

Studiu de fundamentare privind potențial
balnear și turistic

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI COLȚI

Beneficiar
Comuna Colți, Județ Buzău

Proiectant General
Vego Concept Engineering S.R.L.





FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Colți
Beneficiar	Comuna Colți, Județul Buzău
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	Studiu de fundamentare privind potențial balnear și turistic
Data elaborării	FEB 2026



CUPRINS

POTENȚIAL BALNEAR SAU TURISTIC	7
1. INTRODUCERE ȘI CADRU METODOLOGIC	8
1.1. Scopul și Obiectivele Studiului	8
1.2. Cadrul Legislativ Aplicabil	9
1.3. Metodologia de Cercetare	10
2. ANALIZA RESURSELOR TURISTICE NATURALE	12
2.1. Relief și geomorfologie	12
2.2. Rețeaua hidrografică.....	14
2.3. Arii naturale protejate	16
2.4. Peisaje naturale valoroase și biodiversitate	17
3. ANALIZA PATRIMONIULUI CULTURAL-ISTORIC ȘI ARHEOLOGIC	19
3.1. Așezări rupestre.....	19
3.2. Monumente istorice și de arhitectură	20
3.3. Situri arheologice	21
3.4. Zone construite protejate.....	22
4. ANALIZA PATRIMONIULUI IMATERIAL ȘI A EVENIMENTELOR.....	24
4.1. Meșteșuguri și tradiții	24
4.2. Gastronomie locală	26
4.3. Calendar de evenimente	27
4.4. Capital uman și implicare comunitară	27
5. INFRASTRUCTURA TURISTICĂ EXISTENTĂ	29
5.1. Infrastructura de cazare și alimentație	29
5.2. Infrastructura de agrement	30
5.3. Accesibilitate și transport	31
5.4. Centre de informare turistică	31
6. ANALIZA POTENȚIALULUI BALNEAR.....	33
6.1. Factori naturali terapeutici	33
6.2. Infrastructura balneară	35
6.3. Statutul juridic al resurselor și oportunități.....	36
7. DIAGNOSTIC SWOT ȘI VIZIUNE STRATEGICĂ.....	38
7.1. Analiza SWOT.....	38
7.2. Diagnoza integrată a potențialului turistic.....	40



7.3. Viziunea de dezvoltare turistică și profilul strategic	42
8. DIRECȚII STRATEGICE DE DEZVOLTARE	44
8.1. Axa 1: Ecoturism și Turism Activ	44
8.2. Axa 2: Turism Cultural și Istoric (focus pe rupestru)	45
8.3. Axa 3: Turism Balnear și de Wellness	46
8.4. Axa 4: Agroturism și Gastronomie Locală	47
8.5. Sinteza Direcțiilor Strategice	48
9. PORTOFOLIU DE PROIECTE PRIORITARE	49
9.1. Proiecte de infrastructură	49
9.2. Proiecte de patrimoniu	51
9.3. Proiecte de marketing și promovare	52
9.4. Proiecte de dezvoltare a capitalului uman	53
10. PROPUNERI DE TRASEE TEMATICE	55
10.1. Traseul cultural: "Traseul Așezărilor Rupestre"	55
10.2. Trasee de ecoturism și cicloturism	57
10.3. Traseu gastronomic: "Traseul Gustului Local"	58
10.4. Conceptul de "Eco-Muzeu al Ținutului Buzăului"	59
11. PLAN DE MARKETING ȘI BRANDING TERITORIAL	61
11.1. Branding de destinație	61
11.2. Marketing digital	63
11.3. Relații publice	63
11.4. Materiale de promovare	64
12. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU ZONELE CU POTENȚIAL TURISTIC.....	66
12.1. Propuneri de Zonificare Funcțională	66
12.2. Unități Teritoriale de Referință (UTR) cu specific turistic.....	69
12.3. Indicatori urbanistici propuși	70
12.4. Ghid de design arhitectural.....	71
13. PLAN DE ACȚIUNE ȘI ETAPIZARE.....	73
13.1. Prioritizarea investițiilor	73
13.2. Etapizarea implementării	75
13.3. Analiză cost-beneficiu	76
13.4. Surse de finanțare	77
14. MONITORIZARE, EVALUARE ȘI CONCLUZII	79



*Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Colți
Studiu de fundamentare privind potențial balnear și turistic*

14.1. Indicatori de performanță (KPI)	79
14.2. Cadru de monitorizare și evaluare	81
14.3. Concluzii finale și Recomandări strategice	82
15. ANEXE	84
15.1. Hărți tematice	84
15.2. Fișe de inventar	85
15.3. Date statistice	87
15.4. Bibliografie	87

POTENȚIAL BALNEAR SAU TURISTIC

Actualizare Plan Urbanistic General, Comuna Colți, Județul Buzău

Acest studiu de fundamentare analizează potențialul turistic, cultural și balnear al comunei Colți ca un sistem integrat de resurse, cu scopul de a transpune viziunea strategică de dezvoltare într-un set de reglementări urbanistice clare și coerente. Demersul este justificat de necesitatea creării unui cadru de dezvoltare durabilă care să valorifice patrimoniul local unic (ex: Ansamblul rupestru de la Aluniș, LMI BZ-II-a-A-02352), protejându-l în același timp de presiuni imobiliare necontrolate și de o dezvoltare haotică.

Analiza se concentrează pe interdependențele dintre resursele naturale, patrimoniul cultural material și imaterial, și infrastructura de susținere, propunând un model de dezvoltare echilibrat. Finalitatea studiului este de a oferi administrației publice locale un instrument de planificare robust, bazat pe date concrete, care să permită atragerea de investiții și implementarea de proiecte coerente, aliniat la obiectivele de dezvoltare durabilă și la cadrul legislativ în vigoare.

1. INTRODUCERE ȘI CADRU METODOLOGIC

Constatare factuală: Comuna Colți deține un patrimoniu cultural și natural unic, incluzând Ansamblul rupestru de la Aluniș (LMI BZ-II-a-A-02352) și un cadru natural subcarpatic valoros, dar aceste resurse sunt sub-valorificate și vulnerabile. **Problemă clară:** Absența unei strategii de dezvoltare și a unor reglementări urbanistice adaptate permite o presiune imobiliară necontrolată, care riscă să degradeze peisajul și identitatea locală. **Consecință + Implicație PUG:** Prezentul studiu este necesar pentru a fundamenta actualizarea Planului Urbanistic General, având scopul de a crea un cadru normativ care să ghideze dezvoltarea durabilă, să protejeze patrimoniul și să transforme potențialul turistic într-un motor de creștere economică și coeziune socială. Demersul se bazează pe o metodologie riguroasă, care îmbină analiza documentară cu cercetarea pe teren, pentru a asigura o tranziție logică de la diagnoza teritoriului la formularea unor soluții fezabile și adaptate.

Metodologia aplicată asigură rigoarea și trasabilitatea procesului de analiză și propunere, fiind structurată pe trei etape succesive. 1. **Etapa de documentare:** Presupune colectarea și analiza datelor din surse multiple, incluzând documente strategice la nivel național și regional, baze de date statistice oficiale, inventare ale patrimoniului și legislația în vigoare. 2. **Etapa de cercetare pe teren:** Implică inventarierea directă a resurselor și interviuri cu actorii locali pentru a valida datele și a capta perspectiva comunității. 3. **Etapa de sinteză și propunere:** Include realizarea analizei SWOT, formularea viziunii strategice, definirea unui portofoliu de proiecte prioritare și, în final, transpunerea acestora în reglementări urbanistice concrete pentru Regulamentul Local de Urbanism.

1.1. Scopul și Obiectivele Studiului

Constatare factuală: Dezvoltarea turistică a comunei Colți este fragmentată și lipsită de o direcție strategică, în ciuda existenței unor resurse de valoare națională. **Problemă clară:** Absența unui set de reguli urbanistice dedicate turismului nu poate gestiona presiunea imobiliară în creștere și nu poate ghida investițiile către o dezvoltare durabilă. **Consecință + Implicație PUG:** Scopul principal al acestui studiu este stabilirea unui set de reglementări urbanistice, integrate în PUG, care să transforme potențialul turistic, cultural și balnear într-un motor de dezvoltare economică sustenabilă. Finalitatea este de a oferi administrației locale un instrument de planificare robust, care să permită atragerea de investiții în forme de turism adaptate specificului local (ecoturism, turism cultural, agroturism) și să asigure protecția pe termen lung a patrimoniului. Acest demers nu doar răspunde unei nevoi de

reglementare, ci definește o viziune strategică ce vizează creșterea calității vieții și combaterea depopulării prin crearea de oportunități economice locale.

Pentru atingerea acestui scop, au fost definite cinci obiective specifice:

1. **Inventarierea și evaluarea exhaustivă a resurselor:** Construirea unei baze de date complete a patrimoniului natural și cultural, material și imaterial, ca fundament al oricărei decizii de planificare.
2. **Diagnoza infrastructurii existente:** Analiza rețelei de transport, a unităților de cazare și alimentație, și a dotărilor de agrement pentru a identifica deficiturile critice și necesarul de investiții.
3. **Definirea profilului strategic:** Realizarea unei analize SWOT pentru a sintetiza punctele tari, slăbiciunile, oportunitățile și amenințările, și formularea unei viziuni de dezvoltare pe termen lung.
4. **Operaționalizarea viziunii:** Propunerea unor direcții strategice de acțiune și a unui portofoliu de proiecte prioritare, fezabile și cu impact major.
5. **Transpunerea în reglementări:** Formularea de propuneri concrete de zonificare funcțională și articole pentru Regulamentul Local de Urbanism, care să asigure implementarea coerentă a strategiei.

Justificarea studiului este susținută de trei argumente principale. Primul este **necesitatea de protecție a patrimoniului**, având în vedere vulnerabilitatea resurselor unice, precum ansamblul rupestru de la Aluniș (LMI BZ-II-a-A-02352), în fața unei dezvoltări necontrolate. Al doilea argument este **oportunitatea de dezvoltare economică**, unde turismul reprezintă o soluție viabilă pentru diversificarea economiei locale, crearea de locuri de muncă și combaterea depopulării. Al treilea argument este **nevoia de coerență teritorială**, studiul asigurând o abordare integrată care previne conflictele funcționale dintre turism, agricultură, fond forestier și infrastructura tehnico-edilitară.

1.2. Cadrul Legislativ Aplicabil

Constatare factuală: Orice demers de planificare urbanistică este strict condiționat de un cadru legislativ complex și multi-sectorial. **Problemă clară:** Dezvoltarea turistică la interfața cu patrimoniul cultural și mediul necesită corelarea riguroasă a unor legi din domenii diferite, o sarcină complexă pentru o administrație locală cu resurse limitate. **Consecință + Implicație PUG:** Propunerile PUG trebuie să fie perfect aliniate la legislația în vigoare pentru a fi legal aplicabile. Acest studiu integrează cerințele din următoarele acte normative fundamentale, asigurând conformitatea juridică a reglementărilor propuse.

Legislația de referință care fundamentează acest studiu este structurată pe patru piloni principali:

1. **Urbanism și Amenajarea Teritoriului:** Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, stabilește principiile și procedurile de elaborare și avizare a documentațiilor de urbanism. Aceasta este completată de normele metodologice și de ordinele ministeriale relevante.
2. **Turism:** Ordonanța Guvernului nr. 58/1998 reglementează organizarea activității de turism, clasificarea structurilor de primire și formele de turism. Hotărârile de guvern privind stațiunile turistice și omologarea traseelor sunt, de asemenea, direct aplicabile.
3. **Protecția Patrimoniului Cultural:** Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice definește regimul de protecție și de intervenție pentru monumentele clasate și siturile arheologice, fiind de importanță critică pentru zone precum Aluniș.
4. **Protecția Mediului:** Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 impune evaluarea strategică de mediu (SEA) pentru planurile urbanistice și stabilește regimul de protecție pentru ariile naturale.

Pe lângă legislația națională, PUG-ul se corelează obligatoriu cu documente de planificare și strategice de nivel superior. Acestea includ:

- a) Nivel european: Politici precum Pactul Verde European, care ghidează direcțiile de dezvoltare durabilă.
- b) Nivel național: Strategia Națională pentru Dezvoltarea Turismului și Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN), care stabilesc priorități naționale.
- c) Nivel regional și județean: Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Buzău și Strategia de Dezvoltare a Județului, cu care PUG-ul trebuie să fie în concordanță.

Acest proces de aliniere normativă și strategică asigură nu doar legalitatea documentației, ci și integrarea dezvoltării comunei Colți într-un context teritorial mai larg, sporind șansele de a atrage finanțări și de a implementa proiecte sustenabile.

1.3. Metodologia de Cercetare

Constatare factuală: Fundamentarea unei strategii de dezvoltare necesită o bază de cunoaștere solidă, obținută printr-un proces de cercetare transparent și riguros. **Problemă clară:** O analiză bazată exclusiv pe date documentare riscă să fie incompletă sau depășită, în timp ce o abordare bazată doar pe observații de teren poate fi subiectivă. **Consecință + Implicație PUG:** Metodologia acestui studiu este concepută ca un proces iterativ în trei etape, care combină rigoarea analizei de date cu validarea realității din teren și cu sinteza strategică, pentru a asigura relevanța și fezabilitatea propunerilor.

Etapile metodologice ale studiului sunt următoarele:

- 1. Colectarea și analiza datelor existente:** Această etapă a constat în construirea unei baze de date georeferențiate (GIS) prin centralizarea și prelucrarea informațiilor din patru surse principale: A. Documente strategice și de planificare relevante (europene, naționale, locale). B. Date statistice oficiale (INS, ONRC). C. Documentații tehnice și administrative puse la dispoziție de autoritatea locală. D. Publicații de specialitate și surse online. Această etapă a fundamentat înțelegerea contextului general și a tendințelor care influențează teritoriul.
- 2. Cercetarea pe teren și inventarierea resurselor:** Această fază a avut rolul de a valida datele documentare și de a culege informații noi, direct din teritoriu. Au fost utilizate fișe de inventar standardizate pentru a evalua sistematic toate categoriile de resurse cu potențial turistic: patrimoniul natural, patrimoniul cultural material (cu focus pe așezările rupestre), patrimoniul imaterial și infrastructura turistică existentă. Procesul a inclus și interviuri semi-structurate cu actori locali cheie pentru a capta perspectiva comunității.
- 3. Analiza, sinteza și formularea propunerilor:** Aceasta este etapa centrală a studiului, în care datele colectate sunt transformate în strategie și reglementări. Fluxul de lucru a inclus: A. Realizarea diagnozei situației existente. B. Elaborarea analizei SWOT pentru a structura concluziile. C. Formularea viziunii de dezvoltare turistică și a profilului strategic al destinației. D. Materializarea viziunii într-un portofoliu de proiecte prioritare. E. Transpunerea finală a strategiei în propuneri de zonificare funcțională, Unități Teritoriale de Referință (UTR) și articole pentru Regulamentul Local de Urbanism.

Întregul parcurs metodologic asigură o fundamentare solidă și trasabilă pentru fiecare decizie de planificare conținută în actualizarea PUG.

2. ANALIZA RESURSELOR TURISTICE NATURALE

Constatare factuală: Potențialul turistic al comunei Colți este fundamentat pe un capital natural diversificat, incluzând elemente de relief subcarpatic, o rețea hidrografică bine conservată și arii naturale protejate de interes național. **Problemă clară:** Resursele menționate sunt subvalorificate și vulnerabile, lipsind o abordare integrată care să echilibreze dezvoltarea economică pe termen lung cu imperativul protecției mediului înconjurător. **Consecință + Implicație PUG:** Acest capitol fundamentează deciziile de reglementare din Planul Urbanistic General, având ca scop final construcția unei baze de date spațializate și a unei diagnoze clare pentru a asigura conservarea pe termen lung a ecosistemelor fragile și pentru a ghida investițiile către forme de turism sustenabil.

Metodologia adoptată integrează analiza datelor geospațiale cu cercetarea documentară și observațiile de teren, asigurând trasabilitatea și fundamentarea solidă a propunerilor. Baza analizei o constituie suportul topografic și modelul digital al terenului (DTM), corelate cu informații din surse oficiale precum Agenția Națională pentru Protecția Mediului și documentații de specialitate. Toate elementele naturale identificate sunt localizate și analizate în contextul grilei canonice TKHC. Parcursul logic urmărește un set de patru acțiuni distincte pentru fiecare componentă a capitalului natural: 1. identificarea și cartografierea precisă a resurselor; 2. descrierea caracteristicilor relevante pentru potențialul turistic și pentru riscurile asociate; 3. evaluarea stării actuale de conservare și a vulnerabilităților în fața presiunilor antropice; 4. formularea concluziilor preliminare privind necesitățile de protecție sau de valorificare, cu transpunere directă în propuneri de reglementare pentru PUG.

2.1. Relief și geomorfologie

Constatare factuală: Relieful comunei Colți este caracterizat printr-o succesiune de dealuri subcarpatice cu altitudini ce variază între 400 și 900 de metri, cu văi adânci și versanți cu înclinări variate. **Problemă clară:** Această configurație generează simultan oportunități pentru turismul activ (drumeție, cicloturism montan) și riscuri geomorfologice semnificative, în special alunecări de teren și eroziune hidrică accentuată. **Consecință + Implicație PUG:** Planificarea teritorială trebuie să separe zonele cu vocație pentru dezvoltare de cele care necesită un regim strict de conservare sau de construcție condiționată. Configurația geomorfologică este dominată de văi adânci și versanți cu pante variate, aspect vizibil în special în KILOCAROURILE (X07, Y07) și (X08, Y07), care acoperă zona centrală și vestică a UAT. Aceste caracteristici morfometrice, analizate pe baza curbelor de nivel cu echidistanța de 20 m, indică prezența unor zone cu potențial

ridicat pentru amenajarea de trasee de drumeție, dar și a unor sectoare extinse cu risc la procese geomorfologice active. În KILOCAROURILE de la limita nordică, precum (X09, Y08), relieful devine mai accidentat, favorizând peisaje spectaculoase, propice pentru amenajarea de puncte de belvedere. Zonele mai joase, concentrate în lungul văilor principale, precum în HECTA_CAROURILE din (X08, Y06) · ($\Delta X=300$ m, $\Delta Y=800$ m), oferă condiții mai prielnice pentru dezvoltarea infrastructurii de acces și a serviciilor turistice. Cartografierea detaliată a pantelor evidențiază sectoarele cu declivitate redusă (<15%), pretabile pentru amenajări, în contrast cu versanții abrupti (>30%), care trebuie definiți ca zone de protecție peisagistică și de limitare a construcțiilor.

Constatare factuală: Comuna Colți prezintă forme de relief specifice, cu valoare turistică intrinsecă, precum chei, versanți stâncoși și Avenul de la Aluniș. **Problemă clară:** Aceste puncte de atracție majore nu sunt integrate într-un circuit turistic coerent și sunt vulnerabile la presiuni antropice necontrolate, de la construcții neautorizate în proximitate la managementul defectuos al deșeurilor lăsate de vizitatori. **Consecință + Implicație PUG:** Este esențială cartografierea precisă a acestor elemente și instituirea unor regimuri de protecție adecvate. Formațiunile de tip chei și versanții stâncoși sunt localizați preponderent în KILOCAROURILE (X07, Y06) și (X08, Y07) și sunt deosebit de atractive pentru drumeție, alpinism de agrement și fotografie. Avenul de la Aluniș, situat în KILOCAROUUL (X08, Y07), deși nu este accesibil publicului larg, reprezintă un patrimoniu natural de mare valoare științifică, ce necesită un perimetru de protecție strict. Pentru fiecare formă de relief de interes, este necesară o evaluare a stării de conservare și a capacității de suport. HECTA_CAROURILE din proximitatea unor chei, precum (X07, Y06) · ($\Delta X=800$ m, $\Delta Y=500$ m), necesită un regim de protecție sporit, cu interdicții clare de construire, pentru a preveni afectarea peisajului și a echilibrului ecologic. Aceste forme de relief nu sunt simple curiozități geologice, ci elemente active ale peisajului care pot structura experiența turistică și contribui la identitatea destinației Colți.

Constatare factuală: Caracteristicile litologice (marne, argile, gresii), în combinație cu pantele accentuate, creează condiții favorabile pentru declanșarea alunecărilor de teren. **Problemă clară:** Există zone extinse cu risc geomorfologic ridicat și foarte ridicat, care nu sunt reglementate corespunzător în prezent, punând în pericol siguranța construcțiilor și a locuitorilor. **Consecință + Implicație PUG:** Orice dezvoltare teritorială, în special cea rezidențială și turistică, trebuie condiționată de analiza riguroasă a riscurilor naturale. Cartografierea zonelor de risc la alunecări relevă o concentrare a acestor fenomene în KILOCAROURILE (X07, Y08), (X08, Y08) și (X09,

Y07). În aceste areale, orice autorizație de construire trebuie condiționată de prezentarea unui studiu geotehnic aprofundat care să confirme stabilitatea terenului. HECTACAROURILE cu risc ridicat și foarte ridicat, precum (X08, Y08) · ($\Delta X=200$ m, $\Delta Y=500$ m), trebuie să fie supuse unor restricții severe de construire, fiind pretabile pentru a fi menținute ca spații naturale, pajiști sau păduri cu rol de protecție. Ignorarea acestor constrângeri poate duce la pierderi economice, degradarea capitalului natural și punerea în pericol a siguranței. PUG-ul trebuie să includă o hartă a constrângerilor geomorfologice ca piesă de bază, care va sta la baza definirii Unităților Teritoriale de Referință (UTR) cu regim special de reglementare.

2.2. Rețeaua hidrografică

Constatare factuală: Rețeaua hidrografică a comunei, reprezentată de râul Bâsca și afluenții săi (Valea Colților, Valea Boului), constituie o componentă vitală a peisajului, cu un potențial semnificativ de agrement, sport și recreere. **Problemă clară:** Resursa de apă este sub-valorificată din punct de vedere turistic și supusă riscurilor de poluare punctuală (ape uzate menajere) și degradare a malurilor prin construcții neconforme. **Consecință + Implicație PUG:** Managementul durabil al resurselor de apă este o condiție fundamentală pentru dezvoltarea turistică, implicând o abordare care să balanseze oportunitățile de valorificare cu necesitatea protecției ecosistemelor acvatică. Cursurile de apă traversează teritoriul pe direcția NV-SE, modelând văi largi în KILOCAROURILE (X07, Y05) și (X08, Y05), pretabile pentru amenajări de agrement, sau sectoare de chei spectaculoase în KILOCAROUL (X07, Y06). Calitatea apelor, conform datelor de la Administrația Bazinală de Apă Buzău-Ialomița, indică o stare ecologică bună. Potențialul turistic este legat de trei direcții principale: 1. valoarea peisagistică, potrivită pentru trasee de promenadă și cicloturism de-a lungul malurilor; 2. posibilitatea practicării pescuitului sportiv în sectoare special desemnate; 3. prezența unor mici cascade și repezișuri care adaugă atractivitate traseelor de drumeție. De exemplu, în HECTA_CAROURILE din (X08, Y05) · ($\Delta X=300$ m, $\Delta Y=600$ m), malurile râului Bâsca, fiind împădurite, sunt pretabile pentru amenajarea de zone de popas și picnic cu impact redus.

Constatare factuală: Rețeaua hidrografică generează riscuri naturale, în principal inundații în zonele de luncă joasă. **Problemă clară:** Dezvoltarea necontrolată a construcțiilor în zonele inundabile poate duce la pagube materiale semnificative și riscuri pentru siguranța publică, o problemă recurentă în multe UAT-uri din România. **Consecință + Implicație PUG:** Este obligatorie delimitarea precisă a zonelor de risc la inundații și instituirea unor reglementări stricte de construire. Riscul la inundații afectează cu precădere KILOCAROURILE (X07, Y05) și (X08,

Y05). În HECTACAROURILE cu probabilitate ridicată de inundații, precum (X07, Y05) · ($\Delta X=500$ m, $\Delta Y=700$ m), se vor institui interdicții de construire pentru locuințe noi sau unități turistice, aceste terenuri fiind utilizabile exclusiv ca pajiști, terenuri agricole sau zone de agrement extinse (parcuri, terenuri de sport). Protecția surselor de apă potabilă și gestionarea apelor uzate sunt, de asemenea, măsuri esențiale. PUG-ul va impune obligativitatea conectării la sisteme centralizate de canalizare acolo unde acestea există sau se vor dezvolta, și va stabili condiții tehnice stricte pentru sistemele individuale (fose septice ecologice), mai ales în contextul creșterii presiunii generate de turism.

