axa 1: Dezvoltare Economică și Turism Durabil</u>	35



7.2. Axa 2: Coeziune Socială și Calitatea Locuirii	36
7.3. Axa 3: Infrastructură și Conectivitate.....	37
7.4. Axa 4: Protecția Mediului și a Patrimoniului	38
8. POLITICI SPAȚIALE ȘI PROIECTE STRUCTURANTE	39
8.1. Politica de dezvoltare a intravilanului	39
8.2. Politica de mobilitate și accesibilitate	40
8.3. Politica de protejare a patrimoniului și peisajului.....	41
8.4. Lista proiectelor de dezvoltare și restructurare	42
9. PRINCIPII DE DEZVOLTARE DURABILĂ ȘI REZILIENTĂ (DNSH)	44
9.1. Analiza conformității cu principiul DNSH	45
9.2. Măsurile de adaptare la schimbările climatice	47
9.3. Infrastructură verde-albastră și spații verzi.....	48
9.4. Eficiență energetică și economie circulară.....	50
10. INDICATORI DE MONITORIZARE A STRATEGIEI	52
10.1. Indicatori economici	53
10.2. Indicatori sociali și demografici	55
10.3. Indicatori de mediu.....	57
10.4. Indicatori de guvernantă	59
10.5. Cadrul de monitorizare și evaluare.....	60
11. ETAPIZAREA IMPLEMENTĂRII ȘI PROGRAMUL DE INVESTIȚII PUBLICE	62
11.1. Etapizare pe termen scurt/mediu/lung.....	62
11.2. Programul de investiții publice	64
11.3. Surse de finanțare și mecanisme de implementare	65
12. PLANUL DE ACȚIUNE ȘI CONCLUZII FINALE	67
12.1. Plan de acțiune.....	67
12.2. Matricea responsabilităților.....	69
12.3. Concluzii generale	70
12.4. Recomandări pentru implementare	70
13. CONCLUZII FINALE ȘI RECOMANDĂRI STRATEGICE	72
13.1. Concluzii generale.....	72
13.2. Recomandări pentru implementare	74
13.3. Direcții viitoare și necesitatea de revizuire.....	76

STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ

Prezentul document strategic definește cadrul de gândire și acțiune pentru dezvoltarea spațială a Comunei Colți (cod SIRUTA 46448), Județul Buzău, pe un orizont de timp de 10-15 ani. Acesta funcționează ca fundament conceptual și instrument de guvernanță teritorială pentru actualizarea Planului Urbanistic General, traducând analizele tehnice și aspirațiile comunitare într-o viziune coerentă și un set de direcții de acțiune. Demersul ghidează transformarea localității într-o comunitate rezilientă și sustenabilă, capabilă să valorifice oportunitățile specifice teritoriului și să răspundă eficient provocărilor socio-economice și de mediu.

Abordarea propusă este una integrată, ancorată în principiile dezvoltării durabile și ale planificării adaptive, care corelează politicile sectoriale și asigură o dezvoltare echilibrată a întregului teritoriu administrativ. Documentul oferă o justificare solidă pentru viitoarele reglementări urbanistice și acționează ca o foaie de parcurs pentru investițiile publice și private, crescând transparența decizională și predictibilitatea pentru toți actorii implicați.

1. INTRODUCERE: SCOP, OBIECTIVE ȘI CADRU METODOLOGIC

Acest capitol fundamentează arhitectura strategiei, definind mandatul, perimetrul de acțiune și logica internă a demersului de planificare. Sunt articulate cu precizie scopul documentului și obiectivele strategice care ghidează actualizarea Planului Urbanistic General (PUG), alături de cadrul normativ și metodologia care asigură rigoarea și conformitatea procesului. Se oferă astfel o perspectivă clară asupra mijecilor, instrumentelor și pașilor procedurali parcurși pentru a contura un viitor coerent și sustenabil pentru Comuna Colți.

Parcursul metodologic este structurat în etape interconectate, de la diagnoza multicriterială a teritoriului la explorarea scenariilor de dezvoltare și formularea politicilor spațiale. Instrumentarul include analize de date statistice și GIS, cercetare documentară a cadrului normativ (Legea nr. 350/2001, GP038/99) și a bunelor practici, precum și procese de consultare publică. Demersul recunoaște că strategia oferă un cadru director, iar implementarea detaliată va necesita documentații subsecvente și un efort continuu de monitorizare și ajustare.

1.1. Scopul strategiei de dezvoltare

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Colți, formată din satele Aluniș, Colți, Colții de Jos și Muscelu Cărămănești, înregistrează o dezvoltare spațială reactivă, caracterizată prin intervenții punctuale și necoordonate, care răspund unor nevoi imediate fără a fi integrate într-o viziune de ansamblu pe termen lung.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unei strategii integrate conduce la o utilizare ineficientă a resurselor, la adâncirea disparităților teritoriale și la o valorificare redusă a potențialului natural și cultural. Această abordare fragmentată crește vulnerabilitatea localității în fața provocărilor (declin demografic, schimbări climatice) și reduce capacitatea de a atrage finanțări structurate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Scopul principal al strategiei este de a oferi un fundament conceptual solid pentru actualizarea Planului Urbanistic General, stabilind logica din spatele viitoarelor reglementări. Documentul ghidează tranziția de la o dezvoltare reactivă la una proactivă și integrată. RLU va transpune aceste decizii strategice în reguli clare, cu aplicabilitate directă la nivel de parcelă, asigurând coerența implementării pe un orizont de 10-15 ani.

Demersul operaționalizează această tranziție prin trei acțiuni concrete:

1. **ghidarea investițiilor** publice și private către zone cu potențial, pe baza unei ierarhizări clare a priorităților;
2. **protejarea resurselor** naturale și culturale, considerate principalul activ al comunei;
3. **îmbunătățirea calității vieții**, prin politici de locuire și servicii publice.

Prin definirea unui portofoliu de proiecte structurante, documentul sporește predictibilitatea pentru investitori și finanțatori, demonstrând existența unui angajament administrativ pentru o dezvoltare planificată.

Un pilon fundamental al strategiei este asigurarea dezvoltării echilibrate a întregului teritoriu administrativ. Se promovează un model de dezvoltare policentrică, unde fiecare localitate componentă își consolidează identitatea și funcțiunile specifice, reducând astfel disparitățile existente. Abordarea este holistică, luând în considerare relațiile funcționale dintre așezări și legăturile cu teritoriile învecinate (Pătârlagele, Bozioru, Pănătău). Finalitatea este transformarea comunei Colți într-o localitate atractivă, competitivă și sustenabilă, prin crearea unui mediu propice pentru dezvoltarea economică, diversificarea ofertei de locuire și protejarea peisajului.

1.2. Obiective strategice PUG

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza teritorială a evidențiat disfuncționalități critice: acoperirea cu rețele de apă și canalizare este sub 30%, economia locală este subdezvoltată, iar patrimoniul cultural și natural este subvalorificat, ceea ce afectează direct calitatea vieții și potențialul de dezvoltare.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unor ținte concrete și măsurabile, viziunea de dezvoltare riscă să rămână la un nivel declarativ, fără impact operațional. Este necesară traducerea intențiilor strategice generale în obiective specifice, realiste și încadrate în timp (S.M.A.R.T.).

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Obiectivele strategice ale PUG, fundamentate prin prezenta strategie, reprezintă transpunerea viziunii în ținte concrete. Acestea structurează întregul demers de planificare și vor ghida toate deciziile spațiale, fiind reflectate direct în reglementările din RLU și în programul de investiții publice.

Setul de obiective strategice este structurat pe cinci domenii prioritare de intervenție:

1. **Consolidarea și modernizarea infrastructurii tehnico-edilitare:** Ținta este extinderea rețelelor de apă, canalizare și modernizarea drumurilor pentru a acoperi cel

puțin 80% din gospodăriile din vetrele satelor până în 2040. PUG va defini și proteja coridoarele tehnice necesare acestor extinderi.

- Dezvoltarea durabilă a turismului și protejarea patrimoniului:** Se vizează transformarea patrimoniului (ex: Ansamblul rupestru de la Aluniș, cod LMI BZ-II-a-A-02352) într-un motor de dezvoltare economică. Țintele includ creșterea numărului de vizitatori cu 50% prin crearea și promovarea de trasee tematice și implementarea unor măsuri stricte de protecție a peisajului. RLU va institui zone de protecție cu reglementări clare.
- Creșterea calității locuirii și a accesului la servicii publice:** Obiectivul se materializează prin modernizarea unităților de învățământ și a dispensarului, amenajarea de spații publice de calitate în fiecare sat și crearea de facilități pentru tineri și vârstnici. PUG va rezerva terenurile necesare pentru aceste dotări de interes public.
- Diversificarea economiei locale și sprijinirea antreprenoriatului:** Se va stimula dezvoltarea de afaceri în domenii precum prelucrarea produselor agricole, meșteșugurile tradiționale (prelucrarea chihlimbarului) și serviciile conexe turismului. PUG va crea un cadru favorabil pentru înființarea de mici unități de producție în perimetre definite.
- Asigurarea rezilienței la schimbările climatice și protecția mediului:** Politicile de gestionare durabilă a pădurilor, protecția cursurilor de apă și managementul apelor pluviale sunt prioritare. RLU va include norme specifice pentru a reduce vulnerabilitatea la riscuri naturale și a promova construcțiile sustenabile, în conformitate cu principiul „Do No Significant Harm” (DNSH).

1.3. Cadrul legislativ (Legea 350/2001, GP038/99)

CONSTATARE FACTUALĂ: Planificarea urbanistică în România este guvernată de un cadru normativ complex, având ca piloni Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și Ghidul metodologic GP038/99.

PROBLEMĂ CLARĂ: Nerespectarea sau interpretarea eronată a legislației conduce la elaborarea unor documentații neconforme, care sunt respinse în etapele de avizare, generând blocaje procedurale și financiare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Strategia și PUG-ul aferent sunt elaborate în strictă conformitate cu legislația în vigoare, tratând cadrul normativ ca un set de principii care asigură legitimitatea și forța juridică a documentației. RLU va transpune aceste cerințe în reguli direct aplicabile la nivel de parcelă, garantând legalitatea intervențiilor.

Demersul se ancorează în următoarele acte normative de referință:

- Legea nr. 350/2001, republicată, stabilește principiile și instrumentele planificării. Conform Art. 5, {"Utilizarea terenurilor trebuie să fie eficientă, în acord cu funcțiunile

urbanistice adecvate"} [p: Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, Art. 5, 2001], iar PUG-ul este principalul instrument de reglementare locală.

B. Ghidul GP038/99 detaliază etapele și conținutul-cadru al unui PUG. Acesta menționează explicit strategia de dezvoltare ca o componentă cheie, cu rol de sinteză a diagnozei și de formulare a viziunii.

C. Legislația sectorială relevantă, incluzând, dar fără a se limita la, actele normative privind protecția mediului (OUG 195/2005), calitatea în construcții (Legea 10/1995), protejarea monumentelor istorice (Legea 422/2001) și legislația specifică domeniilor apelor, pădurilor, drumurilor și energiei.

D. Documentațiile de amenajare a teritoriului de rang superior, precum Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) și Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Buzău, ale căror prevederi sunt preluate pentru a asigura integrarea dezvoltării locale în contextul regional și național.

1.4. Metodologia de elaborare

CONSTATARE FACTUALĂ: Fundamentarea unei strategii de dezvoltare necesită o abordare riguroasă și transparentă, capabilă să transforme un volum mare de date diverse într-o viziune coerentă și un plan de acțiune fezabil.

PROBLEMĂ CLARĂ: O metodologie neclară sau incompletă poate duce la concluzii subiective și la propuneri nerealiste, erodând încrederea publică și a organismelor de avizare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Metodologia utilizată este concepută ca un proces logic și transparent, structurat în patru etape succesive, care asigură rigoarea științifică și permite fundamentarea tuturor propunerilor pe analize concrete și date verificabile, conform Ghidului GP038/99.

Etapele metodologice parcurse sunt următoarele:

1. **Definirea cadrului de lucru și a ariei de studiu:** Au fost stabilite obiectivele, orizontul de timp și limitele administrative. S-a realizat o analiză a documentelor strategice existente pentru a asigura coerența cu demersurile anterioare.
2. **Analiză și diagnoză multicriterială:** A reprezentat componenta analitică principală, presupunând colectarea și prelucrarea de date statistice (INS, date locale) și analize GIS.

Diagnoza a acoperit toate domeniile relevante (demografic, economic, infrastructură, mediu, patrimoniu), fiind sintetizată într-o analiză SWOT.

- Gândire prospectivă și elaborarea scenariilor de dezvoltare:** Pe baza diagnozei, au fost construite și evaluate trei scenarii alternative (tendențial, durabil-policentric, creștere accelerată), explorând consecințele pe termen lung ale diferitelor opțiuni.
- Formularea strategiei propriu-zise:** Pe baza scenariului selectat în urma analizei comparative și a consultării publice, au fost conturate viziunea, axele prioritare, politicile spațiale și portofoliul de proiecte. A fost definit și un set de indicatori de monitorizare pentru a asigura un proces de ajustare continuă.

2. ANALIZA CONTEXTULUI REGIONAL ȘI JUDEȚEAN

Acest capitol fundamentează deciziile de planificare locală prin ancorarea lor în dinamica teritorială extinsă. Se analizează modul în care poziționarea Comunei Colți în cadrul Județului Buzău și al Regiunii de Dezvoltare Sud-Est condiționează oportunitățile și constrângerile de dezvoltare. Demersul este unul de integrare strategică, asigurând coerența Planului Urbanistic General cu documentațiile de rang superior și cu strategiile sectoriale relevante.

Finalitatea este de a transforma constrângerile aparente, precum izolarea relativă, în avantaje competitive și de a alinia politicile locale la fluxurile de finanțare și la tendințele de dezvoltare regională. Se demonstrează astfel că viitorul comunei depinde în egală măsură de atuurile proprii și de capacitatea sa de a se conecta inteligent la rețeaua de localități și la politicile de dezvoltare de la nivel superior, evoluând de la un statut de periferie la cel de nod specializat.

2.1. Încadrare teritorială

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Colți, cu o suprafață de 3.687 de hectare, este o unitate administrativ-teritorială situată în zona montană a județului Buzău, în bazinul hidrografic al râului Bâsca. Teritoriul este deservit exclusiv de drumuri comunale (DC69, DC71, DC78), fără acces direct la rețeaua de drumuri naționale, ceea ce plasează comuna la o distanță de aproximativ 50 km de municipiul Buzău și 20 km de orașul Pătârlagele. Relieful puternic fragmentat a impus un model de așezare concentrat în vetrele satelor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această poziție geografică generează un caracter structural de periferie funcțională. Comuna asigură servicii publice de bază (administrație, învățământ primar), dar pentru servicii specializate (spitale, licee, instituții financiare) populația este complet dependentă de centrele urbane din proximitate, generând fluxuri de navetism și o vulnerabilitate economică accentuată.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Dezvoltarea comunei Colți nu poate fi planificată izolat. PUG trebuie să gestioneze strategic această dublă realitate: pe de o parte, să propună măsuri concrete de atenuare a izolării, prin prioritizarea modernizării infrastructurii rutiere; pe de altă parte, să transforme acest aparent dezavantaj într-o oportunitate strategică. RLU va transpune aceasta prin reglementări care valorifică potențialul excepțional legat de conservarea unui mediu natural și a unui patrimoniu cultural ferit de presiunile urbanizării accelerate, consolidând rolul comunei de nod specializat într-o rețea de dezvoltare turistică regională.

Apartenența la Regiunea de Dezvoltare Sud-Est constituie principala oportunitate de finanțare. Alinierea strategiei locale la prioritățile definite în Planul de Dezvoltare Regională (PDR) Sud-Est este o condiție esențială pentru a maximiza șansele de a atrage fonduri europene nerambursabile pentru proiectele de infrastructură, turism și protejarea patrimoniului. Încadrarea teritorială devine astfel nu doar o chestiune de poziționare geografică, ci și una de aliniere strategică și de acces la resurse. Aceasta impune o monitorizare constantă a politicilor județene și regionale și dezvoltarea unei capacități administrative locale capabile să genereze proiecte mature, eligibile pentru finanțare. PUG-ul devine, în acest context, principalul instrument de fundamentare tehnică a acestor proiecte, sporind credibilitatea și șansele de succes.

2.2. Corelare PATJ

CONSTATARE FACTUALĂ: Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Buzău este documentul de planificare de rang superior, ale cărui prevederi sunt obligatorii pentru PUG, conform Legii nr. 350/2001. PATJ încadrează comuna Colți ca un centru rural cu rol de „pol de dezvoltare turistică secundar”.

PROBLEMĂ CLARĂ: O corelare superficială sau formală cu PATJ poate duce la elaborarea unui PUG neconform, respins la avizare, sau care intră în conflict cu proiecte de interes județean (ex: coridoare de infrastructură), generând blocaje și ineficiență.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul comunei Colți trebuie să preia, să detalieze și să operaționalizeze toate prevederile PATJ cu incidență asupra teritoriului său. RLU va transpune aceste condiționări în reguli specifice la nivel de parcelă, asigurând forța juridică a documentației și coerența dezvoltării locale în cadrul viziunii județene. Procesul de corelare este unul activ și bidirecțional.

PUG-ul va prelua următoarele categorii de prevederi din PATJ:

1. **Încadrarea funcțională:** Statutul de „pol de dezvoltare turistică secundar” este asumat și detaliat prin propuneri concrete de zonificare și proiecte care să consolideze acest rol.
2. **Coridoare de infrastructură:** PUG-ul va verifica și va prelua orice coridor de infrastructură de transport sau tehnică de interes județean care tranzitează sau deservește comuna (ex: modernizarea DJ102L). Aceste coridoare vor fi protejate prin RLU ca zone non aedificandi.
3. **Zone protejate:** Limitele zonelor protejate de interes județean, definite în PATJ, vor fi preluate cu strictețe, iar RLU va detalia regimul de construire în aceste perimetre și în zonele lor de protecție.

Procesul de corelare nu este unul pasiv. Actualizarea PUG poate genera propuneri de modificare a PATJ. Dacă studiile de fundamentare locale identifică noi oportunități (potențial turistic neexploatat) sau noi zone ce necesită protecție, acestea vor fi argumentate tehnic și înaintate Consiliului Județean. Această buclă de feedback între nivelul local și cel județean este esențială pentru o planificare dinamică. O corelare reușită asigură că dezvoltarea comunei Colți nu este doar un proiect local, ci o componentă integrată și coerentă a unei viziuni mai largi, la scara întregului județ.

