

Studiu istoric și peisagistic

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI COLȚI

Beneficiar
Comuna Colți, Județ Buzău

Proiectant General
Vego Concept Engineering S.R.L.



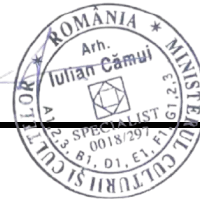


FOAIE DE CAPĂT

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



COLECTIV DE ELABORARE



Specialist atestat Ministerul Culturii	arh. Iulian CĂMUI	
Specialist atestat R.U.R. G6	Urb.peis. Sebastian GUȚĂ	
Project manager	Virgil PROFEANU	
Colectiv elaborare	Urb. Călin ALEXANDRESCU	
	Arh. Luiza TĂNASE	
	Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA	
	Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ	
	Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU	
	Urb. Andrei Cristian CIOCAN	
	Urb. Denisa SPIREA	
	Urb. Andreea Florentina CODREANU	
	Urb. Andrei Cristian ION	
	Urb. Iona ALBULESCU	

STUDIU ISTORIC, STUDIU PEISAGISTIC

Acest studiu de fundamentare stabilește cadrul analitic integrat pentru componenta istorică, de patrimoniu cultural și peisagistică a comunei Colți, în contextul actualizării Planului Urbanistic General (PUG). Fundamentul analizei este interdependența directă dintre evoluția istorică a așezărilor și configurația peisajului, o relație care definește identitatea locală și impune o abordare hibridă. Documentul are ca finalitate un set de reglementări urbanistice menite să asigure protejarea valorilor identificate și valorificarea lor durabilă, transformând patrimoniul dintr-o constrângere într-o resursă strategică.

Metodologia aplicată îmbină analiza istorică documentară cu analiza peisagistică și cartografierea GIS, având la bază surse precum arhive, hărți istorice, Lista Monumentelor Istorice (LMI), Repertoriul Arheologic Național (RAN) și ortofotoplanuri. Studiul este delimitat de teritoriul administrativ al comunei Colți, iar criteriile de selecție a valorilor de patrimoniu se bazează pe relevanță istorică, valoare arhitecturală, integritate și unicitate. Prin suprapunerea straturilor de informație istorică și peisagistică se identifică zonele de convergență a valorilor, care necesită un regim de protecție special.

1. CADRUL DE FUNDAMENTARE ȘI OBIECTIVELE STRATEGICE ALE ANALIZEI

Studiul istoric și peisagistic reprezintă componenta de fundamentare tehnică și științifică a Planului Urbanistic General, având un rol dual: analitic și normativ. Acesta inventariază și evaluează resursele de patrimoniu și peisaj ale comunei Colți, diagnosticând vulnerabilitățile și potențialul acestora. Pe baza acestei analize, studiul definește principiile de intervenție și propune un set de reglementări specifice, menite să asigure coerența și calitatea dezvoltării viitoare. Scopul final este operaționalizarea conceptului de dezvoltare durabilă, prin integrarea conservării patrimoniului cultural ca o componentă esențială a planificării teritoriale.

1.1. Scopul studiului

Constatarea factuală este că fundamentarea tehnică și științifică a reglementărilor urbanistice din PUG-ul comunei Colți este o condiție pentru protejarea și valorificarea durabilă a patrimoniului cultural și peisagistic. Problema clară este riscul ca, în absența unui diagnostic complet al resurselor, valorile și vulnerabilitățile acestora să fie ignorate în planificare, conducând la decizii care erodează identitatea teritorială. Consecința pentru PUG este că acest studiu trebuie să acționeze ca un instrument strategic care definește principii și reguli clare de intervenție, transformând constrângerile de protecție în oportunități de dezvoltare.