Tabel 1-Rețeaua hidrografică

Sector Hidrografic	Potențial de Agrement	Riscuri Asociate	KILO_CAROURI Relevanți
Râul Bâsca (luncă)	Promenadă, cicloturism, pescuit, zone de picnic	Inundații, poluare punctuală	(X07, Y05), (X08, Y05)
Râul Bâsca (chei)	Drumeție, peisagistică	Acces dificil, degradarea versanților	(X07, Y06)
Afluenți (V. Colților)	Trasee de ecoturism, micro-cascade	Poluare difuză, degradarea malurilor	(X08, Y06), (X09, Y07)

Constatare factuală: Potențialul hidrografic poate fi valorificat prin produse turistice cu impact redus, contribuind la diversificarea ofertei locale. **Problemă clară:** Lipsa totală a unor amenajări și a unor produse turistice structurate care să utilizeze această resursă. **Consecință + Implicație PUG:** Este necesară crearea unei rețele de ecoturism bazată pe resursa de apă și a unor reguli clare de amenajare a malurilor. Se propune amenajarea unor trasee pietonale și de cicloturism de-a lungul malurilor în KILO_CAROURILE (X07, Y06) și (X08, Y05), dotate cu panouri informative despre ecosistemul acvatic și puncte de odihnă. Dezvoltarea pescuitului sportiv necesită definirea unor sectoare dedicate și stabilirea unor reguli de practicare. În intravilan, malurile pot fi integrate în sistemul de spații verzi prin crearea de parcuri liniare, care să servească atât localnicilor, cât și turiștilor. Regulamentul Local de Urbanism va trebui să includă prevederi clare privind retragerile minime obligatorii față de maluri, materialele permise pentru amenajări și condițiile de realizare a lucrărilor hidrotehnice, transformând rețeaua hidrografică într-un ax structurant al dezvoltării durabile a comunei.

2.3. Arii naturale protejate

Constatare factuală: Pe teritoriul comunei Colți se află două arii naturale protejate, Avenul de la Aluniș și Rezervația Bozioru-Arbănași. **Problemă clară:** Aceste zone impun un regim de management specific, care condiționează strict orice dezvoltare teritorială, dar planurile de management sunt adesea inexistente, neimplementate sau necunoscute la nivel local. **Consecință + Implicație PUG:** Este obligatorie transpunerea limitelor precise și a regimului de protecție (zonare internă) în PUG, care devine astfel principalul instrument de aplicare a legii la nivel local. Ariile protejate sunt localizate în KILO_CAROURILE (Xo8, Yo7) și (Xo9, Yo8), acoperind o suprafață de câteva zeci de hectare. Pentru fiecare arie, PUG trebuie să preia regulile de zonare internă (zonă de protecție integrală, zonă tampon, zonă de dezvoltare durabilă). În zona de protecție integrală, orice construcție este interzisă, fiind permise doar activități de cercetare științifică, monitorizare și ecoturism cu impact zero, fără amenajări permanente.

Constatare factuală: Ariile protejate sunt puncte de atracție majore, dar un flux necontrolat de turiști poate genera presiuni antropice care degradează ecosistemele protejate. **Problemă clară:** Este necesar un echilibru fin între valorificarea turistică și conservarea strictă a biodiversității. **Consecință + Implicație PUG:** Dezvoltarea infrastructurii turistice (pensiuni, centre de vizitare) va fi permisă exclusiv în zonele de dezvoltare durabilă definite de planurile de management, cu reguli stricte privind integrarea în peisaj, materialele utilizate și managementul deșeurilor. Fluxurile de vizitatori vor fi canalizate pe trasee marcate și omologate, pentru a minimiza impactul. În KILOCAROU (Xo8, Yo7), dezvoltarea de pensiuni va fi permisă doar în zona de dezvoltare durabilă, cu condiții de integrare în peisaj și management al deșeurilor. HECTACAROURILE din zona tampon, precum (Xo8, Yo7) · ($\Delta X=100$ m, $\Delta Y=400$ m), vor avea un regim mai permisiv, dar condiționat de menținerea caracterului rural și a practicilor agricole tradiționale. Colaborarea dintre autoritatea locală și administratorul ariei protejate este esențială pentru un management eficient.

Constatare factuală: Statutul de arie protejată poate fi o oportunitate majoră de branding și marketing teritorial. **Problemă clară:** Comuna Colți nu utilizează acest avantaj competitiv în promovarea sa turistică. **Consecință + Implicație PUG:** PUG-ul trebuie să susțină activ dezvoltarea ecoturismului ca formă prioritară de turism. Comuna Colți se poate promova ca o destinație "verde", oferind experiențe bazate pe observarea naturii, educație ecologică și conservare. Veniturile generate din aceste activități pot fi reinvestite parțial în acțiuni de conservare. Se pot dezvolta pachete turistice care includ vizite ghidate în KILO_CAROU (Xo9,

Yo8), în parteneriat cu administratorul ariei. Regulamentul Local de Urbanism va include un capitol distinct pentru ariile protejate și zonele lor tampon, specificând în detaliu intervențiile permise și interzise (tipuri de construcții, regim de înălțime, organizarea de evenimente, managementul forestier). Astfel, PUG-ul devine un instrument eficient pentru implementarea obiectivelor de conservare și pentru transformarea unei constrângeri legislative într-o oportunitate de dezvoltare.

2.4. Peisaje naturale valoroase și biodiversitate

Constatare factuală: Valoarea peisagistică a comunei Colți este o resursă turistică complexă și difuză, definită de interacțiunea dintre relief, hidrografie, vegetație și modul tradițional de utilizare a terenurilor. **Problemă clară:** Această resursă este extrem de vulnerabilă la intervenții antropice neintegrate (construcții cu arhitectură inadecvată, defrișări, abandonul pajiștilor), care îi pot degrada calitatea și autenticitatea. **Consecință + Implicație PUG:** Protecția peisajului trebuie să devină un obiectiv central al planificării, prin reguli care să ghideze noile construcții spre o integrare armonioasă în contextul local. KILOCAROURILE din zona înaltă, precum (X10, Yo8), sunt caracterizate de peisaje forestiere compacte, în timp ce KILOCAROUL (Xo8, Yo6) prezintă un peisaj mozaicat, cultural-tradițional, de o valoare deosebită. Punctele de belvedere, precum cele din HECTA_CAROURILE (Xo9, Yo8) · ($\Delta X=300$ m, $\Delta Y=500$ m) și (X10, Yo7) · ($\Delta X=700$ m, $\Delta Y=200$ m), necesită protejarea conurilor de vizibilitate prin restricții severe de înălțime și volumetrie pentru construcțiile din aval.

Constatare factuală: Teritoriul comunei găzduiește o biodiversitate bogată și coridoare ecologice importante pentru fauna sălbatică, în special de-a lungul cursurilor de apă și a trupurilor de pădure. **Problemă clară:** Fragmentarea habitatelor prin construcții și dezvoltarea necontrolată a infrastructurii reprezintă o amenințare majoră pentru conectivitatea ecologică și pentru supraviețuirea speciilor. **Consecință + Implicație PUG:** Este necesară protejarea coridoarelor ecologice și a habitatelor valoroase prin reglementări urbanistice specifice. KILO_CAROURILE care se suprapun peste coridoare ecologice majore, precum valea râului Bâsca în (Xo7, Yo5), necesită o atenție specială, limitând extinderea construcțiilor și menținând o fâșie de protecție riverană. Dezvoltarea ecoturismului (birdwatching, tururi botanice) se bazează direct pe această resursă. Regulamentul Local de Urbanism poate contribui prin încurajarea menținerii pajiștilor cu valoare naturală ridicată (prin condiționarea schimbării categoriei de folosință) și prin impunerea unui procent minim de suprafață verde permeabilă pentru orice nouă dezvoltare.

*Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Colți
Studiu de fundamentare privind potențial balnear și turistic*

Constatare factuală: Peisajul și biodiversitatea sunt resurse difuze, care necesită o abordare integrată la nivelul întregului teritoriu administrativ. Problemă clară: Lipsa unui instrument de planificare care să gestioneze aceste resurse într-un mod coerent și conectat. Consecință + Implicație PUG: Se propune crearea și reglementarea unei "infrastructuri verzi" la nivelul comunei Colți. Aceasta este o rețea de spații naturale și semi-naturale interconectate, cu funcții multiple: ecologice (suport pentru biodiversitate), de agrement (trasee turistice) și de producție (agricultură tradițională). Rețeaua va include coridoarele râurilor, trupurile de pădure, pajiștile valoroase și chiar elemente liniare precum aliniamentele de arbori. KILO_CAROURILE desemnate ca parte a acestei rețele, precum (X07, Y07) (coridor forestier) și (X08, Y06) (peisaj cultural), vor avea reglementări specifice menite să le conserve caracterul și conectivitatea. Prin această abordare, PUG-ul devine un gestionar activ al peisajului și al biodiversității, asigurând că dezvoltarea turistică se realizează în armonie cu natura, nu în detrimentul acesteia.

3. ANALIZA PATRIMONIULUI CULTURAL-ISTORIC ȘI ARHEOLOGIC

Constatare factuală: Memoria culturală a comunei Colți reprezintă un factor de identitate profund și o resursă unică, materializată într-un patrimoniu antropocentric de o valoare excepțională.

Problemă clară: Acest patrimoniu, de la așezările rupestre la monumentele de arhitectură și siturile arheologice, se află într-o stare de conservare precară și este sub-valorificat, existând un decalaj major între importanța sa istorică și vizibilitatea sa actuală. **Consecință + Implicație**

PUG: Riscul pierderii ireversibile a unor elemente de patrimoniu și ratarea unei oportunități majore de dezvoltare prin turism cultural impun instituirea unui cadru de reglementare robust. Planul Urbanistic General trebuie să asigure protecția activă a acestor resurse și să ghideze integrarea lor inteligentă în circuitul turistic, transformând memoria locului într-un motor de dezvoltare durabilă.

Demersul este structurat pe patru axe de analiză, corespunzătoare subcapitolelor, fiecare axă abordând o tipologie distinctă de patrimoniu: așezări rupestre, monumente istorice de arhitectură, situri arheologice și zone construite protejate. Pentru fiecare categorie, se realizează o analiză detaliată ce include: 1. localizarea precisă a obiectivelor în teritoriul administrativ (grila TKHC); 2. evaluarea stării actuale de conservare; 3. identificarea regimului juridic de protecție (LMI, RAN); 4. analiza vulnerabilităților și a presiunilor antropice; 5. formularea de propuneri preliminare privind măsurile de protecție și de punere în valoare ce trebuie integrate în PUG. Patrimoniul imaterial nu este acoperit în acest capitol, fiind tratat distinct.

3.1. Așezări rupestre

Constatare factuală: Ansamblul rupestru de la Aluniș (cod LMI BZ-II-a-A-02352), localizat în KILOCAROU (Xo8, Yo6), constituie cel mai valoros obiectiv de patrimoniu al comunei Colți, incluzând Biserica rupestră "Tăierea Capului Sf. Ioan Botezătorul" (BZ-II-m-A-02352.01) și chiliile anexe (BZ-II-m-A-02352.02). La acesta se adaugă o rețea de vestigii mai puțin cunoscute, precum "Biserița lui Iosif" și "Agatonul Nou", situate în KILOCAROURILE (Xo8, Yo7) și (Xo9, Yo7).

Problemă clară: În ciuda statutului său, ansamblul principal nu beneficiază de un plan de management integrat, vizitarea se face necontrolat, iar obiectivele secundare nu au statut de protecție și sunt inaccesibile, ceea ce duce la o presiune antropică neuniformă și la riscuri de degradare. **Consecință + Implicație PUG:** Presiunea antropică constantă riscă să accelereze degradarea monumentului principal, în timp ce siturile secundare sunt vulnerabile la distrugere. Este obligatorie definirea unei Zone cu Regim Special de Protecție a Monumentelor Istorice (ZSPMH01) care să acopere ansamblul și zona sa de protecție, conform avizului Ministerului

Culturii. În HECTA_CAROURILE corespunzătoare, precum (Xo8, Yo6) · ($\Delta X=800$ m, $\Delta Y=200$ m), regulamentul PUG va interzice construcțiile noi, cu excepția celor de conservare, cercetare și amenajare a unui circuit de vizitare cu impact minim. Totodată, PUG-ul va institui zone de protecție punctuale și coridoare de acces protejate pentru obiectivele secundare, vizând includerea lor într-un "Traseu al Așezărilor Rupestre".

Valorificarea acestor așezări rupestre, fără a le degrada, necesită o abordare multidisciplinară care să transforme vizita într-o "descriere densă", adică o experiență de înțelegere profundă. Cultura nu este o entitate ocultă, ci un context în care actele sociale pot fi descrise inteligibil ('thickly'). (paraphrase: Geertz, Clifford, "The Interpretation of Cultures: Selected Essays", Basic Books, 1973, p. 14). Poveștile și legendele asociate cu aceste locuri, de la refugii în calea năvălitorilor la centre de spiritualitate isihastă, constituie un patrimoniu narativ valoros ce trebuie cules și integrat în experiența de vizitare. O soluție modernă pentru nararea acestor povești este dezvoltarea de aplicații de realitate augmentată, care să suprapună reconstituiri virtuale peste vestigiile actuale. PUG-ul poate facilita astfel de inițiative prin rezervarea spațiilor necesare pentru infrastructura digitală (ex: puncte de acces Wi-Fi în zonele de primire). Regimul de intervenție în zonele protejate va fi extrem de strict, permițând doar lucrări de consolidare, conservare și restaurare, avizate conform Legii nr. 422/2001. Orice dezvoltare turistică (pensiuni, restaurante) va fi menținută în afara perimetrului de protecție, în zonele de dezvoltare definite în PUG, pentru a nu afecta autenticitatea și integritatea siturilor. Aceste măsuri restrictive sunt garanția păstrării pe termen lung a acestei moșteniri unice.

3.2. Monumente istorice și de arhitectură

Constatare factuală: Pe lângă patrimoniul rupestru, comuna Colți deține și alte monumente istorice clasate, de importanță considerabilă, precum Ansamblul muzeului de chihlimbar (cod LMI BZ-II-m-A-01799), situat în KILO_CAROUL (Xo8, Yo6). **Problemă clară:** Aceste obiective sunt percepute ca elemente izolate, nefiind integrate într-o rețea culturală coerentă. Consecința este o vizibilitate redusă și o sub-utilizare a potențialului lor educativ și turistic. **Consecință + Implicație PUG:** Este necesară consolidarea rolului acestor monumente ca poli de atracție și crearea de legături funcționale și narrative între ele. Pentru fiecare monument istoric existent, PUG-ul va delimita cu exactitate zona de protecție, în interiorul căreia orice intervenție va fi condiționată de avizul Direcției Județene pentru Cultură. O analiză de teren a fondului construit valoros poate identifica și alte clădiri ce merită propuse spre clasare, precum vechea școală din satul Colți sau o serie de case tradiționale bine conservate.

Muzeul Chihlimbarului, localizat în HECTA_CAROUL (Xo8, Yo6) · ($\Delta X=300$ m, $\Delta Y=800$ m), necesită o atenție specială. Problema sa actuală este spațiul expozițional limitat și prezentarea învechită. Oportunitatea constă în extinderea sa, un proiect ce trebuie ghidat de PUG prin alocarea terenului necesar și prin stabilirea unor reguli de construire care să asigure o integrare armonioasă a noii aripi. Regimul de înălțime propus în zona de protecție a muzeului, pe o rază de 50 de metri, este de maxim P+1E, pentru a nu afecta vizibilitatea și importanța sa simbolică. Regimul de intervenție în aceste zone protejate trebuie să fie flexibil, permițând funcțiuni compatibile cu statutul de monument, precum spații culturale, ateliere meșteșugărești sau mici cafenele, care pot contribui la animarea și la sustenabilitatea economică a obiectivelor. Poveștile asociate cu aceste monumente, de la istoria exploatării chihlimbarului la biografiile unor personalități locale, sunt resurse valoroase ce trebuie integrate în discursul de promovare. Prin astfel de măsuri precise, PUG-ul devine un instrument activ de protecție și de punere în valoare, asigurând că dezvoltarea urbanistică se face cu respect față de memoria istorică.

3.3. Situri arheologice

Constatare factuală: Pe teritoriul comunei Colți se află situri arheologice clasate în Lista Monumentelor Istorice (LMI) și în Repertoriul Arheologic Național (RAN), precum Necropola Monteoru de la "Vârful Bâi" (cod LMI BZ-I-s-B-02218; cod RAN 46448.01), localizată în KILO_CAROUL (Xo7, Yo6). **Problemă clară:** Invizibilitatea este problema specifică patrimoniului arheologic; siturile nemarcate la suprafață sunt extrem de vulnerabile la distrugerii accidentale prin lucrări agricole sau de construcții. **Consecință + Implicație PUG:** Delimitarea obligatorie a zonelor de protecție a patrimoniului arheologic (ZPA) și instituirea unui regim de supraveghere și intervenție preventivă sunt de maximă importanță. PUG-ul va prelua limitele siturilor cunoscute din documentațiile de specialitate și le va transpune în planșele de reglementări. În interiorul acestor perimetre, orice lucrare care implică săpături la o adâncime mai mare de 30 cm va fi condiționată de obținerea avizului arheologic și de supraveghere de specialitate.

Identificarea altor situri cu potențial arheologic este o prioritate. Pe baza analizei toponimiei, a surselor istorice și a configurației terenului, se pot delimita zone cu potențial arheologic (ZPIA), unde se va institui un regim similar. Zonele de terasă din lungul râului Bâsca, din KILO_CAROURILE (Xo7, Yo5) și (Xo8, Yo5), care au oferit condiții prielnice pentru așezări umane, vor fi incluse în această categorie. Valorificarea turistică a acestor situri este un proces delicat. Soluția este interpretarea "in situ". Pentru situl de la "Vârful Bâi", se poate amenaja un

punct de belvedere cu panouri informative care să explice, cu ajutorul graficii și al reconstituirilor, cum arăta necropola din Epoca Bronzului (Cultura Monteoru), fără a necesita excavare extensivă. Legendele locale despre comori, adesea legate de astfel de locuri, pot fi integrate în povestea sitului, creând o punte între știință și folclor. PUG-ul poate sprijini aceste demersuri prin rezervarea accesului public către situri și prin permiterea unor amenajări minimale, cu impact redus.

3.4. Zone construite protejate

Constatare factuală: Valoarea patrimonială a comunei Colți rezidă și în coerența și autenticitatea vetrelor satelor Aluniș și Colți, situate în KILO_CAROURILE (Xo8, Yo6) și (Xo9, Yo6). **Problemă clară:** În absența unui statut de protecție la nivel de ansamblu, aceste zone sunt vulnerabile la intervenții inadecvate care erodează caracterul tradițional. **Consecință + Implicație PUG:** Este necesară delimitarea și reglementarea acestor areale ca Zone Construite Protejate (ZCP). Propunerea este un regim flexibil, bazat pe un set de reguli și recomandări incluse într-un ghid de design arhitectural, anexă la RLU. Pentru construcțiile noi și extinderile din ZCP, se vor impune reguli obligatorii privind regimul de înălțime (maxim P+1E+M), alinierea, procentul de ocupare a terenului (maxim 30%), forma acoperișului și materialele. Acest set de reguli nu vizează crearea unui "muzeu al satului", ci încurajarea unei arhitecturi contemporane de calitate, care să dialogheze respectuos cu tradiția.

Valorificarea acestor zone se poate face prin crearea de trasee pietonale tematice, "Pe urmele arhitecturii locale", care să ghideze vizitatorii. PUG-ul, prin delimitarea clară a ZCP-urilor și prin adoptarea ghidului de design, devine principalul garant al păstrării identității culturale a așezărilor.

Tabel 2-Reguli Obligatorii pentru ZCP

Element Arhitectural	Reguli Obligatorii pentru ZCP	Recomandări
Regim de Înălțime	Maxim P+1E+M (Parter + 1 Etaj + Mansardă)	Adaptarea la înălțimea medie a clădirilor din jur.
POT (Procent Ocupare)	Maxim 30%	Mentținerea unor curți și grădini generoase.

*Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Colți
Studiu de fundamentare privind potențial balnear și turistic*

Element Arhitectural	Reguli Obligatorii pentru ZCP	Recomandări
Acoperiș	În două ape, cu pantă între 30-45 de grade; învelitoare din șiță, șindrilă sau tablă fălțuită de culoare închisă.	Evitarea ferestrelor de mansardă atipice; utilizarea lucarnelor.
Fațade	Interzicerea materialelor cu aspect artificial (PVC, sticlă-oglină, tencuieli decorative stridente).	Utilizarea lemnului, a pietrei locale și a tencuielilor albe sau în culori pastelate, derivate din pigmenți naturali.
Împrejmuiri	Garduri transparente din lemn sau piatră, cu înălțime maximă de 1,80 m.	Reinterpretarea modelelor de porți tradiționale.

Această abordare face trecerea către capitolul următor, care va analiza patrimoniul imaterial, cultura vie a comunității, la fel de importantă pentru definirea specificului local.

4. ANALIZA PATRIMONIULUI IMATERIAL ȘI A EVENIMENTELOR

Constatare factuală: Comuna Colți deține un capital cultural imaterial—un ansamblu de practici, cunoștințe și expresii vii—care definește identitatea locală și reprezintă o resursă turistică de o autenticitate deosebită. **Problemă clară:** Spre deosebire de patrimoniul material, cel imaterial este dinamic și dependent de continuitatea transmiterii intergeneraționale, ceea ce îl face vulnerabil la riscul dispariției în contextul schimbărilor socio-economice. **Consecință + Implicație PUG:** Fundamentarea propunerilor de reglementare urbanistică trebuie să includă măsuri menite să protejeze și să stimuleze manifestările culturii vii, considerând că acestea sunt una dintre cele mai valoroase atracții ale destinației.

Metodologia aplicată pentru acest capitol îmbină cercetarea documentară cu metode de investigare calitativă, specifice etnografiei și antropologiei culturale, pentru a asigura o diagnoză completă. Sursele de date includ: 1. monografiile locale și studii de specialitate care documentează tradițiile și meșteșugurile din zonă; 2. arhive digitale ale unor instituții precum Centrul Județean pentru Conservarea și Promovarea Culturii Tradiționale Buzău; 3. interviuri cu meșteri locali, organizatori de evenimente și alți "purtători" de patrimoniu imaterial. Se urmărește o înțelegere a contextului social și economic în care aceste practici supraviețuiesc sau se transformă. Fiecare subcapitol abordează o componentă a patrimoniului imaterial, evaluându-i starea actuală, potențialul turistic și problemele, finalizând cu concluzii care fundamentează propuneri concrete, de la crearea de spații dedicate meșteșugarilor, la definirea de zone pentru evenimente tradiționale sau susținerea punctelor gastronomice locale.

4.1. Meșteșuguri și tradiții

Constatare factuală: Meșteșugurile tradiționale din comuna Colți, în special prelucrarea chihlimbarului, se află într-un stadiu avansat de dispariție. **Problemă clară:** Numărul meșterilor activi este redus la sub cinci persoane, majoritatea fiind în vârstă, iar procesul de transmitere a cunoștințelor către tânăra generație este aproape inexistent, o situație vizibilă în KILO_CAROUL (X08, Y06), unde se concentrează activitatea. **Consecință + Implicație PUG:** Fără măsuri de revitalizare, aceste meșteșuguri riscă să dispară, generând o pierdere culturală ireversibilă și diminuând unicitatea destinației. PUG-ul trebuie să susțină crearea unui cadru urbanistic care să faciliteze practicile meșteșugărești și transmiterea lor. Alte meșteșuguri identificate, precum țesutul la război și prelucrarea lemnului, practicate sporadic în satele Aluniș și Colții de Jos, se confruntă cu aceleași amenințări. Documentarea tradițiilor legate de calendarul agricol (clăci, șezători) și de ciclurile vieții (ritualuri de nuntă) este un prim pas necesar pentru revitalizarea lor,

însă pentru a supraviețui, aceste practici trebuie să fie reintegrate într-un context economic și social funcțional.

Valorificarea turistică a meșteșugurilor și tradițiilor este considerabilă, oferind posibilitatea de a crea experiențe autentice și interactive pentru vizitatori, însă lipsa unei abordări strategice de valorificare, care să depășească simpla vânzare de suveniruri, este o problemă evidentă. PUG-ul trebuie să definească zone cu funcțiune mixtă (locuire și activități meșteșugărești) pentru a permite crearea de ateliere deschise. HECTA_CAROURILE din (Xo8, Yo6) · ($\Delta X=400$ m, $\Delta Y=700$ m) și ($\Delta X=500$ m, $\Delta Y=700$ m) sunt pretabile pentru un "sat al meșteșugarilor", un nucleu unde turiștii pot interacționa direct cu artizanii. Integrarea produselor meșteșugărești în circuitul local, prin parteneriate cu pensiunile, și organizarea de evenimente tematice pot atrage un public interesat de turismul experiențial. Acest proces trebuie realizat cu respect pentru autenticitate, pentru a evita capcana "folklorizării" excesive, transformând cultura într-un spectacol superficial. Adevărata valoare constă în prezentarea meșteșugului ca parte a unei lumi vii, o abordare care necesită o "descriere densă" a contextului. Cultura nu este o entitate ocultă, ci un context în care actele sociale pot fi descrise inteligibil ('thickly'). (paraphrase: Geertz, Clifford, „The Interpretation of Cultures: Selected Essays”, Basic Books, 1973, p. 14).

Tabel 3-Meșteșuguri și tradiții

Meșteșug/Tradiție	Stare de Conservare	Potențial Turistic	Măsuri PUG Propuse
Prelucrarea Chihlimbarului	Critică	Ridicat (ateliere deschise, brand local)	Definire zonă meșteșugărească în (Xo8, Yo6), facilități pentru ateliere.
Țesutul la Război	Fragilă	Mediu (produse de nișă, workshop-uri)	Sprijin pentru reconversia unor anexe gospodărești în ateliere.
Prelucrarea Lemnului	Medie	Ridicat (elemente de arhitectură, mobilier)	Includerea în ghidul de design a recomandărilor de utilizare a lemnului local.
Obiceiuri de Sezon	Medie	Ridicat (evenimente tematice, reconstituiri)	Protejarea spațiilor publice tradiționale (vatra satului).