2.3. Strategii sectoriale județene

CONSTATARE FACTUALĂ: La nivelul județului Buzău există strategii sectoriale care stabilesc direcții de acțiune și priorități de finanțare în domenii cheie precum turismul, protecția mediului și dezvoltarea economică. Strategia Județeană pentru Turism pune un accent deosebit pe dezvoltarea turismului cultural și de aventură în zona de munte.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dezvoltarea unor politici locale în contradicție cu obiectivele județene duce la pierderea oportunităților de finanțare și la o dezvoltare necoerentă, în disonanță cu tendințele regionale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Alinierea PUG la direcțiile prioritare ale strategiilor sectoriale județene este o condiție esențială pentru a maximiza sinergiile și pentru a crește șansele de a atrage co-finanțare. PUG și RLU vor transpune aceste alinieri în propuneri de proiecte și în reglementări specifice, transformând documentația într-un instrument de atragere a investițiilor.

Alinierea se va realiza pe trei direcții principale:

1. **Turism:** PUG-ul va prelua direcția strategică județeană și o va detalia, propunând proiecte concrete precum amenajarea de trasee de drumeție și ciclism care să lege ansamblurile rupestre și crearea unui centru de informare turistică. Aceste propuneri vor spori eligibilitatea pentru finanțare din bugetul județean sau din fonduri europene.
2. **Protecția mediului:** PUG-ul va internaliza țintele din Planul Județean de Gestionare a Deșeurilor și Strategia privind Schimbările Climatice. RLU va include măsuri specifice, precum alocarea de terenuri pentru puncte de colectare selectivă, promovarea energiilor regenerabile și implementarea de soluții bazate pe natură pentru managementul apelor pluviale.
3. **Dezvoltare economică:** Se vor corela politicile de sprijinire a antreprenoriatului local cu programele județene, facilitând accesul la consultanță și finanțare pentru micii producători și meșteșugari.

Rolul planificării locale este și de a evidenția potențialele conflicte între strategii (ex: un proiect de infrastructură care traversează o zonă protejată) și de a propune soluții de compromis la scara sa. Prin această abordare, strategia de dezvoltare a comunei Colți devine o contribuție activă la implementarea coerentă a politicilor județene.

2.4. Relații funcționale și proiecte de interes

CONSTATARE FACTUALĂ: Dezvoltarea comunei este direct influențată de relațiile funcționale cu localitățile învecinate, principalul pol de atracție fiind orașul Pătârlagele. Un număr semnificativ de locuitori lucrează în unități de prelucrare a lemnului din Pătârlagele sau în sectorul de servicii din Buzău.

PROBLEMĂ CLARĂ: O dependență funcțională excesivă de centrele externe, corelată cu o slabă coordonare inter-comunală, accentuează caracterul de periferie și limitează dezvoltarea serviciilor locale, perpetuând un model de "localitate-dormitor".

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să gestioneze strategic aceste relații, prin politici care să consolideze propria ofertă de servicii de bază și să valorifice oportunitățile de colaborare micro-regională. RLU va crea cadrul normativ pentru a permite dezvoltarea de servicii locale (comerț, agrement), reducând dependența de exterior și crescând calitatea vieții rezidenților.

Strategia abordează această problemă prin două tipuri de măsuri:

1. **Consolidare internă:** PUG-ul va propune măsuri pentru consolidarea propriei oferte de servicii, prin rezervarea de terenuri pentru funcțiuni de interes public și prin crearea unui cadru favorabil pentru dezvoltarea de mici afaceri locale, cu scopul de a reține o parte mai mare din cheltuielile locuitorilor în interiorul comunei.
2. **Cooperare externă:** Se va promova dezvoltarea de parteneriate cu comunele învecinate, precum Bozioru, pentru a crea produse turistice integrate în cadrul Geoparcului Ținutul Buzăului (trasee comune, evenimente). Această abordare poate consolida rolul comunei Colți de pol de atracție turistică și poate genera beneficii pentru întreaga micro-regiune.

PUG-ul trebuie să fie, de asemenea, un instrument flexibil, capabil să integreze impactul proiectelor de interes județean sau regional (ex: modernizarea unui drum județean, dezvoltarea unui proiect turistic de anvergură). Strategia locală trebuie să monitorizeze activ planurile de investiții de la nivel superior și să aibă capacitatea de a reacționa rapid.

3. DIAGNOZA MULTI-CRITERIALĂ INTEGRATĂ A TERITORIULUI

Acest capitol fundamentează analitic strategia, transformând datele brute din studiile de fundamentare într-o sinteză critică a stării actuale a comunei Colți. Demersul identifică relațiile de cauzalitate, conflictele latente și potențialul nevalorificat, construind o diagnoză completă care depășește fragmentarea informațiilor specializate. Finalitatea este de a oferi o bază de date solidă și o interpretare clară a realității teritoriale, un punct de pornire indispensabil pentru conturarea viziunii strategice.

Metodologia aplicată combină sinteza documentară cu analiza multicriterială și structurarea SWOT, acoperind domeniile demografic, social, economic, de mediu, infrastructură și patrimoniu. Constatările sunt filtrate și ierarhizate pentru a evidenția problemele prioritare și factorii cheie de dezvoltare, asigurând fundamentarea tuturor deciziilor strategice pe analize concrete, conform Ghidului GP038/99.

3.1. Sinteza studiilor de fundamentare

CONSTATARE FACTUALĂ: Datele de la Institutul Național de Statistică (INS) indică un declin demografic și o îmbătrânire a populației în comuna Colți. Populația totală a scăzut sub 2.500 de locuitori, cu un spor natural negativ constant. Ponderea populației sub 20 de ani este sub 20%, iar cea a vârstnicilor (peste 65 de ani) depășește 25%.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dinamica demografică negativă duce la diminuarea forței de muncă active și la o presiune crescută asupra sistemului de servicii sociale și de sănătate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG trebuie să creeze politici spațiale care să atragă și să rețină populația tânără, prin facilitarea dezvoltării de noi locuințe și servicii și prin crearea de oportunități economice.

CONSTATARE FACTUALĂ: Conform datelor de la Oficiul Național al Registrului Comerțului, structura economică este dominată de agricultură de subzistență și exploatare forestieră, cu sub 50 de agenți economici activi.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa diversificării economice generează dependență de sectoare cu productivitate redusă și o rată a ocupării scăzută, în ciuda unui potențial turistic insuficient valorificat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Nivelul redus al veniturilor la bugetul local limitează capacitatea de co-finanțare a investițiilor. PUG trebuie să creeze un cadru urbanistic favorabil dezvoltării de noi activități, în special în sectorul turismului și al serviciilor, prin delimitarea unor zone cu regim special de sprijinire a investițiilor în KILO_CAROURILE cu accesibilitate mai bună, precum [Xo8, Yo7] și [Xo9, Yo8].

CONSTATARE FACTUALĂ: Infrastructura tehnico-edilitară reprezintă o constrângere severă. Rețeaua de drumuri comunale (DC69, DC71, DC78), cu peste 40 km, este în mare parte nemodernizată, gradul de acoperire cu rețele de apă și canalizare este sub 30%, iar rețeaua de gaze naturale este inexistentă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această disfuncționalitate majoră afectează calitatea vieții și descurajează orice inițiativă de dezvoltare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Standardul de locuire precar limitează atractivitatea comunei. O prioritate absolută pentru PUG este definirea și protejarea prin RLU a coridoarelor tehnice necesare extinderii rețelelor de utilități și ierarhizarea investițiilor în infrastructura rutieră, concentrând eforturile pe axele principale de legătură.

CONSTATARE FACTUALĂ: Patrimoniul cultural și natural este principalul activ al comunei, incluzând monumente de valoare națională excepțională precum Ansamblul rupestru de la Aluniș (cod LMI BZ-II-a-A-02352) și Muzeul Chihlimbarului (cod LMI BZ-II-m-A-01799), localizate în KILO_CAROUL [Xo7, Yo7].

PROBLEMĂ CLARĂ: Starea precară de conservare a unor obiective și lipsa unei infrastructuri adecvate de primire a vizitatorilor limitează valorificarea.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Valorificarea sub potențial nu generează beneficii economice substanțiale. PUG trebuie să instituie zone de protecție stricte în jurul monumentelor (ZMI), să reglementeze regimul de construire în aceste zone și să propună proiecte integrate de restaurare și punere în valoare, incluzând facilități turistice (parcări, puncte de informare).

CONSTATARE FACTUALĂ: Studiile de specialitate indică o vulnerabilitate ridicată la riscuri naturale. Relieful accidentat, cu pante abrupte în KILO_CAROURILE din nord și vest (ex. [Xo6, Yo9], [Xo7, Yo10]), creează un risc major de alunecări de teren, iar rețeaua hidrografică densă generează risc de inundații.

PROBLEMĂ CLARĂ: Practicile de despădurire necontrolată din trecut au amplificat riscurile și au limitat zonele construibile sigure.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară gestionarea acestor riscuri prin PUG, prin interzicerea construcțiilor în zonele cu risc ridicat (cartate ca Zone cu Reglementări Suplimentare - ZRS) și prin impunerea unor condiții tehnice severe pentru construcțiile din zonele cu risc mediu.

Domeniu Analizat	Constatare Principală	Problemă Identificată	Implicație Strategică pentru PUG
Demografic	Declin și îmbătrânire accentuată a populației (< 2.500 locuitori, >25% vârstnici).	Pierderea capitalului uman și presiune pe serviciile sociale.	Crearea de politici de atragere și retenție a populației tinere.
Economic	Structură economică subdezvoltată (< 50 firme), bazată pe agricultură de subzistență.	Lipsa diversificării și a locurilor de muncă, venituri locale reduse.	Crearea unui cadru favorabil pentru turism, servicii și antreprenariat local.
Infrastructură	Deficit critic: drumuri nemodernizate (> 40 km), acoperire utilități < 30%.	Calitate a vieții redusă, blocaj pentru orice tip de dezvoltare.	Prioritizarea investițiilor și protejarea coridoarelor tehnice pentru rețele.
Patrimoniu	Existența unor monumente de valoare excepțională (ex: Aluniș, Muzeul Chihlimbarului).	Stare precară de conservare și infrastructură de primire inadecvată.	Instituirea de zone de protecție stricte (ZMI) și integrarea patrimoniului în turism.
Riscuri Naturale	Vulnerabilitate ridicată la alunecări de teren și inundații, în special în nord.	Limitarea suprafețelor construibile sigure și costuri mari de consolidare.	Cartarea zonelor de risc (ZRS) și interzicerea/condiționarea construcțiilor.

3.2. Puncte Tari (Analiza SWOT)

CONSTATARE FACTUALĂ: Principalul punct tare al comunei Colți este patrimoniul cultural și natural unic, incluzând ansamblurile rupestre (cod LMI BZ-II-a-A-02352) și Muzeul Chihlimbarului (cod LMI BZ-II-m-A-01799), concentrate în KILO_CAROURILE [X07, Y07] și [X08, Y07].

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste ancore de notorietate nu sunt integrate într-o ofertă turistică structurată, ceea ce limitează impactul economic.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Avantajul competitiv nu este valorificat. PUG trebuie să consolideze acest punct tare prin crearea unui cadru spațial care să faciliteze dezvoltarea unei rețele de trasee tematice și a serviciilor conexe, transformând resursa fundamentală într-un motor economic.

CONSTATARE FACTUALĂ: Calitatea mediului înconjurător este un alt punct tare, caracterizat prin absența poluării industriale și o acoperire forestieră de peste 60% din suprafață.

PROBLEMĂ CLARĂ: Calitatea ambientală este vulnerabilă la dezvoltări necontrolate și la exploatare forestieră nesustenabilă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Păstrarea calității mediului devine o strategie de dezvoltare. PUG trebuie să instituie măsuri stricte de protecție a peisajului și a pădurilor, condiționând orice dezvoltare de respectarea unor standarde ecologice ridicate.

CONSTATARE FACTUALĂ: Comunitatea locală păstrează o identitate bine conturată, cu tradiții și meșteșuguri specifice, precum prelucrarea chihlimbarului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste resurse imateriale sunt în pericol de a se pierde, din cauza lipsei de transmitere către generațiile tinere.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Coeziunea socială poate susține implementarea proiectelor. PUG trebuie să sprijine revitalizarea tradițiilor prin crearea unor spații dedicate (ex: centru pentru meșteșugari) și prin reglementări care să permită integrarea activităților meșteșugărești în țesutul urban.

CONSTATARE FACTUALĂ: Structura relativ compactă a vetrelor sătești (Colți, Colții de Jos, Aluniș, Muscelu Cărămănești) și existența terenurilor disponibile în interiorul acestora, în KILO_CAROURILE [Xo8, Yo8] și [Xo9, Yo8], reprezintă un avantaj.

PROBLEMĂ CLARĂ: Există o presiune pentru extinderea construcțiilor în extravilan, pe terenuri neechipate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Configurația permite o dezvoltare eficientă a infrastructurii. PUG trebuie să prioritizeze o politică de densificare inteligentă ("umplerea golurilor urbane"), limitând strict extinderea necontrolată și costisitoare în extravilan.

3.3. Puncte Slabe (Analiza SWOT)

CONSTATARE FACTUALĂ: Deficitul major de infrastructură este cel mai critic punct slab. Starea precară a drumurilor comunale DC69, DC71, DC78, în special spre Aluniș ([X07, Y07]), și acoperirea cu utilități (apă, canalizare) sub 30% reprezintă un handicap major.

PROBLEMĂ CLARĂ: Accesibilitatea redusă și lipsa utilităților blochează orice perspectivă de dezvoltare modernă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Acest punct slab anulează multe dintre punctele tari. PUG trebuie să trateze dezvoltarea infrastructurii ca pe o prioritate absolută, definind și protejând coridoarele tehnice și ierarhizând investițiile pentru a debloca zonele cu potențial.

CONSTATARE FACTUALĂ: Depopularea și îmbătrânirea demografică sunt puncte slabe structurale. Populația sub 2.500 de locuitori, cu peste 25% având peste 65 de ani, indică o criză profundă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără capital uman, orice strategie de dezvoltare este sortită eșecului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Impactul este sistemic. PUG trebuie să creeze premisele spațiale pentru inversarea acestui trend, prin reglementări care favorizează construcția de locuințe pentru tineri și prin rezervarea de terenuri pentru servicii publice de calitate.

CONSTATARE FACTUALĂ: Economia locală este subdezvoltată, cu sub 50 de firme active, dependentă de agricultura de subsistență. Capacitatea administrativă de a atrage investiții este redusă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Oferta limitată de locuri de muncă și veniturile scăzute perpetuează ciclul subdezvoltării.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară o intervenție directă prin politici urbanistice. PUG trebuie să definească zone specifice, cu un regim de reglementare favorabil pentru înființarea de mici unități de producție și servicii.

CONSTATARE FACTUALĂ: Starea fizică a fondului construit este precară, cu multe clădiri rezidențiale vechi și ineficiente energetic, iar clădirile publice necesitând reabilitări.

PROBLEMĂ CLARĂ: Calitatea locuirii este scăzută, iar imaginea localității este una de declin.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Degradarea fondului construit descurajează investițiile. RLU trebuie să introducă reguli care să stimuleze reabilitarea, inclusiv prin condiționări de eficiență energetică, și să stabilească un cod de design pentru construcțiile noi.

CONSTATARE FACTUALĂ: Vulnerabilitatea la riscuri naturale este un punct slab intrinsec. Zonele de versant din KILO_CAROURILE nordice ([X07, Y09], [X08, Y10]) prezintă risc de alunecări de teren, iar văile sunt expuse la inundații.

PROBLEMĂ CLARĂ: Managementul deficitar al riscurilor constituie o vulnerabilitate majoră pentru siguranța comunității.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Siguranța publică este compromisă. PUG trebuie să cartografieze detaliat aceste zone de risc (ZRS) și să instituie în RLU interdicții clare de construire sau condiții tehnice severe.

3.4. Oportunități (Analiza SWOT)

CONSTATARE FACTUALĂ: Creșterea cererii pentru turismul rural, ecologic și cultural, în special dinspre centrele urbane (București la ~150 km), este cea mai mare oportunitate externă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Comuna nu are încă produsele turistice integrate și infrastructura pentru a capta eficient această cerere.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Există un potențial economic major nevalorificat. PUG trebuie să creeze cadrul spațial pentru dezvoltarea acestor produse, prin protejarea și conectarea obiectivelor, reglementarea unităților de cazare și rezervarea de terenuri pentru facilități conexe.

CONSTATARE FACTUALĂ: Accesul la fonduri europene și naționale (PNRR, programe operaționale) oferă o oportunitate majoră pentru finanțarea infrastructurii, reabilitării și patrimoniului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Capacitatea administrativă de a scrie și implementa proiecte complexe este redusă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Fără finanțare externă, strategia este nerealistă. PUG devine un instrument esențial pentru a crește eligibilitatea proiectelor, oferind fundamentarea tehnică necesară.

CONSTATARE FACTUALĂ: Extinderea acoperirii cu internet de mare viteză deschide oportunități pentru diversificare economică și atragerea de noi rezidenți (ex: "nomazi digitali").

PROBLEMĂ CLARĂ: Infrastructura digitală este insuficient dezvoltată, iar ecosistemul local nu este pregătit.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se poate crea o nouă bază economică și demografică. PUG poate sprijini această tendință prin reglementări care să faciliteze dezvoltarea rețelelor de comunicații și prin crearea unui cadru urbanistic atractiv.

CONSTATARE FACTUALĂ: Creșterea interesului pentru produsele agricole ecologice și tradiționale este o oportunitate relevantă, dat fiind mediul nepoluat.

PROBLEMĂ CLARĂ: Producătorii locali sunt fragmentați și nu au acces la piețe cu valoare adăugată mare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Agricultură de subzistență poate deveni profitabilă. PUG poate susține această oportunitate prin delimitarea unor zone agricole protejate și prin reglementări care permit dezvoltarea de puncte de procesare și desfacere.

CONSTATARE FACTUALĂ: Parteneriatele micro-regionale, precum colaborarea cu comunele învecinate (ex: Bozioru) în cadrul Geoparcului Ținutul Buzăului, pot depăși limitările de scară.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste colaborări sunt adesea informale și lipsite de un cadru de acțiune comun.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Vizibilitatea întregii zone poate crește. PUG trebuie să fie un document deschis, care să identifice și să integreze proiecte de interes comun, asigurând coerența planificării la scară largă.

3.5. Amenințări (Analiza SWOT)

CONSTATARE FACTUALĂ: Persistența tendințelor demografice negative la nivel național (scăderea natalității, migrația externă) este o amenințare majoră pe termen lung.

PROBLEMĂ CLARĂ: Comuna va concura pentru o resursă umană din ce în ce mai redusă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Riscul este ca localitatea să devină o comunitate de vârstnici. PUG trebuie să contracareze această amenințare prin crearea unui mediu de locuire de o calitate excepțională, care să facă din Colți o opțiune rezidențială atractivă.

CONSTATARE FACTUALĂ: Schimbările climatice, prin creșterea frecvenței fenomenelor meteorologice extreme (ploi torențiale, secetă), vor amplifica riscurile naturale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Infrastructura actuală și fondul construit sunt slab pregătite pentru a face față acestor provocări.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Vulnerabilitatea comunității va crește. PUG trebuie să integreze obligatoriu măsuri de adaptare, prin politici de management durabil al pădurilor, infrastructură verde-albastră și reguli de construire reziliente.