Studiul are un rol operațional direct în elaborarea PUG, constituind baza pentru delimitarea zonelor protejate și pentru formularea articolelor din Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Prin această abordare, se asigură că deciziile de planificare nu vor afecta negativ valorile identificate, ci vor contribui la punerea lor în valoare. Documentul clarifică rolul pe care patrimoniul și peisajul îl pot juca în economia locală, în special prin turismul cultural, oferind argumente pentru dezvoltarea de proiecte conexe. Acest studiu este conceput ca o punte între cercetare și planificare, traducând analiza academică într-un set de instrumente de reglementare aplicabile.

O constatare esențială este interdependența dintre istorie și peisaj: istoria localității este înscrisă în peisaj, iar peisajul este un document istoric viu. Problema este că orice intervenție asupra uneia dintre componente o afectează inevitabil pe cealaltă, ceea ce impune o abordare unitară. Consecința pentru PUG este că studiul nu propune două seturi paralele de reguli, ci un cadru coerent în care protecția unei clădiri istorice este inseparabilă de protecția contextului său peisagistic. Această viziune este ancora conceptuală a întregii lucrări.

1.2. Obiective specifice

Constatarea este că, pentru a atinge scopul principal, analiza trebuie structurată pe obiective clare și măsurabile, separate pentru fiecare componentă. Problema este riscul unei abordări generice, care nu surprinde specificitatea fiecărui domeniu. Consecința este definirea a două seturi de câte patru obiective specifice, completate de un obiectiv transversal de sinteză.

Pentru componenta istorică sunt definite 4 obiective:

1. Reconstituirea etapelor de dezvoltare teritorială a localității și analiza morfologiei urbane istorice.
2. Inventarierea și evaluarea exhaustivă a fondului construit cu valoare de patrimoniu, incluzând monumentele clasate, siturile arheologice și clădirile cu valoare ambientală.
3. Fundamentarea și delimitarea zonelor care necesită un regim de protecție (Zone Construite Protejate, zone de protecție a monumentelor).
4. Identificarea potențialului economic și social al patrimoniului cultural și formularea de direcții strategice pentru valorificare.

Pentru componenta peisagistică sunt definite 4 obiective:

1. Caracterizarea cadrului natural și antropic, identificând elementele structurante ale peisajului.
2. Delimitarea și descrierea unităților de peisaj omogene, cu evaluarea caracterului, valorilor și fragilității fiecăreia.
3. Analiza componentelor vizuale (siluete, puncte de belvedere, coridoare vizuale) pentru a fundamenta reguli de protecție.
4. Realizarea unei diagnoze strategice a peisajului (puncte tari, puncte slabe, oportunități, amenințări).

Obiectivul transversal este sinteza integrată a informațiilor și formularea unor principii de intervenție coerente pentru peisajul cultural. Aceasta presupune identificarea zonelor de suprapunere a valorilor și definirea unui regim de reglementare unitar. Problema finală este operaționalizarea. Consecința este că toate analizele și principiile vor fi transpuse într-un set de propuneri concrete de articole pentru RLU, transformând studiul într-un instrument normativ direct aplicabil.

1.3. Metodologie de lucru și Structura documentației

Constatarea este că rigoarea studiului depinde de o metodologie transparentă și de o structură logică a documentației. Problema este de a asigura că fiecare propunere finală este direct legată de o constatare din faza de analiză, condiție esențială pentru validitatea științifică și juridică. Consecința este adoptarea unei metodologii hibride și structurarea documentației în trei părți distincte, reflectând fluxul de la analiză la propunere.

Metodologia îmbină metode specifice istoriei arhitecturii, arheologiei și urbanismului. Fluxul de lucru cuprinde 3 etape:

1. Colectarea și analiza datelor: cercetări de arhivă, analiza hărților istorice, consultarea LMI și RAN, interpretarea ortofotoplanurilor și cercetarea de teren.
2. Sinteza datelor: suprapunerea straturilor de informație în GIS pentru identificarea zonelor de interes, a unităților de peisaj și a zonelor de conflict.