Revitalizarea meșteșugurilor necesită măsuri concrete de sprijin, în contextul absenței unui cadru care să susțină formarea profesională și desfacerea produselor. Regulamentul Local de Urbanism

poate încuraja utilizarea elementelor de arhitectură tradițională și a materialelor locale, creând o cerere pentru meșteri. Autoritatea locală poate facilita accesul la finanțări și promovarea online. PUG-ul trebuie să protejeze spațiile unde se desfășoară tradițiile (curtea căminului cultural) și să condiționeze dezvoltările din proximitate, transformând patrimoniul imaterial dintr-o moștenire fragilă într-o resursă de dezvoltare vie.

4.2. Gastronomie locală

Constatare factuală: Gastronomia din Colți, bazată pe rețete tradiționale și ingrediente locale precum pastrama de oaie și brânza de burduf, reprezintă o resursă turistică cu potențial insuficient explorat. **Problemă clară:** Producția este realizată la nivel de gospodărie, cu disponibilitate limitată și calitate variabilă, iar tranziția către piață este blocată de dificultățile de conformare la normele sanitare-veterinare. **Consecință + Implicație PUG:** Fără un cadru de susținere, această resursă nu poate fi integrată într-o ofertă turistică standardizată și sigură. PUG-ul trebuie să faciliteze apariția unor forme de valorificare precum Punctele Gastronomice Locale (PGL), o soluție legislativă menită să sprijine micile gospodării.

Transformarea gastronomiei locale într-un produs turistic necesită o abordare strategică, având în vedere lipsa unor canale de desfacere organizate și a unor evenimente de profil. PUG-ul poate sprijini dezvoltarea unei rețele de Puncte Gastronomice Locale prin definirea de reguli urbanistice clare în KILO_CAROURILE accesibile, precum (X08, Y06) și (X09, Y06). De asemenea, poate prevedea spații special amenajate pentru evenimente tematice (festivaluri, târguri de produse locale). Crearea unui brand local ("Gust de Colți") și colaborarea cu pensiunile pentru includerea preparatelor locale în meniuri sunt esențiale. Aceste acțiuni pot transforma gastronomia dintr-o simplă componentă a vieții rurale într-un produs turistic de sine stătător, capabil să atragă vizitatori și să genereze venituri direct în comunitate.

Reglementările urbanistice pot susține dezvoltarea turismului gastronomic, o dimensiune adesea ignorată în planificarea tradițională. Noul PUG va defini zone pentru procesarea și desfacerea produselor, de exemplu în HECTACAROUL (X08, Y06) · ($\Delta X=300$ m, $\Delta Y=700$ m) pentru un centru de colectare și procesare a laptelui. Regulamentul va facilita autorizarea Punctelor Gastronomice Locale prin simplificarea condițiilor de construire și amenajare, în acord cu legislația specifică. Mai mult, protejarea terenurilor agricole valoroase, în special livezile și pajiștile din KILOCAROURILE (X07, Y06) și (X09, Y05), devine o prioritate, limitând extinderea

necontrolată a intravilanului și asigurând astfel sustenabilitatea pe termen lung a "materiei prime" pentru gastronomia locală.

4.3. Calendar de evenimente

Constatare factuală: Activitatea culturală din comuna Colți este sporadică, limitată la evenimente religioase cu vizibilitate redusă în afara localității, precum hramul Bisericii rupestre de la Aluniș. **Problemă clară:** Lipsește un eveniment-fanion cu o identitate clară, capabil să atragă un public larg și să devină un brand pentru destinație, din cauza absenței unei viziuni strategice și a unei promovări insuficiente. **Consecință + Implicație PUG:** Potențialul de a atrage turiști și de a anima comunitatea prin evenimente este nevalorificat, iar destinația rămâne dependentă de fluxuri turistice spontane și neorganizate. PUG-ul trebuie să creeze cadrul spațial pentru o ofertă de evenimente coerentă.

Crearea unui calendar de evenimente echilibrat, care să acopere o perioadă lungă din an, este o necesitate strategică, însă se lovește de lipsa infrastructurii adecvate și a unei structuri organizatorice. Se propune un calendar structurat pe evenimente majore, de nișă și comunitare. Evenimentul principal ar putea fi un "Festival al Chihlimbarului și al Așezărilor Rupestre", organizat în august. Evenimentele de nișă ar putea include un festival de muzică folk sau tabere de creație. Evenimentele comunitare, precum "Focul lui Sumedru", ar trebui revitalizate și integrate în oferta turistică. PUG-ul va defini zone pentru evenimente în aer liber în KILO_CAROUL (Xo8, Yo6), dotate cu utilități, și va prioritiza modernizarea Căminului Cultural.

Implementarea unui calendar de evenimente viabil necesită un parteneriat solid și o entitate dedicată managementului turistic, care în prezent lipsește. Se propune înființarea unei asociații de promovare, de tip Organizație de Management al Destinației (OMD), formată din reprezentanți ai primăriei, ai operatorilor turistici și ai comunității. PUG-ul va alocă un teren pentru construcția unui Centru de Informare Turistică în HECTA_CAROUL (Xo8, Yo6) · ($\Delta X=300$ m, $\Delta Y=600$ m), care va servi și ca sediu pentru această asociație. Finanțarea evenimentelor va proveni din surse mixte: buget local, sponsorizări, taxe de participare și fonduri europene dedicate. Acest cadru instituțional și spațial este esențial pentru a trece de la evenimente sporadice la o strategie culturală generatoare de valoare.

4.4. Capital uman și implicare comunitară

Constatare factuală: Vitalitatea patrimoniului imaterial depinde de o resursă umană valoroasă, dar fragilă, formată în principal din "tezaure umane vii" în vârstă. **Problemă clară:** Implicarea

comunitară este nestructurată, iar instituțiile cheie (școală, cămin cultural) au o activitate limitată în conservarea tradițiilor, blocând transferul de cunoștințe intergenerațional. **Consecință + Implicație PUG:** Fără un cadru care să stimuleze implicarea comunitară și transferul de cunoștințe, cultura vie riscă să dispară. PUG-ul trebuie să ofere suportul fizic și de reglementare pentru revitalizarea acesteia.

Dezvoltarea capitalului uman necesită crearea de oportunități și consolidarea rețelelor locale, în contextul absenței programelor educaționale și a formelor asociative. Se propune introducerea de cursuri opționale de meșteșuguri locale în școală și transformarea Căminului Cultural într-un centru comunitar activ, care să găzduiască ateliere și evenimente. PUG-ul poate sprijini acest demers prin modernizarea și extinderea Căminului Cultural. Înființarea de asociații ale meșterilor este crucială, iar implicarea tinerilor poate fi stimulată prin proiecte ce combină tradiția cu tehnologia (ex: crearea unui muzeu virtual al meșteșugurilor). Aceste inițiative creează rețeaua de cooperare necesară pentru ca producția culturală să fie sustenabilă. Arta nu este opera unui geniu individual, ci rezultatul activității colective a unei întregi rețele de suport. (paraphrase: Becker, Howard S., „Art Worlds”, University of California Press, 1982, p. 34).

Planificarea fizică, deși adesea ignorată în acest context, poate susține semnificativ dezvoltarea capitalului uman. PUG-ul va oferi suportul material prin: 1) Modernizarea Căminului Cultural, alocându-i o funcțiune mixtă de cultură și educație non-formală. 2) Alocarea de terenuri pentru ateliere meșteșugărești și piețe, în special în KILO_CAROUL (Xo8, Yo6). 3) Protejarea vetrei satului ca spațiu public destinat evenimentelor comunitare. Un proces de planificare participativ, care implică activ comunitatea în definirea acestor spații, va crește gradul de asumare a strategiei și va mobiliza energiile locale. O comunitate implicată este garanția unui turism autentic și sustenabil. Investiția în oameni devine astfel la fel de importantă ca investiția în infrastructură, creând o punte către capitolul următor, care va evalua suportul fizic necesar pentru valorificarea întregului potențial.

5. INFRASTRUCTURA TURISTICĂ EXISTENTĂ

Constatare factuală: Calitatea experienței turistice în comuna Colți este direct dependentă de infrastructura suport, care include patru piloni: capacitatea de primire (cazare, alimentație), dotările de agrement, accesibilitatea (transport) și suportul informațional. **Problemă clară:** Diagnoza situației existente relevă deficite structurale, disfuncționalități și puncte critice la nivelul tuturor celor patru piloni, limitând competitivitatea destinației. **Consecință + Implicație PUG:** Prezentul capitol construiește o bază de date factuală, cantitativă și calitativă, care fundamentează necesitatea unor reglementări urbanistice menite să remedieze aceste deficite și să ghideze dezvoltarea viitoare a infrastructurii turistice.

Analiza se bazează pe corelarea datelor statistice oficiale privind fluxurile turistice, a informațiilor administrative locale și a datelor colectate prin cercetare directă pe teren. Toate elementele de infrastructură identificate sunt cartografiate și georeferențiate utilizând grila canonică TKHC pentru a permite o analiză spațială precisă a distribuției și a gradului de acoperire teritorială. Fiecare subcapitol urmărește o structură logică de diagnoză: 1. inventar, capacitate și localizare; 2. identificarea deficitelor și a calității necorespunzătoare; 3. formularea implicațiilor directe pentru dezvoltarea turistică și pentru reglementările PUG.

5.1. Infrastructura de cazare și alimentație

Constatare factuală: Capacitatea de primire turistică a comunei Colți este redusă, constituind un factor limitativ major. Inventarul unităților de cazare clasificate oficial identifică 8 structuri, totalizând aproximativ 100 de locuri. Acestea sunt exclusiv pensiuni turistice și agroturistice, cu un grad de confort mediu (2-3 stele/margarete). **Problemă clară:** Oferta este neuniformă teritorial și lipsită de diversitate. Concentrarea unităților este vizibilă în satul Aluniș, în KILOCAROURILE (Xo8, Yo6) și (Xo9, Yo6), în timp ce satele Colți, Colții de Jos și Muscelu Cărămănești au o ofertă aproape inexistentă. Lipsesc total unități de tip hotelier, camping sau hostel, care s-ar putea adresa altor segmente de turiști. **Consecință + Implicație PUG:** Această situație limitează capacitatea de a gestiona vârfuri de cerere și de a atrage grupuri organizate. PUG trebuie să încurajeze o distribuție teritorială mai echilibrată a viitoarelor dezvoltări și să definească zone care să permită diversificarea tipologică a unităților de cazare, în special în KILOCAROURILE cu potențial, dar slab deservite.

Constatare factuală: Infrastructura de alimentație publică este subdezvoltată și dependentă de unitățile de cazare. Majoritatea pensiunilor oferă servicii de masă exclusiv pentru turiștii cazați.

Numărul unităților cu circuit deschis este de doar 2, ambele situate în KILOCAROU (Xo8, Yo6). Problemă clară: Această carență afectează direct turiștii în tranzit și vizitatorii de o zi, reducând atractivitatea generală a destinației și timpul mediu petrecut în localitate. Potențialul *gastronomiei* locale nu este valorificat. Consecință + Implicație PUG: Veniturile generate de turism sunt limitate. PUG trebuie să definească zone cu funcțiune de servicii turistice și alimentație publică în HECTACAROURI cu accesibilitate bună, adiacente drumurilor comunale DC69 și DC71, pentru a stimula apariția de noi restaurante și Puncte Gastronomice Locale. Fără această dezvoltare, orice strategie de creștere a fluxului turistic va fi blocată de o limitare structurală.

Tabel 4-Infrastructura de cazare și alimentație

Tipologie Unitate	Număr Unități	Capacitate Totală (locuri)	Localizare Principală (KILO_CAROU)	Observații
Pensiune Agroturistică	6	~80	(Xo8, Yo6), (Xo9, Yo6)	Grad mediu de confort (2-3 margarete)
Pensiune Turistică	2	~20	(Xo8, Yo6)	Grad mediu de confort (2-3 stele)
Restaurant (circuit deschis)	2	~60	(Xo8, Yo6)	Ofertă limitată, asociată cu pensiuni
Punct Gastronomic Local (PGL)	0	0	N/A	Potențial nevalorificat

5.2. Infrastructura de agrement

Constatare factuală: Infrastructura de agrement este subdimensionată, bazându-se aproape exclusiv pe capitalul natural, fără a fi organizată. Singurul obiectiv cultural cu infrastructură de vizitare este Muzeul Chihlimbarului, localizat în KILOCAROU (Xo8, Yo6), însă facilitățile sale de primire sunt precare. Problemă clară: Lipsa dotărilor și a produselor turistice structurate. Nu există trasee turistice marcate și omologate oficial, rețeaua existentă fiind marcată artizanal. Potențialul pentru cicloturism este complet nevalorificat, iar activitățile de agrement legate de apă sunt sporadice. Lipsesc total dotările pentru sport și recreere (terenuri de sport, parcuri de aventură, piscine). Consecință + Implicație PUG: Oferta turistică este monotonă și nu poate reține turiștii pentru sejururi lungi. PUG trebuie să identifice și să protejeze coridoarele optime pentru viitoarele trasee de drumeție și cicloturism. De asemenea, trebuie definite zone specifice pentru

dotări de agrement și sport, de exemplu în HECTACAROUL (X08, Y06) · ($\Delta X=500$ m, $\Delta Y=500$ m), care să nu intre în conflict cu funcțiunile de locuire sau cu zonele de protecție naturală.

Constatare factuală: Presiunea turistică se concentrează pe un număr redus de atracții, precum Ansamblul rupestru de la Aluniș. **Problemă clară:** Absența unei rețele de trasee care să disperseze fluxul de vizitatori generează supra-aglomerare în anumite puncte și lasă neexplorate alte zone valoroase. **Consecință + Implicație PUG:** Impactul negativ asupra zonelor suprasolicitate crește, iar oportunitățile economice în satele mai puțin vizitate sunt ratate. O rețea de drumeție ar putea valorifica peisajele din KILO_CAROURILE (X10, Y07) și (X09, Y08). PUG trebuie să trateze rețeaua de trasee ca pe o componentă de infrastructură verde, protejând-o prin reglementări clare. Fără investiții direcționate în acest sector, comuna Colți riscă să rămână o destinație de tranzit, incapabilă să se transforme într-o destinație de sejur.

5.3. Accesibilitate și transport

Constatare factuală: Accesibilitatea reprezintă o vulnerabilitate critică. Teritoriul comunei nu este deservit de drumuri naționale sau județene. Infrastructura internă, formată din drumurile comunale DC69, DC71 și DC78, se află într-o stare tehnică precară, cu sectoare neasfaltate și degradări semnificative. Drumul comunal DC71, care asigură accesul vital către satul Aluniș (KILOCAROURILE (X08, Y05) și (X08, Y06)), este dificil practicabil. **Problemă clară:** Infrastructura rutieră precară, absența transportului public regulat și lipsa acută a semnalizării turistice descurajează accesul și limitează drastic potențialul de dezvoltare. **Consecință + Implicație PUG:** Numărul de vizitatori este redus, obiective de valoare națională rămân subvalorificate, iar comunitățile sunt izolate. PUG-ul trebuie să joace un rol strategic prin ierarhizarea rețelei de drumuri, definirea profilelor transversale necesare (anticipând modernizările) și identificarea necesarului de parcare. Se impune amenajarea unei parcări în HECTACAROUL (X08, Y06) · ($\Delta X=200$ m, $\Delta Y=800$ m), adiacentă Muzeului Chihlimbarului. Fără o îmbunătățire radicală a accesibilității, potențialul turistic va rămâne latent.

5.4. Centre de informare turistică

Constatare factuală: Infrastructura de informare și promovare turistică la nivelul comunei Colți este inexistentă. **Problemă clară:** Nu există un centru de informare turistică funcțional, un punct de contact oficial pentru vizitatori. Informațiile sunt fragmentate, disponibile doar informal. Prezența online a destinației este precară. **Consecință + Implicație PUG:** Experiența turistului este îngreunată, operatorii locali nu au un canal de promovare, iar administrația locală nu poate

*Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Colți
Studiu de fundamentare privind potențialul balnear și turistic*

gestiona coerent fluxul de vizitatori. Este imperativ ca PUG-ul să rezerve un teren pentru construcția unui Centru de Informare Turistică. Amplasamentul ideal este în HECTA_CAROUL (X08, Y06) · ($\Delta X=400$ m, $\Delta Y=800$ m), într-o zonă cu vizibilitate maximă, lângă Muzeul Chihlimbarului. Regulamentul Local de Urbanism trebuie să definească această funcțiune ca fiind de interes public. Acest centru este un pas esențial pentru profesionalizarea managementului destinației și face tranziția către analiza potențialului balnear, un sector care necesită o abordare strategică distinctă.

6. ANALIZA POTENȚIALULUI BALNEAR

Constatare factuală: Prezența istorică și toponimică a unor surse de apă cu proprietăți minerale, cunoscute local ca "ape de leac", este un fapt documentat în memoria comunității, deși în prezent niciuna dintre aceste surse nu este certificată sau exploatată oficial. **Problemă clară:** Există un decalaj major între un potențial latent, recunoscut la nivel local, și absența totală a unei infrastructuri și a unui cadru legal care să permită capitalizarea acestor resurse. **Consecință + Implicație PUG:** Potențialul balnear este complet nevalorificat, iar comuna nu beneficiază de avantajul unui turism activ pe tot parcursul anului. Planul Urbanistic General trebuie să creeze, pentru prima dată, un cadru de reglementare care să anticipeze și să ghideze o posibilă dezvoltare viitoare în acest sector, de la protejarea perimetrelor de resurse la definirea zonelor pretabile pentru construcția de facilități specifice.

Metodologia acestui capitol urmărește un parcurs logic, de la inventarierea resurselor la analiza oportunităților. Într-o primă fază, se realizează o inventariere a factorilor naturali de cură cunoscuți la nivel local, precum izvoare minerale sau zone cu nămoluri, localizându-le cu precizie în grila TKHC. Ulterior, se analizează necesitatea realizării unor studii de specialitate, precum analize fizico-chimice, pentru a determina compoziția și potențialul terapeutic, un pas obligatoriu în vederea obținerii avizelor de la Agenția Națională pentru Resurse Minerale (ANRM). O a doua etapă majoră este diagnoza infrastructurii: se constată absența bazelor de tratament și se evaluează în ce măsură infrastructura de cazare existentă ar putea fi adaptată. A treia componentă a analizei vizează cadrul juridic și oportunitățile, examinând procedura complexă de obținere a licențelor de exploatare și criteriile necesare pentru ca localitatea să poată aplica, pe termen lung, pentru statutul de stațiune balneară. Fiecare subcapitol detaliază aceste aspecte, creând un cadru de înțelegere solid pentru fundamentarea deciziilor de planificare.

6.1. Factori naturali terapeutici

Constatare factuală: Datele colectate în teren, coroborate cu sursele orale din comunitate, indică prezența a cel puțin două areale cu izvoare minerale necertificate, cunoscute local sub denumirea de "sărături". Acestea sunt localizate în KILOCAROURILE (X07, Y05) și (X09, Y07), în proximitatea albiei unor pâraie. Pe lângă acestea, tradiția locală menționează existența unor zone cu nămoluri sapropelice, în special în zonele mlăștinoase de luncă din KILOCAROUL (X06, Y05). **Problemă clară:** Absența totală a unor analize fizico-chimice recente și certificate care să ateste compoziția acestor ape (conținut de sulf, sodiu, calciu, magneziu), temperatura la sursă și proprietățile lor terapeutice face ca orice discuție despre potențialul balnear să rămână la nivel

speculativ și neoperabil economic. **Consecință + Implicație PUG:** Imposibilitatea oricărei forme de exploatare economică și riscul degradării sau poluării surselor impun măsuri preventive. PUG-ul trebuie să instituie perimetre de protecție hidrogeologică în jurul acestor surse identificate. HECTACAROURILE (X07, Y05) · ($\Delta X=400$ m, $\Delta Y=600$ m) și (X09, Y07) · ($\Delta X=200$ m, $\Delta Y=300$ m) trebuie marcate ca zone cu regim special, unde construcțiile și anumite activități agricole (ex: utilizarea intensivă a îngrășămintelor chimice) sunt condiționate sau interzise, pentru a preveni contaminarea pânzei freatice. Pentru zonele cu potențial de nămol din KILOCAROU (X06, Y05), PUG-ul va introduce un regim de protecție a zonelor umede, corelând potențialul balnear cu obiectivele de conservare a biodiversității.

Caracteristicile fizico-chimice potențiale, estimate prin analogie cu alte surse din regiunea subcarpatică a județului Buzău, indică o probabilitate ridicată pentru ape sulfuroase, sodice și clorurate. Aceste tipuri de ape sunt recunoscute pentru eficiența lor în cura externă pentru tratarea a trei mari categorii de afecțiuni: 1. afecțiuni reumatismale degenerative și inflamatorii; 2. afecțiuni dermatologice (psoriazis, eczeme cronice); 3. afecțiuni ale sistemului nervos periferic. **Problemă clară:** Fără studii balneoclimatice complete, realizate de instituții acreditate precum Institutul Național de Recuperare, Medicină Fizică și Balneoclimatologie, nicio investiție serioasă nu poate fi demarată. **Consecință + Implicație PUG:** Se perpetuează un cerc vicios: fără investiții nu se fac studii, iar fără studii nu se atrag investiții. PUG-ul poate contribui la ruperea acestui cerc prin recunoașterea oficială a acestor zone ca având potențial balnear și prin crearea unui cadru de reglementare favorabil, care să semnaleze investitorilor o deschidere strategică. Un alt factor natural terapeutic, adesea neglijat, este bioclimatul specific zonei, un climat de tip sedativ-indiferent, caracterizat prin presiune atmosferică relativ constantă, variații moderate de temperatură și o ionizare negativă a aerului, în special în zonele împădurite. Acest bioclimat are un efect benefic general asupra sănătății, fiind recomandat pentru stări de stres și surmenaj. Problema este că acest avantaj nu este cuantificat sau promovat. Implicația pentru PUG este necesitatea de a proteja acest bioclimat prin măsuri stricte de control al poluării. Regulamentul local de urbanism trebuie să interzică activitățile industriale poluatoare în KILOCAROURILE care adăpostesc vetrele satelor, precum (X08, Y06) și (X09, Y07), și să protejeze masivele forestiere din (X07, Y08) și (X10, Y08), care joacă un rol esențial în menținerea calității aerului.

Tabel 5-Factori naturali terapeutici

Factor Natural de Cură Potențial	Localizare TKHC (KILOCAROU / HECTACAROU)	Stare Actuală	Necesar Studii de Specialitate (Obligatorii)
Izvoare minerale ("sărături")	(X07, Y05) · ($\Delta X=400$ m, $\Delta Y=600$ m), (X09, Y07) · ($\Delta X=200$ m, $\Delta Y=300$ m)	Necertificat, neamenajat	Analize fizico-chimice complete (minim 1 an), studii hidrogeologice, studii balneoclimatice.
Nămoluri sapropelice	(X06, Y05) (zone de luncă)	Neconfirmat, vulnerabil	Analize de laborator pentru proprietăți terapeutice, studii de impact asupra zonelor umede.
Bioclimat sedativ-indiferent	Întreg teritoriul UAT	Nevalorificat	Studiu de bioclimatologie, măsurători sistematice ale calității aerului.

6.2. Infrastructura balneară

Constatare factuală: Pe teritoriul UAT Colți nu există în prezent nicio bază de tratament balnear autorizată, niciun hotel balnear și nicio facilitate publică destinată utilizării factorilor naturali de cură. **Problemă clară:** Există un gol total între potențialul resurselor naturale și capacitatea efectivă de a oferi servicii balneare, ceea ce face ca turiștii atrași de renumele local al izvoarelor să nu aibă la dispoziție nicio facilitate pentru a beneficia de proprietățile acestora în mod organizat și sigur. **Consecință + Implicație PUG:** Potențialul balnear rămâne pur teoretic. Dezvoltarea acestui sector necesită alocarea de terenuri și definirea de reguli pentru o infrastructură complet nouă, oferind oportunitatea unică de a planifica de la zero o dezvoltare coerentă. PUG-ul trebuie să identifice KILOCAROURILE potrivite pentru viitoarele complexe balneare, considerând 4 criterii cumulative: 1. proximitatea față de resurse; 2. accesibilitatea (drumuri existente sau planificate); 3. disponibilitatea terenurilor (regim de proprietate); 4. impact redus asupra mediului și peisajului. KILOCAROURILE (X08, Y05) și (X09, Y06) sunt considerate zone de interes principal.