CONSTATARE FACTUALĂ: Instabilitatea economică națională și concurența din partea altor destinații turistice sunt amenințări directe.

PROBLEMĂ CLARĂ: O criză economică sau apariția unor destinații mai bine promovate pot diminua fluxul de turiști.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Dependența exclusivă de turism este riscantă. Strategia PUG trebuie să fie una de diferențiere, bazată pe unicitate, și să susțină diversificarea economiei locale pentru a crește reziliența.

CONSTATARE FACTUALĂ: Modificările legislative nepredictibile în domeniul fiscalității, administrației sau urbanismului pot crea incertitudine.

PROBLEMĂ CLARĂ: Un cadru legal instabil face planificarea pe termen lung dificilă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG trebuie să fie un document robust, dar flexibil, ancorat în principii de dezvoltare durabilă general valabile și care să permită ajustări periodice.

CONSTATARE FACTUALĂ: Riscul de a pierde autenticitatea și identitatea locală în fața unei dezvoltări turistice necontrolate este o amenințare reală.

PROBLEMĂ CLARĂ: Construcțiile care nu respectă specificul local și comercializarea excesivă pot distruge resursa care stă la baza atractivității.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Amenințarea trebuie combătută prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU). RLU trebuie să impună reguli ferme privind calitatea arhitecturală și integrarea în peisaj, în special în KILO_CAROURILE cu valoare istorică și naturală ([X07, Y07] și

4. SCENARIILE DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ

Acest capitol fundamentează alegerea strategică informată printr-o explorare a viitorurilor posibile pentru Comuna Colți. Demersul construiește trei narațiuni coerente și plauzibile – tendențial, durabil-policentric și creștere accelerată – pentru a permite comunității și factorilor de decizie să înțeleagă consecințele pe termen lung ale diferitelor opțiuni. Fiecare scenariu detaliază implicațiile spațiale concrete, de la modelul de dezvoltare la investițiile prioritare și impactul asupra peisajului și comunității.

Metodologia se bazează pe formularea unor ipoteze distincte privind evoluția factorilor cheie de incertitudine, pornind de la problemele critice identificate în diagnoză: declinul demografic, deficitul de infrastructură și dependența economică. Capitolul se încheie cu o analiză comparativă multicriterială, oferind o bază obiectivă pentru procesul decizional care fundamentează întreaga strategie de actualizare a Planului Urbanistic General.

4.1. Scenariul tendențial (de continuitate inerțială)

CONSTATARE FACTUALĂ: Dinamica socio-economică a comunei Colți în ultimii 20 de ani este marcată de un declin demografic constant, cu o rată de -0,5% până la -1% anual, și de o lipsă de investiții publice structurante. Evoluția teritorială este condusă de inițiative private izolate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Scenariul tendențial ("business as usual") proiectează această traiectorie în viitor, în absența unor intervenții strategice. Este un scenariu al pasivității, care conduce la o marginalizare accentuată pe termen lung.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Continuarea acestei traiectorii înseamnă dezvoltare inegală, subvalorificarea patrimoniului și declin socio-economic. Costul inacțiunii strategice este ridicat. PUG trebuie să propună o alternativă viabilă la acest scenariu al supraviețuirii, nu al dezvoltării, iar RLU va trebui să implementeze măsuri de limitare a efectelor negative, precum controlul strict al construcțiilor neconforme.

Din punct de vedere demografic, se ipotezează continuarea declinului populației, corelată cu accentuarea procesului de îmbătrânire. Economic, scenariul presupune menținerea structurii actuale: agricultură de subzistență și o dezvoltare timidă a turismului, bazată pe inițiative neordonate. Infrastructura turistică rămâne la un nivel de bază, fără servicii conexe care să crească durata șederii. Investițiile în infrastructura tehnico-edilitară vor fi punctuale

(modernizarea unor tronsoane de drum, extinderi limitate ale rețelei de apă), fără proiecte integrate de anvergură, din cauza constrângerilor bugetare.

Implicațiile spațiale sunt semnificative. Dezvoltarea imobiliară va fi sporadică, concentrată în zonele cu accesibilitate mai bună, precum KILOCAROURILE [Xo8, Yo8] și [Xo9, Yo8], de-a lungul drumurilor principale. În lipsa unor reglementări ferme, există riscul apariției unor construcții care nu respectă specificul local, afectând calitatea peisajului. Satele izolate, precum Aluniș (KILOCAROUL [Xo7, Yo7]), se vor confrunta cu un risc accentuat de abandon și degradare a fondului construit. Presiunea asupra pădurilor ar putea continua, iar decalajul dintre zonele accesibile și cele periferice se va adânci. Eforturile de conservare a patrimoniului vor fi punctuale, iar potențialul turistic va rămâne limitat la un turism de tranzit, cu impact economic redus. În esență, scenariul tendențial descrie un viitor în care Colți își conservă pasiv o parte din farmec, dar ratează oportunitatea de a-l transforma într-un motor de dezvoltare, riscând o "muzeificare" însoțită de declin.

4.2. Scenariul de dezvoltare durabilă (policentric)

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Colți dispune de un capital natural, cultural și uman care poate susține un model de dezvoltare calitativ, nu cantitativ.

PROBLEMĂ CLARĂ: O abordare proactivă și echilibrată necesită o capacitate administrativă crescută și o planificare riguroasă, care lipsesc în prezent.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Scenariul de dezvoltare durabilă propune o traiectorie bazată pe valorificarea resurselor locale și îmbunătățirea calității vieții, printr-un model policentric. PUG devine instrumentul central pentru implementare, prin reglementări care protejează identitatea locală și ghidează investițiile, conform principiilor Legii nr. 350/2001. RLU va detalia reguli stricte pentru protejarea peisajului și calitatea arhitecturii.

Modelul policentric este pilonul central. Scenariul consolidează fiecare sat component ca un nucleu cu funcțiuni specifice:

- A. satul **Aluniș** ([Xo7, Yo7]) este consolidat ca pol cultural-spiritual, cu accent pe protejarea ansamblului rupestru;
- B. satul **Colți** ([Xo8, Yo7]) funcționează ca centru administrativ și de servicii;
- C. satul **Colții de Jos** ([Xo9, Yo8]) devine un centru pentru antreprenoriat local (meșteșuguri, produse tradiționale).

Această specializare, corelată cu îmbunătățirea conectivității, asigură o dezvoltare echilibrată.

Dezvoltarea economică se axează pe "slow tourism", vizând vizitatori interesați de autenticitate și natură. Implicațiile spațiale sunt clare: RLU va încuraja pensiunile agroturistice de mici dimensiuni, bine integrate în peisaj, și va descuraja unitățile de cazare de mari dimensiuni. Se vor amenaja trasee tematice (pietonale, cicloturistice) care să conecteze punctele de interes, precum cel dintre Muzeul Chihlimbarului și ansamblul rupestru, traversând KILO_CAROURILE [Xo8, Yo7] și [Xo7, Yo7]. Crearea de spații publice de calitate în centrele satelor, conform principiilor unui design la scară umană, este prioritară, așa cum subliniază Jan Gehl. {"Viața dintre clădiri este la fel de importantă, dacă nu chiar mai importantă, decât clădirile în sine."} [p: Gehl, Jan, „Life Between Buildings: Using Public Space”, Island Press, 2011]. Infrastructura se va dezvolta etapizat, prioritizând soluțiile ecologice.

Protecția patrimoniului și a mediului devine o axă centrală. PUG va institui zone de protecție extinse, cu reguli stricte de construire, nu doar în jurul monumentelor, ci și în zonele cu valoare peisagistică. Orice dezvoltare nouă va fi condiționată de respectarea unui ghid de proiectare (materiale, volumetrie, cromatică), căutând acea {"Calitate Fără Nume"} [p: Alexander, Christopher et al., „A Pattern Language: Towns, Buildings, Construction”, Oxford University Press, 1977]. Managementul pădurilor se va face durabil. Acest scenariu promite o dezvoltare armonioasă, ce nu sacrifică resursele pe termen lung pentru un câștig imediat.

4.3. Scenariul de creștere economică accelerată

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna se confruntă cu un declin demografic și economic acut. Există un interes crescut din partea investitorilor privați pentru zonele cu potențial turistic.

PROBLEMĂ CLARĂ: Scenariul de creștere accelerată explorează o traiectorie axată pe maximizarea creșterii economice pe termen scurt, prin atragerea masivă de investiții, chiar cu prețul unor compromisuri.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Scenariul implică o abordare liberală a reglementărilor. PUG ar defini poli de dezvoltare intensivă, cu indicatori urbanistici mai permisivi (POT, CUT), asumând riscuri considerabile legate de pierderea autenticității și presiunea asupra mediului. Este un pariu pe un "șoc" de revitalizare, cu un RLU axat pe facilitarea, nu pe controlul strict al dezvoltării.

Dezvoltarea spațială ar fi concentrată în KILO_CAROURILE cu cea mai mare atractivitate și accesibilitate, precum [Xo8, Yo8] și [Xo9, Yo8], unde ar putea fi permise complexe hoteliere sau parcuri de aventură. Reglementările ar fi relaxate, permițând o mai mare libertate arhitecturală. Infrastructura publică s-ar concentra pe deservirea acestor poli, posibil prin parteneriate public-privat. Restul teritoriului ar rămâne pe un plan secund.

Impactul economic pe termen scurt ar putea fi semnificativ: crearea de locuri de muncă, creșterea veniturilor la bugetul local și dezvoltarea de servicii conexe. Riscurile sunt la fel de mari. Cel mai mare pericol este pierderea autenticității: construcțiile la scară mare, generice, pot banaliza peisajul cultural, erodând avantajul competitiv. Riscul de gentrificare este prezent, creșterea prețurilor putând exclude locuitorii cu venituri mici.

Impactul asupra mediului ar fi o provocare majoră. Dezvoltarea intensivă ar genera presiune considerabilă asupra resurselor (apă, deșeuri). Creșterea traficului ar duce la poluare. Construcțiile la scară largă ar putea afecta peisajul ireversibil și ar putea fragmenta habitatele naturale, intrând în conflict cu principiul DNSH. Deși scenariul nu exclude măsuri de protecție, acestea ar fi subordonate obiectivului principal de creștere economică. În concluzie, scenariul promite o revitalizare rapidă, dar cu prețul unor posibile costuri sociale și de mediu pe termen lung.

4.4. Analiză comparativă și matrice multicriterială

CONSTATARE FACTUALĂ: Cele trei scenarii propuse – tendențial, durabil și creștere accelerată – conturează viitoruri alternative distincte, fiecare cu propriile avantaje și compromisuri.

PROBLEMĂ CLARĂ: Alegerea unei direcții strategice necesită o evaluare obiectivă și transparentă a consecințelor fiecărei opțiuni.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară o analiză comparativă, bazată pe criterii relevante, derivate din diagnoză. PUG trebuie să fundamenteze alegerea finală pe această analiză, care evidențiază compromisurile fiecărei traiectorii și ghidează ierarhizarea reglementărilor din RLU.

Criteriile de evaluare sunt grupate pe patru paliere:

1. **Economic:** impact bugetar, locuri de muncă, diversificare.
2. **Social:** impact demografic, calitatea locuirii, echitate teritorială.

3. **Mediu și patrimoniu:** protecția resurselor, impact peisaj, reziliență climatică.

4. **Fezabilitate:** necesar de investiții, capacitate administrativă, acceptabilitate socială.

Atribuirea ponderilor reflectă prioritățile strategice.

Comparația relevă compromisuri evidente. **Scenariul tendențial** nu necesită eforturi, dar obține scoruri slabe la criteriile economice și sociale, conducând la marginalizare. **Scenariul de creștere accelerată** excelează la indicatorii economici pe termen scurt, dar prezintă riscuri majore pe palierul de mediu și patrimoniu. **Scenariul de dezvoltare durabilă (policentric)** oferă cel mai bun echilibru, dar necesită cea mai mare capacitate de planificare și atragere de fonduri, prezentând provocări de fezabilitate.

Pentru o vizualizare sintetică, se utilizează o matrice multicriterială. Aceasta notează fiecare scenariu pentru fiecare criteriu, folosind o scală de la -2 (impact negativ major) la +2 (impact pozitiv major). Scenariul de creștere accelerată ar putea primi +2 la "crearea de locuri de muncă", dar -2 la "protecția peisajului". Scenariul durabil ar avea valori moderate, dar constant pozitive. Analiza comparativă oferă fundamentul tehnic pentru procesul decizional, permițând alegerea asumată a scenariului strategic recomandat.

5. ALEGEREA ȘI JUSTIFICAREA SCENARIULUI STRATEGIC RECOMANDAT

Acest capitol fundamentează decizia strategică a Planului Urbanistic General, prezentând argumentele tehnice și sociale care au condus la selectarea scenariului de dezvoltare. Procesul decizional este transparent și auditabil, corelând analiza multicriterială a alternativelor cu rezultatele consultării publice. Finalitatea este de a oferi o justificare robustă pentru direcția strategică asumată, asigurând legitimitatea și fundamentarea tehnică a întregului PUG.

5.1. Criterii de evaluare și procesul decizional

CONSTATARE FACTUALĂ: Procesul decizional a utilizat o analiză multicriterială obiectivă, fundamentată pe patru categorii de criterii derivate din diagnoza teritorială:

1. economice (creare locuri de muncă, atragere investiții);
2. sociale și demografice (impact demografic, calitate locuire);
3. de mediu și patrimoniu (protecție peisaj, reziliență);
4. de fezabilitate și implementare (necesar finanțare, capacitate administrativă).

PROBLEMĂ CLARĂ: O decizie strategică luată în absența unui cadru de evaluare riguros ar fi subiectivă și nefundamentată, riscând să nu răspundă provocărilor reale ale comunei și să nu beneficieze de legitimitate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Stabilirea unui cadru de evaluare a asigurat selectarea celui mai echilibrat scenariu. PUG preia această logică decizională, iar reglementările sale reflectă ponderile acordate: o prioritate superioară a fost alocată criteriilor de mediu și patrimoniu, pentru a proteja capitalul natural și cultural unic al comunei Colți.

Fiecare dintre cele trei scenarii a fost evaluat pe o scală de la -2 (impact negativ) la +2 (impact pozitiv). Analiza comparativă, formalizată într-o matrice multicriterială, a demonstrat că scenariul de creștere accelerată, deși performant la indicatorii economici pe termen scurt, a înregistrat un scor negativ la criteriile de mediu și patrimoniu. În contrast, scenariul de dezvoltare durabilă a prezentat un profil echilibrat, cu performanțe pozitive pe toate palierele, chiar dacă de o magnitudine mai redusă pe termen scurt. Această analiză a constituit fundamentul tehnic pentru consultarea publică și decizia finală.

5.2. Sinteza consultării publice

CONSTATARE FACTUALĂ: Procesul de consultare publică, desfășurat prin dezbateri în satele Colți și Aluniș și prin aplicarea de chestionare, a relevat o preferință majoritară, de peste 60%, pentru scenariul de dezvoltare durabilă (policentric).

PROBLEMĂ CLARĂ: O strategie elaborată fără implicarea comunității ar fi un document tehnic steril, lipsit de susținere locală și cu șanse minime de implementare, conform Legii nr. 350/2001.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Integrarea feedback-ului public a asigurat că direcția strategică aleasă reflectă voința colectivă. PUG devine astfel un contract social între administrație și comunitate, legitimitatea sa fiind consolidată. Propunerile concrete ale comunității, precum prioritizarea modernizării drumului spre Aluniș și sprijinirea meșteșugurilor locale, au fost integrate în rafinarea scenariului recomandat.

Cetățenii au respins aproape în unanimitate scenariul tendențial, perceput ca o resemnare în fața declinului. Scenariul de creștere economică accelerată a fost privit cu reticență, existând temeri justificate privind riscul de a distruge peisajul și de a transforma localitatea într-o stațiune aglomerată, impersonală. Preferința pentru scenariul durabil a fost argumentată prin dorința de a îmbunătăți calitatea vieții (drumuri, utilități) fără a sacrifica identitatea culturală și naturală. Astfel, consultarea a validat direcția tehnică și a adăugat un mandat comunitar clar pentru o dezvoltare echilibrată.

5.3. Justificarea scenariului recomandat

CONSTATARE FACTUALĂ: A existat o convergență clară între rezultatele analizei tehnice multicriteriale și preferințele majoritare exprimate în cadrul consultării publice.

PROBLEMĂ CLARĂ: O strategie trebuie să se finalizeze cu o alegere asumată, care să ofere o direcție clară pentru următorii 10-15 ani și să fundamenteze întregul set de reglementări urbanistice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Scenariul recomandat pentru dezvoltarea pe termen lung a comunei Colți este Scenariul de Dezvoltare Durabilă (Policentric). PUG-ul va fi instrumentul principal de implementare a acestui scenariu, traducând principiile sale în reglementări concrete și obligatorii. Alegerea se fundamentează pe capacitatea scenariului de a oferi cel mai bun echilibru între revitalizarea economică și socială și protejarea capitalului natural și cultural unic al localității.

Principalul argument este capacitatea scenariului de a construi pe punctele tari ale comunei: prin concentrarea pe un turism responsabil și pe valorificarea patrimoniului, scenariul utilizează cel mai valoros activ local ca motor de dezvoltare. Modelul policentric asigură o distribuție mai echitabilă a beneficiilor, răspunzând nevoii de coeziune teritorială. Un al doilea argument decisiv este alinierea la oportunitățile de finanțare europene (PNRR) și naționale, care favorizează explicit proiectele sustenabile, conforme cu principiul "Do No Significant Harm" (DNSH).

Alegerea acestui scenariu implică asumarea unor compromisuri: ritmul creșterii economice va fi mai lent decât într-un scenariu pur speculativ, iar implementarea necesită un efort administrativ considerabil. Protejarea peisajului poate presupune refuzarea unor oportunități investiționale profitabile pe termen scurt. Aceste compromisuri sunt însă justificate de beneficiul major al construirii unui viitor autentic. Scenariul durabil este o investiție în calitatea pe termen lung, nu doar în profitul imediat, reprezentând calea cea mai sigură pentru a asigura prosperitatea și identitatea comunei Colți pentru generațiile viitoare.

6. VIZIUNEA DE DEZVOLTARE PE TERMEN LUNG A LOCALITĂȚII

Viziunea de dezvoltare pe termen lung a comunei Colți, fundamentată pe scenariul strategic de dezvoltare durabilă și policentrică, este articulată în jurul conceptului „Colți – Comoară Vie: Rădăcini, Rezonanță, Renaștere”. Acest capitol traduce viziunea într-un set de principii directoare care fundamentează toate politicile și reglementările Planului Urbanistic General, transformând analiza complexă într-o imagine a viitorului memorabilă și mobilizatoare. Acesta funcționează ca un filtru decizional prin care fiecare proiect viitor este evaluat din perspectiva contribuției sale la atingerea stării dorite.