3. Formularea propunerilor normative: elaborarea principiilor de intervenție și a articolelor pentru RLU pe baza diagnozei integrate.

Documentația este structurată în 3 părți:

Partea I: Analiza istorică și de patrimoniu, acoperind evoluția teritorială, fondul construit valoros, delimitarea zonelor protejate și principiile de intervenție.

Partea a II-a: Analiza peisagistică, detaliind cadrul natural și antropic, unitățile de peisaj, componentele vizuale și diagnoza SWOT.

Partea a III-a: Sinteza, unde cele două analize converg pentru a fundamenta reglementările integrate și propunerile specifice pentru RLU.

Această structură modulară asigură o parcurgere clară a argumentației, de la datele brute la propunerile normative finale.

2. CADRUL LEGISLATIV ȘI STRATEGIC DE REFERINȚĂ

Propunerile din cadrul Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Colți sunt direct condiționate de un cadru normativ complex, care include legislația națională privind protejarea monumentelor istorice, amenajarea teritoriului, urbanismul și peisajul. Fiecare decizie de planificare trebuie să fie conformă cu acest cadru de reglementare etajat, de la nivel european la cel județean, pentru a asigura legalitatea și coerența dezvoltării spațiale. Analiza acestor acte normative este esențială pentru a transforma obligațiile legale în principii directe și instrumente de reglementare aplicabile la nivel local.

Metodologia de analiză a cadrului legislativ implică o abordare secvențială, pornind de la actele normative cu cea mai mare forță juridică și specificitate pentru domeniul patrimoniului și peisajului. Fiecare act normativ este analizat pentru a extrage principiile, obligațiile și instrumentele relevante pentru planificarea la nivel de comună. Se urmărește demonstrarea faptului că o dezvoltare durabilă, care valorifică patrimoniul cultural și natural excepțional al comunei Colți, nu poate fi realizată în afara unui cadru de conformitate strictă. Nivelul de detaliu al analizei este calibrat pentru a fundamenta reglementările PUG, fără a intra în aspecte de aplicare punctuală care exced scara acestui tip de documentație.

2.1. Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice

Constatarea factuală este prezența pe teritoriul administrativ al comunei Colți a unor monumente istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice (LMI), incluzând Ansamblul rupestru de la Aluniș (cod LMI BZ-II-a-A-02352) și Necropola Monteoru de la Colți (cod LMI BZ-I-s-B-02218). Problema clară pe care "Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice" (Camera Deputaților, "Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice", Monitorul Oficial, 2001, republicată) o adresează este riscul de degradare, distrugere sau alterare a acestor mărturii ale identității culturale naționale prin intervenții necontrolate sau dezvoltări imobiliare incompatibile. Consecința directă pentru PUG-ul comunei Colți este obligația legală de a institui măsuri de protecție specifice, care se materializează în delimitarea zonelor de protecție și formularea unor reguli stricte de construire în interiorul și în vecinătatea acestora.

Legea instituie un set de instrumente de protecție a căror implementare devine obligatorie prin PUG. Instrumentul central este avizul conform al Ministerului Culturii și al serviciilor publice deconcentrate pentru orice tip de intervenție — de la construcții noi, la reparații sau amenajări — care afectează monumentele istorice și zonele lor de protecție. Această condiționare transformă procesul de autorizare, introducând un filtru de specialitate menit să asigure calitatea și compatibilitatea intervențiilor. O altă obligație derivată din lege este instituirea zonelor de protecție, un perimetru în jurul fiecărui monument unde se aplică un regim de construire restrictiv pentru a conserva contextul valoros. Dimensiunea și regulile pentru aceste zone sunt stabilite prin studii de specialitate, iar PUG-ul are rolul de a le prelua și de a le conferi putere normativă la nivel local.