Absența totală a infrastructurii este o oportunitate unică de a crea un model de stațiune balneară de secol XXI, axată pe sustenabilitate, integrare în peisaj și concepte de wellness holistic, în contrast cu modelele învechite, de masă. **Problemă clară:** Cum poate ghida PUG-ul acest proces inovator, fără a bloca investițiile? **Consecință + Implicație PUG:** Prin reguli urbanistice

specifice, flexibile și stimulative. În HECTA_CAROURILE desemnate pentru dezvoltare balneară, precum (X08, Y05) · ($\Delta X=700$ m, $\Delta Y=300$ m), se pot impune condiții stricte privind eficiența energetică a clădirilor (standarde nZEB), utilizarea materialelor locale (piatră, lemn) și crearea de coridoare verzi care să asigure conectivitatea ecologică. Un regim de înălțime redus (maxim P+2E) și o densitate scăzută (POT maxim 30%) pot asigura o integrare armonioasă, diferențiind Colți de alte stațiuni și atrăgând un segment de turiști premium. Regulamentul Local de Urbanism va fi completat de un ghid de proiectare ilustrat. Un exemplu conceptual ar fi o bază de tratament modernă, cu arhitectură organică, acoperișuri verzi și spații vitrate generoase, care deschid clădirea către peisajul înconjurător. Analiza necesarului de infrastructură trebuie să ia în considerare trei scenarii de dezvoltare:

1. **Scenariu Minimalist:** Un pavilion de tratament de mici dimensiuni (sub 500 mp), cu funcțiuni de balneofizioterapie, localizat în KILO_CAROUL (X09, Y07). Rentabilitatea este redusă, dar poate servi ca proiect pilot.
2. **Scenariu Mediu:** Un complex balnear integrat, cu o capacitate de 150-200 de locuri de cazare (3-4 stele), bază de tratament și centru wellness, localizat în KILO_CAROUL (X08, Y05). Acest scenariu are un impact economic major, creând 50-70 de locuri de muncă.
3. **Scenariu Maximalist:** Dezvoltarea mai multor complexe specializate, totalizând peste 400 de locuri de cazare. Acest scenariu prezintă un risc considerabil de presiune pe resursele de mediu și pe infrastructura existentă.

PUG-ul trebuie să fie suficient de flexibil pentru a permite oricare scenariu, dar și restrictiv pentru a preveni dezvoltarea necontrolată. Acest echilibru se atinge prin definirea unor Unități Teritoriale de Referință (UTR) dedicate, cu indicatori urbanistici (POT, CUT) care să permită o dezvoltare graduală și să stimuleze investițiile de calitate.

6.3. Statutul juridic al resurselor și oportunități

Constatare factuală: Statutul juridic al resurselor minerale, incluzând apele minerale terapeutice, este reglementat de Legea minelor nr. 85/2003. Resursele subsolului constituie proprietatea publică a statului, iar dreptul de explorare și exploatare se acordă prin licență de către Agenția Națională pentru Resurse Minerale (ANRM). **Problemă clară:** Procesul de licențiere este complex, de lungă durată și costisitor, reprezentând o barieră semnificativă pentru investitori. Etapele obligatorii includ: realizarea studiilor hidrogeologice și fizico-chimice pe o perioadă de minimum un an, obținerea avizelor de la multiple instituții (Mediu, Sănătate) și participarea la un concurs public de ofertă pentru obținerea licenței. **Consecință + Implicație PUG:** Rolul administrației locale nu este de a realiza aceste studii, ci de a crea un mediu favorabil pentru

atragera unui investitor strategic care să își asume acest proces. PUG-ul contribuie decisiv prin 3 acțiuni: 1. Confirmarea potențialului balnear ca direcție strategică oficială a UAT; 2. Delimitarea clară a perimetrelor de protecție hidrogeologică pentru sursele identificate (în KILOCAROURILE (X07, Y05) și (X09, Y07)); 3. Definirea unor zone cu funcțiune balneară (în KILOCAROUL (X08, Y05)) care să ofere predictibilitate și siguranță juridică. Aceste măsuri reduc riscurile și cresc atractivitatea unei investiții. Clarificarea regimului de proprietate asupra terenurilor din proximitatea izvoarelor este, de asemenea, un pas esențial. PUG-ul trebuie să coreleze propunerile de zonificare cu structura funciară existentă.

Oportunitatea strategică pe termen lung este obținerea statutului de stațiune turistică de interes local, cu profil balnear, conform Hotărârii de Guvern nr. 852/2008. Problemă clară: În prezent, comuna Colți nu îndeplinește criteriile minime obligatorii legate de infrastructura de primire (minimum 100 de locuri de cazare clasificate), existența unei baze de tratament autorizate și a factorilor naturali de cură certificați, creând un cerc vicios. Consecință + Implicație PUG: PUG-ul trebuie conceput ca Faza 1 a acestui demers. Planul poate stabili un program de dezvoltare a infrastructurii care, odată implementat, va permite îndeplinirea treptată a criteriilor, propunând o țintă de creștere a capacității totale de cazare la 200 de locuri în următorii 5-10 ani în KILO_CAROURILE desemnate pentru turism. Obținerea statutului ar aduce beneficii majore: vizibilitate crescută la nivel național, acces prioritar la finanțări guvernamentale și europene pentru infrastructură și posibilitatea de a deconta servicii medicale prin Casa Națională de Asigurări de Sănătate. Includerea acestui obiectiv în viziunea PUG poate mobiliza resurse și oferi o direcție clară pe termen lung. Acest capitol face tranziția către capitolul următor, care va integra toate analizele sectoriale într-o diagnoză SWOT completă, consolidând argumentul pentru dezvoltarea balneară ca axă strategică de diversificare economică.

7. DIAGNOSTIC SWOT ȘI VIZIUNE STRATEGICĂ

Constatare factuală: Analizele sectoriale precedente (capitolele 1-6) au conturat profilul unui teritoriu cu un patrimoniu rupestru de valoare națională (LMI BZ-II-a-A-02352) și un cadru natural subcarpatic valoros, dar sever constrâns de o infrastructură de acces precară (DC71, DC69) și de un declin demografic de 15% între 2011 și 2021. **Problemă clară:** Absența unei viziuni strategice integrate articulează aceste elemente disparate într-o direcție de dezvoltare coerentă, permițând continuarea unei dezvoltări fragmentate și reactive. **Consecință + Implicație PUG:** Riscul erodării pe termen lung a resurselor unice ale comunei Colți impune necesitatea critică de a sintetiza aceste date într-o diagnoză strategică onestă (analiza SWOT) și de a formula, pe baza acesteia, o viziune pe termen lung și un profil strategic clar, care să ghideze toate reglementările și proiectele viitoare definite în Planul Urbanistic General.

Acest capitol fundamentează tranziția de la analiza teritoriului la propunerile de reglementare, având un rol de pivot strategic. Primul pas constă în consolidarea concluziilor factuale din capitolele anterioare într-o matrice SWOT (Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități, Amenințări), unde fiecare afirmație este ancorată în date verificabile. Al doilea pas este diagnoza integrată, o interpretare a matricei SWOT care identifică axele de tensiune și sinergie strategică. Al treilea pas este formularea viziunii de dezvoltare pentru un orizont de 10 ani, care răspunde la întrebarea fundamentală: "Ce fel de destinație dorește să devină Comuna Colți?". În final, această viziune este operaționalizată printr-un profil strategic, definind publicul țintă, produsele turistice cheie și elementele de diferențiere, stabilind astfel cadrul pentru capitolele subsecvente.

7.1. Analiza SWOT

Constatare factuală: Teritoriul comunei Colți prezintă un profil dual, definit de atuuri excepționale și vulnerabilități structurale profunde. **Problemă clară:** Această dualitate generează un echilibru precar, în care potențialul este anulat de constrângeri. **Consecință + Implicație PUG:** Matricea SWOT devine fundamentul obiectiv pe care se construiește întreaga strategie de dezvoltare, fiecare element al său generând implicații directe pentru reglementările urbanistice.

Puncte Tari (Strengths) - Atuurile interne, resursele și capacitățile existente care pot fi valorificate.

- 1. Patrimoniu cultural de valoare universală:** Existența Ansamblului rupestru de la Aluniș (BZ-II-a-A-02352), localizat în KILO_CAROUL (Xo8, Yo6), constituie un factor de unicitate absolută la nivel național și un pol de atracție major.

2. **Cadru natural și peisagistic deosebit:** Relieful subcarpatic variat din KILO_CAROURILE nordice ((X09, Y08), (X10, Y08)), prezența ariilor naturale protejate (Avenul de la Aluniș) și a coridoarelor ecologice bine conservate oferă un potențial major pentru ecoturism.
3. **Potențial balnear nevalorificat:** Existența resurselor hidrominerale necertificate în KILO_CAROUL (X08, Y05) reprezintă o oportunitate strategică de diversificare a ofertei turistice și de extindere a sezonității.
4. **Autenticitate și tradiții conservate:** Fondul construit vernacular valoros din KILO_CAROURILE (X08, Y06) (Aluniș) și (X09, Y06) (Colți), alături de meșteșugurile locale, constituie o resursă pentru dezvoltarea turismului experiențial.
5. **Unicitatea resursei de chihlimbar:** Prezența Muzeului Chihlimbarului (BZ-II-m-A-01799) și a istoriei asociate oferă o temă narativă puternică ("storytelling") pentru brandingul destinației.

Puncte Slabe (Weaknesses) - Vulnerabilitățile interne, lipsurile și constrângerile care trebuie depășite.

a) Infrastructură de transport precară: Starea tehnică necorespunzătoare a drumurilor comunale DC69, DC71 și DC78, care afectează accesul către toate satele, în special către Aluniș în KILO_CAROURILE (X08, Y06) și (X09, Y06), este principalul factor limitativ al dezvoltării.

b) Infrastructură turistică subdezvoltată: Numărul redus de unități de cazare clasificate (sub 100 de locuri) și lipsa dotărilor de agrement și alimentație publică cu circuit deschis.

c) Management deficitar al siturilor de patrimoniu: Absența unui plan de management pentru ansamblul rupestru și a unei infrastructuri de vizitare generează o experiență turistică neorganizată și riscuri de degradare.

d) Depopulare și îmbătrânire demografică: Populația de 1.834 de locuitori (conform datelor INS la recensământul din 2021) este în declin, cu un indice de îmbătrânire demografică ridicat, ceea ce reduce forța de muncă disponibilă.

e) Inexistența unui brand de destinație: Lipsa unei strategii de marketing coerente, a unui website oficial și a unui centru de informare face ca destinația să fie practic invizibilă pe piața turistică.

f) Capacitate administrativă redusă: Dificultăți în atragerea de fonduri externe și în managementul de proiect, o vulnerabilitate comună pentru unitățile administrativ-teritoriale de mici dimensiuni.

Oportunități (Opportunities) - Factorii externi favorabili care pot fi valorificați.

1. **Creșterea cererii pentru turism rural și de experiență:** Tendințele post-pandemie favorizează destinațiile autentice, neaglomerate și orientate spre natură, un profil perfect compatibil cu oferta comunei Colți.

- 2. Disponibilitatea fondurilor europene și naționale:** Perioada de programare 2021-2027, prin Programul Regional și Planul Național Strategic, oferă axe de finanțare dedicate dezvoltării rurale, infrastructurii și patrimoniului cultural.
- 3. Proximitatea față de piețe urbane majore:** Localizarea la aproximativ 150 km de București și la 50 km de Buzău oferă acces la un bazin de peste 2,5 milioane de potențiali turiști pentru sejururi de weekend.
- 4. Dezvoltarea rețelelor de producători locali:** Interesul crescut pentru conceptul "slow food" și pentru gastronomia locală poate fi capitalizat prin înființarea de Puncte Gastronomice Locale (PGL), susținute de legislația în vigoare.
- 5. Parteneriate strategice la nivel regional:** Posibilitatea de a integra comuna Colți în produse turistice regionale, precum Geoparcul Internațional UNESCO "Ținutul Buzăului", crescându-i vizibilitatea și atractivitatea.

Amenințări (Threats) - Factorii externi negativi care pot periclita dezvoltarea.

- a) Presiune imobiliară necontrolată:** Riscul apariției unor construcții noi, cu arhitectură inadecvată, care degradează peisajul cultural și natural, în special în KILO_CAROURILE (X08, Y06) și (X09, Y06).
- b) Concurența altor destinații rurale:** Necesitatea unei diferențieri clare a ofertei comunei Colți față de alte zone cu profil similar din județul Buzău sau din regiune.
- c) Schimbări climatice:** Intensificarea fenomenelor extreme (ploi torențiale) poate crește riscul de inundații în luncile din KILO_CAROURILE (X07, Y05) și (X08, Y05) și poate accelera procesele de eroziune și alunecări de teren.
- d) Instabilitate legislativă și birocrație:** Modificările frecvente ale legislației în domeniul turismului, construcțiilor și finanțărilor europene pot crea incertitudine și pot întârzia implementarea proiectelor.
- e) Pierderea capitalului uman:** Continuarea declinului demografic poate lăsa comunitatea fără resursa umană necesară pentru a susține serviciile turistice, ducând la un cerc vicios.

Matricea SWOT reprezintă radiografia stării de fapt și punctul de plecare pentru diagnoza integrată, care va interpreta aceste elemente și va identifica direcțiile de acțiune.

7.2. Diagnoza integrată a potențialului turistic

Constatare factuală: Analiza SWOT relevă o contradicție fundamentală: comuna Colți deține un capital simbolic (cultural, natural) excepțional, dar capitalul său funcțional (infrastructură, servicii, brand) este deficitar. **Problemă clară:** Cele două forme de capital se află într-un echilibru precar; o dezvoltare inadecvată a capitalului funcțional poate distruge ireversibil

capitalul simbolic. **Consecință + Implicație PUG:** Strategia de dezvoltare trebuie să fie una de "acupunctură teritorială", cu intervenții precise și de înaltă calitate, nu una extensivă. Reglementările PUG trebuie să condiționeze orice dezvoltare nouă de respectarea strictă a identității locale și a capacității de suport a teritoriului.

Diagnoza identifică trei axe de tensiune și o axă de sinergie care structurează spațiul strategic. Prima și cea mai importantă axă de tensiune este între **oportunitatea dezvoltării imobiliare** (cerere dinspre zonele urbane) și **amenințarea degradării peisajului cultural**. Fără reglementări ferme, această tensiune riscă să se rezolve în defavoarea patrimoniului. A doua axă de tensiune este între **potențialul turistic ridicat** și **capacitatea administrativă și umană redusă** de a-l valorifica. A treia axă este între **nevoia de accesibilitate modernă** și **riscul de a pierde caracterul rural, izolat**, care constituie o parte din farmecul locului. Pe de altă parte, axa de sinergie puternică între **patrimoniul, natură și autenticitate** (puncte tari) și **cererea de pe piață pentru ecoturism și experiențe** (oportunități) este motorul principal al strategiei. Diagnoza relevă, de asemenea, o dependență critică: succesul turismului cultural depinde de managementul profesionist al siturilor, succesul ecoturismului depinde de conservarea riguroasă a naturii, iar ambele depind de modernizarea infrastructurii de acces.

Profilul de risc al destinației este mediu spre ridicat și are trei componente esențiale: 1. **Risc strategic:** Eșecul în implementarea proiectelor critice de infrastructură (modernizarea DC71) și de management al patrimoniului; 2. **Risc de dezvoltare anarhică:** Apariția de construcții haotice care distrug iremediabil specificul local; 3. **Risc de "folklorizare" și pierdere a autenticității:** Transformarea culturii vii într-un spectacol comercial superficial. Concluzia este că dezvoltarea turistică trebuie să fie prudentă, etapizată și axată pe un profil de destinație de nișă, pentru un public educat, care caută calitate, liniște și experiențe autentice, nu turism de masă.

Implicațiile pentru PUG sunt multiple și imperative: 1. Necesitatea de a delimita zone de protecție extinse (ZSP) și unități teritoriale de referință (UTR) cu reguli stricte de construire, în special în KILO_CAROURILE (Xo8, Yo6) și (Xo9, Yo6); 2. Corelarea autorizării noilor dezvoltări cu planurile de extindere a rețelelor de utilități, eventual prin introducerea unei taxe de infrastructură pentru a co-finanța investițiile publice; 3. Crearea și protejarea prin PUG a unei "infrastructuri verzi și culturale" (rețeaua de trasee turistice); 4. Elaborarea unui ghid de design arhitectural cu caracter obligatoriu pentru zonele construite protejate. Diagnoza solicită un PUG care să funcționeze ca un proiect cultural, un instrument activ de protecție a identității și de management al dezvoltării, nu doar ca un set pasiv de reguli.

7.3. Viziunea de dezvoltare turistică și profilul strategic

Constatare factuală: Diagnoza integrată impune un model de dezvoltare calitativ, bazat pe unicitatea resurselor și pe gestionarea prudentă a vulnerabilităților. **Problemă clară:** Absența unei viziuni sintetice, memorabile și mobilizatoare, care să ghideze acțiunile tuturor actorilor locali și să comunice o promisiune clară către piață. **Consecință + Implicație PUG:** Fără o viziune asumată, dezvoltarea rămâne haotică, iar eforturile fragmentate. Această viziune devine "constituția" planului, principiul director care informează toate deciziile de reglementare, asigurând coerența pe termen lung.

Viziunea de dezvoltare turistică pentru comuna Colți la orizontul anului 2035 este:

"Comuna Colți va fi recunoscută la nivel național ca o destinație de excelență pentru ecoturism și turism cultural, un sanctuar de autenticitate rurală și istorie vie, unde patrimoniul unic al așezărilor rupestre și al chihlimbarului este protejat, interpretat și integrat într-o experiență turistică de înaltă calitate, generând prosperitate și bunăstare pentru comunitatea locală." Viziunea se fundamentează pe patru piloni strategici non-negociabili:

1. **Conservare Activă:** Protejarea și managementul profesionist al patrimoniului natural și cultural sunt priorități absolute.
2. **Experiență Autentică:** Oferta se va concentra pe experiențe imersive și educative, care conectează vizitatorul cu natura, istoria și comunitatea.
3. **Dezvoltare Durabilă:** Creșterea economică trebuie să fie sustenabilă ecologic (impact redus), social (beneficii pentru comunitate) și economic (viabilitate pe termen lung).
4. **Calitate și Inovație:** Toate componentele ofertei, de la cazare la ghidaj, trebuie să tindă spre standarde înalte de calitate.

Pe baza acestei viziuni, se definește următorul profil strategic:

- a) Tipul destinației: Destinație de nișă, rurală, axată pe ecoturism și turism cultural, cu o componentă de wellness pe termen mediu.
- b) Elementul de unicitate (USP - Unique Selling Proposition): "Singurul loc din România unde poți explora misterul așezărilor rupestre și legenda chihlimbarului într-un cadru natural subcarpatic excepțional."
- c) Publicul țintă principal: Turiști educați, cu venituri medii și superioare, în căutare de experiențe autentice (familii cu copii, turiști activi, pasionați de istorie și spiritualitate).

d) Produse turistice cheie: 1. Traseul Așezărilor Rupestre (produs emblematic); 2. Rețeaua de trasee de drumeție și MTB; 3. Experiențe de agroturism și gastronomie locală (Puncte Gastronomice Locale).

e) Poziționare pe piață: O alternativă premium, neaglomerată, la destinațiile rurale tradiționale din Carpați, care oferă mai mult decât peisaj – oferă o poveste.

Implicațiile pentru PUG sunt directe: reglementările trebuie să sprijine acest profil, încurajând dezvoltarea de pensiuni de calitate (3-4 margarete) în detrimentul volumului, protejând coridoarele traseelor turistice și interzicând dezvoltările de masă care ar contrazice viziunea. Acest capitol finalizează secțiunea de strategie, pregătind tranziția către capitolele operaționale, care vor detalia direcțiile strategice și portofoliul de proiecte necesare pentru a transforma viziunea în realitate.

8. DIRECȚII STRATEGICE DE DEZVOLTARE

Constatare factuală: Comuna Colți deține un capital natural și cultural latent, dar vulnerabil, incluzând Ansamblul rupestru de la Aluniș (LMI BZ-II-a-A-02352). **Problemă clară:** Lipsește o abordare strategică unitară care să ghideze dezvoltarea, permițând inițiativelor necorelate să genereze conflicte funcționale și să degradeze resursele pe termen lung. **Consecință + Implicație PUG:** Această lipsă de viziune operațională duce la stagnare economică și socială. Acest capitol definește axele prioritare care vor structura setul de reglementări și proiecte, asigurând că fiecare decizie de planificare contribuie la atingerea unui obiectiv strategic asumat.

Metodologia de definire a direcțiilor strategice se bazează pe principiul specializării inteligente, adaptat la scara unei comunități rurale. Fiecare axă strategică este rezultatul corelării dintre un tip de resursă specifică zonei și o tendință de pe piața turistică, având ca scop crearea de produse turistice competitive și sustenabile. Procesul a inclus: 1. ierarhizarea oportunităților din analiza SWOT; 2. definirea a patru axe strategice prioritare: ecoturism și turism activ, turism cultural și istoric, turism balnear și de wellness, și agroturism; 3. stabilirea de obiective specifice (SMART) și indicatori de performanță (KPI) pentru fiecare axă.

8.1. Axa 1: Ecoturism și Turism Activ

Constatare factuală: Resursa naturală a comunei Colți, caracterizată prin peisaje subcarpatice, o rețea hidrografică bine conservată și arii naturale protejate, constituie principalul activ turistic. **Problemă clară:** Acest potențial este aproape exclusiv pasiv, nefiind valorificat prin experiențe organizate, sigure și cu impact redus asupra mediului. **Consecință + Implicație PUG:** Se înregistrează o sub-valorificare economică. PUG trebuie să creeze cadrul pentru o infrastructură de ecoturism și turism activ, care să disperseze vizitatorii, să crească durata șederii și să genereze venituri. Dezvoltarea trebuie judecată prin expansiunea libertăților reale ale oamenilor, care sunt atât scopul ultim (rol constitutiv), cât și principalul mijloc (rol instrumental) al dezvoltării. (paraphrase: Sen, Amartya, „Development as Freedom”, Alfred A. Knopf, Inc., 1999). Axa urmărește expansiunea capacităților locuitorilor și vizitatorilor de a se bucura de natură.

Obiectivele specifice pentru această axă sunt 4:

1. **OS 1.1:** Dezvoltarea și omologarea unei rețele de trasee de drumeție tematice de 50 km în următorii 5 ani, conectând punctele de interes din KILO_CAROURILE (X08, Y06) și (X10, Y07). KPI: km de traseu marcat și omologat.

2. **OS 1.2:** Dezvoltarea infrastructurii de cicloturism prin marcarea a 30 km de trasee MTB și facilitarea a minimum două centre de închiriere de biciclete în 3 ani. KPI: număr de centre funcționale și km de traseu marcat.
3. **OS 1.3:** Amenajarea a 5 puncte de belvedere și observare a faunei în locații precum HECTA_CAROURILE din (X10, Y08), dotate cu panouri informative. KPI: număr de puncte amenajate.
4. **OS 1.4:** Crearea a 3 produse de ecoturism ghidat (ex: birdwatching, tururi botanice), în parteneriat cu ghizi locali. KPI: numărul de produse active și de participanți.

Aceste obiective necesită transpunere în PUG prin protejarea coridoarelor pentru trasee și definirea zonelor pentru amenajări punctuale în RLU.

Implicațiile pentru PUG sunt directe. PUG-ul trebuie să introducă într-un regim de protecție coridoarele pentru rețeaua de trasee în KILO_CAROURILE relevante, precum (X09, Y07) sau (X10, Y08), interzicând construcțiile care le-ar putea fragmenta. Pentru punctele de belvedere, PUG-ul va defini o sub-zonă funcțională de agrement în spații naturale, cu reguli clare privind tipul construcțiilor permise (structuri ușoare, materiale naturale). Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va condiționa dezvoltarea infrastructurii turistice de respectarea principiilor de sustenabilitate.

8.2. Axa 2: Turism Cultural și Istoric (focus pe rupestru)

Constatare factuală: Valoarea patrimoniului cultural material, dominat de ansamblul de așezări rupestre (LMI BZ-II-a-A-02352), este excepțională. **Problemă clară:** Patrimoniul este valorificat punctual și pasiv, lipsind produsele turistice integrate care să ofere o "descriere densă", adică o înțelegere profundă a contextului. Cultura nu este o entitate ocultă, ci un context în care actele sociale pot fi descrise inteligibil ('thickly'). (paraphrase: Geertz, Clifford, „The Interpretation of Cultures: Selected Essays”, Basic Books, 1973, p. 14). **Consecință + Implicație PUG:** Experiența turistică rămâne superficială. PUG trebuie să protejeze integritatea monumentelor și să faciliteze dezvoltarea unei infrastructuri de interpretare culturală. Arta nu este opera unui geniu individual, ci rezultatul activității colective a unei întregi rețele de suport. (paraphrase: Becker, Howard S., „Art Worlds”, University of California Press, 1982, p. 34). Este necesară crearea unei "lumi a artei" în jurul obiectivelor. Dezvoltarea produselor culturale trebuie să țină cont de "capitalul cultural" Capitalul cultural poate exista în trei forme: încorporat, obiectivat și instituționalizat. (paraphrase: Bourdieu, Pierre, „The Forms of Capital”, în *Handbook of Theory and Research for the Sociology of Education*, 1986) al publicului. PUG-ul devine un instrument de "design social" Teoria organizațională și designul sunt instrumente pentru înțelegerea și

modelarea structurilor sociale. (paraphrase: Daft, Richard L., „Organization Theory and Design”, Thomson South-Western, 2007), modelând spațiul pentru a favoriza aceste interacțiuni.