6.1. Declarația de viziune

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza multicriterială și consultarea publică au validat necesitatea unei traiectorii de dezvoltare calitative, care să echilibreze protejarea patrimoniului excepțional cu revitalizarea economică și socială.

PROBLEMĂ CLARĂ: O viziune generică nu poate mobiliza resurse sau ghida acțiuni concrete, fiind necesară o declarație specifică și relevantă pentru contextul local.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Viziunea de dezvoltare pentru Comuna Colți la orizontul anilor 2035-2040 este concentrată în conceptul „Colți – Comoară Vie: Rădăcini, Rezonanță, Renaștere”. Această declarație încapsulează o traiectorie care transformă comuna dintr-o periferie vulnerabilă într-o destinație distinctă și o comunitate rezilientă, bazată pe autenticitate, inovație și armonia dintre om și natură. Fiecare termen al viziunii ghidează o dimensiune a dezvoltării, transpusă în politici și reglementări specifice în PUG și RLU.

„**Rădăcini**” reprezintă angajamentul ferm pentru protejarea patrimoniului cultural și natural. Viziunea plasează ansamblurile rupestre (Ansamblul rupestru de la Aluniș, cod LMI BZ-II-a-A-02352), Muzeul Chihlimbarului (cod LMI BZ-II-m-A-01799), arhitectura tradițională și peisajul subcarpatic în centrul identității. Viitorul comunei este imaginat ca o continuare a istoriei sale, unde modernizarea pune în valoare moștenirea. Acest pilon implică politici stricte de protecție, programe de restaurare și o strategie de a transforma patrimoniul într-o resursă educațională și economică vie. Angajamentul se materializează în PUG prin delimitarea de zone construite protejate și prin reguli stricte de construire în KILO_CAROURILE cu cea mai mare densitate de patrimoniu, precum [X07, Y07] (Aluniș).

„**Rezonanță**” descrie modelul de dezvoltare economică și socială, bazat pe un turism durabil („slow tourism”) care rezonază cu specificul local. Modelul încurajează un turism care interacționează cu locul și respectă mediul, aliniat la principiile {“Cartei de la Aalborg”} [p: Participants at the European Conference on Sustainable Cities & Towns, „Charter of European Cities & Towns Towards Sustainability”, European Conference on Sustainable Cities & Towns, 1994]. Rezonanța se extinde la nivel social, prin promovarea unui model de dezvoltare policentrică, unde fiecare sat își consolidează rolul specific. Dezvoltarea economică este văzută ca un proces organic, bazat pe antreprenoriat local, produse tradiționale și servicii de calitate. Această abordare se va reflecta în PUG prin reglementări care favorizează unitățile de cazare de mici dimensiuni și activitățile economice nepoluante.

„**Renaștere**” simbolizează obiectivul de a inversa tendințele de declin demografic și social identificate în diagnoză. Viziunea proiectează o comună revitalizată, în care calitatea vieții atrage și reține locuitorii. Renașterea este condiționată de investiții majore în infrastructura de bază (modernizarea drumurilor DC69, DC71, DC78; extinderea rețelelor de apă și canalizare) și în serviciile publice. Un element cheie este crearea unui mediu de locuire atractiv, care îmbină farmecul rural cu facilitățile moderne, și a unui climat economic ce oferă oportunități de angajare, fundamentat pe valorile trecutului, dar orientat spre viitor.

6.2. Principii directoare

CONSTATARE FACTUALĂ: Viziunea „Colți – Comoară Vie” este o declarație de intenție de nivel înalt.

PROBLEMĂ CLARĂ: Pentru a deveni operațională, viziunea necesită un set de principii directoare care să o traducă într-un cadru de acțiune concret și coerent.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Cele cinci principii directoare de mai jos funcționează ca filtru decizional pentru toate proiectele, politicile și reglementările PUG, asigurând că fiecare intervenție contribuie la atingerea stării dorite și respectă valorile asumate de comunitate, conform Legii nr. 350/2001. Fiecare principiu va genera reguli specifice în Regulamentul Local de Urbanism.

- 1. Principiul Patrimoniului ca Motor Viu:** Orice dezvoltare trebuie să protejeze și să pună în valoare patrimoniul cultural și natural. {“Utilizarea terenurilor trebuie să fie eficientă, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate”} [p: Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, Art. 5, 2001]. Principiul interzice intervențiile care alterează peisajul și încurajează reconversia fondului construit. În RLU,

acesta se va traduce prin reguli stricte în zonele construite protejate și în zonele de protecție a monumentelor istorice, cum ar fi cele din KILO_CAROUL [X07, Y07].

2. **Principiul Echilibrului Ecologic și al Rezilienței:** Dezvoltarea nu trebuie să se facă cu prețul degradării mediului. Principiul impune o utilizare precaută a resurselor, promovarea soluțiilor bazate pe natură și adaptarea la schimbările climatice, în spiritul principiului DNSH („A nu prejudicia în mod semnificativ”). Orice construcție nouă va respecta norme de eficiență energetică, iar extinderea intravilanului va fi strict controlată pentru a proteja terenurile agricole și pădurile.
3. **Principiul Coeziunii Sociale și Teritoriale:** Se combate dezvoltarea inegală și se promovează un model policentric, în care toate satele componente beneficiază de investiții. Principiul încurajează proiectele care consolidează legăturile comunitare și creează spații publice ce favorizează interacțiunea socială, unde, așa cum afirmă Jan Gehl, {“Viața dintre clădiri este la fel de importantă, dacă nu chiar mai importantă, decât clădirile în sine.”} [p: Gehl, Jan, „Life Between Buildings: Using Public Space”, Island Press, 2011].
4. **Principiul Calității și Autenticității:** Acest principiu se aplică tuturor aspectelor, de la arhitectura noilor construcții la experiențele turistice. El descurajează soluțiile generice și promovează inovația care se inspiră din specificul local, căutând acea {“Calitate Fără Nume”} [p: Alexander, Christopher et al., „A Pattern Language: Towns, Buildings, Construction”, Oxford University Press, 1977]. RLU va impune reguli clare privind materialele, volumetria și limbajul arhitectural și va ghida politicile de sprijinire a afacerilor.
5. **Principiul Guvernanței Deschise și Adaptive:** Planificarea este un proces continuu. Principiul promovează transparența, parteneriatele și stabilește un mecanism de monitorizare și evaluare periodică a strategiei, conform Ghidului GPO38/99. Dezvoltarea devine un proiect colectiv, în care administrația, cetățenii și mediul de afaceri colaborează pentru a adapta continuu traiectoria.

7. DIRECȚII STRATEGICE ȘI AXE PRIORITARE DE INTERVENȚIE

Acest capitol traduce viziunea de dezvoltare „Colți – Comoară Vie” într-un plan de acțiune structurat. Rolul său este de a descompune conceptul strategic în patru direcții clare și interconectate, fiecare corespunzând unei axe prioritare de intervenție. Capitolul fundamentează tranziția de la enunțul de viziune la acțiuni concrete, stabilind domeniile cheie – economic, social, infrastructură și mediu – în care se vor concentra eforturile pe un orizont de timp de 10-15 ani. Prin acest proces, strategia devine operațională și măsurabilă, pregătind definirea politicilor spațiale detaliate.

Metodologia de definire a axelor prioritare se bazează pe corelarea directă a obiectivelor strategice cu problemele și oportunitățile identificate în etapa de diagnoză. Fiecare axă este concepută pentru a răspunde unui set de provocări, valorificând punctele tari ale comunei, documentate în analiza SWOT. Structura capitolului asigură o abordare echilibrată și integrată. Pentru fiecare axă sunt definite obiective specifice și măsurabile, alături de direcții principale de acțiune, oferind o hartă clară a priorităților pentru administrația locală și toți actorii implicați.

7.1. Axa 1: Dezvoltare Economică și Turism Durabil

CONSTATARE FACTUALĂ: Economia comunei Colți se fundamentează pe două active: potențialul turistic generat de patrimoniul cultural și natural, incluzând Ansamblul rupestru de la Aluniș (cod LMI BZ-II-a-A-02352) și Muzeul Chihlimbarului (cod LMI BZ-II-m-A-01799), și resursele agro-forestiere locale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Subvalorificarea acestor active este problema centrală, reflectată într-un număr de sub 50 de agenți economici activi și o dependență structurală de agricultura de subsistență.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară crearea unui cadru de reglementare prin PUG care să stimuleze activ investițiile în turismul durabil și în lanțurile valorice locale, fără a compromite autenticitatea. RLU va transpune aceste stimulente în reguli de construire și utilizare a terenului în zonele cu potențial turistic.

Obiectivul strategic principal pentru această axă este transformarea comunei într-o destinație recunoscută de ecoturism și turism cultural. Obiectivele specifice includ:

1. Creșterea capacității de cazare clasificată cu 100% în următorii 10 ani, de la 85 la 170 de locuri, prin încurajarea dezvoltării de pensiuni agroturistice integrate în peisaj.
2. Crearea și marcarea a 3 noi trasee tematice (pietonale și cicloturistice) care să conecteze principalele puncte de interes, precum cel dintre Muzeul Chihlimbarului din KILO_CAROUL [Xo8, Yo7] și ansamblul rupestru din [Xo7, Yo7].
3. Dezvoltarea unui brand turistic local, „Comoară Vie”, și a unui portal online de promovare. Aceste obiective vizează atragerea unui segment de turiști interesați de experiențe autentice, care să genereze un impact economic superior la nivelul comunității.

Pentru a stimula diversificarea economică, strategia propune sprijinirea antreprenoriatului bazat pe prelucrarea resurselor locale. Un obiectiv specific este înființarea a cel puțin 10 noi afaceri în domeniul precum procesarea fructelor de pădure, producția de artizanat (inclusiv prelucrarea chihlimbarului) și dezvoltarea de servicii conexe turismului (ghidaj, închirieri de echipamente). Pentru a facilita acest demers, PUG va propune reglementări flexibile pentru amenajarea de ateliere și mici unități de producție în intravilanul existent, în special în KILO_CAROURILE cu accesibilitate bună, precum [Xo9, Yo8] (Colții de Jos). Se are în vedere și crearea unui centru comunitar pentru meșteșugari, care să funcționeze ca spațiu de producție, expoziție și vânzare. Prin aceste măsuri integrate, axa economică urmărește crearea unui ecosistem local vibrant.

7.2. Axa 2: Coeziune Socială și Calitatea Locuirii

CONSTATARE FACTUALĂ: Declinul demografic, cu o populație sub 2.500 de locuitori și o pondere a vârstnicilor de peste 25%, reprezintă o amenințare critică la adresa viabilității pe termen lung a comunei.

PROBLEMĂ CLARĂ: Deficitul de servicii publice de calitate (educație, sănătate) și lipsa spațiilor publice și a oportunităților de recreere accelerează migrația tinerilor, erodând baza demografică și fiscală.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG tratează dezvoltarea socială ca o prioritate absolută, prin politici spațiale care sporesc atractivitatea rezidențială și consolidează comunitatea, cu scopul de a inversa trendul demografic negativ.

Obiectivul strategic central este îmbunătățirea calității vieții și asigurarea accesului echitabil la servicii. Țintele concrete sunt:

1. Reabilitarea integrală a unităților de învățământ și a dispensarului uman până în 2030.
2. Amenajarea unui spațiu public central în fiecare dintre cele patru sate, începând cu Colți și Aluniș.

3. Crearea a cel puțin două terenuri de sport multifuncționale și a unui spațiu dedicat tinerilor. Pentru PUG, acest lucru înseamnă rezervarea terenurilor necesare și stabilirea unor reguli de conformare calitativă.

Un obiectiv specific vizează sprijinirea accesului la locuire, în special pentru tineri. PUG va identifica în intravilanul existent, în KILO_CAROURILE [Xo8, Yo8] și [Xo9, Yo8], perimetre de teren public ce pot fi dezvoltate prin programe de locuințe pentru tineri sau de serviciu. Regulamentul Local de Urbanism va fi calibrat pentru a încuraja reabilitarea fondului construit vechi și reconversia clădirilor neutilizate. Scopul este de a oferi alternative de locuire atractive, care să reprezinte o contrapondere la migrația către oraș. Pentru a întări coeziunea, strategia promovează modelul policentric: Aluniș ([Xo7, Yo7]) ca centru cultural-spiritual, Colți ca centru administrativ-educational, iar Colții de Jos ([Xo9, Yo8]) și Muscelu Cărămănești ca centre pentru viața comunitară și agrement. Această abordare asigură că dezvoltarea contribuie la vitalitatea tuturor comunităților.

7.3. Axa 3: Infrastructură și Conectivitate

CONSTATARE FACTUALĂ: Deficitul de infrastructură este cel mai presant blocaj în calea dezvoltării. Rețeaua de drumuri comunale (DC69, DC71, DC78) este în proporție de peste 70% nemodernizată, iar gradul de acoperire cu rețele de apă și canalizare este sub 30%.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această subdezvoltare anulează potențialul economic și turistic, scade calitatea vieții și menține comuna într-o stare de periferie funcțională.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Definierea unei strategii ierarhizate de dezvoltare a infrastructurii este o condiție de supraviețuire și dezvoltare. PUG trebuie să definească și să protejeze coridoarele tehnice necesare, transformând această axă într-o prioritate absolută a planificării.

Obiectivul strategic prioritar este asigurarea accesibilității și a unui standard minim de utilități. Țintele specifice sunt:

1. Modernizarea integrală a drumurilor comunale DC69 și DC71.
2. Creșterea gradului de acoperire cu rețele de apă și canalizare la cel puțin 80% în vetrele satelor.
3. Extinderea rețelei de iluminat public eficient energetic.

Misiunea fundamentală a PUG este de a defini și proteja coridoarele tehnice necesare pentru aceste rețele, înscrise ca zone non aedificandi pentru a garanta fezabilitatea viitoarelor investiții.

Ierarhizarea investițiilor este crucială. Pe termen scurt (0-5 ani), prioritatea este modernizarea drumului de acces către satul Aluniș (DC71), în KILO_CAROUL [X07, Y07], pentru a debloca potențialul turistic. În paralel, se va demara extinderea rețelei de apă și canalizare în satul Colți. Pe termen mediu și lung (5-15 ani), se va continua modernizarea celorlalte drumuri și extinderea rețelelor în celelalte sate. Conectivitatea digitală este, de asemenea, o prioritate. PUG poate contribui prin reglementări care să prevadă obligativitatea creării de canalizații subterane pentru rețelele de comunicații în toate noile proiecte rutiere, evitând impactul vizual negativ al cablurilor aeriene.

7.4. Axa 4: Protecția Mediului și a Patrimoniului

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei deține un capital natural și cultural fragil, incluzând monumente istorice (ex: BZ-II-a-A-02352) și un peisaj specific Subcarpaților de Curbură.

PROBLEMĂ CLARĂ: Există o dublă amenințare: vulnerabilitatea la riscuri naturale (alunecări, inundații) și riscul degradării patrimoniului prin intervenții neadecvate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară instituirea unui regim de reglementare ferm, care să funcționeze ca un scut de protecție pentru aceste resurse non-regenerabile, aceasta fiind o condiție a dezvoltării durabile.

Obiectivul strategic central este integrarea principiilor dezvoltării durabile în toate reglementările. Obiectivele specifice derivate sunt:

1. Instituirea unor Zone de Protecție a Monumentelor Istorice (ZMI) în jurul ansamblului rupestru din Aluniș, în KILO_CAROUL [X07, Y07], cu reguli stricte de construire.
2. Cartarea detaliată și declararea ca Zone cu Reglementări Suplimentare (ZRS) a tuturor terenurilor cu risc ridicat la alunecări și inundații, unde se va interzice orice construcție nouă.
3. Promovarea unui management durabil al pădurilor, prin corelarea prevederilor PUG cu amenajamentele silvice și încurajarea împăduririi terenurilor degradate.

Strategia adoptă o abordare proactivă privind adaptarea la schimbările climatice, pentru a reduce vulnerabilitatea la fenomene extreme. Se propune realizarea de micro-amenajări de corectare a torenților și plantarea de perdele forestiere de protecție. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va include prevederi care să încurajeze colectarea și reutilizarea apelor pluviale și va impune norme de eficiență energetică pentru clădirile noi.

8. POLITICI SPAȚIALE ȘI PROIECTE STRUCTURANTE

Acest capitol traduce viziunea strategică în politici spațiale concrete și într-un portofoliu de proiecte de impact. Se elaborează un set de politici coerente – funciare, de mobilitate și de protecție a patrimoniului – care fundamentează reglementările din Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și ghidează deciziile de autorizare, asigurând alinierea dezvoltării viitoare a comunei Colți la direcția strategică asumată. Capitolul culminează cu prezentarea unei liste de proiecte structurante, fiecare fiind o materializare directă a politicilor enunțate, localizat spațial în GRILA TKHC și justificat strategic.

8.1. Politica de dezvoltare a intravilanului

CONSTATARE FACTUALĂ: Intravilanul actual al comunei Colți, însumând aproximativ 395 de hectare, prezintă o structură eterogenă, cu zone construite compact în vetrele satelor și zone cu o densitate foarte redusă sau chiar neconstruite la periferii, conform analizei datelor cadastrale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Se manifestă o presiune de extindere a intravilanului în zone neechipate edilitar, concomitent cu o subutilizare a terenului din interiorul limitelor existente, în special în KILO_CAROURILE [Xo8, Yo8] și [Xo9, Yo8]. Această dinamică necontrolată generează costuri suplimentare pentru extinderea infrastructurii și riscă degradarea peisajului prin construcții dispersate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Adoptarea unei politici de dezvoltare bazată pe principiul „orașului compact” devine obligatorie pentru o dezvoltare sustenabilă. PUG va prioritiza densificarea inteligentă a vetrelor existente și va condiționa strict orice extindere. RLU va transpune această politică în reguli de construire și indicatori urbanistici (POT, CUT) care să favorizeze utilizarea eficientă a resurselor funciare și financiare.

Politica de dezvoltare a intravilanului se materializează prin trei direcții de acțiune. Prima este consolidarea și densificarea vetrelor sătești existente, prin stimularea ocupării terenurilor libere și încurajarea reabilitării fondului construit. RLU va stabili indicatori urbanistici care să permită o utilizare mai eficientă a terenului în zonele centrale, fără a depăși un regim de înălțime de P+1+M. Se vor identifica perimetre specifice, precum HECTA_CAROURILE [Xo8, Yo8] · ($\Delta X=400$ m, $\Delta Y=500$ m), unde se pot dezvolta mici nuclee de servicii și locuințe colective de mică înălțime. A doua direcție este controlul strict al extinderii intravilanului. Orice propunere de extindere va fi analizată pe baza unor criterii clare: asigurarea prealabilă a accesului la drumuri publice modernizate, disponibilitatea rețelelor de utilități și un impact redus asupra mediului. Extinderea

intravilanului în zonele cu risc natural ridicat (ZRS) și în zonele de protecție a patrimoniului este interzisă. A treia direcție vizează reglementarea construcțiilor din extravilan, menținând interdicția generală pentru locuințe și permițând doar construcții agricole, zootehnice sau turistice în condiții stricte, pentru a preveni apariția nucleelor rezidențiale neplanificate.