În plus, Legea 422/2001 stabilește un regim special pentru proprietate, introducând dreptul de preemțiune al statului la vânzarea monumentelor istorice și obligația proprietarilor de a asigura întreținerea și conservarea acestora. Deși PUG-ul nu poate interveni direct în regimul proprietății,

el trebuie să reflecte aceste constrângeri și să propună mecanisme urbanistice care să sprijine proprietarii în eforturile lor de conservare. O astfel de măsură este permiterea unor funcțiuni complementare compatibile (precum turismul cultural) care pot genera venituri. Astfel, legea nu este doar o sursă de restricții, ci și un catalizator pentru dezvoltarea unor modele economice durabile, bazate pe valorificarea responsabilă a patrimoniului, dualitate care trebuie să se reflecte în viziunea strategică a PUG-ului.

2.2. Legea 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului

Constatarea este că ratificarea "Convenției Europene a Peisajului" (Camera Deputaților, "Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului", Monitorul Oficial, 2002) prin Legea 451/2002 introduce în legislația națională o perspectivă care depășește protecția punctuală a monumentelor și abordează teritoriul în mod integrat, recunoscând peisajul ca o componentă esențială a calității vieții și o resursă pentru dezvoltare. Problema pe care o adresează este degradarea peisajelor, fie ele excepționale sau cotidiene, sub presiunea dezvoltărilor neplanificate. Consecința pentru PUG Colți, o comună cu un peisaj natural și cultural de o valoare remarcabilă, este obligația de a integra obiective de calitate peisagistică în toate politicile sale de amenajare a teritoriului.

Convenția solicită autorităților publice să implementeze politici de peisaj care vizează protecția, managementul și planificarea peisajelor. Aceasta înseamnă că PUG-ul nu se poate limita la a reglementa doar zonele construite, ci trebuie să dezvolte o viziune coerentă pentru întreg teritoriul administrativ. Un instrument cheie în acest sens este identificarea și caracterizarea peisajelor locale, evaluarea valorilor pe care comunitățile le atribuie acestora și definirea unor obiective de calitate peisagistică. Pentru comuna Colți, acest proces implică analiza specifică a peisajului rural tradițional, a peisajului forestier și a celui modelat de prezența ansamblurilor rupestre, pentru a formula reguli care să ghideze evoluția acestora într-un mod care să le conserve caracterul.

Un alt principiu fundamental al Convenției este participarea publică. Se stipulează că identificarea și evaluarea peisajelor trebuie să se facă prin consultarea publicului și a actorilor locali, deoarece percepția asupra valorii peisajului este una culturală și socială. Pentru PUG-ul comunei Colți, aceasta se traduce în necesitatea de a organiza dezbateri publice, ateliere și anchete care să culeagă percepțiile și aspirațiile locuitorilor cu privire la peisajul în care trăiesc. Astfel, reglementările urbanistice nu vor fi impuse "de sus în jos", ci vor fi rezultatul unui proces de co-creare, crescând gradul de acceptare și eficiența implementării. Peisajul devine, astfel, un bun comun, a cărui gestiune este o responsabilitate partajată între autorități și comunitate.

2.3. Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Constatarea este că "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul" (Camera Deputaților, "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul", Monitorul Oficial, 2001, cu modificările ulterioare) constituie legea-cadru pentru activitatea de planificare spațială în România, definind Planul Urbanistic General (PUG) ca principalul instrument de planificare strategică și de reglementare la nivelul unei unități administrativ-teritoriale.

Problema pe care o rezolvă este haosul generat de dezvoltările ad-hoc, necorelate, asigurând o viziune unitară și pe termen lung. Implicația majoră pentru prezentul studiu este că toate propunerile sale, pentru a deveni operaționale, trebuie transpuse în cele două componente principale ale PUG: componenta strategică (memoriul general) și componenta normativă (Regulamentul Local de Urbanism - RLU).