Obiectivele specifice ale axei sunt 4:

1. **OS 2.1:** Elaborarea și implementarea unui plan de protecție și management pentru Ansamblul rupestru de la Aluniș în următorii 2 ani. KPI: existența planului aprobat.
2. **OS 2.2:** Modernizarea și extinderea Muzeului Chihlimbarului în 4 ani, pentru a include spații interactive și ateliere. KPI: numărul de vizitatori anuali.
3. **OS 2.3:** Crearea "Traseului Așezărilor Rupestre", un produs turistic complex care leagă principalele obiective rupestre. KPI: numărul de turiști care parcurg traseul.
4. **OS 2.4:** Dezvoltarea unui program de evenimente culturale (reconstituiri istorice, festivaluri). KPI: numărul de evenimente și participanți.

Aceste obiective vizează crearea unei mase critice de atracții culturale.

Implicațiile pentru PUG sunt critice. Se va delimita cu precizie zona de protecție a monumentelor din KILOCAROU (X08, Y06), unde RLU va institui interdicții de construire și va impune avizul obligatoriu al Direcției Județene pentru Cultură Buzău. Se va defini o zonă de servicii turistice în HECTACAROURILE adiacente, unde se vor permite centre de vizitare și parcuri, condiționate de un ghid de proiectare. PUG-ul va rezerva coridoarele pentru "Traseul Așezărilor Rupestre" și va aloca terenul necesar extinderii Muzeului Chihlimbarului.

8.3. Axa 3: Turism Balnear și de Wellness

Constatare factuală: Există un potențial balnear latent, semnalat de prezența istorică a unor izvoare minerale necertificate. **Problemă clară:** Absența totală a infrastructurii specifice și a unui cadru juridic care să permită valorificarea. **Consecință + Implicație PUG:** Resursa, care ar putea genera turism permanent, rămâne necapitalizată. PUG trebuie să anticipeze acest parcurs. Atragerea unui investitor ar acționa ca un "catalizator" Un catalizator accelerează o reacție fără a fi consumat. (paraphrase: Odobleja, Ștefan, „Psihologia consonantistă”, Editura Științifică și Enciclopedică, 1982), accelerând dezvoltarea întregii destinații. Riscurile asociate trebuie gestionate proactiv printr-un PUG robust.

Obiectivele specifice sunt 4 și au caracter secvențial:

1. **OS 3.1 (1-2 ani):** Realizarea studiilor de specialitate pentru certificarea apelor minerale din KILO_CAROURILE (X07, Y05) și (X09, Y07). KPI: obținerea certificatului ANRM.
2. **OS 3.2 (2-3 ani):** Obținerea licenței de concesiune pentru exploatare. KPI: existența licenței valabile.

3. **OS 3.3 (3-5 ani):** Atragerea unei investiții pentru un proiect pilot (centru de wellness sau bază de tratament). KPI: semnarea contractului de investiție.
4. **OS 3.4 (termen lung):** Dezvoltarea unui complex balnear integrat și aplicarea pentru statutul de stațiune turistică.

Implicațiile pentru PUG sunt strategice și preventive. Se vor institui perimetre de protecție hidrogeologică în jurul izvoarelor identificate. RLU va interzice activitățile poluatoare în aceste zone. Se va defini o zonă funcțională dedicată în KILO_CAROUL (Xo8, Yo5), considerat optim datorită accesibilității. O Unitate Teritorială de Referință (UTR) specifică va stabili indicatori (POT, CUT) și reguli care să încurajeze investițiile de calitate.

8.4. Axa 4: Agroturism și Gastronomie Locală

Constatare factuală: Specificul rural autentic, peisajul agricol și produsele locale reprezintă o resursă valoroasă, dar ne-structurată și ne-promovată. **Problemă clară:** Gospodăriile nu sunt integrate într-un circuit agroturistic, ratându-se o oportunitate de a genera venituri suplimentare pentru populație. **Consecință + Implicație PUG:** PUG trebuie să susțină micile inițiative antreprenoriale și să protejeze peisajul agricol. Fundamentul este teoria marketingului social. Marketingul social vizează influențarea comportamentelor pentru a îmbunătăți bunăstarea individuală și socială. (paraphrase: Kotler, Philip & Lee, Nancy R., „Social Marketing: Influencing Behaviors for Good”, SAGE Publications, 2008), care se concentrează pe încurajarea localnicilor să-și transforme gospodăriile în puncte de atracție.

Obiectivele specifice ale axei sunt 4:

1. **OS 4.1:** Stimularea înființării a 10 Puncte Gastronomice Locale autorizate în 3 ani. KPI: numărul de PGL-uri funcționale.
2. **OS 4.2:** Crearea brandului local "Coșul de la Colți" și certificarea a cel puțin 15 producători locali în 2 ani. KPI: numărul de producători certificați.
3. **OS 4.3:** Organizarea unui târg săptămânal de produse locale în perioada mai-septembrie. KPI: numărul de ediții și de participanți.
4. **OS 4.4:** Dezvoltarea unui "Traseu Gastronomic" promovat digital. KPI: numărul de utilizatori ai hărții traseului.

Transpunerea în PUG implică măsuri flexibile. RLU trebuie să faciliteze autorizarea Punctelor Gastronomice Locale, definind o funcțiune mixtă de locuire și servicii agroturistice. PUG-ul va delimita o zonă pentru târgul săptămânal în KILOCAROUL (Xo8, Yo6). Protejarea peisajului agricol prin limitarea extinderii intravilanului în KILOCAROURILE cu terenuri agricole de calitate, precum (Xo7, Yo6) și (Xo9, Yo5), este o măsură critică.

8.5. Sinteza Direcțiilor Strategice

Constatare factuală: Cele patru axe strategice formează o viziune integrată, unde fiecare componentă o susține pe cealaltă. Problemă clară: Implementarea necesită coerență și prioritizare. Consecință + Implicație PUG: Ecoturismul (Axa 1) creează infrastructura de bază. Turismul cultural (Axa 2) conferă unicitate. Turismul balnear (Axa 3) asigură sustenabilitate pe termen lung, iar agroturismul (Axa 4) adaugă autenticitate. Sinergiile sunt evidente: un turist venit pentru siturile rupestre poate parcurge un traseu de drumeție și poate lua masa la un punct gastronomic. PUG-ul trebuie să funcționeze ca un instrument de orchestrare strategică, reflectând această viziune în zonificarea funcțională. De exemplu, în KILO_CAROURILE (Xo8, Yo6) și (Xo9, Yo6), reglementările vor viza crearea unui centru de greutate al destinației, în timp ce în (X10, Yo7) și (X10, Yo8), accentul va fi pe conservarea peisajului.

9. PORTOFOLIUL DE PROIECTE PRIORITARE

Constatare factuală: Viziunea de dezvoltare a comunei Colți ca destinație de ecoturism și turism cultural necesită un set de intervenții concrete pentru a depăși decalajul dintre potențialul excepțional și starea actuală de sub-valorificare. **Problemă clară:** Resursele financiare și administrative limitate impun o ierarhizare riguroasă a investițiilor, pentru a evita dispersia eforturilor și pentru a maximiza impactul pe termen scurt. **Consecință + Implicație PUG:** Acest capitol materializează direcțiile strategice într-un portofoliu de 12 proiecte prioritare, fezabile și ierarhizate, care transformă strategia într-un plan de acțiune tangibil și fundamentează alocarea de resurse și reglementările urbanistice subsecvente.

Metodologia de selecție a proiectelor, bazată pe o analiză multi-criterială, asigură alinierea strategică și fezabilitatea. A fost generată o listă extinsă de idei de proiecte, corelate cu cele patru axe strategice definite în Capitolul 8. Ulterior, fiecare propunere a fost evaluată pe baza unei grile de prioritizare ce a inclus 5 criterii: 1. alinierea la viziunea strategică a PUG; 2. impactul estimat asupra dezvoltării economice și sociale; 3. fezabilitatea tehnică și financiară; 4. capacitatea de a atrage finanțări externe (naționale sau europene); 5. urgența implementării, determinată de rolul de precondiție pentru alte proiecte. Proiectele cu cel mai mare punctaj au fost selectate și grupate în patru categorii tematice, corespunzătoare subcapitolelor următoare: proiecte de infrastructură, de patrimoniu, de marketing și de dezvoltare a capitalului uman, fiecare având un rol specific în construcția ecosistemului turistic al comunei Colți.

9.1. Proiecte de infrastructură

Constatare factuală: Diagnoza teritorială din Capitolul 5 a identificat infrastructura de acces ca fiind vulnerabilitatea critică și principalul factor care limitează dezvoltarea turistică, starea precară a drumurilor comunale DC69, DC71 și DC78 descurajând accesul. **Problemă clară:** Există un decalaj major între valoarea recunoscută a patrimoniului local și calitatea infrastructurii rutiere care îl deservește. **Consecință + Implicație PUG:** Sub-valorificarea economică a tuturor resurselor turistice impune ca modernizarea infrastructurii de acces să fie o prioritate absolută, o precondiție pentru succesul oricărei alte intervenții. Proiectele din acest subcapitol sunt concepute ca intervenții fundamentale, menite să deblocheze potențialul teritoriului și să asigure o experiență de vizitare sigură și confortabilă.

Proiectul Prioritar 1 (P.INF.01): Modernizarea Drumurilor Comunale de Interes Turistic. Justificarea acestui proiect este absolută; fără drumuri practicabile, comuna Colți rămâne o

destinație inaccesibilă. Obiectivele specifice ale proiectului sunt: A. Reabilitarea și asfaltarea integrală a drumului comunal DC71, pe tronsonul cheie care leagă satul Colți de satul Aluniș, asigurând accesul facil către ansamblul rupestru și pensiunile din zonă; B. Reabilitarea și modernizarea drumului comunal DC69, care asigură legătura cu comuna Pănătău, facilitând accesul dinspre sud; C. Reabilitarea drumului comunal DC78, care deservește satele Colții de Jos și Muscelu Cărămănești. Localizarea intervențiilor acoperă KILO_CAROURILE (Xo8, Yo6), (Xo9, Yo6), (Xo8, Yo5) și (Xo7, Yo5). Beneficiarii direcți sunt toți locuitorii comunei și operatorii economici, iar beneficiarii indirecti sunt turiștii. Partenerii cheie în implementare sunt Consiliul Județean Buzău și Compania Națională de Investiții (CNI). Impactul estimat este major: creșterea fluxului de turiști cu peste 50% în primii 3 ani post-implementare, creșterea valorii proprietăților și îmbunătățirea calității vieții localnicilor.

Proiectul Prioritar 2 (P.INF.02): Amenajarea de Parcări Publice în Zonele de Interes Turistic. Aglomerarea de autovehicule în jurul obiectivelor turistice generează blocaje și degradează peisajul, din cauza lipsei totale a unor spații de parcare amenajate. Obiectivele proiectului sunt: a) Amenajarea unei parcări publice cu o capacitate adecvată pentru a deservi fluxul de vizitatori (autoturisme și autocare) în proximitatea Muzeului Chihlimbarului, în HECTACAROUL (Xo8, Yo6) · ($\Delta X=300$ m, $\Delta Y=700$ m); b) Amenajarea unei parcări de capacitate medie la punctul de start al traseului către ansamblul rupestru de la Aluniș, în HECTACAROUL (Xo8, Yo6) · ($\Delta X=800$ m, $\Delta Y=200$ m). Partenerii sunt administrația locală și operatorii turistici din zonă. Impactul estimat este fluidizarea traficului, reducerea impactului vizual negativ și crearea unei experiențe mai confortabile pentru vizitatori.

Proiectul Prioritar 3 (P.INF.03): Infrastructura Suport pentru Turismul Activ. Justificarea provine din Axa Strategică 1, care vizează dezvoltarea ecoturismului, în contextul absenței oricărei infrastructuri dedicate. Obiectivele sunt: 1) Amenajarea și marcarea unei rețele de trasee de drumeție de aproximativ 50 km, conform propunerilor din capitolul următor, traversând KILO_CAROURILE (Xo8, Yo6), (Xo9, Yo7), (X10, Yo7), (X10, Yo8); 2) Amenajarea a 5 puncte de belvedere și popas de-a lungul acestor trasee; 3) Instalarea unui sistem unitar de semnalizare turistică în întreaga comună. Beneficiarii sunt turiștii activi și operatorii de ecoturism. Partenerii cheie pot fi asociații de turism montan și administratorii ariilor protejate. Impactul este diversificarea ofertei turistice, creșterea duratei medii a șederii și promovarea unei imagini de destinație "verde".

Tabel 6-Proiecte de infrastructură

ID Proiect	Denumire Proiect	Prioritate	Estimare Cost (EUR)	Surse de Finanțare Potențiale
P.INF.01	Modernizarea Drumurilor Comunale	CRITICĂ	3.500.000 - 4.500.000	Programul "Anghel Saligny", Fonduri Europene
P.INF.02	Amenajarea de Parcări Publice	MAJORĂ	200.000 - 300.000	Buget Local, Fonduri Europene, PPP
P.INF.03	Infrastructura Suport pentru Turismul Activ	MAJORĂ	150.000 - 250.000	Fonduri Europene, Buget Local

Ierarhizarea acestor proiecte plasează modernizarea drumurilor (P.INF.01) pe primul loc, cu un statut de prioritate CRITICĂ, fiind o condiție pentru ca celelalte proiecte să aibă un impact semnificativ. Succesul atragerii finanțării depinde de pregătirea unor documentații tehnico-economice solide (studii de fezabilitate, proiecte tehnice), un pas administrativ necesar ce trebuie demarat de urgență de către administrația locală.

9.2. Proiecte de patrimoniu

Constatare factuală: Patrimoniul cultural, în special ansamblul de așezări rupestre (LMI: BZ-II-a-A-02352), este resursa cea mai valoroasă și unică a comunei Colți. **Problemă clară:** Obiectivele se află într-o stare de sub-protecție și sub-valorificare, nefiind integrate într-un circuit de vizitare coerent și gestionat profesionist. **Consecință + Implicație PUG:** O experiență turistică fragmentată și un risc constant de degradare a monumentelor impun o abordare proactivă de management integrat al patrimoniului, care să îmbine conservarea cu educația și dezvoltarea turistică, transformând siturile în puncte de atracție de nivel european.

- 1. Proiectul Prioritar 1 (P.PAT.01): Plan de Management și Valorificare pentru Ansamblul Rupestru de la Aluniș.** Justificarea este dată de importanța națională a sitului și de vulnerabilitatea sa în fața unui turism necontrolat. Obiectivele sunt: A. Elaborarea unui plan de management care să includă studii aprofundate, un regulament de vizitare și un plan de conservare preventivă; B. Amenajarea unui punct de primire a vizitatorilor în HECTA_CAROUL (Xo8, Yo6) · ($\Delta X=700$ m, $\Delta Y=100$ m); C. Crearea unui traseu de vizitare marcat și securizat în interiorul sitului. Partenerii indispensabili sunt Direcția Județeană pentru Cultură Buzău, Arhiepiscopia Buzăului și Vrancei și Institutul Național al Patrimoniului. Impactul este creșterea calității experienței de vizitare și asigurarea protecției pe termen lung. Prioritatea acestui proiect este CRITICĂ.

2. **Proiectul Prioritar 2 (P.PAT.02): Modernizarea și Extinderea Muzeului Chihlimbarului.** Muzeul actual (LMI: BZ-II-m-A-01799), situat în KILO_CAROUL (Xo8, Yo6), are un spațiu limitat și o prezentare învechită, nevalorificând povestea unică a "aurului galben". Obiectivele sunt: 1) Extinderea clădirii pentru a dubla suprafața expozițională; 2) Refacerea expoziției de bază cu tehnici interactive moderne; 3) Crearea unui atelier demonstrativ și a unui magazin de prezentare. Partenerul principal este Consiliul Județean Buzău. Impactul va fi transformarea muzeului într-o atracție culturală majoră. Prioritatea proiectului este MAJORĂ.
3. **Proiectul Prioritar 3 (P.PAT.03): Crearea "Traseului Așezărilor Rupestre".** Acest proiect integrează obiectivele individuale într-un produs turistic coerent. Obiectivele sunt: a) Conectarea principalelor obiective rupestre (Aluniș, Bisericuța lui Iosif etc.) printr-un traseu de drumeție marcat; b) Dezvoltarea unei aplicații mobile cu ghidaj GPS și reconstituiri virtuale; c) Crearea unei identități vizuale unitare. Proiectul se corelează direct cu P.INF.03. Prioritatea sa este MAJORĂ. Implementarea acestor proiecte interconectate necesită o colaborare inter-instituțională strânsă. Sursele de finanțare pot proveni din programe europene dedicate (PNRR, Programul Regional) sau naționale (INP), iar PUG-ul le va facilita prin rezervarea terenurilor necesare și prin introducerea de reglementări stricte în zonele de protecție.

9.3. Proiecte de marketing și promovare

Constatare factuală: Comuna Colți nu există ca destinație turistică pe piața națională, din cauza absenței unei identități de brand și a unei strategii de marketing. **Problemă clară:** Fluxul de turiști este redus și accidental, iar imaginea publică este difuză și neprofesionistă. **Consecință + Implicație PUG:** Fără marketing strategic, impactul investițiilor în infrastructură și patrimoniu va fi diminuat. Proiectele din acest subcapitol sunt menite să construiască imaginea și notorietatea destinației, transformând resursele locale într-o promisiune atractivă pentru publicul țintă.

1. **Proiectul Prioritar 1 (P.MKT.01): Dezvoltarea Brandului de Destinație "Colții de Chihlimbar".** Prioritatea este CRITICĂ, fiind fundația întregii comunicări. Obiectivele sunt: A. Realizarea unei cercetări de piață pentru a înțelege percepțiile și așteptările publicului țintă; B. Crearea identității de brand (valori, storytelling, slogan, identitate vizuală); C. Elaborarea unui manual de brand detaliat. Impactul este crearea unei imagini coerente, memorabile și atractive, care să diferențieze destinația.
2. **Proiectul Prioritar 2 (P.MKT.02): Crearea Platformei Digitale a Destinației.** Prioritatea este MAJORĂ. Obiectivele sunt: a) Dezvoltarea unui website oficial (www.coltiidechihlimbar.ro) cu informații complete și actualizate; b) Crearea unei aplicații mobile cu hărți interactive și ghidaj pentru trasee; c) Dezvoltarea unei strategii de comunicare pe rețelele sociale (Facebook, Instagram).
3. **Proiectul Prioritar 3 (P.MKT.03): Înfiițarea Centrului de Informare și Promovare Turistică.** Prioritatea este MAJORĂ. Obiectivul este crearea unui spațiu fizic

de contact pentru vizitatori, cu funcțiuni de informare, distribuire de materiale promoționale și vânzare de produse locale. Localizarea optimă este în satul Colți, în KILOCAROUL (Xo8, Yo6), în HECTACAROUL (Xo8, Yo6) · ($\Delta X=300$ m, $\Delta Y=600$ m), în proximitatea Muzeului Chihlimbarului. PUG-ul trebuie să rezerve terenul necesar pentru această funcțiune de interes public. Aceste trei proiecte formează un ecosistem de marketing coerent, a cărui implementare se recomandă a fi coordonată de o Organizație de Management al Destinației (OMD) la nivel local.

9.4. Proiecte de dezvoltare a capitalului uman

Constatare factuală: Resursa umană locală este insuficient pregătită pentru a susține un sector turistic de calitate, competitiv. **Problemă clară:** Lipsa competențelor specializate în domenii precum ghidajul turistic, managementul pensiunilor, marketingul digital și revitalizarea meșteșugurilor. **Consecință + Implicație PUG:** Calitatea serviciilor oferite este neuniformă, iar capacitatea de inovare și antreprenoriat la nivel local este redusă. Investiția în oameni este la fel de importantă ca investiția în infrastructură, fiind garanția sustenabilității pe termen lung.

a) **Proiectul Prioritar 1 (P.UMAN.01): Program de Formare pentru Ghizi Locali și Operatori de Turism.** Prioritatea este MAJORĂ. Obiectivele sunt: 1) Organizarea unui curs de formare acreditat pentru 20 de ghizi locali, cu specializare pe patrimoniul rupestru și natural; 2) Organizarea de workshop-uri pentru proprietarii de pensiuni pe teme de management, marketing și sustenabilitate. Partenerii pot fi Autoritatea Națională pentru Turism și centre de formare profesională. Impactul va fi creșterea calității serviciilor și a satisfacției turiștilor.

b) **Proiectul Prioritar 2 (P.UMAN.02): Program de Revitalizare a Meșteșugurilor și de Sprijinire a Producătorilor Locali.** Prioritatea este MAJORĂ. Obiectivele sunt: 1) Înființarea a 3 ateliere-școală, cu focus pe prelucrarea chihlimbarului, în KILO_CAROUL (Xo8, Yo6); 2) Crearea unui program de mentorat între meșterii seniori și tineri; 3) Oferirea de consultanță pentru 20 de producători locali pentru autorizarea ca Puncte Gastronomice Locale. Partenerii pot fi Muzeul Județean Buzău și asociații de meșteri.

c) **Proiectul Prioritar 3 (P.UMAN.03): Program de Educație pentru Turism Durabil și Implicare Comunitară.** Prioritatea este SECUNDARĂ, dar importantă pe termen lung. Obiectivele sunt: 1) Implementarea unui program de educație turistică în școala locală; 2) Organizarea de campanii de conștientizare în comunitate privind beneficiile și responsabilitățile turismului; 3) Crearea unui program de voluntariat pentru întreținerea traseelor. Fără oameni pregătiți și implicați, infrastructura rămâne o cochilie goală. Finanțarea acestor proiecte poate proveni din fonduri europene dedicate resurselor umane (FSE+), iar PUG-ul le poate facilita prin alocarea spațiilor

*Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Colți
Studiu de fundamentare privind potențial balnear și turistic*

necesare (ateliere, cămin cultural). Acest portofoliu oferă o imagine completă a acțiunilor necesare pentru a transforma comuna Colți într-o destinație de succes.

10. PROPUNERI DE TRASEE TEMATICE

Constatare factuală: Vizitarea obiectivelor turistice valoroase ale comunei Colți se desfășoară în prezent fragmentat, fără o structură narativă care să ghideze vizitatorul și să aprofundeze înțelegerea contextului local. **Problemă clară:** Absența unor produse turistice structurate, care să conecteze obiectivele într-o poveste coerentă, limitează experiența turistică la un nivel superficial și duce la o sub-valorificare a potențialului economic, cu o durată medie a șederii estimată la sub 1,5 zile. **Consecință + Implicație PUG:** Se impune crearea unui suport fizic și de reglementare pentru materializarea unor trasee tematice. Planul Urbanistic General va proteja coridoarele necesare, va defini punctele de infrastructură suport și va integra propunerile — Traseul Așezărilor Rupestre, Traseele de Drumeție și Cicloturism, Traseul Gastronomic Local și conceptul de Eco-Muzeu — ca instrumente esențiale de dezvoltare.

Metodologia de proiectare a traseelor, fundamentată pe axele strategice din Capitolul 8 și pe proiectele prioritare din Capitolul 9, urmărește crearea unor fire narrative care să conecteze obiectivele într-un mod logic și atractiv. Procesul a inclus cinci pași: 1) definirea temei centrale și a publicului țintă pentru fiecare traseu; 2) selectarea și ierarhizarea punctelor de interes, utilizând datele din Tabula Fortis (ex: LMI BZ-II-a-A-02352); 3) cartografierea traseului optim în grila TKHC, identificând coridoarele și punctele cheie (KILOCAROURI și HECTACAROURI); 4) definirea necesarului de infrastructură suport (parcări, puncte de informare, semnalistică); 5) schițarea experienței turistice și a mesajelor de comunicare principale, conform brandului de destinație. Această abordare asigură transformarea fiecărui traseu propus într-un produs turistic complet, fezabil și aliniat cu viziunea strategică a PUG-ului.

10.1. Traseul cultural: "Traseul Așezărilor Rupestre"

Constatare factuală: Ansamblul rupestru de la Aluniș (cod LMI BZ-II-a-A-02352), localizat în KILO_CAROUL (Xo8, Yo6), împreună cu celelalte vestigii similare, reprezintă cel mai puternic element de unicitate al destinației, un activ de importanță națională. **Problemă clară:** Aceste obiective sunt vizitate izolat, fără a fi integrate într-un context narativ care să explice fenomenul rupestru în ansamblul său, ceea ce duce la o înțelegere parțială a importanței lor istorice și spirituale, reducând valoarea percepută a experienței. **Consecință + Implicație PUG:** Este necesar ca PUG-ul să susțină proiectul prioritar P.PAT.03 prin crearea unui produs turistic dedicat, "Traseul Așezărilor Rupestre", ca axă principală a turismului cultural. Traseul este conceput ca un circuit imersiv și educativ, ce transformă o simplă vizită într-o călătorie de descoperire, cu segmente ce pot fi parcurse atât auto, cât și pietonal, pentru a se adresa unor categorii variate de

vizitatori. Acest demers este esențial pentru a crește durata medie a șederii și pentru a consolida brandul destinației.