Pentru implementare, PUG-ul utilizează instrumente urbanistice precise. Limita intravilanului propus este clar delimitată, urmărind compactarea zonelor construibile. În interiorul intravilanului se delimitează subzone funcționale, fiecare cu reglementări specifice în RLU. Zonele centrale vor avea un regim de mixitate funcțională (locuințe, comerț, servicii), în timp ce zonele periferice vor menține un caracter predominant rezidențial cu densitate redusă. Orice extindere justificată va fi condiționată de elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), care să asigure o dezvoltare coerentă și o echipare edilitară prealabilă. Se introduce un set de reguli privind aspectul exterior al construcțiilor, promovând utilizarea materialelor tradiționale și a unei volumetrii adaptate specificului local, în special în KILO_CAROURILE cu valoare peisagistică și culturală, precum [X07, Y07] (Aluniș).

8.2. Politica de mobilitate și accesibilitate

CONSTATARE FACTUALĂ: Rețeaua de transport a comunei Colți, formată exclusiv din drumurile comunale DC69, DC71 și DC78, este subdimensionată și în mare parte nemodernizată, funcționând ca o barieră majoră în calea dezvoltării.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei ierarhii funcționale a rețelei rutiere și conectivitatea precară între sate și cu rețeaua județeană duc la izolarea unor localități (precum Aluniș) și la un acces dificil la servicii și oportunități economice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară stabilirea unei politici de mobilitate coerente. PUG ierarhizează rețeaua de drumuri, prioritizează investițiile și promovează soluții alternative pentru a asigura coeziunea teritorială și a debloca potențialul turistic. RLU va proteja coridoarele de infrastructură definite.

Politica de mobilitate propune o nouă ierarhizare a rețelei. **Rețeaua principală**, formată din DC69 și DC71, asigură legăturile majore și are prioritate absolută la modernizare. **Rețeaua secundară**, formată din DC78 și alte drumuri sătești, va fi modernizată într-o a doua etapă. **Rețeaua terțiară**, formată din drumuri de interes local, va avea ca prioritate asigurarea practicabilității. PUG transpune această ierarhie în planșele de reglementări, definind profiluri transversale conform {"STAS 10144/1-90"} [p: Institutul Român de Standardizare, „Străzi.

Prescripții generale de proiectare”, 1990] și coridoare de protecție de 10 metri de la axul drumului pentru rețeaua principală, unde se instituie restricții de construire.

Modernizarea drumului către Aluniș, în KILOCAROU [X07, Y07], este un proiect structurant. Pe lângă reabilitarea carosabilului, proiectul include amenajarea de parcări de mici dimensiuni, integrate în peisaj. Strategia promovează mobilitatea nemotorizată, propunând crearea și marcarea unei rețele de trasee de drumetie și cicloturism, cu prioritate pentru cel care leagă Muzeul Chihlimbarului de bisericile rupestre. PUG acordă acestor trasee un statut de protecție, interzicând blocarea lor. Se propune, de asemenea, optimizarea traseelor de transport public către Pătârlagele și Buzău și se rezervă terenuri pentru stații în puncte cheie, precum HECTACAROURILE [X08, Y07] · ($\Delta X=600$ m, $\Delta Y=300$ m) și [X09, Y08] · ($\Delta X=200$ m, $\Delta Y=100$ m).

8.3. Politica de protejare a patrimoniului și peisajului

CONSTATARE FACTUALĂ: Patrimoniul cultural și natural, incluzând monumente de categorie A precum BZ-II-a-A-02352 (Ansamblul rupestru Aluniș), BZ-II-a-A-01798 (Biserica din piatră Aluniș) și BZ-II-m-A-01799 (Ansamblul muzeului de chihlimbar Colți), este principalul activ strategic al comunei.

PROBLEMĂ CLARĂ: Există un risc de degradare a acestor valori prin intervenții necontrolate (construcții inadecvate, demolări) și prin lipsa unor măsuri active de conservare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG elaborează o politică de protecție fermă, tradusă în reguli clare în RLU. Protecția nu este o frână, ci o condiție esențială pentru dezvoltarea turistică durabilă și autentică.

Politica de protecție se materializează prin delimitarea în PUG a mai multor categorii de zone protejate. Prima categorie o reprezintă Zonele de Protecție a Monumentelor Istorice (ZMI), delimitate în jurul Ansamblului rupestru de la Aluniș (KILO_CAROU [X07, Y07]) și al Muzeului Chihlimbarului ([X08, Y07]). În aceste zone, RLU interzice construcțiile noi, cu excepția celor de strictă necesitate, iar orice intervenție se va face exclusiv cu avizul Ministerului Culturii, cu reguli stricte privind materialele și cromatica. A doua categorie o constituie Zonele Construite Protejate (ZCP), pentru a proteja țesutul rural tradițional din Aluniș și Muscelu Cărămănești. RLU va impune aici reguli clare privind regimul de înălțime (maxim P+1), retragerile și materialele de finisaj (lemn, piatră, învelitori ceramice).

A treia categorie vizează peisajul, prin delimitarea unor **Zone de Protecție a Peisajului** în lungul văilor și pe versanții cu vizibilitate ridicată, precum cei din KILO_CAROURILE [X07, Y08]

și [Xo8, Yo9]. RLU va institui restricții privind construcțiile de mari dimensiuni, mișcările de teren, panourile publicitare și defrișările nejustificate. Toate aceste zone protejate vor fi clar delimitate în planșele PUG și vor avea un regim juridic și tehnic detaliat în RLU.

8.4. Lista proiectelor de dezvoltare și restructurare

CONSTATARE FACTUALĂ: Materializarea viziunii de dezvoltare durabilă depinde de implementarea unui set de proiecte structurante, capabile să genereze impact și să antreneze dezvoltarea ulterioară.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără un portofoliu de proiecte prioritizate și fezabile, intențiile strategice rămân la nivel declarativ.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG identifică și localizează spațial aceste proiecte, creând cadrul urbanistic necesar realizării lor. Lista reprezintă selecția intervențiilor esențiale pentru revitalizarea comunei Colți.

- **Proiecte pentru Axa 1: Dezvoltare Economică și Turism Durabil**

1. **Amenajarea complexă a Ansamblului rupestru de la Aluniș:** Restaurarea monumentelor, modernizarea DC71, crearea unei parcuri ecologice, punct de informare și traseu de vizitare. Localizare: KILO_CAROU [Xo7, Yo7].
2. **Crearea Circuitului Turistic "Comoară Vie":** Marcarea și promovarea unui traseu tematic care leagă Muzeul Chihlimbarului, Ansamblul rupestru de la Aluniș și situl arheologic "Vârful Bâi" (cod LMI BZ-I-s-B-02218). Localizare: KILO_CAROURI [Xo8, Yo7], [Xo7, Yo7], [Xo8, Yo8].
3. **Înființarea unui Centru pentru Meșteșuguri și Produse Locale:** Amenajarea unui incubator de afaceri. Localizare propusă: sat Colții de Jos, KILO_CAROU [Xo9, Yo8].

- **Proiecte pentru Axa 2: Coeziune Socială și Calitatea Locuirii**

1. **Reabilitarea și Modernizarea Infrastructurii Școlare și Sanitare:** Lucrări de reabilitare termică și modernizare a dotărilor pentru școlile și dispensarul din comună.
2. **Amenajarea de Spații Publice Centrale în Sate:** Crearea unor piațete publice pietonale în centrele satelor Colți și Aluniș.
3. **Construirea unui Teren de Sport Multifuncțional:** Amenajarea unui teren modern, cu acces public, în proximitatea școlii din satul Colți. Localizare: KILO_CAROU [Xo8, Yo7].

- **Proiecte pentru Axa 3: Infrastructură și Conectivitate**

1. **Modernizarea Rețelei Rutiere Prioritare:** Proiect etapizat de asfaltare integrală a drumurilor comunale DC69 și DC71.



2. **Extinderea Rețelelor de Apă și Canalizare:** Proiect major de investiții pentru extinderea sistemului de alimentare cu apă și înființarea rețelei de canalizare cu stații de epurare.
 - Proiecte pentru Axa 4: Protecția Mediului și a Patrimoniului
1. **Proiect de Management Integrat al Riscurilor Naturale:** Include realizarea de hărți de risc detaliate și implementarea de lucrări de corectare a torenților și stabilizare a versanților în zonele vulnerabile. Localizare prioritară: KILO_CAROURILE [X07, Y09] și [X06, Y09].
2. **Program de Împădurire a Terenurilor Degradate:** Identificarea și împădurirea terenurilor afectate de eroziune pentru a crește stabilitatea versanților.

Fiecare proiect necesită documentații tehnico-economice distincte. Rolul PUG este de a le oferi o ancorare strategică și de a asigura cadrul urbanistic necesar implementării, rezervând terenurile și stabilind condițiile de amplasare. Această listă constituie un program de investiții pe termen lung și o foaie de parcurs pentru transformarea viziunii strategice în realitate.

9. PRINCIPII DE DEZVOLTARE DURABILĂ ȘI REZILIENȚĂ (DNSH)

Acest capitol ancorează întreaga strategie de dezvoltare în paradigma sustenabilității, funcționând ca un filtru de conformitate ecologică și de reziliență pentru toate propunerile Planului Urbanistic General. Demersul este unul imperativ, nu opțional.

CONSTATARE FACTUALĂ: Legislația europeană și națională recentă, inclusiv condiționalitățile impuse de programele de finanțare precum Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), introduce obligativitatea respectării principiului „Do No Significant Harm” (DNSH) – „A nu prejudicia în mod semnificativ”.

PROBLEMĂ CLARĂ: Pentru Comuna Colți, provocarea este traducerea acestui principiu de nivel înalt, care vizează șase obiective de mediu (atenuarea schimbărilor climatice, adaptarea la schimbări climatice, utilizarea durabilă a resurselor de apă, tranziția la o economie circulară, prevenirea poluării și protecția biodiversității), în reguli și politici concrete la scara unui PUG pentru o comunitate rurală.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să integreze explicit o analiză DNSH în fundamentarea tuturor propunerilor majore, de la extinderea intravilanului la proiectele de infrastructură, pentru a asigura eligibilitatea pentru finanțare și conformitatea cu cadrul strategic european, conform directivelor {"Cartei de la Leipzig"} [p: Informal Ministerial Meeting on Urban Development and Territorial Cohesion, „New Leipzig Charter: The transformative power of cities for the common good”, 2020].

Demersul metodologic aplicat nu este unul punitiv, de a bloca dezvoltarea, ci unul constructiv, de a ghida investițiile către soluții care sunt, în același timp, benefice pentru comunitate și responsabile față de mediu. Se explorează modul în care fiecare axă strategică a PUG contribuie la obiectivele de durabilitate, de la promovarea eficienței energetice în clădiri la dezvoltarea unei infrastructuri verzi-albastre care să sporească biodiversitatea și să ajute la managementul riscurilor climatice. Se acordă o atenție specială modului în care viziunea de dezvoltare a comunei Colți, „Comoară Vie”, bazată pe valorificarea patrimoniului natural și cultural, este intrinsec aliniată cu principiile dezvoltării durabile, transformând o obligație legală într-o oportunitate de dezvoltare calitativă și autentică.

9.1. Analiza conformității cu principiul DNSH

CONSTATARE FACTUALĂ: Principiul DNSH impune o evaluare a impactului oricărei măsurii sau investiții propuse asupra a șase obiective de mediu fundamentale definite la nivel european.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără o metodologie de analiză structurată și transparentă, această evaluare riscă să rămână un exercițiu formal și declarativ, vulnerabil în procesele de avizare și, mai ales, în cele de obținere a finanțărilor nerambursabile.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul adoptă o abordare sistematică, în care fiecare propunere majoră din strategie este analizată prin prisma acestor șase obiective. Aceasta implică o verificare explicită pentru a se asigura că propunerea:

1. nu duce la emisii semnificative de gaze cu efect de seră;
2. nu exacerbează impactul negativ al schimbărilor climatice;
3. nu afectează starea bună a corpurilor de apă;
4. nu generează ineficiență în utilizarea resurselor;
5. nu introduce poluare semnificativă;
6. nu dăunează biodiversității și ecosistemelor. Analiza devine un instrument de proiectare, nu doar de validare, ghidând alegerile către soluții cu impact redus.

Pentru obiectivul de **atenuare a schimbărilor climatice**, politica PUG de a controla extinderea intravilanului și de a promova densificarea în vetrele existente (Capitolul 8.1) contribuie direct la reducerea necesarului de transport individual și a emisiilor asociate. Orice proiect de infrastructură rutieră, precum modernizarea DC69, va necesita o analiză specifică pentru a demonstra că beneficiile (siguranță, accesibilitate) nu sunt anulate de o creștere semnificativă a traficului. Studiile de fezabilitate vor explora soluții complementare, precum promovarea transportului public și crearea de piste pentru biciclete. Pentru obiectivul de **adaptare la schimbările climatice**, politica de protecție a pădurilor și interzicerea construcțiilor în zonele cu risc (Capitolul 8.3) este pe deplin conformă. Propunerile de infrastructură vor include soluții de management al apelor pluviale bazate pe natură, cum ar fi șanțurile înierbate, pentru a crește reziliența.

În ceea ce privește **utilizarea durabilă a resurselor de apă**, proiectul de extindere a rețelei de apă și canalizare (Axa 3) este esențial. Analiza DNSH va asigura că sursa de apă este gestionată durabil, iar stația de epurare va respecta cele mai înalte standarde de tratare, pentru a nu afecta

calitatea râului Bâsca, conform {"Legii Apelor nr. 107/1996"} [p: Parlamentul României, „Legea apelor nr. 107/1996”, Art. 47, Monitorul Oficial, 1996]. Pentru tranziția la o **economie circulară**, PUG contribuie prin reglementări care încurajează utilizarea materialelor de construcție locale și reciclate și prin alocarea de terenuri pentru puncte de colectare selectivă și o platformă de compostare. Propunerea de a crea un centru pentru meșteșuguri în Colții de Jos ([X09, Yo8]) susține acest obiectiv prin valorificarea resurselor locale.

Pentru **prevenirea și controlul poluării**, extinderea rețelei de canalizare este măsura cu cel mai mare impact pozitiv. Orice nouă dezvoltare economică propusă va trebui să demonstreze prin documentația de autorizare că nu generează poluare. În fine, pentru **protecția și refacerea biodiversității și a ecosistemelor**, politica de protejare a patrimoniului și peisajului (Capitolul 8.3) este fundamentală. Interzicerea construcțiilor în zonele naturale valoroase și crearea unei rețele de coridoare verzi-albastre asigură menținerea conectivității ecologice. Prin această analiză detaliată, principiul DNSH este transformat dintr-o constrângere abstractă într-un ghid practic.

Tabelul de mai jos sintetizează analiza de conformitate cu principiul DNSH pentru principalele proiecte structurante propuse în strategie:

Proiect Structural	1. Atenuare Climatică	2. Adaptare Climatică	3. Resurse Apă	4. Economie Circulară	5. Prevenire Poluare	6. Biodiversitate	Verdict DNSH
Modernizare DC71 (Aluniș)	Neutru/Pozitiv (prin reducerea congestiei)	Pozitiv (drenaj îmbunătățit)	Neutru	Pozitiv (utilizare materiale locale)	Neutru	Neutru (cu măsuri de protecție)	Conform
Extindere Apă-Canal	Pozitiv (eficiență energetică pompe)	Pozitiv (reziliență la secetă)	Pozitiv (reducere pierderi, epurare)	Neutru	Foarte Pozitiv (eliminarea poluare)	Pozitiv (protecție ecosisteme)	Conform
Circuit Turistic	Pozitiv (promovare)	Pozitiv (conștienți)	Neutru	Pozitiv (sprijin)	Pozitiv (reduceri)	Pozitiv (promovare)	Conform

Proiect Structural	1. Atenuare Climatică	2. Adaptare Climatică	3. Resurse Apă	4. Economie Circulară	5. Prevenire Poluare	6. Biodiversitate	Verdict DNSH
"Comoară Vie"	mobilitate nemotorizată)	zări (riscuri)		economie locală)	presiune auto)	arii naturale)	
Centru pentru Meșteșuguri	Pozitiv (lanțuri scurte de aprovizionare)	Neutru	Neutru	Foarte Pozitiv (valorificare resurse locale)	Pozitiv (reducere transport)	Neutru	Conform
Management Riscuri Naturale	Pozitiv (împăduriri)	Foarte Pozitiv (stabilizare versanți)	Pozitiv (reducere colmatare)	Neutru	Neutru	Pozitiv (refacere habitat)	Conform

9.2. Măsurile de adaptare la schimbările climatice

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei Colți prezintă o vulnerabilitate intrinsecă la riscuri climatice, în special inundații rapide pe văile înguste și alunecări de teren pe versanții cu pante accentuate, cu o concentrare a riscurilor în KILO_CAROURILE [Xo7, Yo9] și [Xo6, Yo9].

PROBLEMĂ CLARĂ: Schimbările climatice, prin creșterea frecvenței și intensității fenomenelor extreme (ploi torențiale, perioade de secetă), vor exacerba aceste vulnerabilități, punând în pericol siguranța locuitorilor, fondul construit și infrastructura critică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: O abordare reactivă, post-dezastru, este inefficientă și nesustenabilă. Este necesară o politică proactivă de adaptare, care să integreze măsuri de reducere a riscurilor în toate componentele planificării, de la reglementări la proiecte de infrastructură, transformând PUG-ul într-un instrument de creștere a rezilienței comunitare.

Strategia de adaptare se concentrează pe două tipuri de măsuri complementare: măsuri "gri" (structurale, de inginerie civilă) și măsuri "verzi" (bazate pe soluții inspirate din natură - Nature-Based Solutions). În categoria măsurilor "gri", PUG va prioritiza și prevedea coridoarele necesare

pentru proiecte de **consolidare a versanților** în punctele critice de-a lungul drumurilor comunale. Pentru zonele expuse la inundații, se vor realiza **lucrări de regularizare și decolmatare a albiilor torențiale** în vetrele satelor. O altă măsură structurală este **proiectarea rezilientă a infrastructurii noi**: podurile și podețele noi vor fi dimensionate pentru debite de viitură mai mari, calculate conform scenariilor climatice, iar rețelele de utilități vor fi, pe cât posibil, îngropate pentru protecție.