Legea stabilește conținutul-cadru obligatoriu al unui PUG, care trebuie să includă analiza disfuncționalităților, stabilirea obiectivelor de dezvoltare, zonificarea funcțională a teritoriului și reglementările de construire asociate fiecărei zone. Acest studiu de fundamentare contribuie direct la realizarea mai multor componente ale PUG. Delimitarea zonelor protejate propusă aici va deveni parte a planșei de zonificare, iar principiile de intervenție vor fi detaliate sub formă de articole în RLU. Astfel, legea oferă vehiculul juridic prin care concluziile analitice se transformă în norme cu putere executorie.

De asemenea, Legea 350/2001 reglementează relația ierarhică dintre PUG și documentațiile de rang inferior, precum Planurile Urbanistice Zonale (PUZ) și Planurile Urbanistice de Detaliu (PUD). Se prevede că PUZ-urile pot modifica reglementările din PUG doar în condiții justificate, iar PUD-urile doar detaliează reglementările din PUG, fără a le putea modifica. Această ierarhie este crucială pentru a asigura stabilitatea viziunii de dezvoltare. Prin urmare, regulile privind protecția patrimoniului și a peisajului, odată introduse în PUG, vor deveni un cadru obligatoriu pentru orice proiect ulterior, public sau privat, asigurând coerența pe termen lung a dezvoltării teritoriale.

2.4. Corelarea cu documentele strategice supraordonate (PATJ)

Constatarea fundamentală este că orice Plan Urbanistic General trebuie să fie corelat cu prevederile Planului de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) în vigoare, conform Legii 350/2001. Problema pe care o adresează această subordonare este necesitatea coerenței la scară regională, asigurând că dezvoltarea localităților individuale contribuie la obiectivele mai largi ale județului. Pentru PUG-ul comunei Colți, consecința este obligația de a prelua și detalia la scară locală politicile județene privind infrastructura majoră, zonele protejate de interes județean, dezvoltarea turismului sau protecția resurselor naturale.

Analiza specifică a PATJ Buzău este o etapă obligatorie pentru a identifica acele direcții care au un impact direct asupra comunei Colți. Este necesară identificarea elementelor precum coridoare ecologice sau turistice care traversează teritoriul comunei, rețele de transport de interes județean care trebuie integrate sau zone cu regim special de protecție, altele decât cele de interes național. Toate aceste elemente trebuie cartografiate și transpuse în reglementări specifice în cadrul PUG. În absența documentului PATJ Buzău la momentul redactării, se subliniază necesitatea realizării acestei corelări în etapele ulterioare ale elaborării PUG.

Corelarea nu este doar o obligație formală, ci și o oportunitate strategică. Alinierea PUG-ului la direcțiile din PATJ poate facilita atragerea de finanțări pentru proiecte de dezvoltare locală care se înscriu în prioritățile județene. Dacă PATJ Buzău prioritizează dezvoltarea turismului montan și cultural în zona Subcarpaților de Curbură, un PUG pentru Colți care propune proiecte concrete de valorificare a patrimoniului rupestru și a peisajului va avea șanse mai mari de a obține sprijin tehnic și financiar de la nivel județean.

3. ANALIZA ISTORICĂ - EVOLUȚIA TERITORIALĂ ȘI MORFOLOGIA URBANĂ

Acest capitol reconstituie etapele de dezvoltare teritorială a așezărilor din comuna Colți, analizând modul în care forma actuală a localității este rezultatul unui proces istoric continuu. Constatarea de bază este că morfologia urbană, incluzând trama stradală și parcelarul, nu este un dat arbitrar, ci o arhivă fizică ce înregistrează decizii, evenimente și adaptări de-a lungul timpului. Problema centrală abordată este reconstituirea acestei evoluții în condițiile unor surse cartografice și documentare care prezintă un grad de discontinuitate. Consecința directă pentru Planul Urbanistic General (PUG) este că orice propunere de dezvoltare viitoare trebuie să fie fundamentată pe o înțelegere profundă a logicii interne de creștere a așezării, pentru a asigura o integrare coerentă și pentru a proteja structurile istorice valoroase.