Propunerea de traseu are ca punct de plecare Muzeul Chihlimbarului (cod LMI BZ-II-m-A-01799) din satul Colți, localizat în HECTA_CAROUL (X08, Y06) · ($\Delta X=300$ m, $\Delta Y=800$ m). Circuitul este structurat pe trei segmente principale, fiecare cu caracteristici și public țintă specifice:

- 1. Segmentul Principal (auto/pietonal):** Nucleul traseului, care include Biserica rupestră Aluniș (cod LMI BZ-II-m-A-02352.01) și chiliile anexe, situate în KILO_CAROUL (X08, Y06). Acest segment este accesibil unui public larg.
- 2. Segmentul de Explorare (pietonal):** Un traseu marcat de 4,5 km, care pornește de la Aluniș și urcă spre vestigiile rupestre "Bisericuța lui Iosif" și "Agatonul Nou". Acesta traversează KILO_CAROURILE (X08, Y07) și (X09, Y07) și se adresează turiștilor activi, cu o bună condiție fizică.
- 3. Segmentul Arheologic (pietonal, opțional):** O extensie a traseului către situl arheologic "Vârful Bâi" (cod LMI BZ-I-s-B-02218), o necropolă din Epoca Bronzului (Cultura Monteoru), localizată în KILO_CAROUL (X07, Y06), adresată publicului specializat.

Implementarea necesită o infrastructură suport specifică, definită ca proiect prioritar: un sistem de semnalizare unitar, panouri de interpretare la fiecare obiectiv, puncte de popas și o aplicație mobilă cu ghidaj GPS și reconstituiri 3D. PUG-ul trebuie să asigure protecția coridorului acestui traseu și să rezerve terenurile necesare pentru amenajări punctuale, precum parcare la Aluniș (proiect P.INF.02) și punctul de primire a vizitatorilor (proiect P.PAT.01).

Publicul țintă pentru acest traseu este format din trei segmente principale, fiecare necesitând o abordare de marketing specifică:

- a) Turiștii culturali:** Interesați de istorie, artă și spiritualitate, atrași de componenta educativă a traseului și de unicitatea fenomenului rupestru. Acest segment reprezintă aproximativ 50% din publicul estimat.
- b) Pelerinii:** Atrași de încărcătura spirituală a bisericilor rupestre funcționale, în special cea de la Aluniș. Acest segment, deși mai redus numeric (estimat la 15-20%), are o motivație puternică.
- c) Turiștii activi:** Interesați de drumeție, peisaje și explorare, care vor fi atrași de segmentele pietonale și de legătura cu rețeaua de ecoturism. Acest segment este estimat la 30-35%.

Pentru a deservi aceste segmente, este necesară formarea de ghizi locali specializați (proiect P.UMAN.01) și dezvoltarea de mici puncte de vânzare cu suveniruri tematice și produse locale. Prin această abordare multi-segment, "Traseul Așezărilor Rupestre" devine produsul turistic

emblematic al comunei Colți, un model de valorificare a patrimoniului ce îmbină conservarea, educația și dezvoltarea economică.

10.2. Trasee de ecoturism și cicloturism

Constatare factuală: Potențialul natural al comunei, cu peisaje variate și păduri ce acoperă peste 60% din teritoriu, este remarcabil, dar inaccesibil și nevalorificat din cauza absenței totale a unei infrastructuri organizate pentru turismul activ. **Problemă clară:** Oferta turistică este unilaterală, axată pe obiectivele culturale, și nu reușește să rețină turiștii pentru sejururi mai lungi de 2 zile. **Consecință + Implicație PUG:** Este necesară dezvoltarea unei rețele de trasee de drumeție și cicloturism (Axa Strategică 1, proiect P.INF.03), ca instrument de management teritorial ce dispersează fluxul turistic, deschide noi zone către beneficiile economice ale turismului și crește atractivitatea generală a destinației.

Se propune dezvoltarea unei rețele modulare de 4 trasee, cu grade de dificultate variate, pentru a acoperi un spectru larg de preferințe și niveluri de pregătire fizică:

1. **Traseu de drumeție "Circuitul Culmilor":** Cu o lungime de 16 km, dificultate medie și o diferență de nivel de 450 m, acest traseu va urmări culmile dealurilor din KILO_CAROURILE (X09, Y08), (X10, Y08) și (X10, Y07), oferind panorame extinse către Munții Buzăului.
2. **Traseu de drumeție "Poteca Apei":** Cu o lungime de 8 km, dificultate redusă și o diferență de nivel de sub 100 m, acest traseu va urma cursul râului Bâsca în KILO_CAROURILE (X07, Y05) și (X08, Y05), fiind ideal pentru familii cu copii.
3. **Circuit de Mountain Biking (MTB):** Cu o lungime de 28 km și dificultate medie-ridicată, acest circuit va utiliza drumurile forestiere din KILO_CAROURILE (X07, Y07) și (X07, Y08), adresându-se cicliștilor experimentați.
4. **Traseu de cicloturism de agrement:** Un circuit de 12 km, pe drumurile comunale modernizate DC69 și DC71, care va conecta satele Colți și Aluniș, fiind accesibil oricărui tip de bicicletă.

Implementarea rețelei necesită marcarea standardizată a traseelor, amenajarea punctelor de plecare cu panouri informative detaliate (hartă, profil, timp estimat) și întreținerea periodică a potecilor. PUG-ul va asigura protecția acestor coridoare verzi, interzicând construcțiile care le-ar putea obtura sau fragmenta.

Infrastructura suport pentru aceste trasee include puncte de popas (bănci, coșuri de gunoi), un refugiu montan de mici dimensiuni în KILO_CAROUL (X10, Y08) (structură din lemn, neracordată la utilități) și servicii conexe. Înființarea a minimum două centre de închiriere de

biciclete (clasice și electrice) și formarea de ghizi specializați în ecoturism (proiect P.UMAN.01) sunt esențiale pentru viabilitatea economică a acestei rețele. Publicul țintă este format din turiștii activi, un segment în creștere rapidă, care caută destinații cu o ofertă bogată de activități în aer liber. Prin dezvoltarea acestei rețele, comuna Colți se poate poziționa ca o destinație atractivă pentru ecoturism. Sinergia este evidentă: traseele pot fi combinate cu vizitarea obiectivelor culturale, iar cicloturiștii pot deveni clienți pentru punctele gastronomice.

10.3. Traseu gastronomic: "Traseul Gustului Local"

Constatare factuală: Produsele gastronomice locale, de o calitate și autenticitate deosebite, nu sunt integrate într-o ofertă turistică structurată, fiind disponibile doar sporadic și neorganizat.

Problemă clară: Fragmentarea ofertei și lipsa de vizibilitate a micilor producători limitează accesul turiștilor la aceste produse și lasă potențialul economic al gastronomiei nevalorificat.

Consecință + Implicație PUG: Este necesară crearea unui produs turistic dedicat, "Traseul Gustului Local", care să conecteze producătorii, Punctele Gastronomice Locale (PGL) și pensiunile, aliniat cu Axa Strategică 4 și proiectele P.UMAN.02 și P.MKT.02.

Traseul este conceput ca un circuit auto/cicloturistic flexibil, a cărui hartă va include următoarele 4 tipuri de puncte de interes:

- a) Puncte Gastronomice Locale (PGL): Minimum 10 gospodării autorizate, concentrate în satele Aluniș și Colți, în KILO_CAROURILE (Xo8, Yo6) și (Xo9, Yo6), unde turiștii pot servi o masă tradițională, pe bază de rezervare.
- b) Producători locali: Gospodării care produc brânzeturi, produse apicole, dulceturi și țuică, promovate sub brandul "Coșul de la Colți", deschise pentru degustare și cumpărături în weekend.
- c) Ateliere meșteșugărești: Includerea atelierelor de prelucrare a chihlimbarului sau de țesut pentru a crea o legătură între gastronomie și meșteșug, oferind o experiență culturală completă.
- d) Târgul de produse locale: Un punct central al traseului, un loc de întâlnire săptămânal între producători și consumatori, propus a fi amplasat în HECTA_CAROUL (Xo8, Yo6) · ($\Delta X=400$ m, $\Delta Y=700$ m), în apropierea Muzeului Chihlimbarului.

Infrastructura suport este preponderent informațională: o hartă tipărită și o aplicație mobilă, completate de o semnalizare specifică la drumul principal pentru fiecare punct inclus în traseu.

Succesul traseului depinde de calitatea constantă a ofertei și de o promovare eficientă, coordonată de administrația locală prin viitorul Centru de Informare Turistică. Publicul țintă este format din turiștii interesați de experiențe autentice, de conceptul slow-food și de susținerea economiilor

locale, un segment în creștere. Sinergia cu celelalte forme de turism este perfectă: un drumeț poate încheia ziua cu o masă la un PGL, iar un vizitator al muzeului poate cumpăra produse locale de la târg. Implicațiile pentru PUG sunt legate de facilitarea acestor inițiative: Regulamentul Local de Urbanism trebuie să definească simplu condițiile de autorizare a PGL-urilor, iar protejarea terenurilor agricole prin PUG, în special a livezilor și pajiștilor din KILO_CAROURILE (X07, Y06) și (X09, Y05), asigură conservarea "materiei prime" care stă la baza acestui tip de turism, contribuind la dezvoltarea economică durabilă a comunității.

10.4. Conceptul de "Eco-Muzeu al Ținutului Buzăului"

Constatare factuală: Patrimoniul comunei Colți este dispersat în teritoriu, fiind compus din elemente materiale (biserici, case), naturale (peisaje, geosituri) și imateriale (meșteșuguri, povești). **Problemă clară:** Un muzeu tradițional, închis între ziduri, nu poate captura această complexitate, rezultând o prezentare fragmentată și scoasă din context. **Consecință + Implicație PUG:** Se propune dezvoltarea unui "eco-muzeu", un concept de muzeu al teritoriului fără ziduri, unde comunitatea devine curatorul propriei moșteniri. Acest concept, teoretizat de Georges Henri Rivière, se bazează pe un pact comunitar și vizează dezvoltarea durabilă prin conservarea și interpretarea patrimoniului în contextul său natural și social, transformând întreaga comună într-un spațiu expozițional viu.

Eco-muzeul "Ținutul Buzăului - Poarta de Chihlimbar" ar funcționa ca o rețea de "antene" tematice, conectate într-o singură poveste și administrate de o structură locală. Arhitectura rețelei este compusă din 4 tipuri de antene:

1. **Antena Centrală:** Muzeul Chihlimbarului modernizat (proiect P.PAT.02), localizat în KILO_CAROUL (X08, Y06), care va funcționa ca poartă de intrare în eco-muzeu și centru de interpretare principal.
2. **Antene Culturale:** Așezările rupestre de la Aluniș ((X08, Y06)), Bisericuța lui Iosif ((X08, Y07)) și alte situri istorice, interpretate "in situ".
3. **Antene ale Naturii:** Puncte de informare în ariile protejate și la punctele de belvedere de pe "Circuitul Culmilor" ((X10, Y08)).
4. **Antene ale Comunității:** Atelierele meșterilor, Punctele Gastronomice Locale și case tradiționale conservate "in situ", care devin puncte de vizitare.

Fiecare "antena" va fi dotată cu panouri de interpretare și conectată printr-o semnalistică unitară și o platformă digitală comună. Conceptul nu necesită construcții masive, ci se bazează pe reabilitarea și punerea în valoare a patrimoniului existent. PUG-ul poate sprijini acest demers prin

identificarea clădirilor tradiționale ce pot fi transformate în puncte muzeale și prin facilitarea reabilitării lor, prin reguli specifice în UTR-urile de tip Zone Construite Protejate.

Beneficiile acestui concept sunt multiple: oferă o experiență turistică autentică și imersivă, consolidează identitatea locală prin implicarea activă a comunității și generează venituri direct la nivel local. Proiectul este perfect aliniat cu principiile dezvoltării durabile și cu statutul de Geoparc Internațional UNESCO al "Ținutului Buzăului", din care comuna Colți face parte. Implementarea sa necesită un parteneriat puternic între autoritatea locală, instituțiile culturale județene, Geoparc și comunitate. Acest capitol, prin propunerea unor produse turistice integrate și inovatoare, finalizează secțiunea strategică a studiului și oferă materialul de bază pentru capitolul următor, "Plan de Marketing și Branding Teritorial", care va defini modul de comunicare și promovare a acestei oferte turistice complexe.

11. PLAN DE MARKETING ȘI BRANDING TERITORIAL

Constatare factuală: Comuna Colți, în ciuda unui patrimoniu natural și cultural unic, incluzând Ansamblul rupestru de la Aluniș (LMI BZ-II-a-A-02352), este practic invizibilă pe piața turistică națională, analiza prezenței online relevând sub 5% din vizibilitatea organică a unor destinații rurale comparabile. **Problemă clară:** Absența totală a unei identități de brand definite și a unei strategii de marketing structurate blochează capitalizarea acestor resurse și menține fluxul turistic la un nivel redus, estimat la sub 5.000 de vizitatori organizați anual. **Consecință + Implicație PUG:** Reglementările urbanistice și proiectele de infrastructură definite în PUG nu pot atinge impactul economic maxim fără un plan de comunicare care să atragă publicul țintă și să construiască o reputație solidă pentru destinație. Acest capitol fundamentează un plan de acțiune pentru marketing, structurat pe patru piloni succesivi: definirea identității de brand, stabilirea strategiei digitale, conturarea strategiei de relații publice și crearea materialelor de promovare necesare.

Acest plan de acțiune este fundamentat pe modelul de planificare strategică în marketing social, adaptat pentru branding teritorial. Procesul este structurat pe patru piloni interconectați pentru a asigura o abordare coerentă. 1. **Definirea identității de brand (Branding):** Construcția unei "povești" centrale, a unui set de valori și a unei identități vizuale care să confere coerență și recunoaștere destinației. 2. **Stabilirea strategiei de marketing digital:** Dezvoltarea unui ecosistem digital (website, social media, SEO) ca principal canal de atracție a vizitatorilor. 3. **Conturarea strategiei de relații publice:** Construirea credibilității prin generarea de vizibilitate organică (earned media). 4. **Definirea setului de materiale de promovare:** Crearea instrumentelor concrete necesare pentru a susține comunicarea brandului pe toate canalele.

11.1. Branding de destinație

Constatare factuală: Identitatea comunei Colți este în prezent fragmentată și comunicată ad-hoc, neexistând un brand turistic definit care să articuleze valorile unice ale locului. **Problemă clară:** Lipsa unei "povești" centrale, a unui set de valori și a unei identități vizuale coerente generează o imagine publică difuză, care nu captează esența locului și nu o transmite eficient către potențialii vizitatori. **Consecință + Implicație PUG:** Succesul implementării PUG depinde de capacitatea de a atrage investiții și turiști, capacitate direct legată de existența unui brand puternic. Acest subcapitol definește componentele esențiale pentru construcția brandului, un exercițiu de management al impresiei în care se construiește o "fațadă" coerentă pentru a crea o percepție

favorabilă, așa cum arată și teoria sociologică. În calitatea lor de performeri, indivizii sunt preocupați nu de problema morală de a realiza standardele, ci de problema amorală de a construi o impresie convingătoare că aceste standarde sunt realizate. (paraphrase: Goffman, Erving, „The Presentation of Self in Everyday Life”, University of Edinburgh Social Sciences Research Centre, 1956, p. 161).

ADN-ul brandului este format din componente esențiale. Definirea valorilor reflectă autenticitatea locului, stabilindu-se trei valori centrale: A. **Autenticitate** – experiențe rurale veritabile; B. **Mister** – legendele chihlimbarului și istoria așezărilor rupestre; C. **Natură** – peisaje subcarpatice conservate. Sloganul selectat, "**Colți: Poarta spre ținutul de chihlimbar**", este memorabil și direct legat de unicitatea locală. Identitatea vizuală va include un logo stilizat, o paletă cromatică (verde forestier, maro pământiu, auriu-chihlimbar) și fonturi care sugerează tradiție. Toate acestea vor fi codificate într-un manual de brand pentru a garanta consistența. Poziționarea pe piață vizează o destinație de nișă pentru un public educat, în contrast cu destinațiile aglomerate.

Tabel 7-Branding de destinație

Componentă Brand	Definiție Strategică	Implementare
Valori Centrale	Autenticitate, Mister, Natură.	Vor ghida crearea de conținut și dezvoltarea produselor turistice.
Slogan	"Colți: Poarta spre ținutul de chihlimbar"	Va fi utilizat în toate materialele de comunicare primară.
Identitate Vizuală	Logo, paletă cromatică (verde, maro, auriu), tipografie (fonturi serif și sans-serif robuste).	Va fi detaliată în manualul de brand și aplicată pe website, materiale promoționale și semnalistică.
Povestea Brandului	O călătorie de explorare a unui ținut ascuns, unde istoria antică se împletește cu legendele și cu viața rurală.	Va fi narată prin articole de blog, conținut video și ghidaje tematice.
Poziționare	Destinație de nișă, premium, pentru un public educat în căutare de experiențe autentice.	Va influența politica de prețuri, parteneriatele și canalele de distribuție, evitând turismul de masă.

Pentru a asigura succesul, este necesară organizarea a 3 workshop-uri cu actorii locali pentru validarea brandului. Publicurile țintă principale sunt: 1) Familii cu copii din mediul urban

(București, Ploiești, Buzău); 2) Turiști activi (drumeție, cicloturism), cu vârste între 25-45 de ani;
3) Turiști culturali, cu educație superioară. Mixul de marketing va fi adaptat fiecărui segment.

11.2. Marketing digital

Constatare factuală: Prezența online a comunei Colți este cvasinexistentă, cu sub 1.000 de mențiuni relevante lunar în motoarele de căutare. **Problemă clară:** Absența canalelor de comunicare proprii și a unei strategii de conținut blochează accesul la piață și vizibilitatea. **Consecință + Implicație PUG:** Succesul funcțiilor turistice reglementate prin PUG depinde de atragerea clienților, iar canalul digital este principalul motor de atracție. Acest subcapitol definește o strategie de marketing digital aliniată la logica "economiei atenției", în care vizibilitatea este o resursă disputată. Atenția este moneda principală a erei digitale. Algoritmii favorizează conținutul popular și emoțional, distorsionând discursul public. (paraphrase: Aral, Sinan, „The Hype Machine”, Bookey, 2021).

Strategia se bazează pe 3 piloni. Pilonul central este website-ul destinației, **www.coltiidechihlimbar.ro** (Proiect P.MKT.02), un hub de informații optimizat pentru mobil și disponibil în engleză și germană, cu secțiuni pentru obiective, trasee (cu hărți și fișiere GPX), cazare și evenimente. Al doilea pilon sunt canalele de social media (Facebook, Instagram), cu o strategie de conținut bazată pe storytelling vizual și rubrici recurente ("Legenda săptămânii", "Meșterul local"). Al treilea pilon este optimizarea pentru motoarele de căutare (SEO) pentru a crește vizibilitatea organică pe cuvinte cheie precum "cazare Colți", "trasee Munții Buzăului" și "biserici rupestre", prin tactici de optimizare tehnică, creare de conținut de calitate și obținere de link-uri (link building). Bugetul de marketing va acoperi dezvoltarea, crearea de conținut și publicitatea plătită (PPC).

11.3. Relații publice

Constatare factuală: Comuna Colți este aproape absentă din peisajul media național. **Problemă clară:** Lipsa unei strategii proactive de relații publice (PR) duce la o notorietate redusă și o dependență de promovarea plătită. **Consecință + Implicație PUG:** Este necesar un plan de PR pentru a genera vizibilitate organică (earned media), considerată mai credibilă, transformând elementele unice ale destinației în "povești" de presă atractive. Scopul este de a construi o reputație solidă și de a atrage atenția presei naționale și a influencerilor relevanți.

Strategia de PR se va concentra pe trei direcții:

1. **Media Outreach:** Construirea unei relații active cu presa prin: A. Crearea unei baze de date cu jurnaliști de turism, istorie și lifestyle; B. Distribuirea periodică de comunicate de presă; C. Crearea unui kit de presă digital pe website; D. Organizarea anuală a 2 infotrip-uri pentru jurnaliști.
2. **Influencer Marketing:** Colaborarea cu 5-10 influenceri și bloggeri de călătorii relevanți pentru publicul țintă, prin vizite plătite sau parteneriate, pentru a genera conținut autentic și a accesa audiențe noi.
3. **Managementul Reputației Online:** Monitorizarea constantă a mențiunilor despre destinație și gestionarea proactivă a feedback-ului pe platforme precum TripAdvisor și Google Maps, cu un timp de răspuns mediu sub 24 de ore.

Implementarea necesită o resursă dedicată, ideal în cadrul viitoarei Organizații de Management al Destinației (OMD). Eficiența se va măsura prin indicatori precum numărul de apariții în presă și analiza sentimentului public.

11.4. Materiale de promovare

Constatare factuală: Nu există un set de materiale de promovare standardizate și de calitate profesională pentru comuna Colți. **Problemă clară:** Comunicarea este fragmentată și se bazează pe materiale improvizate, care nu susțin o imagine de brand unitară și coerentă. **Consecință + Implicație PUG:** Este necesară dezvoltarea urgentă a unui kit de materiale de promovare, atât digitale, cât și tipărite, care să respecte identitatea de brand nou creată și să susțină eficient campaniile de marketing și PR.

Setul de materiale necesare este structurat astfel:

Materiale Digitale:

1. Website-ul destinației (Proiectul P.MKT.02).
2. Un kit de 5 șabloane pentru social media (postări Facebook, Instagram stories, coperte de evenimente).
3. O prezentare a destinației în format PDF, destinată agențiilor de turism.
4. Un video de prezentare a destinației de 90 de secunde.
5. O galerie foto profesională cu minimum 100 de imagini.

Materiale Tipărite:

- a) Broșura de prezentare a destinației (16 pagini, tiraj 5.000 buc.).
- b) Harta turistică a comunei, format A2, cu referințe la grila TKHC.
- c) O colecție de 10 vederi.
- d) Flyere tematice pentru cele 3 trasee principale propuse.

Alte Materiale:

1. Kit-ul de presă digital, disponibil pe website.
2. Un set de 5 suveniruri personalizate cu brandul destinației.

Realizarea acestor materiale necesită colaborarea cu profesioniști (designeri, fotografi) și o investiție estimată inițială. Coordonarea producției trebuie centralizată la nivelul viitoarei Organizații de Management al Destinației (OMD) pentru a garanta coerența. Aceste instrumente vor permite implementarea eficientă a strategiei de marketing și vor contribui decisiv la transformarea comunei Colți într-o destinație turistică recunoscută.

12. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU ZONELE CU POTENȚIAL TURISTIC

Constatare factuală: Analizele anterioare, în special din capitolele 2, 3 și 7, demonstrează că teritoriul comunei Colți dispune de resurse turistice valoroase, dar vulnerabile, concentrate în special în KILO_CAROURILE (Xo8, Yo6) (zona Aluniș), (Xo9, Yo7) (vestigii rupestre secundare) și (X10, Yo8) (peisaje). **Problemă clară:** Absența unui cadru de reglementare urbanistică specific, care să protejeze aceste resurse și să ghideze dezvoltarea într-o manieră sustenabilă, reprezintă un risc strategic major. **Consecință + Implicație PUG:** Riscul apariției unor dezvoltări haotice, incompatibile cu caracterul local, care ar putea degrada peisajul și patrimoniul, subminând pe termen lung chiar potențialul turistic, impune obligația de a transpune viziunea strategică și proiectele prioritare într-un set de reguli clare și aplicabile. Aceste reguli devin instrumentul principal de management al teritoriului, formulând propuneri concrete de articole destinate integrării în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și acționând ca pilonul normativ al întregului studiu, structurate pe patru niveluri de intervenție: zonificare funcțională, definirea unităților teritoriale de referință, stabilirea indicatorilor urbanistici și formularea unui ghid de design.

Metodologia de elaborare a acestor propuneri de reglementare se bazează pe o corelare directă între diagnoza teritorială și instrumentele de planificare, fundamentată pe Legea nr. 350/2001. Pentru fiecare problemă identificată, se propune o soluție normativă specifică. Spre exemplu, pentru a proteja ansamblul rupestru din KILO_CAROUL (Xo8, Yo6), se definește o Zonă cu Regim Special de Protecție. Pentru a gestiona dezvoltarea pensiunilor, se propun Unități Teritoriale de Referință cu indicatori urbanistici adaptați. Fiecare propunere este concepută pentru a fi clară și ușor de aplicat în procesul de autorizare, urmărind un echilibru între restricțiile necesare protejării patrimoniului și flexibilitatea necesară încurajării investițiilor de calitate. Fiecare subcapitol detaliază o componentă a acestui eșafodaj normativ, construind pas cu pas un cadru de reglementare robust și adaptat specificului comunei Colți.

12.1. Propuneri de Zonificare Funcțională

Constatare factuală: Zonificarea existentă în PUG-ul anterior este una generică, neadaptată la specificul și potențialul turistic al comunei Colți. **Problemă clară:** Lipsesc 3 tipuri de zone funcționale dedicate: protecției patrimoniului cultural și natural, dezvoltării serviciilor turistice și protecției peisajului agricol. **Consecință + Implicație PUG:** Flexibilitatea excesivă în utilizarea terenurilor permite apariția unor funcțiuni incompatibile în zone sensibile, impunând redefinirea

zonificării funcționale prin introducerea de subzone specializate. Propunerile de zonificare formulate aici creează o hartă clară a vocației teritoriului, separând zonele de conservare de cele de dezvoltare, pe baza distribuției resurselor și a infrastructurii, utilizând grila TKHC pentru localizare precisă. Această abordare permite o mai bună gestionare a conflictelor de utilizare a terenurilor și creează un cadru predictibil pentru investitori.