Măsurile "verzi" sunt prioritare, aducând beneficii multiple (ecologice, sociale, economice). O direcție principală este **managementul durabil al pădurilor și extinderea suprafețelor împădurite**. PUG va susține practicile care cresc reziliența pădurilor (diversitatea speciilor, rădirea selectivă) și va identifica perimetre pentru noi plantații forestiere pe terenurile publice degradate, cu rol în stabilizarea versanților și regularizarea scurgerilor de suprafață. O altă măsură verde este **dezvoltarea infrastructurii verzi-albastre** în localități. Aceasta presupune protejarea și renaturarea cursurilor de apă, crearea de șanțuri și rigole înierbate de-a lungul drumurilor pentru a prelua și infiltra apa pluvială, și amenajarea de mici grădini de ploaie în spațiile publice.

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va juca un rol cheie în implementare. Acesta va include prevederi specifice care să condiționeze autorizarea construcțiilor noi de implementarea unor soluții de adaptare. Pentru parcelele pe versanți cu pantă medie, se poate impune realizarea de terase sau plantarea de vegetație cu rol de stabilizare. Pentru construcțiile noi, se pot introduce cerințe privind utilizarea de suprafețe permeabile pentru parcări și alei, în detrimentul asfaltului, și colectarea apelor pluviale de pe acoperișuri în rezervoare pentru a fi utilizate la irigarea grădinilor. Aceste măsuri, deși minore la scară individuală, au un impact cumulat semnificativ în reducerea vulnerabilității la nivel de comunitate.

9.3. Infrastructură verde-albastră și spații verzi

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei Colți este bogat în elemente naturale valoroase – păduri, cursuri de apă, pajiști – care formează o matrice ecologică complexă, dar fragmentată.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste elemente sunt adesea tratate izolat și nu sunt integrate într-un sistem coerent de infrastructură verde-albastră, capabil să ofere multiple beneficii ecologice, sociale și economice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să adopte o viziune sistemică, să cartografieze și să desemneze o rețea de infrastructură verde-albastră și să stabilească un regim de protecție și management care să îi asigure funcționalitatea. Aceasta devine o componentă esențială a dezvoltării durabile și o materializare directă a viziunii „Comoară Vie”.

Conceptul de infrastructură verde-albastră se referă la o rețea strategic planificată de zone naturale și semi-naturale, gestionată pentru a furniza servicii ecosistemice. **Componenta albastră** este formată din rețeaua hidrografică – râul Bâsca, Valea Colților și afluenții lor. Politica PUG va viza protejarea și renaturarea acestor coridoare acvatice, instituind o zonă de protecție de-a lungul malurilor unde construcțiile vor fi interzise. **Componenta verde** este mai diversă și include:

- a) **nuclee principale** (pădurile compacte, pajiștile valoroase);
- b) **coridoare de legătură** (aliniamente de arbori, vegetație de-a lungul drumurilor);
- c) **puncte verzi** în interiorul localităților (parcuri, grădini). Scopul PUG este de a asigura conectivitatea între toate aceste elemente, pentru a facilita mișcarea faunei și a crea o rețea de spații naturale accesibile populației.

O direcție de acțiune prioritară este completarea sistemului de spații verzi din localități. PUG va propune înființarea de noi spații verzi publice în fiecare sat, prin reconversia unor terenuri neutilizate. Se propune amenajarea unui parc central în satul Colți, în KILO_CAROUL [Xo8, Yo7], pe un teren în proximitatea primăriei. Acest parc este conceput nu doar ca un spațiu de recreere, ci ca un model de infrastructură verde multifuncțională: va utiliza exclusiv specii vegetale native, adaptate la condițiile locale, va integra un sistem de alei din materiale permeabile pentru a permite infiltrarea apei și va include o grădină de ploaie – o zonă depresionară plantată, proiectată să colecteze și să filtreze natural apele pluviale de pe suprafețele adiacente. RLU va stabili un procent minim obligatoriu de spațiu verde de 20% pentru orice nouă dezvoltare, asigurând o creștere a calității ambientale odată cu dezvoltarea.

Politica de dezvoltare a infrastructurii verzi-albastre contribuie la adaptarea la schimbările climatice, sprijină turismul și crește calitatea locuirii. PUG va materializa această politică prin planșe de reglementări specifice, care vor delimita rețeaua și vor stabili reguli clare pentru protejarea acesteia. Implementarea va necesita o colaborare strânsă între administrația locală, ocoalele silvice, agenția de protecție a mediului și proprietarii de terenuri, dar beneficiile pe termen lung – ecologice, sociale și economice – justifică pe deplin efortul.

9.4. Eficiență energetică și economie circulară

CONSTATARE FACTUALĂ: Modelul actual de dezvoltare al comunei Colți este unul liniar, caracterizat printr-o eficiență energetică redusă a fondului construit și o gestionare sub-optimală a resurselor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest model este nesustenabil atât economic (costuri ridicate la energie pentru locuitori și administrație), cât și ecologic (consum de resurse neregenerabile, generare de deșeuri).

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să integreze principii de eficiență energetică și economie circulară în reglementările urbanistice, pentru a ghida comuna către un model de dezvoltare mai inteligent, mai eficient și mai puțin dependent de resurse externe.

În domeniul **eficienței energetice**, politica PUG se concentrează pe fondul construit. Pentru clădirile noi, RLU va introduce cerințe minime de performanță energetică, aliniată la standardele europene (nZEB – Nearly Zero-Energy Building). Se vor promova soluțiile de energie regenerabilă la nivel de clădire, precum instalarea de panouri solare termice și fotovoltaice. Pentru fondul construit existent, PUG va sprijini programele de reabilitare termică a clădirilor publice (școli, primărie) și va oferi un cadru favorabil pentru reabilitarea locuințelor private, inclusiv prin condiționări în RLU care să stimuleze anveloparea termică. Se propune, de asemenea, modernizarea sistemului de iluminat public prin înlocuirea corpurilor vechi cu tehnologie LED și implementarea unui sistem de telegestiune.

Principiile **economiei circulare** vor fi promovate printr-o serie de măsuri concrete. Prima direcție vizează **reducerea generării de deșeuri și creșterea reciclării**. PUG va rezerva terenurile necesare pentru amenajarea de puncte de colectare selectivă moderne în fiecare sat și pentru o platformă de compostare a deșeurilor biodegradabile. A doua direcție se referă la **promovarea reutilizării resurselor**. RLU va încuraja utilizarea materialelor de construcție recuperate (piatră, lemn vechi, țiglă) în proiectele de reabilitare, în special în zonele construite protejate. A treia direcție vizează **închiderea buclelor de resurse la nivel local**. Se va sprijini dezvoltarea de afaceri care valorifică resursele locale, cum ar fi utilizarea biomasei forestiere pentru energie termică în sistem centralizat sau prelucrarea produselor agricole pentru a reduce transportul și ambalajele.

Implementarea acestor politici necesită o schimbare de mentalitate. Rolul PUG este de a crea cadrul de reglementare și planificare care să faciliteze această tranziție. Aceste măsuri, de la

eficiența energetică la economia circulară, nu sunt doar cerințe ecologice, ci și soluții pragmatice pentru reducerea costurilor, creșterea independenței energetice și crearea de noi oportunități economice. Succesul implementării va depinde de capacitatea de a le monitoriza, pregătind astfel tranziția către capitolul următor, care va detalia sistemul de indicatori.

10. INDICATORI DE MONITORIZARE A STRATEGIEI

Acest capitol instituie cadrul operațional pentru monitorizarea și evaluarea strategiei, având rolul de a transforma intențiile în rezultate măsurabile și de a asigura că Planul Urbanistic General rămâne un instrument viu și relevant pe termen lung.

CONSTATARE FACTUALĂ: Eficacitatea oricărei strategii de dezvoltare poate fi evaluată doar prin măsurarea sistematică a progresului în raport cu obiectivele asumate, principiu conform căruia {"ceea ce nu se măsoară nu se poate gestiona eficient"} [p: Drucker, Peter F., „The Practice of Management”, Harper & Row, 1954].

PROBLEMĂ CLARĂ: Numeroase demersuri strategice eșuează din cauza absenței unui mecanism de monitorizare robust, transformându-se în documente statice, cu relevanță limitată în timp.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința directă pentru PUG-ul Comunei Colți este necesitatea de a institui un set de indicatori de performanță (KPI) clari, măsurabili și relevanți. Acest sistem va permite o evaluare obiectivă a implementării strategiei și va oferi un fundament solid pentru ajustări periodice, asigurând un ciclu continuu de îmbunătățire a politicilor urbanistice.

Demersul metodologic se bazează pe corelarea directă a indicatorilor propuși cu axele strategice și obiectivele specifice definite anterior, asigurând o legătură directă între viziune și măsurare. Structura este organizată pe patru categorii de indicatori: economici, sociali și demografici, de mediu și de guvernare, reflectând o abordare integrată a dezvoltării. Pentru fiecare indicator propus sunt definite elemente esențiale:

1. unitatea de măsură;
2. valoarea de referință (baseline), corespunzătoare situației din anul 2025;
3. valoarea țintă pentru orizontul de planificare (2040);
4. sursa datelor și frecvența de colectare.

Capitolul se încheie cu definirea cadrului instituțional responsabil, stabilind roluri clare pentru a asigura funcționalitatea sistemului pe termen lung.

10.1. Indicatori economici

CONSTATARE FACTUALĂ: Axa strategică 1, „Dezvoltare Economică și Turism Durabil”, vizează revitalizarea economiei locale prin valorificarea potențialului turistic și sprijinirea antreprenoriatului. La momentul analizei, în comună activau 48 de agenți economici, majoritatea în sectoare cu productivitate redusă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără indicatori specifici, este imposibil de evaluat dacă măsurile propuse generează o creștere economică sustenabilă sau dacă investițiile își ating scopul.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesar un set de indicatori economici care să măsoare dinamica economică generală și performanța sectorului turistic. Aceștia vor oferi un tablou de bord pentru a înțelege impactul real al politicilor urbanistice asupra mediului de afaceri și pentru a calibra intervențiile viitoare.

Pentru a măsura dinamica economică generală, se propun următorii indicatori cheie:

- Numărul de agenți economici activi:** Măsoară vitalitatea mediului de afaceri și succesul politicilor de stimulare a antreprenoriatului, reflectând tranziția de la o economie de subzistență la una diversificată.
 - Unitate de măsură: număr
 - Valoare de referință (2025): 48
 - Țintă (2040): 100 (creștere de peste 100%)
 - Sursa: Oficiul Național al Registrului Comerțului
 - Frecvență: anuală
- Rata șomajului la nivel local:** Reflectă capacitatea economiei locale de a genera și susține locuri de muncă pentru rezidenți, fiind un indicator direct al coeziunii sociale și al bunăstării.
 - Unitate de măsură: procent (%)
 - Valoare de referință (2025): 7,2%
 - Țintă (2040): sub 5,0% (scădere sub media națională prognozată)
 - Sursa: Agenția Județeană pentru Ocuparea Forței de Muncă Buzău
 - Frecvență: anuală
- Valoarea investițiilor private declarate:** Indică atractivitatea comunei pentru capitalul privat, în special în sectoarele non-agricole, și măsoară încrederea mediului de afaceri în direcția strategică asumată.
 - Unitate de măsură: lei/an

- Valoare de referință (2025): 450.000 lei
- Țintă (2040): creștere anuală medie de 10%
- Sursa: Evidențe fiscale locale/județene
- Frecvență: anuală

Pentru monitorizarea specifică a sectorului turistic, se va urmări un set dedicat de indicatori calitativi și cantitativi:

a) Numărul de locuri de cazare clasificate: Măsoară dezvoltarea cantitativă a infrastructurii de primire turistică și capacitatea de a găzdui un număr mai mare de vizitatori.

- Unitate de măsură: număr de locuri
- Valoare de referință (2025): 85
- Țintă (2040): 200 (dublarea capacității)
- Sursa: Autoritatea Națională pentru Turism / Evidențe locale
- Frecvență: anuală

b) **Numărul de sosiri turistice și înoptări:** Indică atractivitatea generală și performanța destinației, oferind date brute asupra fluxului de vizitatori.

- Unitate de măsură: număr
- Valoare de referință (2025): 3.500 sosiri / 5.250 înoptări
- Țintă (2040): 9.000 sosiri / 22.500 înoptări (creștere cantitativă și calitativă)
- Sursa: Institutul Național de Statistică / Centralizator local
- Frecvență: anuală

c) **Durata medie a șederii:** Un indicator calitativ esențial care reflectă complexitatea și atractivitatea ofertei turistice. O creștere a duratei medii indică o tranziție de la turismul de tranzit la cel de destinație, cu un impact economic superior.

- Unitate de măsură: zile
- Valoare de referință (2025): 1,5 zile
- Țintă (2040): 2,5 zile
- Sursa: Centralizator local pe baza datelor de la unitățile de cazare
- Frecvență: anuală

Diversificarea economică va fi monitorizată prin urmărirea structurii economiei locale. Se propune indicatorul **Ponderea veniturilor non-turistice în totalul veniturilor agenților**

economici locali. Acest KPI este esențial pentru a măsura reziliența economică și pentru a evita dependența excesivă de un singur sector, oricât de promițător ar fi.

- Unitate de măsură: procent (%)
- Valoare de referință (2025): 75%
- Țintă (2040): menținerea ponderii la peste 40% în contextul creșterii turismului
- Sursa: Analiza datelor financiare agregate de la administrația financiară
- Frecvență: bianuală

10.2. Indicatori sociali și demografici

CONSTATARE FACTUALĂ: Axa 2, „Coeziune Socială și Calitatea Locuirii”, abordează problema critică a declinului demografic și a accesului limitat la servicii, care subminează viabilitatea pe termen lung a comunității.

PROBLEMĂ CLARĂ: Impactul măsurilor propuse (reabilitare școli, amenajare spații publice) poate fi dificil de cuantificat fără indicatori adecvați care să depășească simpla monitorizare a execuției lucrărilor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesar un set de indicatori care să măsoare obiectiv evoluția populației, standardul de locuire și gradul de satisfacție comunitară, oferind un feedback esențial pentru eficiența politicilor sociale și a investițiilor publice.

Pentru monitorizarea tendințelor demografice, se propun următorii indicatori:

- 1. Evoluția populației totale:** Indicatorul fundamental al dinamicii demografice, care va valida succesul sau eșecul strategiei de a inversa declinul.
 - Unitate de măsură: număr de locuitori
 - Valoare de referință (2025): 2.480
 - Țintă (2040): stabilizarea la 2.500 și o ușoară creștere
 - Sursa: INS / Evidența Populației
 - Frecvență: anuală
- 2. Structura populației pe grupe de vârstă:** Măsoară gradul de îmbătrânire și eficacitatea politicilor de atragere a tinerilor.
 - Unitate de măsură: procent (%)
 - Valoare de referință (2025): 26% populație peste 65 de ani
 - Țintă (2040): scăderea ponderii la sub 22%



- Sursa: INS / Evidența Populației
 - Frecvență: la 5 ani
3. **Soldul migratoriu:** Indică direct atractivitatea rezidențială a comunei, măsurând diferența dintre persoanele care se stabilesc și cele care părăsesc localitatea.
- Unitate de măsură: număr de persoane
 - Valoare de referință (2025): -15
 - Țintă (2040): sold migratoriu pozitiv constant
 - Sursa: INS / Evidența Populației
 - Frecvență: anuală

Calitatea locuirii și a serviciilor publice va fi evaluată prin indicatori specifici de performanță:

a) Gradul de acoperire cu rețele de apă și canalizare: Măsoară accesul la utilități de bază, un factor determinant pentru calitatea vieții.

- Unitate de măsură: procent (%) din gospodării
- Valoare de referință (2025): 28%
- Țintă (2040): peste 80%
- Sursa: Raportări ale operatorului de servicii / Primărie
- Frecvență: anuală

b) **Suprafața de spațiu verde amenajat pe locuitor:** Reflectă calitatea mediului de viață și angajamentul pentru crearea de spații publice de interacțiune socială.

- Unitate de măsură: metri pătrați/locuitor
- Valoare de referință (2025): 3,5 mp/locuitor
- Țintă (2040): atingerea standardului de 10 mp/locuitor
- Sursa: Evidențe cadastrale / Primărie
- Frecvență: la 2 ani

c) **Rata de abandon școlar:** Indicator sintetic al calității sistemului educațional și al contextului socio-economic al familiilor.

- Unitate de măsură: procent (%)
- Valoare de referință (2025): 2,1%
- Țintă (2040): sub 1,0%
- Sursa: Inspectoratul Școlar Județean Buzău
- Frecvență: anuală

Pentru a capta o dimensiune calitativă, se introduce indicatorul **Scorul de satisfacție a locuitorilor**, măsurat printr-un sondaj de opinie periodic. Chestionarul va adresa întrebări privind satisfacția față de serviciile publice, calitatea mediului, siguranța publică și sentimentul de apartenență la comunitate.

- Unitate de măsură: scor mediu pe o scală de la 1 la 5
- Valoare de referință (2026): de stabilit la prima măsurătoare
- Țintă (2040): scor mediu de peste 4,0
- Sursa: Sondaj de opinie realizat de Primărie / partener extern
- Frecvență: la 3 ani

10.3. Indicatori de mediu

CONSTATARE FACTUALĂ: Axa 4 a strategiei, „Protecția Mediului și a Patrimoniului”, este fundamentală pentru viziunea „Comoară Vie”, recunoscând capitalul natural și cultural ca fiind non-negociabil.

PROBLEMĂ CLARĂ: Presiunile antropice, de la turism necontrolat la construcții neadecvate, pot degrada ireversibil acest capital.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesar un sistem de avertizare timpurie, bazat pe indicatori de mediu, care să măsoare starea de sănătate a ecosistemelor și presiunea asupra resurselor. PUG-ul va folosi acești indicatori pentru a calibra și ajusta reglementările de protecție în mod dinamic.

Pentru monitorizarea calității factorilor de mediu, se propun:

1. **Calitatea apei cursurilor de suprafață:** Măsoară direct impactul dezvoltării (canalizare, turism) asupra rețelei hidrografice.
 - Unitate de măsură: clasă de calitate (I-V)
 - Valoare de referință (2025): Clasa II
 - Țintă (2040): Menținerea în Clasa I/II
 - Sursa: Agenția pentru Protecția Mediului / Sistemul de Gospodărire a Apelor
 - Frecvență: anuală
2. **Suprafața acoperită de pădure:** Indică starea principalului ecosistem, esențial pentru stabilitatea versanților, biodiversitate și calitatea aerului.
 - Unitate de măsură: hectare și procent (%)



- Valoare de referință (2025): 2.212 ha (60%)
 - Țintă (2040): Menținerea și creșterea la 62% prin împăduriri
 - Sursa: Garda Forestieră / Ocoale Silvice
 - Frecvență: la 5 ani
3. **Rata de colectare selectivă a deșeurilor:** Măsoară performanța în tranziția la economia circulară și responsabilitatea comunitară.
- Unitate de măsură: procent (%)
 - Valoare de referință (2025): 8%
 - Țintă (2040): peste 50%
 - Sursa: Operator de salubritate / Primărie
 - Frecvență: anuală

Protecția patrimoniului construit va fi monitorizată prin:

a) Starea de conservare a monumentelor istorice clasate:

- Unitate de măsură: scală (1-bună, 2-medie, 3-precară)
- Valoare de referință (2026): de stabilit pe baza unui audit inițial
- Țintă (2040): Nicio deteriorare suplimentară; stare "bună" pentru 75% din obiective
- Sursa: Direcția Județeană pentru Cultură / Primărie
- Frecvență: la 3 ani

b) **Numărul de autorizații de construire emise în zonele de protecție (ZMI, ZCP):**

Măsoară presiunea investițională și eficacitatea reglementărilor de protecție.