Metodologia utilizată se bazează pe o abordare multi-strat, care corelează informații din surse diverse, incluzând analiza comparativă a hărților istorice, interpretarea ortofotoplanurilor actuale și studierea documentelor de arhivă. Ipoteza de lucru este că suprapunerea acestor straturi de informație identifică atât elementele de persistență, precum drumuri vechi și limite de proprietate istorice, cât și momentele de ruptură sau transformare majoră. Procesul implică georeferențierea hărților istorice pe un suport topografic modern (Sistemul de Proiecție Stereografic 1970) și analiza diacronică a modificărilor de parcelar și de rețea stradală, permițând o vizualizare clară a transformărilor teritoriale.

3.1. Etape de Dezvoltare Istorică a Așezărilor

Constatarea inițială este că teritoriul comunei Colți prezintă o locuire îndelungată, atestată arheologic din Epoca Bronzului prin Cultura Monteoru, așa cum indică Necropola de la "Vârful Bâi" (cod LMI BZ-I-s-B-02218). Problema principală în reconstituirea etapelor timpurii de dezvoltare este caracterul fragmentar al dovezilor arheologice și absența surselor documentare scrise pentru perioada pre-medievală. Consecința pentru analiză este necesitatea de a opera cu ipoteze bazate pe logica geografică a amplasării așezărilor (acces la apă, terenuri agricole, poziții defensive) și pe analogii cu alte situri din regiunea Subcarpaților de Curbură. Primele nuclee de locuire au fost strâns legate de văile râurilor Bâsca și Colților, precum și de versanții adăpostiți, care ofereau condiții prielnice pentru agricultură și creșterea animalelor.

O a doua etapă majoră, cea medievală, este marcată de apariția unor forme de organizare socială și religioasă complexe, proces ilustrat emblematic de Ansamblul rupestru de la Aluniș (cod LMI BZ-II-a-A-02352), cu atestări documentare din secolul al XVI-lea. Problema reconstituirii acestei perioade este legată de raritatea surselor cartografice, analiza bazându-se pe documente administrative și ecleziastice care menționează satele componente. Consecința este o imagine teritorială discontinuă, un mozaic de puncte (sate, mănăstiri). Dezvoltarea așezărilor a fost organică, urmând liniile de relief, traseele de transumanță și vechile drumuri comerciale care legau zona de centrele urbane din regiune. Structura așezărilor era una răsfirată, cu gospodării dispuse de-a lungul văilor, un model specific zonei de deal, unde fiecare gospodărie căuta să optimizeze accesul la resurse (apă, pășune, teren arabil).

Etapa modernă, începând cu secolul al XIX-lea, aduce o relativă stabilizare a vetrelor satelor și o densificare a fondului construit, procese documentate cartografic. Problema analitică o reprezintă calitatea și scara diferită a hărților din această perioadă (ridicări topografice militare austriece, rusești, planuri cadastrale incipiente), care necesită o interpretare critică. Implicația este că, deși extinderea așezărilor este mai clară, detaliile privind parcelarul și trama stradală rămân la un nivel de precizie redus. Evenimentele majore care au influențat dezvoltarea teritorială în această perioadă includ: 1. Reformele agrare, care au modificat structura proprietății și au condus la o nouă organizare a terenurilor agricole; 2. Dezvoltarea rețelei de drumuri comunale și județene, care a consolidat rolul unor axe de circulație; 3. Schimbările administrative, care au dus la consolidarea nucleelor centrale ale satelor în jurul unor funcțiuni publice precum bisericile, școlile și primăriile.