Definirea Zonelor cu Regim Special de Protecție (ZSP) este o prioritate critică, dată fiind vulnerabilitatea patrimoniului. Se propun următoarele 3 ZSP:

- 1. ZSPMH01 - Zonă de Protecție a Monumentelor Istorice:** Acest perimetru va include Ansamblul rupestru de la Aluniș și zonele de protecție aferente, conform avizului Ministerului Culturii. Localizarea principală este în KILO_CAROUL (X08, Y06). Regimul propus interzice construcțiile noi, permițând doar cele de conservare, restaurare și vizitare.
- 2. ZSPPN01 - Zonă de Protecție a Patrimoniului Natural:** Aceasta include perimetrele ariilor naturale protejate (Avenul de la Aluniș) și sectoarele de chei din KILO_CAROURILE (X07, Y06) și (X07, Y07), unde regimul de construire va fi extrem de restrictiv.
- 3. ZSPPEIS01 - Zonă de Protecție a Peisajului:** Se includ coridoarele de vizibilitate către punctele de belvedere, precum cele din HECTA_CAROURILE (X10, Y08) · ($\Delta X=300$ m, $\Delta Y=500$ m) și (X10, Y07) · ($\Delta X=700$ m, $\Delta Y=200$ m). Aici se impun restricții severe de înălțime și volumetrie.

Crearea de subzone funcționale cu specific turistic este a doua componentă majoră. Se propun 3 subzone distincte:

- a) ZT1 - Zonă pentru Structuri de Primire Turistică de tip Pensiune Agroturistică:** Această subzonă se suprapune peste vetrele satelor, în special în KILO_CAROURILE (X08, Y06) și (X09, Y06), permițând dezvoltarea agroturismului.
- b) ZT2 - Zonă pentru Dezvoltări Balneare și de Wellness:** Se alocă un perimetru dedicat în KILO_CAROUL (X08, Y05), în proximitatea resurselor hidrominerale, pentru viitoare complexuri balneare.
- c) ZT3 - Zonă pentru Agreement și Sport:** Include terenuri pentru amenajări recreative (parcuri de aventură, centre de echitație), propuse a fi localizate în HECTA_CAROURILE din (X08, Y05) · ($\Delta X=500$ m, $\Delta Y=500$ m), în afara zonelor protejate.

Ajustarea zonelor funcționale existente este de asemenea necesară pentru a alinia întregul teritoriu la viziunea strategică. Se propune redefinirea zonelor agricole (A) pentru a include subzone de protecție a peisajului agricol tradițional (ATR) în KILO_CAROURILE (X07, Y06) și (X09, Y05), unde se va încuraja menținerea livezilor. Zonele de locuire (L) vor fi nuanțate, definind subzone de

locuire cu caracter rural (LR). Fiecare perimetru va fi justificat în detaliu în memoriul tehnic al PUG-ului.

Tabel 8-Propuneri de Zonificare Funcțională

ID Zonă Propusă	Denumire Zonă	Localizare TKHC Principală	Funcțiuni Admise Principale	Restricții Cheie
ZSPMH01	Zonă Protecție Monumente Istorice	(X08, Y06)	Conservare, cercetare, vizitare	Interdicție construcții noi, aviz obligatoriu Ministerul Culturii
ZSPPN01	Zonă Protecție Patrimoniu Natural	(X07, Y06), (X07, Y07)	Ecoturism cu impact zero, cercetare	Regim de construire extrem de restrictiv, protecție habitate
ZSPPEIS01	Zonă Protecție Peisaj	(X10, Y08), (X10, Y07)	Puncte de belvedere, trasee	Restricții severe de înălțime și volumetrie pentru protecția perspectivelor
ZT1	Zonă Pensuni Agroturistice	(X08, Y06), (X09, Y06)	Locuire, agroturism, servicii conexe	Respectarea caracterului local, indicatori urbanistici specifici
ZT2	Zonă Dezvoltări Balneare	(X08, Y05)	Baze de tratament, hoteluri balneare, wellness	Indicatori urbanistici adaptați, condiții de integrare peisagistică
ZT3	Zonă Agrement și Sport	(X08, Y05)	Amenajări recreative, sportive	Minimizarea impactului asupra mediului, accesibilitate publică
ATR	Zonă Agricolă cu Peisaj Tradițional Protejat	(X07, Y06), (X09, Y05)	Agricultură tradițională, pomicultură	Limitarea extinderii intravilanului, protejarea elementelor peisagistice valoroase
LR	Zonă Locuire cu Caracter Rural	Vetrela satelor existente	Locuințe, anexe, funcțiuni complementare	Respectarea ghidului de design arhitectural, densitate redusă

Implementarea acestei noi zonificări va clarifica ce tip de dezvoltări sunt permise și în ce condiții, oferind predictibilitate pentru proprietari și investitori. Orice certificat de urbanism va trebui să

fie în strictă conformitate cu funcțiunea definită, eliminând arbitrariul și asigurând implementarea viziunii strategice.

12.2. Unități Teritoriale de Referință (UTR) cu specific turistic

Constatare factuală: Regulamentul Local de Urbanism (RLU) existent operează cu categorii largi, neadaptate la diversitatea teritoriului. **Problemă clară:** Lipsa unor reguli urbanistice nuanțate duce la aplicarea unor reguli uniforme pe teritorii cu vocații diferite. **Consecință + Implicație PUG:** Se impune crearea unui set de Unități Teritoriale de Referință (UTR) cu specific turistic, care să detalieze zonificarea funcțională. Fiecare UTR va reprezenta o unitate omogenă, cu un set propriu de reguli, permițând un control fin al transformărilor.

Definirea unui set de UTR-uri este propusă după cum urmează:

- a) UTR_ZSP - Unități pentru Zonele cu Regim Special de Protecție: Acestea vor avea cele mai stricte reglementări. Pentru UTRMH01, corespunzător monumentelor istorice din (X08, Y06), funcțiunile admise vor fi limitate la cercetare, conservare și vizitare controlată. Pentru UTRPEIS01, se vor admite doar construcții provizorii pentru turism (observatoare), cu condiția de a nu afecta vizibilitatea.
- b) UTR_T - Unități pentru Zonele Turistice: Acestea vor fi nuanțate. UTRTA01 (Agroturism) va permite cazare și alimentație ca funcțiune complementară locuirii, cu un procent de spațiu verde de minim 50% și utilizarea materialelor tradiționale. UTRTBO1 (Balnear), aplicabil în (X08, Y05), va permite complexe balneare cu regim de înălțime de maxim P+2E și un procent de spații verzi de minim 60%.
- c) UTR_L - Unități pentru Zonele de Locuire: Pentru UTRLR01 (Locuințe Rurale), se va limita regimul de înălțime la P+1E+M și se vor impune reguli privind forma acoperișului și materialele de fațadă.
- d) UTR_C - Unitate pentru Zona Centrală de Servicii: Se propune UTRCS01 în centrul satului Colți, în jurul Muzeului Chihlimbarului ((X08, Y06)), unde se vor putea concentra funcțiuni comerciale și servicii turistice, cu un regim de construire mai dens, dar controlat.

Pentru fiecare UTR propus, RLU-ul va conține o fișă detaliată, specificând funcțiunile, indicatorii și condițiile de construire.

Crearea acestui sistem de UTR-uri personalizate va permite o administrare eficientă a teritoriului, crescând transparența și predictibilitatea pentru cetățeni și investitori. Acest sistem granular de reglementare permite, de asemenea, o mai bună protecție a zonelor sensibile. Odată stabilite

regulile calitative, este necesar să se definească parametrii cantitativi, respectiv indicatorii urbanistici.

12.3. Indicatori urbanistici propuși

Constatare factuală: Indicatorii urbanistici din PUG-ul existent (POT, CUT, Hmax) sunt definiți uniform și prea permisiv. **Problemă clară:** Acești indicatori nu pot preveni eficient o dezvoltare excesivă în zonele de interes turistic. **Consecință + Implicație PUG:** Riscul unei densificări necontrolate impune stabilirea unui set de indicatori nuanțați, specifici fiecărui UTR, pentru a controla densitatea și scara construcțiilor.

Se propune un sistem de indicatori urbanistici maximali, diferențiați:

- Pentru UTR_ZSP (Zone Protejate):** Se stabilesc cei mai restrictivi indicatori. În **UTRMH01** (monumente), POTmax = 5% și CUTmax = 0,1. În **UTRPEIS01** (peisaj), POTmax = 10% și CUTmax = 0,15.
- Pentru UTR_T (Zone Turistice):** În **UTRTA01** (Agroturism), pentru a păstra caracterul aerisit, se propune POTmax = 20% și CUTmax = 0,4. În contrast, pentru **UTRTB01** (Balnear), se poate permite POTmax = 30% și CUTmax = 0,9, condiționat de minim 50% spații verzi.
- Pentru UTR_L (Zone de Locuire):** În **UTRLR01** (Locuințe Rurale), se recomandă POTmax = 25% și CUTmax = 0,5, valori corespunzătoare modului tradițional de ocupare.
- Pentru UTRCS01 (Zonă Centrală):** Se poate permite o densitate mai mare, POTmax = 40% și CUTmax = 1,2.

Regimul de înălțime (Hmax) va varia de la P în zonele de protecție, la P+1E+M în zonele rurale și P+2E în zona balneară.

Tabel 9-Indicatori urbanistici propuși

ID UTR	POT max	CUT max	Hmax (Regim de înălțime)	Observații
UTRMH01	5%	0,10	P	Doar construcții de vizitare, provizorii.
UTRPEIS01	10%	0,15	P	Protecție conuri de vizibilitate.
UTRTA01	20%	0,40	P+1E+M	Păstrarea caracterului rural aerisit.

ID UTR	POT max	CUT max	Hmax (Regim de înălțime)	Observații
UTRTBo1	30%	0,90	P+2E	Condiționat de min. 50% spații verzi.
UTRLRo1	25%	0,50	P+1E+M	Corespunde modului tradițional de ocupare.
UTRCSo1	40%	1,20	P+1E+M	Încurajarea concentrării serviciilor.

Aplicarea acestor indicatori va funcționa ca un filtru cantitativ, prevenind excesele și asigurând că noile dezvoltări respectă scara și caracterul locului. Un POT maxim de 20-25% în zonele rurale va garanta păstrarea curților largi, element definitoriu al peisajului. Totuși, calitatea arhitecturii depinde și de aspecte calitative, subiectul subcapitolului următor.

12.4. Ghid de design arhitectural

Constatare factuală: Arhitectura tradițională din comuna Colți, caracterizată prin simplitate și materiale locale, se erodează rapid sub presiunea unor modele de construcție importate.

Problemă clară: Absența unor reguli care să ghideze noile construcții duce la apariția unor clădiri disonante. **Consecință + Implicație PUG:** Banalizarea peisajului cultural impune elaborarea unui ghid de design arhitectural, anexă la RLU, care să promoveze principii de bună practică, încurajând o arhitectură de calitate, adaptată locului.

Ghidul de design arhitectural propus va fi structurat pe 5 capitole principale:

- Principii de amplasare:** Se va recomanda amplasarea clădirilor în acord cu topografia, evitând terasările masive.
- Volumetrie și formă:** Se va promova o volumetrie simplă, dreptunghiulară, specifică arhitecturii locale, evitând formele atipice și balcoanele masive.
- Acoperișul:** Se va impune, cu caracter obligatoriu pentru UTR-urile sensibile, utilizarea acoperișurilor în două ape, cu pante între 30 și 45 de grade. Se va interzice utilizarea acoperișurilor de tip terasă. Învelitoarea recomandată va fi șindrila sau tabla fălțuită de culoare închisă (gri, maro).

*Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Colți
Studiu de fundamentare privind potențial balnear și turistic*

d) Materiale și cromatică: Se va încuraja utilizarea materialelor locale precum piatra și lemnul. Pentru fațade, se va recomanda o paletă cromatică restrânsă, bazată pe alb, ocră și griuri, interzicând culorile stridente.

e) Elemente de detaliu: Se vor oferi recomandări privind tâmplăria, pridvoarele și împrejmirile, încurajând reinterpretarea modelelor tradiționale.

Acest ghid va avea un rol de orientare, dar anumite recomandări vor deveni obligatorii în UTR-urile protejate. Aplicarea consecventă a acestor principii va contribui la consolidarea identității arhitecturale a comunei Colți, un element esențial al atractivității sale.

13. PLAN DE ACȚIUNE ȘI ETAPIZARE

Constatare factuală: Portofoliul de proiecte identificat în capitolele anterioare, deși aliniat strategic, depășește capacitatea de implementare simultană a administrației locale, atât din punct de vedere financiar, cât și logistic. **Problemă clară:** Riscul de blocaj sau de alocare inefficientă a resurselor în absența unei ierarhizări și a unui calendar de implementare este iminent. **Consecință + Implicație PUG:** Eșecul materializării viziunii de dezvoltare impune necesitatea ca Planul Urbanistic General să ofere un plan de acțiune concret, care să prioritizeze intervențiile, să le eșaloneze în timp și să identifice sursele de finanțare, transformând strategia într-un instrument operațional.

Metodologia acestui capitol se bazează pe o analiză multi-criterială pentru prioritizarea proiectelor, urmată de o planificare secvențială care ține cont de dependențele dintre intervenții. Fiecare proiect din portofoliu este evaluat pe baza impactului său strategic, a fezabilității tehnico-financiare și a urgenței, rezultând o ierarhie clară. Ulterior, proiectele sunt grupate pe trei orizonturi de timp – scurt (0-3 ani), mediu (4-7 ani) și lung (8-10 ani) – formând un calendar de implementare realist. Fiecare etapă este însoțită de o estimare preliminară a costurilor de investiție și de o analiză a surselor de finanțare potențiale, de la bugetul local la programe naționale și fonduri europene. Acest demers asigură că planul de acțiune este nu doar dezirabil, ci și ancorat în realitatea economică și administrativă.

13.1. Prioritizarea investițiilor

Constatare factuală: Portofoliul de proiecte conține 12 propuneri, împărțite în patru categorii tematice: infrastructură (3), patrimoniu (3), marketing (3) și capital uman (3). **Problemă clară:** Resursele financiare disponibile din bugetul local acoperă, conform estimărilor, doar 15-20% din necesarul total de investiții, ceea ce face implementarea simultană imposibilă. **Consecință + Implicație PUG:** Este necesară stabilirea unei ordini de prioritate care să maximizeze impactul pe termen scurt și să creeze un efect de antrenare. PUG-ul oferă administrației locale un instrument de decizie obiectiv, bazat pe o metodologie de ierarhizare transparentă, esențială pentru concentrarea eforturilor administrative și financiare asupra intervențiilor cu cel mai mare randament.

Metodologia de prioritarizare utilizată este o analiză multi-criterială, unde fiecare proiect a fost evaluat pe o scară de la 1 la 5 pentru următoarele 5 criterii: 1. **Impact Strategic** (alinieră cu axele de dezvoltare și capacitatea de a genera efecte multiple); 2. **Urgență** (rolul de precondiție pentru

alte proiecte sau de rezolvare a unei disfuncționalități critice); 3. **Fezabilitate Tehnică** (complexitatea implementării și disponibilitatea soluțiilor); 4. **Sustenabilitate Financiară** (potențialul de a se auto-întreține sau de a genera venituri post-implementare); 5. **Oportunitate de Finanțare** (existența unor axe de finanțare externe dedicate). Proiectele sunt clasificate în trei categorii de prioritate: **CRITIC** (scor 22-25), **MAJOR** (scor 18-21) și **SECUNDAR** (scor <18). Această ierarhizare nu diminuează importanța proiectelor secundare, ci le plasează într-o secvență logică de implementare, condiționată de finalizarea celor prioritare.

i.

Proiecte cu Prioritate CRITICĂ: Acestea sunt intervențiile fundamentale, non-negociabile, care condiționează întreaga strategie de dezvoltare.

1. **P.INF.01: Modernizarea Drumurilor Comunale de Interes Turistic.** Justificare: Accesibilitatea este vulnerabilitatea zero a destinației. Fără drumuri moderne, niciun alt proiect nu poate funcționa la potențial maxim. Acest proiect are cel mai mare impact strategic și este o precondiție absolută.
2. **P.PAT.01: Plan de Management și Valorificare pentru Ansamblul Rupestru de la Aluniș.** Justificare: Reprezintă protejarea și organizarea celui mai valoros activ cultural al comunei. Fără un management adecvat, resursa însăși este în pericol, iar potențialul turistic este limitat.
3. **P.MKT.01: Dezvoltarea Brandului de Destinație "Colții de Chihlimbar".** Justificare: Creează identitatea și povestea care vor atrage turiștii și investitorii. Fără un brand, investițiile în infrastructură și patrimoniu nu vor avea vizibilitatea necesară.

Proiecte cu Prioritate MAJORĂ: Acestea sunt proiectele care construiesc pe fundația creată de cele critice, adăugând straturi de valoare și diversificând oferta.

- a) P.INF.02: Amenajarea de Parcări Publice în Zonele de Interes Turistic. Justificare: Este o consecință directă a creșterii accesibilității și a fluxului de turiști, gestionând o problemă logistică iminentă.
- b) P.INF.03: Infrastructura Suport pentru Turismul Activ. Justificare: Operaționalizează Axa Strategică 1, diversificând oferta și dispersând fluxul de turiști.
- c) P.PAT.02: Modernizarea și Extinderea Muzeului Chihlimbarului. Justificare: Consolidează polul central de atracție al comunei și crește calitatea experienței culturale.
- d) P.MKT.03: Înființarea Centrului de Informare și Promovare Turistică. Justificare: Creează interfața fizică esențială între destinație și vizitator, profesionalizând serviciile de primire.

e) P.UMAN.01: Program de Formare pentru Ghizi Locali și Operatori de Turism. Justificare: Asigură calitatea serviciilor, o componentă esențială a experienței turistice.

Proiecte cu Prioritate SECUNDARĂ: Acestea adaugă profunzime și sustenabilitate pe termen lung, consolidând ecosistemul turistic local.

1. **P.PAT.03:** Crearea "Traseului Așezărilor Rupestre". Justificare: Deși major ca importanță, depinde de finalizarea P.PAT.01 și de modernizarea drumurilor.
2. **P.MKT.02:** Crearea Platformei Digitale a Destinației. Justificare: Este un instrument de promovare esențial, dar devine eficient după ce brandul este definit și oferta de bază este structurată.
3. **P.UMAN.02:** Program de Revitalizare a Meșteșugurilor și de Sprijinire a Producătorilor Locali. Justificare: Contribuie la autenticitatea destinației și la dezvoltarea economică locală, având impact pe termen mediu și lung.
4. **P.UMAN.03:** Program de Educație pentru Turism Durabil și Implicare Comunitară. Justificare: Construiește sustenabilitatea socială a dezvoltării, un obiectiv pe termen lung.

Această ierarhizare are implicații directe pentru alocarea resurselor administrative și pentru strategia de atragere a finanțărilor. Toate eforturile trebuie concentrate inițial pe pregătirea și demararea celor trei proiecte critice. PUG-ul, prin reglementările sale, trebuie să susțină această ierarhie. De exemplu, reglementările pentru KILO_CAROUL (Xo8, Yo6) trebuie să faciliteze cu prioritate proiectele legate de ansamblul rupestru, muzeu și centrul de informare. Astfel, prioritizarea devine un instrument de management strategic care asigură că resursele limitate sunt utilizate cu maximă eficiență.

13.2. Etapizarea implementării

Constatare factuală: Implementarea celor 12 proiecte necesită o planificare temporală riguroasă, care să țină cont de priorități, dependențe și un ritm realist de absorbție a investițiilor.

Problemă clară: Demararea simultană a prea multor proiecte ar duce la blocaje, depășirea capacității administrative și utilizarea inefficientă a fondurilor. **Consecință + Implicație PUG:**

Se impune un calendar de implementare eşalonat, structurat pe trei orizonturi de timp: termen scurt (anii 1-3), mediu (anii 4-7) și lung (anii 8-10). Această etapizare transformă PUG-ul într-un proces dinamic de management, bazat pe principiul "bulgărelui de zăpadă": succesele din prima etapă generează vizibilitate și încredere, facilitând atragerea de resurse pentru etapele următoare. Teoria organizațională și designul sunt instrumente pentru înțelegerea și modelarea structurilor sociale. (paraphrase: Daft, Richard L., „Organization Theory and Design”, Thomson South-Western, 2007).

Planul de acțiune propune următoarea distribuție a proiectelor, asigurând o secvențiere logică:

a) **Etapa I (Termen Scurt: Anii 1-3) - "Fundatia"**: Această etapă se concentrează pe implementarea proiectelor CRITICE. Obiectivele sunt: asigurarea accesibilității, protejarea activului principal și crearea identității de brand.

1. **P.INF.01**: Modernizarea Drumurilor Comunale (focus pe DC71). Acțiunea principală este pregătirea documentației tehnico-economice și depunerea cererii de finanțare.
2. **P.PAT.01**: Plan de Management pentru Ansamblul Rupestru. Acțiunea principală este contractarea serviciilor de specialitate.
3. **P.MKT.01**: Dezvoltarea Brandului de Destinație. Acțiunea principală este contractarea unei agenții de branding.
4. **P.UMAN.01**: Program de Formare pentru Ghizi. Demararea primului curs de formare.

b) **Etapa II (Termen Mediu: Anii 4-7) - "Construcția"**: Această etapă vizează diversificarea ofertei și creșterea calității serviciilor, construind pe fundația din Etapa I.

1. **P.INF.02 & P.INF.03**: Amenajarea parcărilor și a infrastructurii pentru turism activ.
2. **P.PAT.02**: Modernizarea Muzeului Chihlimbarului.
3. **P.MKT.03 & P.MKT.02**: Construcția Centrului de Informare și lansarea platformei digitale.
4. **P.UMAN.02**: Program de Revitalizare a Meșteșugurilor.

c) **Etapa III (Termen Lung: Anii 8-10) - "Consolidarea"**: Această etapă se concentrează pe proiectele de anvergură și pe sustenabilitatea pe termen lung.

1. **P.PAT.03**: Crearea "Traseului Așezărilor Rupestre".
2. **P.UMAN.03**: Program de Educație pentru Turism Durabil.
3. **Oportunitate strategică**: Demararea studiilor de fezabilitate pentru dezvoltarea balneară (Axa 3).

Implicațiile pentru administrația locală sunt clare: în primul an, focusul trebuie să fie pe elaborarea studiilor de fezabilitate și a proiectelor tehnice pentru drumuri și planul de management al sitului rupestru. PUG-ul, prin regulament, poate condiționa autorizarea unor dezvoltări private de finalizarea unor proiecte publice din Etapa I, pentru a preveni o presiune nesustenabilă asupra rețelelor existente.

13.3. Analiză cost-beneficiu

Constatare factuală: Implementarea portofoliului de proiecte implică costuri de investiție semnificative, care trebuie justificate. **Problemă clară**: O simplă listă de costuri nu este suficientă; este necesară o evaluare a beneficiilor pentru a demonstra rentabilitatea socială a

strategiei. **Consecință + Implicație PUG:** Analiza cost-beneficiu (ACB) devine un instrument de argumentare esențial în atragerea finanțărilor, evaluând beneficiile cantitativ și calitativ, prin prisma "abordării capabilităților". Dezvoltarea trebuie judecată prin expansiunea libertăților reale ale oamenilor, care sunt atât scopul ultim (rol constitutiv), cât și principalul mijloc (rol instrumental) al dezvoltării. (paraphrase: Sen, Amartya, „Development as Freedom”, Alfred A. Knopf, Inc., 1999).

Estimarea costurilor de investiție, deși preliminară, arată un efort financiar considerabil. Modernizarea unui kilometru de drum comunal este estimată între 200.000 și 250.000 de euro, rezultând un cost total de aproximativ 3.600.000-4.500.000 de euro pentru cei 18 km propuși. Amenajarea parcărilor și a infrastructurii de agrement se ridică la 350.000-550.000 de euro. Costurile pentru patrimoniu sunt dominate de modernizarea Muzeului Chihlimbarului, estimată la 1.500.000-2.000.000 de euro. Proiectele de marketing și capital uman au costuri de investiție de aproximativ 150.000 de euro, plus costuri operaționale anuale de circa 50.000 de euro. Costul total estimat al investițiilor pe 10 ani se ridică la aproximativ 5.600.000-7.200.000 de euro.

Analiza beneficiilor demonstrează un impact pozitiv substanțial. Beneficiile economice directe, bazate pe o creștere estimată a numărului de turiști de la 5.000 la 25.000 pe an, ar putea crește veniturile anuale de la 250.000 de euro la 1.250.000 de euro. Se estimează crearea a 30-50 de noi locuri de muncă. Veniturile la bugetul local ar putea crește cu 200-300%. Beneficiile sociale și de mediu includ îmbunătățirea calității vieții pentru cei 1.834 de locuitori, conservarea moștenirii culturale și creșterea coeziunii comunitare. Raportul cost-beneficiu este, așadar, net favorabil.

13.4. Surse de finanțare

Constatare factuală: Bugetul local al comunei Colți este insuficient pentru a susține efortul de investiții necesar. **Problemă clară:** Există o dependență critică de atragerea de fonduri externe.

Consecință + Implicație PUG: PUG-ul trebuie să funcționeze ca un portofoliu de proiecte mature, pregătite pentru a fi depuse pe diferite axe de finanțare, altfel planul de acțiune riscă să rămână neimplementat.

Mixul de finanțare propus este diversificat și corelat cu tipologia proiectelor:

1. **Bugetul Local:** Va acoperi co-finanțările (între 2% și 15%), costurile ne-eligibile și elaborarea documentațiilor.
2. **Bugetul Județean:** Partener strategic pentru modernizarea drumurilor și a Muzeului Chihlimbarului.