- Unitate de măsură: număr/an
- Valoare de referință (2025): 3
- Țintă (2040): Menținerea sub un prag controlabil de 5/an
- Sursa: Evidențe Primărie
- Frecvență: anuală

Reziliența la riscuri va fi monitorizată prin indicatorul **Suprafața de teren vulnerabilă la riscuri naturale (alunecări, inundații) securizată prin lucrări de intervenție sau măsuri verzi.**

- Unitate de măsură: hectare
- Valoare de referință (2025): 0 ha
- Țintă (2040): Securizarea a 50% din suprafețele cu risc ridicat

- Sursa: Raportări de progres ale proiectelor / Primărie
- Frecvență: anuală

10.4. Indicatori de guvernanță

CONSTATARE FACTUALĂ: Succesul implementării strategiei depinde crucial de capacitatea administrativă și de calitatea guvernanței locale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Guvernanta este un domeniu dificil de cuantificat, dar esențial pentru a traduce planurile în realitate și a menține încrederea publică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară definirea unor indicatori relevanți pentru performanța administrativă și implicarea comunitară. Aceștia vor oferi o imagine asupra capacității de implementare și vor permite identificarea blocajelor instituționale.

Capacitatea administrativă va fi măsurată prin:

1. **Valoarea fondurilor nerambursabile atrase (europene, naționale):** Măsoară direct capacitatea administrației de a scrie și implementa proiecte complexe, esențiale pentru finanțarea strategiei.
 - Unitate de măsură: lei/an
 - Valoare de referință (media 2020-2024): 1.200.000 lei/an
 - Țintă (2040): Atragerea unei medii anuale de 4.000.000 lei
 - Sursa: Evidențe contabile Primărie
 - Frecvență: anuală
2. **Gradul de execuție a programului de investiții publice:** Reflectă capacitatea de a implementa proiectele asumate, de la planificare la recepția finală.
 - Unitate de măsură: procent (%)
 - Valoare de referință (media 2020-2024): 65%
 - Țintă (2040): Grad mediu de execuție de peste 90%
 - Sursa: Evidențe contabile Primărie
 - Frecvență: anuală

Transparența și participarea publică vor fi monitorizate prin:

a) Numărul de consultări publice și de propuneri primite de la cetățeni: Măsoară gradul de deschidere a administrației și nivelul de implicare civică în procesul decizional.

- Unitate de măsură: număr/an

- Valoare de referință (2025): 1 consultare / 15 propuneri
- Țintă (2040): Cel puțin 2 consultări majore/an și 50 propuneri/an
- Sursa: Rapoarte de activitate Primărie
- Frecvență: anuală

b) **Timpul mediu de răspuns la solicitările cetățenilor (Legea 544/2001):** Un indicator al eficienței și responsivității aparatului administrativ.

- Unitate de măsură: zile
- Valoare de referință (2025): 25 zile
- Țintă (2040): sub 15 zile
- Sursa: Registrul de corespondență / Sistem electronic
- Frecvență: semestrială

Indicatorul sintetic este **Gradul de implementare a Planului de Acțiune**, care măsoară câte dintre acțiunile asumate în strategie au fost realizate.

- Unitate de măsură: procent (%)
- Valoare de referință: N/A
- Țintă: Realizarea a peste 80% din acțiunile planificate pentru fiecare etapă
- Sursa: Raport de monitorizare a strategiei
- Frecvență: la 2 ani

10.5. Cadrul de monitorizare și evaluare

CONSTATARE FACTUALĂ: Definirea unui set de indicatori este inutilă în absența unui cadru instituțional și procedural clar, care să asigure colectarea datelor, analiza și formularea de recomandări.

PROBLEMĂ CLARĂ: Frecvent, după elaborare, procesul de monitorizare este neglijat din lipsă de resurse sau de responsabilitate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară propunerea unui mecanism de monitorizare simplu și funcțional, adaptat capacității administrative locale, pentru a garanta că strategia rămâne un document viu, capabil de adaptare.

Se propune înființarea unui **Grup de Monitorizare a Strategiei (GMS)** la nivelul comunei, format dintr-un număr restrâns de persoane:

1. un funcționar din cadrul compartimentului de urbanism al primăriei, cu rol de coordonator;
2. un reprezentant al Consiliului Local;
3. doi reprezentanți ai comunității locale (un antreprenor din turism și un reprezentant al unui ONG local).

Rolul grupului este de a superviza procesul, de a centraliza informațiile și de a elabora rapoartele de monitorizare. GMS se va întruni semestrial pentru a analiza progresul și a formula recomandări.

Fluxul procesului de monitorizare este conceput ca o buclă de feedback continuu. **Anual**, coordonatorul GMS va colecta datele pentru indicatorii cu frecvență anuală de la sursele desemnate (INS, APM, operatori, etc.). Aceste date vor fi centralizate într-un **Raport Anual de Monitorizare** simplificat, prezentat Consiliului Local și publicat pe site-ul primăriei pentru transparență totală. O dată la **cinci ani**, se va realiza o **Evaluare Intermediară** aprofundată a strategiei, care va analiza relevanța obiectivelor în contextul noilor oportunități sau provocări. Pe baza acestei evaluări, GMS poate propune Consiliului Local ajustări ale planului de acțiune.

La finalul perioadei de planificare (15 ani), se va realiza o Evaluare Finală (ex-post), care va constitui bilanțul complet al implementării. Rezultatele acesteia vor reprezenta un input esențial pentru viitorul ciclu de planificare. Transparența este cheia: toate rapoartele vor fi publice și prezentate în întâlniri cu comunitatea. Acest mecanism închide cercul planificării strategice, asigurând un proces continuu de învățare și adaptare instituțională, transformând PUG-ul dintr-un document static într-un instrument dinamic de guvernare teritorială.

11. ETAPIZAREA IMPLEMENTĂRII ȘI PROGRAMUL DE INVESTIȚII PUBLICE

Acest capitol operaționalizează viziunea strategică „Colți – Comoară Vie”, traducând-o într-un program de investiții multianual, realist și etapizat.

CONSTATARE FACTUALĂ: Portofoliul de proiecte structurante, esențial pentru atingerea obiectivelor strategiei, însumează costuri estimate la peste 62.000.000 lei, sumă care depășește capacitatea bugetară anuală a comunei.

PROBLEMĂ CLARĂ: Decalajul dintre necesarul de investiții și resursele financiare locale poate transforma strategia într-un document inaplicabil.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie elaborarea unui program de investiții ierarhizat, care să dimensioneze financiar acțiunile, să le planifice în timp și să identifice surse de finanțare diversificate. PUG-ul devine astfel instrumentul care oferă cadrul spațial și legal pentru aceste investiții, prin protejarea coridoarelor de infrastructură și rezervarea terenurilor necesare.

Planificarea se bazează pe o ierarhizare a portofoliului de zece proiecte structurante pe trei orizonturi de timp: termen scurt (1-3 ani), mediu (4-7 ani) și lung (8-15 ani). Criteriile de prioritizare includ urgența (rezolvarea unor blocaje critice), impactul strategic (capacitatea de a genera efecte de antrenare), fezabilitatea tehnică și oportunitățile de finanțare. Programul de investiții rezultat funcționează ca o foaie de parcurs pentru administrația locală și crește predictibilitatea pentru toți actorii implicați, asigurând fezabilitatea pe termen lung a întregului demers.

11.1. Etapizare pe termen scurt/mediu/lung

CONSTATARE FACTUALĂ: Implementarea simultană a celor zece proiecte strategice, cu un buget total estimat de peste 12 milioane de euro, este imposibilă din cauza constrângerilor financiare, tehnice și administrative.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dispersarea resurselor în multiple direcții, fără finalizarea unor proiecte cu impact vizibil, riscă să erodeze încrederea publică și să perpetueze starea de subdezvoltare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară o etapizare riguroasă a implementării, bazată pe o ierarhizare a priorităților, pentru a asigura un efect de antrenare și a

genera rezultate concrete. Această etapizare transformă o listă de intenții într-un plan de acțiune secvențial și logic. PUG-ul va reflecta această secvențialitate prin planșe specifice, indicând fazele de dezvoltare a infrastructurii și eventuale regimuri tranzitorii de reglementare.

Etapa I (Termen Scurt: 1-3 ani) se concentrează pe proiecte cu impact imediat și rol de deblocare, care fie rezolvă o problemă critică, fie creează condițiile pentru dezvoltări ulterioare. Prioritățile absolute sunt:

1. **Modernizarea drumului de acces către satul Aluniș (DC71):** Intervenția este esențială pentru a face accesibil principalul activ turistic, Ansamblul rupestru de la Aluniș (cod LMI BZ-II-a-A-02352), localizat în KILO_CAROUL [X07, Y07].
2. **Demararea extinderii rețelei de apă și canalizare în satul Colți:** Proiectul vizează centrul administrativ, pentru a îmbunătăți condițiile de locuire și a crea premisele pentru dezvoltarea serviciilor.
3. **Elaborarea documentațiilor tehnico-economice:** Pregătirea Studiilor de Fezabilitate și a Proiectelor Tehnice pentru proiectele din etapa a doua este crucială pentru a asigura pregătirea la timp a cererilor de finanțare.

Etapa a II-a (Termen Mediu: 4-7 ani) capitalizează pe rezultatele primei etape și extinde intervențiile pentru a consolida infrastructura de bază și a dezvolta serviciile. Proiectele prioritare includ:

- a) Modernizarea integrală a drumului comunal DC69, care asigură legătura principală cu rețeaua județeană.
- b) Extinderea rețelelor de apă și canalizare în satele Colții de Jos și Muscelu Cărămănești, pentru a atinge ținta de acoperire de 80%.
- c) Amenajarea spațiilor publice centrale în satele Colți și Aluniș, pentru a crește atractivitatea rezidențială.
- d) Implementarea proiectului "Circuitul Turistic Comoară Vie", prin marcarea traseelor și promovare.

Etapa a III-a (Termen Lung: 8-15 ani) are un caracter de finalizare a viziunii, incluzând proiecte cu un grad mai mare de complexitate, ce se bazează pe fundația creată anterior. Proiectele vizate sunt:

1. **Înființarea Centrului pentru Meșteșuguri și Produse Locale** în satul Colții de Jos, KILO_CAROUL [X09, Y08].

2. **Implementarea Proiectului de Management Integrat al Riscurilor Naturale**, cu lucrări de anvergură pentru stabilizarea versanților și corectarea torenților în zonele vulnerabile.
3. **Finalizarea reabilitării clădirilor publice** și a extinderii rețelelor de utilități.
4. **Dezvoltarea de parteneriate public-privat** pentru proiecte complexe, pentru care PUG-ul a stabilit deja zonele și condițiile de dezvoltare.

Această etapizare asigură o progresie logică, de la intervenții de urgență la proiecte de consolidare și, în final, la atingerea majorității Țintelor strategice.

11.2. Programul de investiții publice

CONSTATARE FACTUALĂ: Etapizarea strategică a proiectelor trebuie transpusă într-un instrument financiar operațional concret pentru a ghida planificarea bugetară și atragerea de fonduri.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără o estimare a costurilor și o corelare cu orizonturile de timp, planul de implementare este imposibil de integrat în ciclurile bugetare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară schițarea unui program multianual de investiții publice care să funcționeze ca un buget estimativ. Acest program este un instrument de planificare strategică, esențial pentru fundamentarea solicitărilor de finanțare. PUG-ul oferă suportul spațial, rezervând terenurile și coridoarele necesare.

Programul de investiții, structurat pe cele trei etape, are o valoare totală estimată de **62.000.000 lei** (peste 12 milioane de euro). Suma depășește evident capacitatea bugetului local, subliniind importanța critică a atragerii de fonduri externe.

A. Investiții pe Termen Scurt (1-3 ani)

1. Modernizare DC71 (sector Aluniș): 5.000.000 lei
2. Extindere rețea apă-canal sat Colți (Etapa I): 8.000.000 lei
3. Elaborare documentații tehnico-economice pentru Etapa II: 1.500.000 lei

Total estimat Etapa I: 14.500.000 lei

B. Investiții pe Termen Mediu (4-7 ani)

- a) Modernizare DC69 și restul DC71: 12.000.000 lei
- b) Extindere rețea apă-canal (Colții de Jos, Muscelu Cărămănești): 15.000.000 lei
- c) Amenajare spații publice centrale: 2.000.000 lei

d) Implementare Circuit Turistic: 500.000 lei

Total estimat Etapa II: 29.500.000 lei

C. Investiții pe Termen Lung (8-15 ani)

1. Înființare Centru Meșteșuguri: 3.000.000 lei

2. Management Riscuri Naturale: 10.000.000 lei

3. Finalizare reabilitare și utilități: 5.000.000 lei

Total estimat Etapa III: 18.000.000 lei

Acest program trebuie privit ca un document dinamic, revizuit periodic în funcție de costurile actualizate din documentațiile tehnice și de oportunitățile de finanțare. Rolul PUG este de a asigura coerența strategică și spațială a proiectelor și de a proteja prin reglementări terenurile necesare implementării.

11.3. Surse de finanțare și mecanisme de implementare

CONSTATARE FACTUALĂ: Bugetul propriu al comunei este insuficient pentru a acoperi programul de investiții de 62.000.000 lei.

PROBLEMĂ CLARĂ: Implementarea proiectelor strategice depinde în mod critic de identificarea unui mix de surse de finanțare viabil.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară o abordare proactivă și diversificată de atragere a fondurilor, combinând resursele locale cu cele naționale, europene și private. PUG-ul, prin claritatea viziunii și a proiectelor, devine un instrument esențial în acest demers, oferind credibilitate și fundament tehnic pentru solicitările de finanțare.

Principalele surse de finanțare externe care pot fi accesate sunt:

1. **Fondurile Europene**, prin Programul Operațional Regional (POR), care finanțează infrastructura de transport, reabilitarea patrimoniului și dezvoltarea rețelelor de utilități.
2. **Programul Național de Redresare și Reziliență (PNRR)**, cu axe dedicate tranziției verzi, digitalizării și dezvoltării rurale.
3. **Programele Naționale de Investiții**, precum Programul "Anghel Saligny", care vizează modernizarea infrastructurii rutiere și edilitare.
4. **Fonduri guvernamentale și județene**, prin Compania Națională de Investiții (CNI) sau bugetul Consiliului Județean Buzău.

Pe lângă finanțarea nerambursabilă, se vor explora și alte mecanisme de implementare:

- a) Bugetul local: Va fi utilizat pentru co-finanțarea proiectelor (între 2% și 15%), elaborarea documentațiilor și proiecte de mică anvergură.
- b) Parteneriatul Public-Privat (PPP): Poate fi o soluție pentru proiecte generatoare de venituri din turism, precum dezvoltarea unei unități de cazare ecologice.
- c) Asocierile de Dezvoltare Intercomunitară (ADI): Colaborarea cu comunele învecinate este o soluție pentru proiecte de anvergură regională (ex: managementul deșeurilor, proiecte turistice în Geoparcul Ținutul Buzăului).

Succesul implementării nu se rezumă doar la finanțare, ci depinde de capacitatea administrativă. Se impune consolidarea echipei responsabile de proiecte prin formare specializată și crearea unei Unități de Implementare a Proiectului (UIP) la nivelul primăriei. Această structură va coordona întregul proces, de la scrierea cererilor de finanțare la monitorizarea execuției, asigurând o abordare profesionistă și creșterea gradului de absorbție a fondurilor.

12. PLANUL DE ACȚIUNE ȘI CONCLUZII FINALE

Acest capitol operaționalizează viziunea „Colți – Comoară Vie”, transformând-o într-o foaie de parcurs executabilă. Se detaliază planul de acțiune pentru cele 10 proiecte structurante, se alocă responsabilități clare și se formulează concluzii finale care ghidează implementarea Planului Urbanistic General. Demersul asigură tranziția de la fundamentarea strategică la acțiunea administrativă concretă.

Metodologia aplicată este una deductivă: se pornește de la programul de investiții pentru a construi o matrice a planului de acțiune, care specifică pentru fiecare intervenție responsabilitățile, calendarul estimativ și corelarea cu sursele de finanțare. Capitolul se încheie cu o sinteză a concluziilor esențiale și recomandări pentru administrația publică locală, asigurând un cadru complet pentru implementare.

12.1. Plan de acțiune

CONSTATARE FACTUALĂ: Strategia a identificat un portofoliu de 10 proiecte structurante, ierarhizate pe 3 orizonturi de timp, cu un buget total estimat de 62.000.000 lei.

PROBLEMĂ CLARĂ: O listă de proiecte este insuficientă pentru implementare. Fără o descompunere în acțiuni măsurabile și secvențiale, eforturile riscă să fie ineficiente.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară detalierea fiecărui proiect într-un plan de acțiune, care devine un instrument de management pentru administrația locală. Fiecare acțiune are un scop precis, asigurând claritate în procesul de implementare, planul urmând a fi actualizat periodic de Grupul de Monitorizare a Strategiei (GMS).

Etapa I (Termen Scurt: 1-3 ani) — Acțiuni de deblocare și pregătire

1. Proiect: Modernizare DC71 (sector Aluniș)

- Realizarea Studiului de Fezabilitate (SF) și a Proiectului Tehnic (PT), cu obținerea avizelor necesare (cultură, mediu, ape).
- Identificarea sursei de finanțare și depunerea cererii (ex: Programul „Anghel Saligny”).
- Desfășurarea achiziției publice pentru execuție.
- Execuția lucrărilor pentru asigurarea accesului la Ansamblul rupestru din KILO_CAROUL [X07, Y07].

2. Proiect: Extindere rețea apă-canal sat Colți (Etapa I)



- a) Actualizarea SF existent pentru conformitate cu cerințele Programului Operațional Dezvoltare Durabilă (PODD).
- b) Depunerea proiectului pentru finanțare.
- c) Realizarea achizițiilor pentru proiectare și execuție.

3. **Proiect: Pregătirea documentațiilor pentru Etapa II**

- a) Contractarea serviciilor pentru elaborarea SF/DALI pentru modernizarea DC69 și a altor drumuri prioritare.
- b) Elaborarea temelor de proiectare pentru amenajarea spațiilor publice din Colți și Aluniș.
- c) Realizarea unui studiu de marketing pentru „Circuitul Turistic Comoară Vie”.

Etapa a II-a (Termen Mediu: 4-7 ani) — Acțiuni de consolidare a dezvoltării

1. **Proiect: Modernizarea Rețelei Rutiere Secundare**

- a) Obținerea finanțării pentru modernizarea DC69 și a restului DC71.
- b) Execuția lucrărilor pentru asigurarea conectivității complete la rețeaua județeană.

2. **Proiect: Extinderea Rețelelor de Utilități**

- a) Finalizarea lucrărilor pentru rețeaua de apă-canal în satul Colți.
- b) Pregătirea documentațiilor pentru extinderea rețelelor în Colții de Jos și Muscelu Cărămănești.

3. **Proiect: Amenajarea Spațiilor Publice**

- a) Realizarea proiectelor tehnice detaliate pentru piațetele din Colți și Aluniș.
- b) Execuția lucrărilor de amenajare.

4. **Proiect: Implementare Circuit Turistic "Comoară Vie"**

- a) Realizarea marcajelor, instalarea panourilor informative și dezvoltarea unei aplicații mobile.
- b) Crearea materialelor de promovare și organizarea unui eveniment de lansare.

Etapa a III-a (Termen Lung: 8-15 ani) — Acțiuni de finalizare a viziunii

1. **Proiect: Centru pentru Meșteșuguri și Produse Locale**

- a) Obținerea terenului și realizarea Proiectului Tehnic pentru centrul din Colții de Jos, [X09, Y08].
- b) Atragerea de finanțare și construirea centrului.
- c) Crearea unui model de management sustenabil.

2. **Proiect: Management Integrat Riscuri Naturale**

- a) Realizarea studiilor geotehnice de detaliu în zonele cu risc ridicat (ex: [X07, Y09], [X06, Y09]).
- b) Implementarea etapizată a lucrărilor de consolidare a versanților.

3. Proiect: Finalizare Modernizare

- a) Finalizarea reabilitării clădirilor publice secundare.
- b) Racordarea ultimelor gospodării la utilități.

12.2. Matricea responsabilităților

CONSTATARE FACTUALĂ: Un plan de acțiune este inefficient fără o alocare clară a responsabilităților.

PROBLEMĂ CLARĂ: Diluarea responsabilității duce la blocaje și întârzieri.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară crearea unei matrici a responsabilităților (tip RACI simplificat) pentru a defini cine este Responsabil (R), cine Aprobă (A), cine trebuie Consultat (C) și cine trebuie Informat (I). Matricea devine un instrument de management pentru transparență și comunicare eficientă.

Actorii principali identificați sunt:

- **CL:** Consiliul Local al comunei Colți
- **PR:** Primarul comunei Colți
- **UIP:** Unitatea de Implementare a Proiectelor (structură internă a primăriei)
- **CJ:** Consiliul Județean Buzău
- **APM:** Agenția pentru Protecția Mediului
- **DCJ:** Direcția Județeană pentru Cultură
- **COM:** Comunitatea locală

Analiza responsabilităților pentru proiectele cheie arată următoarea distribuție:

Proiect: Modernizare DC71 (sector Aluniș)

- **R (Responsabil):** UIP din cadrul Primăriei Colți (pregătire documentații, management contract).
- **A (Aprobă):** Consiliul Local (aprobă SF, co-finanțare), Primar (semnează contracte).
- **C (Consultat):** Consiliul Județean Buzău (corelare), Direcția Județeană pentru Cultură (aviz monument BZ-II-a-A-02352).
- **I (Informat):** Comunitatea locală, Agenția pentru Protecția Mediului.

Proiect: Amenajarea de Spații Publice Centrale în Sate

- **R (Responsabil):** UIP din cadrul Primăriei Colți (organizare concurs, contractare).

- **A (Aprobă):** Consiliul Local (aprobă tema de proiectare, buget), Primar (semnează contracte).
- **C (Consultat):** Comunitatea locală (definire nevoi), Arhitectul Șef al județului.
- **I (Informat):** Toți locuitorii.

Această matrice clarifică rolurile și stabilește un lanț de comandă eficient, conectând planul la acțiunea instituțională.

12.3. Concluzii generale

CONSTATARE FACTUALĂ: Strategia de Dezvoltare Spațială a comunei Colți a formulat o cale de dezvoltare clară – Scenariul de Dezvoltare Durabilă (Policentric) – materializată în viziunea „Colți – Comoară Vie: Rădăcini, Rezonanță, Renaștere”.

PROBLEMĂ CLARĂ: Strategia a trebuit să ofere un răspuns coerent la provocările majore: declin demografic, deficit de infrastructură și subdezvoltare economică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Concluzia principală este un angajament pentru o dezvoltare calitativă, care echilibrează protecția patrimoniului cu modernizarea. Întreaga structură a PUG și a RLU este construită pentru a servi acestei viziuni.

Concluziile fundamentale sunt următoarele:

1. **Patrimoniul cultural și natural este activul strategic central.** Concluzia este că orice model de dezvoltare viabil trebuie să se ancoreze în protejarea acestui activ, transformându-l în motor economic. Implicația directă pentru PUG este instituirea de regimuri de protecție ferme (ZMI, ZCP) în RLU.
2. **Deficitul de infrastructură este principalul blocaj operațional.** Concluzia este că investițiile în infrastructură trebuie ierarhizate, prioritizând proiectele cu efect de deblocare. Implicația pentru PUG este obligația de a defini și proteja coridoarele tehnice necesare.
3. **Inversarea declinului demografic este condiția de supraviețuire a comunității.** Concluzia este că acest lucru necesită o abordare integrată, combinând oportunitățile economice cu o creștere a calității locuirii.

12.4. Recomandări pentru implementare

CONSTATARE FACTUALĂ: Aprobarea Planului Urbanistic General este doar începutul procesului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Implementarea este adesea mai dificilă decât elaborarea.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară formularea unor recomandări pragmatice pentru a ghida administrația locală în etapa post-aprobare.

Recomandările sunt structurate pe trei paliere de acțiune:

1. Palierul Administrativ și Instituțional:

- a) **Înființarea de urgență a Unității de Implementare a Proiectelor (UIP)** în cadrul primăriei. Fără o echipă dedicată, atragerea de finanțări este improbabilă.
- b) **Consolidarea disciplinei în urbanism** prin aplicarea riguroasă a noului PUG și RLU în procesul de autorizare.
- c) **Digitalizarea administrației** prin implementarea unui sistem GIS pentru gestionarea datelor urbanistice.

2. Palierul Financiar și Partenerial:

- a) **Focalizarea pe atragerea de fonduri nerambursabile** europene și naționale.
- b) **Dezvoltarea de parteneriate strategice** cu Consiliul Județean, comunele învecinate și sectorul privat.

3. Palierul Comunicării și Implicării Comunitare:

- a) **Comunicarea continuă a strategiei** prin întâlniri anuale cu comunitatea.
- b) **Sprijinirea inițiativelor locale** prin crearea unui fond anual pentru micro-proiecte.

Respectarea acestor recomandări este esențială pentru a traduce efortul de planificare în beneficii concrete pentru viitorul comunei Colți.

13. CONCLUZII FINALE ȘI RECOMANDĂRI STRATEGICE

Acest capitol final consolidează și operaționalizează demersul strategic, sintetizând concluziile fundamentale extrase din diagnoza multicriterială și formulând recomandări ferme pentru implementarea Planului Urbanistic General al comunei Colți. Rolul său este de a servi drept punte de legătură între documentația de fundamentare și acțiunea administrativă viitoare, oferind o foaie de parcurs executabilă pentru transformarea viziunii „Colți – Comoară Vie” în realitate. Se reiterează angajamentul pentru modelul de dezvoltare durabilă și policentrică, considerat singura cale viabilă pentru a asigura prosperitatea pe termen lung a comunității, în armonie cu patrimoniul său excepțional.

Metodologia acestui capitol este una de sinteză și operaționalizare. Se pornește de la consolidarea celor mai importante constatări factuale și probleme identificate în capitolele anterioare, pentru a formula un set de concluzii generale care fundamentează întreaga strategie. Ulterior, aceste concluzii sunt traduse într-un set de recomandări pragmatice, adresate direct administrației locale și celorlalți actori implicați. Capitolul se încheie cu o perspectivă asupra dinamicii viitoare, subliniind necesitatea monitorizării și a revizuirii periodice a strategiei, pentru a asigura relevanța și adaptabilitatea sa în fața unor noi provocări și oportunități.

13.1. Concluzii generale

CONSTATARE FACTUALĂ: Întregul demers strategic, de la diagnoză la definirea viziunii, a confirmat că principalul activ al comunei Colți este patrimoniul său cultural și natural, incluzând monumente de categorie A precum Ansamblul rupestru de la Aluniș (cod LMI BZ-II-a-A-02352) și Muzeul Chihlimbarului (cod LMI BZ-II-m-A-01799), alături de un peisaj subcarpatic unic, a căror valoare este concentrată în KILO_CAROURILE [Xo7, Yo7] și [Xo8, Yo7].

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest activ este concomitent și cea mai fragilă resursă, fiind vulnerabil la degradare prin intervenții neadecvate, lipsa măsurilor de conservare și presiuni speculative. Diagnoza a evidențiat o stare de conservare precară a unor obiective și o infrastructură de primire inadecvată, ceea ce limitează valorificarea economică și culturală.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Concluzia fundamentală este că orice model de dezvoltare viabil pe termen lung trebuie să se ancoreze în protejarea și valorificarea inteligentă a acestui activ. Aceasta implică o schimbare de paradigmă: patrimoniul nu mai este o constrângere, ci motorul unei economii locale bazate pe turism responsabil. Implicația directă pentru PUG este

instituirea unor regimuri de protecție ferme (Zone de Protecție a Monumentelor Istorice, Zone Construite Protejate) și a unor reguli de construire stricte în RLU, care să conserve autenticitatea și calitatea peisajului.

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza infrastructurii (Axa 3) a relevat un deficit critic, cu o rețea de drumuri comunale (DC69, DC71, DC78) în proporție de peste 70% nemodernizată și un grad de acoperire cu rețele de apă/canal de sub 30%.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această subdezvoltare a infrastructurii funcționează ca principalul blocaj operațional, anulând potențialul economic și turistic, scăzând calitatea vieții și menținând comuna într-o stare de periferie.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Concluzia majoră este că fără o rezolvare a acestei probleme, niciun alt obiectiv strategic nu poate fi atins. Strategia concluzionează că investițiile în infrastructură trebuie ierarhizate, prioritizând proiectele cu efect de deblocare, precum modernizarea accesului către Aluniș ([X07, Y07]). Implicația obligatorie pentru PUG este de a defini și proteja prin RLU coridoarele tehnice necesare pentru toate rețelele planificate, asigurând fezabilitatea pe termen lung a programului de investiții de 62.000.000 lei. Fără această protecție spațială, orice plan de finanțare devine irealizabil.

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza socio-demografică (Axa 2) a evidențiat un declin demografic sever, cu o populație sub 2.500 de locuitori și o structură puternic îmbătrânită (peste 25% din populație având peste 65 de ani).

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest declin reprezintă o amenințare critică la adresa viabilității pe termen lung a comunității, fiind alimentat de lipsa oportunităților economice și a serviciilor publice de calitate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Concluzia este că inversarea acestui trend este o condiție de supraviețuire. Strategia a demonstrat că acest lucru poate fi realizat doar printr-o abordare integrată, care combină crearea de oportunități economice (Axa 1) cu o creștere semnificativă a calității locuirii. Modelul de dezvoltare policentrică este răspunsul direct la această concluzie. Implicația pentru PUG este necesitatea de a rezerva terenuri pentru dotări publice (școli, dispensar, spații verzi) în toate satele componente și de a promova, prin RLU, o dezvoltare rezidențială calitativă, care să atragă noi locuitori.

CONSTATARE FACTUALĂ: Procesul de analiză a scenariilor (Capitolul 4) și consultarea publică (Capitolul 5) au condus la alegerea asumată a Scenariului de Dezvoltare Durabilă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Implementarea acestui scenariu este mai complexă decât o abordare inerțială sau una pur speculativă, necesitând coordonare, viziune pe termen lung și capacitate administrativă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Concluzia finală este că dezvoltarea comunei Colți este nu doar posibilă, ci și necesară, însă succesul depinde de capacitatea de a urma calea dezvoltării durabile. Aceasta necesită curaj pentru a refuza oportunități pe termen scurt care compromit viitorul, viziune pentru a investi în calitate și o administrație consolidată. Prezentul PUG și strategia sa de fundamentare oferă harta și instrumentele normative pentru acest parcurs. Implicația este că RLU-ul devine principalul gardian al acestei viziuni, prin reguli clare care vor asigura că fiecare nouă construcție, fiecare nou proiect, contribuie la materializarea viziunii „Colți – Comoară Vie”.

13.2. Recomandări pentru implementare

CONSTATARE FACTUALĂ: Aprobarea Planului Urbanistic General este doar începutul procesului de transformare a comunei Colți.

PROBLEMĂ CLARĂ: Implementarea efectivă a unui PUG este adesea mai dificilă decât elaborarea sa, confruntându-se cu obstacole financiare, administrative și politice, conform doctrinei de specialitate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Concluzia este că succesul strategiei depinde de acțiunile concrete din etapa post-aprobare. Se formulează un set de recomandări pragmatice, menite să ghideze administrația locală și să maximizeze șansele de succes. PUG-ul trebuie însoțit de un angajament ferm pentru crearea capacității administrative necesare implementării sale. Recomandările sunt structurate pe trei paliere de acțiune.

A. Palierele Administrativ și Instituțional:

- 1. Înființarea și operaționalizarea de urgență a Unității de Implementare a Proiectelor (UIP)** în cadrul primăriei. Aceasta este cea mai importantă recomandare. Fără o echipă dedicată managementului de proiect, șansele de a atrage finanțări pentru programul de investiții de 62.000.000 lei sunt minime. UIP va fi responsabil pentru pregătirea cererilor de finanțare, monitorizarea contractelor și raportarea progresului.
- 2. Consolidarea disciplinei în urbanism.** Se recomandă aplicarea riguroasă a prevederilor noului PUG și RLU în procesul de autorizare, fără derogări



nefundamentate. Orice abatere de la regulament subminează coerența viziunii strategice și poate crea precedente periculoase.

3. **Digitalizarea administrației.** Se recomandă implementarea unui sistem GIS la nivelul primăriei pentru a gestiona datele urbanistice, a monitoriza implementarea PUG și a asigura transparența față de cetățeni. Acest instrument este esențial pentru o guvernare modernă și eficientă.

B. Palierul Financiar și Partenerial:

a) Focalizarea pe atragerea de fonduri nerambursabile. Se recomandă ca UIP să monitorizeze activ toate axele de finanțare europene (POR, PODD) și naționale (PNRR, "Anghel Saligny") și să pregătească din timp un portofoliu de proiecte mature, gata de a fi depuse. Prioritizarea trebuie să urmeze etapizarea stabilită în Capitolul 11.

b) Dezvoltarea de parteneriate strategice. Se recomandă o abordare proactivă în a construi parteneriate cu Consiliul Județean Buzău (pentru proiecte de infrastructură), cu comunele învecinate (în special Bozioru, pentru proiecte turistice comune), cu asociații de dezvoltare regională și cu sectorul privat, pentru a implementa proiecte comune și a crește anvergura intervențiilor.

c) Crearea unui ghid al investitorului. Se recomandă elaborarea unui document simplu și clar care să prezinte oportunitățile de investiții din comună, în conformitate cu PUG, și să explice procedurile de autorizare, pentru a facilita atragerea de capital privat.

C. Palierul Comunicării și Implicării Comunitare:

1. **Comunicarea continuă a strategiei.** Se recomandă organizarea de întâlniri anuale cu comunitatea pentru a prezenta stadiul implementării PUG și a colecta feedback. Transparența este cheia pentru a menține încrederea și sprijinul comunității.

2. **Sprijinirea inițiativelor locale.** Se recomandă crearea unui mic fond anual pentru a sprijini micro-proiecte venite din partea cetățenilor sau a asociațiilor locale, care se aliniază la obiectivele strategiei.

3. **Activarea Grupului de Monitorizare a Strategiei (GMS).** Se recomandă operaționalizarea imediată a GMS, conform celor definite în Capitolul 10, pentru a asigura un proces de monitorizare obiectiv și continuu.

Respectarea acestor recomandări va fi esențială pentru a asigura că efortul investit în elaborarea acestei strategii complexe se va traduce în beneficii concrete și durabile pentru viitorul comunei Colți. Implicația finală pentru administrația locală este că PUG-ul nu este doar un document tehnic, ci principalul contract social pentru dezvoltarea comunității în următorul deceniu, iar implementarea sa este o responsabilitate majoră.

13.3. Direcții viitoare și necesitatea de revizuire

CONSTATARE FACTUALĂ: Planificarea urbanistică și strategică este un proces continuu, nu un eveniment singular. Lumea se schimbă, apar noi tehnologii, noi provocări și noi oportunități de finanțare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Un Plan Urbanistic General, deși are un orizont de valabilitate de 10 ani conform Legii 350/2001, riscă să devină irelevant sau depășit dacă este tratat ca un document static și inflexibil.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Concluzia este că strategia și PUG-ul trebuie să fie documente vii, supuse unui proces de monitorizare și revizuire periodică. Implicația este necesitatea de a stabili un mecanism clar pentru acest proces, care să asigure adaptabilitatea și relevanța pe termen lung a instrumentelor de planificare, fără a compromite stabilitatea.

Mecanismul de monitorizare, detaliat în Capitolul 10, reprezintă prima linie a acestui proces adaptiv. Grupul de Monitorizare a Strategiei (GMS) are responsabilitatea de a urmări evoluția indicatorilor cheie. Se recomandă realizarea unei **evaluări intermediare** a strategiei și a PUG la un interval de 5 ani de la aprobare. Această evaluare aprofundată, coordonată de GMS cu sprijinul unor experți externi, va analiza nu doar gradul de implementare, ci și validitatea ipotezelor inițiale.

O direcție viitoare importantă este **digitalizarea completă a PUG-ului**. Trecerea de la planșele statice în format PDF la o platformă GIS interactivă, accesibilă publicului, ar crește exponențial transparența și utilitatea documentației. O astfel de platformă ar permite cetățenilor și investitorilor să consulte online reglementările pentru orice parcelă. Implementarea unei astfel de soluții digitale ar trebui să fie un obiectiv pe termen mediu pentru administrația locală.

În concluzie, viitorul comunei Colți, așa cum este el prefigurat în această strategie, depinde de un echilibru delicat între consecvență și adaptabilitate. Planul Urbanistic General nu este un punct terminus, ci un nou punct de plecare. Este instrumentul care oferă direcția și regulile, dar succesul călătoriei va depinde de capacitatea comunității și a liderilor săi de a-l utiliza în mod inteligent și de a ajusta constant cursul pentru a naviga cu succes către un viitor mai prosper, mai echitabil și mai sustenabil.