3. **Programe Guvernamentale:** Programul Național "Anghel Saligny" este sursa principală pentru P.INF.01 (drumuri). Compania Națională de Investiții (CNI) poate finanța P.MKT.03 (Centrul de Informare).
4. **Fonduri Europene Nerambursabile (2021-2027):** Sursa cea mai importantă pe termen mediu și lung. a) **Programul Regional Sud-Est:** Poate finanța infrastructura turistică publică (muzeu, agrement) și conservarea patrimoniului. b) **Planul Național Strategic (PNS):** Poate finanța proiecte de agroturism și sprijin pentru micii producători. c) **Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR):** Poate oferi oportunități punctuale.
5. **Parteneriate Public-Privat (PPP) și Investiții Private:** Dezvoltarea sectorului balnear și a unor facilități de agrement se pretează pentru PPP.

Capacitatea administrativă redusă a primăriei este un factor critic de risc. Este imperativă consolidarea echipei prin angajarea unui expert în management de proiect și accesare de fonduri europene sau prin externalizarea acestor servicii. Înființarea unei Organizații de Management al Destinației (OMD) ar putea prelua o parte din sarcini. Acest capitol oferă un cadru complet și operațional pentru implementarea strategiei, făcând tranziția către ultimul capitol, care va prezenta mecanismele de monitorizare și concluziile finale.

14. MONITORIZARE, EVALUARE ȘI CONCLUZII

Constatare factuală: Aprobarea Planului Urbanistic General nu reprezintă finalul procesului de planificare, ci începutul implementării sale, un demers a cărui reușită depinde critic de capacitatea de a măsura progresul și de a ajusta direcția. **Problemă clară:** Eșecul multor documente strategice la nivel național constă în incapacitatea de a transpune viziunea în realitate, cauzată de lipsa unui mecanism de urmărire a progresului și de ajustare a direcției. **Consecință + Implicație PUG:** Planurile devin documente statice, rapid depășite de dinamica teritorială, iar investițiile și eforturile de planificare nu își ating obiectivele. Pentru PUG Colți, este critică instituirea unui cadru de monitorizare și evaluare robust, care să transforme planul dintr-un set de reguli fixe într-un instrument de management adaptativ.

Acest capitol final definește cadrul menționat, stabilind indicatorii de performanță, responsabilitățile, frecvența raportărilor și mecanismele de corecție, asigurând astfel că viziunea de dezvoltare a comunei Colți devine un proces viu, măsurabil și capabil să se adapteze în timp. Metodologia se fundamentează pe principiile managementului bazat pe performanță, adaptate la specificul planificării urbane. Într-o primă fază, se definește un set de Indicatori Cheie de Performanță (KPI), derivați direct din obiectivele strategice, acoperind toate dimensiunile dezvoltării. A doua etapă proiectează cadrul de monitorizare, specificând sursele de date, responsabilii și frecvența de raportare. A treia etapă detaliază procesul de evaluare, care compară rezultatele cu țintele și analizează deviațiile. În final, capitolul sintetizează concluziile studiului și formulează recomandări strategice.

14.1. Indicatori de performanță (KPI)

Constatare factuală: Succesul implementării strategiei de dezvoltare turistică a comunei Colți trebuie să fie măsurabil prin date concrete, nu doar prin percepții subiective. **Problemă clară:** Este necesară definirea unui set de indicatori relevanți, ușor de colectat și direct legați de obiectivele strategice, pentru a evita capcana unui sistem de monitorizare prea complex sau prea simplist. **Consecință + Implicație PUG:** Se impune selectarea unui număr restrâns de Indicatori Cheie de Performanță (KPI) care să funcționeze ca un tablou de bord strategic, transformând obiectivele în ținte cantitative a căror atingere validează succesul reglementărilor propuse. Selecția este echilibrată, incluzând indicatori de rezultat (outcome) și de proces (output), grupați pe cele patru axe strategice.

Indicatorii selectați pentru **Axa 1 (Ecoturism și Turism Activ)** măsoară direct atractivitatea destinației și progresul în dezvoltarea infrastructurii specifice.

1. **KPI.A1.1:** Numărul de turiști anuali înregistrați la Centrul de Informare Turistică. Ținta pentru anul 5 este de **15.000** de vizitatori.
2. **KPI.A1.2:** Lungimea totală (km) a traseelor de drumeție și cicloturism marcate și întreținute. Ținta pentru anul 3 este de **50 km** (drumeție) și **30 km** (cicloturism).
3. **KPI.A1.3:** Gradul de satisfacție a vizitatorilor privind calitatea traseelor (scor mediu). Ținta este de **4,5/5**.

Indicatorii pentru Axa 2 (Turism Cultural și Istoric) se concentrează pe impactul economic și cultural al valorificării patrimoniului.

- a) KPI.A2.1: Numărul de bilete vândute anual la Ansamblul rupestru de la Aluniș și la Muzeul Chihlimbarului. Ținta este o creștere anuală compusă de 15%.
- b) KPI.A2.2: Numărul de evenimente culturale organizate anual. Ținta este de minim 4 evenimente majore.
- c) KPI.A2.3: Gradul de conservare a monumentelor istorice. Ținta este menținerea stării "bună" sau "foarte bună".

Indicatorii pentru **Axa 3 (Turism Balnear și de Wellness)**, fiind o axă pe termen lung, sunt de proces.

1. **KPI.A3.1:** Stadiul documentației pentru certificarea apelor minerale. Ținta pentru anul 2 este depunerea dosarului complet la Agenția Națională pentru Resurse Minerale (ANRM).
2. **KPI.A3.2:** Numărul de scrisori de intenție primite de la investitori. Ținta este de a atrage cel puțin **o** ofertă de investiție în primii 5 ani.

Indicatorii pentru Axa 4 (Agroturism și Gastronomie Locală) măsoară direct impactul asupra economiei comunitare.

- A. KPI.A4.1: Numărul de Puncte Gastronomice Locale (PGL) autorizate. Ținta este de 10 PGL-uri în anul 3.
- B. KPI.A4.2: Venitul mediu anual generat de agroturism per gospodărie. Ținta este o creștere de 30% în 4 ani.

Pentru a asigura relevanța, acest set de indicatori va fi revizuit o dată la 3 ani. Responsabilitatea principală pentru centralizarea și raportarea datelor va reveni compartimentului de urbanism și dezvoltare locală din cadrul primăriei.

14.2. Cadru de monitorizare și evaluare

Constatare factuală: Definirea indicatorilor este un pas necesar, dar insuficient pentru a garanta implementarea strategiei. **Problemă clară:** Este necesară organizarea unui proces prin care acești indicatori sunt colectați, analizați și utilizați pentru a îmbunătăți deciziile, altfel monitorizarea riscă să devină un exercițiu birocratic. **Consecință + Implicație PUG:** Se propune un mecanism instituțional și un flux de lucru pentru monitorizare, conceput ca o buclă de feedback. Acest cadru este inspirat de principiile ciberneticii Cibernetică: sau Controlul și Comunicarea la Animal și Mașină (paraphrase: Wiener, Norbert, „Cybernetics: or Control and Communication in the Animal and the Machine”, The M.I.T. Press, 1961), unde informația despre starea sistemului este utilizată pentru a regla acțiunile viitoare, asigurând o guvernare adaptativă. Cadrul are trei componente: structura responsabilă, fluxul de raportare și procesul decizional.

Structura responsabilă este un "Grup de Monitorizare a Implementării PUG" (GMIP), coordonat de viceprimarul comunei. Grupul va fi format dintr-un reprezentant al compartimentului de urbanism, un reprezentant al operatorilor de turism și un reprezentant al comunității locale (ONG). Rolul GMIP este de a superviza procesul, de a valida rapoartele anuale și de a formula recomandări strategice către Consiliul Local.

Fluxul de raportare este ciclic și transparent. Colectarea datelor se realizează periodic. Până la data de 1 martie a fiecărui an, compartimentul de urbanism elaborează un Raport Anual de Monitorizare, care prezintă valoarea măsurată a fiecărui KPI, comparația cu ținta și o analiză a cauzelor deviațiilor. Raportul este avizat de GMIP, prezentat în Consiliul Local și publicat pe website-ul primăriei pentru transparență totală.

Procesul decizional transformă raportul într-un instrument activ de management. În cazul atingerii țintelor, se analizează oportunitatea accelerării proiectelor. În cazul deviațiilor negative semnificative, GMIP și Consiliul Local au obligația de a analiza cauzele și de a propune măsuri corective. Aceste măsuri pot include realocarea de fonduri, ajustarea unor proiecte sau intensificarea promovării. Teoria organizațională și designul sunt instrumente pentru înțelegerea și modelarea structurilor sociale. (paraphrase: Daft, Richard L., „Organization Theory and Design”, Thomson South-Western, 2007). Prin acest mecanism, PUG-ul devine un document viu, iar implementarea sa un proces de învățare continuă. Evaluarea majoră a strategiei se va realiza o dată la 5 ani.

14.3. Concluzii finale și Recomandări strategice

Constatare factuală: Deși comuna Colți se confruntă cu provocări semnificative precum depopularea, o infrastructură precară și lipsa locurilor de muncă, ea deține un capital patrimonial și natural de o valoare excepțională. **Problemă clară:** Decalajul dintre potențialul imens și stadiul actual de sub-valorificare este principala problemă identificată transversal în toate capitolele. **Consecință + Implicație PUG:** Este necesară o schimbare de paradigmă, de la o abordare pasivă la una proactivă. Acest subcapitol sintetizează concluziile demersului și formulează recomandări strategice finale.

Concluziile finale ale studiului sunt patru.

1. Resursa centrală, unică și non-replicabilă a comunei Colți este patrimoniul cultural rupestru, care trebuie tratat ca un activ strategic de importanță națională.
2. Dezvoltarea turistică este singura alternativă economică viabilă pe termen lung, capabilă să genereze venituri și să combată declinul demografic, dar succesul său este condiționat critic de modernizarea infrastructurii de acces.
3. Sustenabilitatea depinde de un echilibru fragil între valorificare și conservare; orice dezvoltare agresivă va distruge pe termen lung resursa pe care se bazează.
4. Implementarea strategiei necesită o abordare integrată și o colaborare strânsă între sectorul public, cel privat și comunitate.

Recomandările strategice finale pentru Administrația Locală sunt cinci și ierarhizate.

a) Recomandarea 1 (Prioritate CRITICĂ, Termen 0-1 an): Concentrarea tuturor eforturilor pe demararea proiectului de modernizare a drumurilor comunale (P.INF.01), prin pregătirea documentațiilor și lobby activ pentru finanțare. Acesta este pasul zero.

b) Recomandarea 2 (Prioritate MAJORĂ, Termen 0-2 ani): Inițierea unui parteneriat formal cu Direcția Județeană pentru Cultură și Arhiepiscopia Buzăului și Vrancei pentru elaborarea Planului de Management pentru Ansamblul Rupestru (P.PAT.01).

c) Recomandarea 3 (Prioritate MAJORĂ, Termen 1-2 ani): Alocarea de resurse pentru dezvoltarea brandului de destinație (P.MKT.01) și pentru consolidarea capacității administrative a primăriei.

d) Recomandarea 4 (Acțiune Continuă): Adoptarea unei atitudini proactive în aplicarea regulamentului de urbanism, cu toleranță zero față de construcțiile ilegale, pentru a asigura credibilitatea PUG-ului.

e) Recomandarea 5 (Viziune pe Termen Lung): Menținerea pe agenda publică a obiectivelor pe termen lung, precum dezvoltarea sectorului balnear.

*Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Colți
Studiu de fundamentare privind potențial balnear și turistic*

Dezvoltarea trebuie judecată prin expansiunea libertăților reale ale oamenilor, care sunt atât scopul ultim (rol constitutiv), cât și principalul mijloc (rol instrumental) al dezvoltării. (paraphrase: Sen, Amartya, „Development as Freedom”, Alfred A. Knopf, Inc., 1999). Acest studiu oferă viziunea, strategia și instrumentele. Trecerea de la potențial la prosperitate depinde acum de acțiunea hotărâtă a comunității și a liderilor săi.

15. ANEXE

Constatare factuală: Fundamentarea riguroasă a unui Plan Urbanistic General (PUG) depinde critic de o bază documentară completă, verificabilă și transparentă, care să asigure trasabilitatea fiecărei decizii de planificare. **Problemă clară:** Corpul principal al studiului, deși sintetizează analize și propuneri, nu poate include volumul extensiv de date brute, materiale cartografice detaliate și documente suport care stau la baza concluziilor. **Consecință + Implicație PUG:** Acest capitol final consolidează integritatea întregului demers prin listarea și structurarea exhaustivă a întregii documentații suport. Anexele enumerate constituie dovada materială a procesului de cercetare și fundamentare, garantând auditabilitatea și oferind un nivel suplimentar de profunzime tehnică și științifică.

Acest capitol funcționează ca un registru centralizat, structurat pe patru categorii distincte de materiale suport, pentru a asigura o navigare facilă și o transparență totală a procesului de cercetare. Prima categorie reunește hărțile tematice, instrumente esențiale de vizualizare și analiză spațială. A doua categorie detaliază fișele de inventar, care oferă o analiză aprofundată a obiectivelor de patrimoniu. A treia categorie listează seturile de date statistice brute care au alimentat analizele cantitative. Ultima categorie prezintă bibliografia completă, fundamentând cadrul teoretic și legal al studiului. Prezentarea nu este narativă, ci servește ca un inventar precis al documentelor ce vor fi atașate documentației finale.

15.1. Hărți tematice

Constatare factuală: Analiza spațială a teritoriului comunei Colți a necesitat elaborarea unui set de 7 hărți tematice, la scări cuprinse între 1:25.000 și 1:5.000, pentru a vizualiza și corela diferitele straturi de informație. **Problemă clară:** Complexitatea fenomenelor teritoriale (relief, rețele, patrimoniu) nu poate fi înțeleasă adecvat fără o reprezentare cartografică precisă. **Consecință + Implicație PUG:** Fiecare hartă listată mai jos devine o piesă de fundamentare esențială, oferind suportul vizual pentru zonificarea funcțională și regulile propuse în RLU, și asigurând o comunicare clară a viziunii de dezvoltare în procesul de consultare publică.

Următoarele materiale cartografice, elaborate în cadrul studiului, vor fi incluse ca planșe distincte în anexa documentației finale:

1. **Harta 1: Încadrarea în Teritoriu și Limite Administrative.** Această planșă, la scara 1:25.000, definește contextul teritorial al comunei Colți, incluzând limitele administrative ale UAT-ului și ale UAT-urilor învecinate (Bozioru, Pătârlagele, Pănătău), localizarea celor



patru sate componente (Aluniș, Colți, Colții de Jos, Muscelu Cărămănești) și principalele căi de comunicație care asigură legătura la nivel regional. Rolul său este de a oferi o imagine de ansamblu a poziționării strategice a comunei.

- Harta 2: Analiza Reliefului și a Rețelei Hidrografice.** La scara 1:10.000, această hartă detaliază caracteristicile fizico-geografice fundamentale ale teritoriului. Include curbele de nivel cu o echidistanță de 20 de metri, modelul digital al terenului (DTM) pentru o vizualizare 3D a morfologiei, rețeaua hidrografică ierarhizată (Râul Bâsca și afluenții principali) și, cel mai important, delimitarea zonelor cu risc geomorfologic activ, precum alunecări de teren și eroziune accelerată. Această hartă fundamentează direct reglementările privind construibilitatea.
- Harta 3: Arii Naturale Protejate și Patrimoniul Natural.** Planșa, la scara 1:10.000, centralizează toate elementele de patrimoniu natural care impun un regim de protecție. Sunt delimitate cu precizie perimetrele ariilor naturale protejate de interes național (Avenul de la Aluniș, Rezervația Bozioru-Arbănași), monumentele naturii și coridoarele ecologice identificate, esențiale pentru menținerea biodiversității.
- Harta 4: Patrimoniul Cultural și Istoric.** La o scară de detaliu (1:5.000), această hartă localizează cu precizie monumentele istorice clasate (cod LMI), siturile arheologice din Repertoriul Arheologic Național (RAN) și zonele de protecție aferente acestora. Este un instrument esențial pentru definirea zonelor construite protejate și a regimului de intervenție.
- Harta 5: Analiza Infrastructurii Turistice Existente.** Această hartă, la scara 1:10.000, realizează o radiografie a dotărilor actuale, localizând unitățile de cazare clasificate, restaurantele, Muzeul Chihlimbarului și alte puncte de interes. Rolul său este de a evidenția deficitele și distribuția neuniformă a serviciilor.
- Harta 6: Zonificarea Funcțională Propusă pentru Zonele Turistice.** Aceasta este o hartă de sinteză, la scara 1:5.000, care materializează propunerile de reglementare. Delimitează zonele cu regim special de protecție (ZSP), zonele pentru dezvoltare turistică (ZT1, ZT2, ZT3) și Unitățile Teritoriale de Referință (UTR) cu specific turistic.
- Harta 7: Propuneri de Trasee Tematice.** La scara 1:10.000, această planșă ilustrează viziunea de dezvoltare a produselor turistice, cartografiind Traseul Așezărilor Rupestre, rețeaua de trasee de drumeție și cicloturism, și Traseul Gastronomic Local, cu indicarea punctelor de interes și a infrastructurii suport necesare.

15.2. Fișe de inventar

Constatare factuală: Analiza detaliată a obiectivelor de patrimoniu a necesitat elaborarea unor fișe de inventar standardizate, care centralizează informațiile esențiale pentru fiecare element.

Problemă clară: O simplă listare a monumentelor este insuficientă pentru a fundamenta măsuri de protecție nuanțate. **Consecință + Implicație PUG:** Fișele de inventar devin documente tehnice de referință în procesul de autorizare, oferind o bază de date structurată pentru evaluarea impactului oricărei intervenții propuse în proximitatea unui obiectiv protejat.

Următoarele fișe de inventar, elaborate conform unei structuri standard, vor fi incluse ca anexe individuale:

a) Fișe de inventar pentru Patrimoniul Cultural: Acestea documentează în detaliu cele mai importante monumente și situri, asigurând o bază de cunoaștere solidă pentru reglementările de protecție.

1. Fișă de inventar - Ansamblul rupestru de la Aluniș (cod LMI: BZ-II-a-A-02352).
2. Fișă de inventar - Muzeul Chihlimbarului (cod LMI: BZ-II-m-A-01799).
3. Fișă de inventar - Necropola Monteoru de la "Vârful Bâi" (cod LMI: BZ-I-s-B-02218; cod RAN: 46448.01).
4. Fișă de inventar - Biserica rupestră "Tăierea Capului Sf. Ioan Botezătorul" (cod LMI: BZ-II-m-A-02352.01).
5. Un set de fișe de inventar pentru 10 obiective de arhitectură vernaculară reprezentative, selectate din Zonele Construite Protejate propuse.

b) **Fișe de inventar pentru Patrimoniul Natural:** Aceste fișe detaliază elementele naturale care necesită o atenție specială în procesul de planificare.

1. Fișă de inventar - Rezervația naturală Avenul de la Aluniș.
2. Fișă de inventar - Sectoare de chei pe râul Bâsca.
3. Fișe de inventar pentru cele 5 puncte de belvedere naturale identificate în KILO_CAROURILE (X09, Y08) și (X10, Y07).

c) **Structura standard a unei fișe de inventar:** Fiecare fișă este un micro-studiu, conținând 10 secțiuni obligatorii pentru a asigura o analiză completă și standardizată:

- Denumirea obiectivului și codul de clasificare (LMI, RAN, cod intern).
- Localizarea precisă, incluzând satul și referințele spațiale TKHC (KILOCAROU și HECTACAROU).
- Descrierea detaliată (istoric, caracteristici fizice, culturale și peisagistice).
- Evaluarea stării de conservare, realizată pe baza observațiilor directe din teren.
- Regimul de proprietate (public/privat) și regimul de protecție juridică în vigoare.
- Analiza accesibilității (rutieră, pietonală) și a infrastructurii de vizitare existente.
- Analiză SWOT punctuală, specifică obiectivului.
- Recomandări concrete de valorificare și măsuri de protecție specifice pentru Regulamentul Local de Urbanism.
- Documentație fotografică relevantă, incluzând ortofotoplanuri și imagini de la fața locului.

15.3. Date statistice

Constatare factuală: Analizele demografice, economice și turistice din corpul studiului se bazează pe date cantitative provenite din surse oficiale. **Problemă clară:** Transparența și verificabilitatea acestor analize impun prezentarea datelor brute utilizate. **Consecință + Implicație PUG:** Seturile de date statistice listate mai jos vor fi incluse sub formă de tabele în anexele corespunzătoare, garantând replicabilitatea analizelor și oferind un fundament cantitativ solid pentru diagnoză.

Următoarele anexe vor centraliza datele statistice cheie:

1. **Anexa DS.1: Evoluția populației pe sate componente (1992-2021).** Datele, provenite de la Institutul Național de Statistică (INS), pe baza recensămintelor, evidențiază tendințele demografice pe termen lung, inclusiv declinul populației și distribuția teritorială.
2. **Anexa DS.2: Structura populației pe grupe de vârstă și sexe.** Datele de la recensământul din 2021 (INS) sunt esențiale pentru calcularea indicelui de îmbătrânire demografică și pentru evaluarea resursei de muncă.
3. **Anexa DS.3: Numărul de unități de cazare clasificate și capacitatea de cazare (evoluție 2015-2024).** Informațiile, obținute de la INS și de la autoritatea centrală pentru turism, cuantifică evoluția infrastructurii de primire.
4. **Anexa DS.4: Numărul de sosiri și înoptări în structurile de primire turistică (evoluție 2015-2024).** Aceste date de la INS permit analiza fluxurilor turistice și calcularea duratei medii a șederii.
5. **Anexa DS.5: Numărul de agenți economici și structura pe domenii de activitate (coduri CAEN).** Datele de la Oficiul Național al Registrului Comerțului (ONRC), la 31.12.2024, oferă o imagine a structurii economice locale.
6. **Anexa DS.6: Rezultatele brute ale consultărilor publice.** Centralizatoarele chestionarelor și procesele verbale ale ședințelor publice documentează procesul de participare publică, esențial pentru legitimitatea PUG-ului.

15.4. Bibliografie

Constatare factuală: Fundamentarea științifică și tehnică a studiului se bazează pe un set extins de surse documentare. **Problemă clară:** Transparența academică și conformitatea juridică necesită listarea completă a acestor surse. **Consecință + Implicație PUG:** Bibliografia garantează validitatea științifică a demersului și oferă referințe esențiale pentru aprofundarea anumitor teme, fiind structurată pe trei categorii principale pentru claritate.

Următoarele surse documentare, formate conform standardelor de citare academică, au fost utilizate la elaborarea studiului:

a) Legislație:

1. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
2. Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată.
3. Ordonanța Guvernului nr. 58/1998 privind organizarea și desfășurarea activității de turism în România, cu modificările ulterioare.
4. Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări.
5. Legea minelor nr. 85/2003, republicată.

b) Documente strategice și de planificare:

1. Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Buzău, aprobat.
2. Strategia de Dezvoltare a Județului Buzău pentru perioada 2021-2027.
3. Planul de management al Geoparcului Internațional UNESCO "Ținutul Buzăului".

c) Cărți, articole și studii de specialitate:

1. Cultura nu este o entitate ocultă, ci un context în care actele sociale pot fi descrise inteligibil ('thickly'). (paraphrase: Geertz, Clifford, „The Interpretation of Cultures: Selected Essays”, Basic Books, 1973, p. 14)
2. Teoria organizațională și designul sunt instrumente pentru înțelegerea și modelarea structurilor sociale. (paraphrase: Daft, Richard L., „Organization Theory and Design”, Thomson South-Western, 2007)
3. Capitalul cultural poate exista în trei forme: încorporat, obiectivat și instituționalizat. (paraphrase: Bourdieu, Pierre, „The Forms of Capital”, în *Handbook of Theory and Research for the Sociology of Education*, 1986)
4. Arta nu este opera unui geniu individual, ci rezultatul activității colective a unei întregi rețele de suport. (paraphrase: Becker, Howard S., „Art Worlds”, University of California Press, 1982, p. 34)
5. În calitatea lor de performeri, indivizii sunt preocupați nu de problema morală de a realiza standardele, ci de problema amorală de a construi o impresie convingătoare că aceste standarde sunt realizate. (paraphrase: Goffman, Erving, „The Presentation of Self in Everyday Life”, University of Edinburgh Social Sciences Research Centre, 1956, p. 161)
6. Marketingul social vizează influențarea comportamentelor pentru a îmbunătăți bunăstarea individuală și socială. (paraphrase: Kotler, Philip & Lee, Nancy R., „Social Marketing: Influencing Behaviors for Good”, SAGE Publications, 2008)
7. Dezvoltarea trebuie judecată prin expansiunea libertăților reale ale oamenilor, care sunt atât scopul ultim (rol constitutiv), cât și principalul mijloc (rol instrumental) al dezvoltării. (paraphrase: Sen, Amartya, „Development as Freedom”, Alfred A. Knopf, Inc., 1999)



8. Psihologia consonantistă (paraphrase: Odobleja, Ștefan, „Psihologia consonantistă”, Editura Științifică și Enciclopedică, 1982)