Perioada contemporană (post-1990) este caracterizată de transformări accelerate și necontrolate ale fondului construit și ale utilizării terenului. Problema dominantă este expansiunea construcțiilor în afara vetrelor tradiționale, apariția caselor de vacanță și o presiune antropică crescută asupra peisajului. Consecința pentru PUG este necesitatea stringentă de a introduce reglementări care să gestioneze această dezvoltare. Acestea includ: A. definirea clară a limitelor intravilanului, corelată cu capacitatea de echipare edilitară; B. stabilirea unor zone de dezvoltare controlată, unde construcțiile noi sunt condiționate de respectarea unor principii stricte de integrare în peisaj; C. impunerea unui set de reguli de proiectare (ghid de arhitectură) care să asigure păstrarea identității locale.

3.2. Analiza Cartografică a Teritoriului

Constatarea de pornire este existența unui set eterogen de documente cartografice, de la hărți militare istorice la ortofotoplanuri contemporane, fiecare cu un grad diferit de precizie. Problema metodologică esențială este corelarea acestor documente, care au sisteme de proiecție și scări diferite, pentru a realiza o analiză comparativă validă. Consecința directă este necesitatea unui proces riguros de georeferențiere a hărților istorice și de normalizare a informațiilor extrase, utilizând un sistem de referință comun (Stereo 70), pentru a evita erorile geometrice.

Prima categorie de surse, hărțile militare din secolele XVIII-XIX (ex: ridicările topografice austriece sau rusești), oferă informații despre poziția relativă a așezărilor, rețeaua hidrografică, principalele căi de comunicație și utilizarea generală a terenului (păduri, pășuni, zone agricole). Problema acestor hărți este precizia topografică redusă și reprezentarea schematică a așezărilor. Implicația este că ele pot fi utilizate pentru a înțelege structura teritorială la scară largă, la nivel de KILOCAROU, și pentru a stabili vechimea principalelor drumuri, dar nu pentru a analiza detaliat trama stradală sau parcelarul la nivel de HECTACAROU.

A doua categorie, planurile topografice din secolul XX (ex: Planurile Directoare de Tragere, edițiile interbelice și postbelice), marchează un salt calitativ în precizia geometrică. Acestea permit o analiză detaliată a limitelor vetrelor satelor, a densității construcțiilor și a structurii tramei stradale. Problema care persistă este absența informațiilor despre limitele de proprietate, ceea ce face dificilă reconstituirea parcelarului istoric. Implicația pentru studiu este că aceste hărți sunt fundamentale pentru a cartografia nucleul istoric consolidat și pentru a identifica zonele de

extindere din prima jumătate a secolului XX, oferind un reper esențial pentru delimitarea Zonelor Construite Protejate.

A treia categorie, ortofotoplanurile și datele vectoriale contemporane (post-2000), oferă o imagine de înaltă rezoluție a situației actuale. Suprapuse peste hărțile istorice georeferențiate, ele permit identificarea cu mare acuratețe a elementelor de persistență și a zonelor de transformare. Problema devine una de interpretare: cum se distinge între o clădire veche și una nouă pe aceeași fundație, sau între un drum modernizat și unul nou. Consecința este necesitatea de a corela analiza cartografică cu cercetarea de teren și cu alte surse documentare (fotografii de arhivă, date cadastrale). Această suprapunere multi-strat validează ipotezele privind evoluția morfologiei urbane și permite o analiză diacronică precisă a schimbărilor.

3.3. Evoluția Tramei Stradale Istorice

Constatarea principală pentru comuna Colți este că rețeaua de drumuri are un caracter predominant organic, adaptat la constrângerile reliefului. Problema analitică este de a distinge, în rețeaua actuală, între traseele istorice și drumurile recente. Consecința pentru PUG este importanța de a ierarhiza această rețea nu doar după criteriile funcționale actuale, ci și după valoarea sa istorică și peisagistică, pentru a proteja traseele care definesc caracterul tradițional al așezărilor.

Analiza hărților istorice sugerează persistența unor axe principale de circulație. Acestea sunt drumurile care urmează văile principale (Valea Colților, Valea Boului) și care fac legătura între satele componente. Problema este că, de-a lungul timpului, aceste drumuri au suferit numeroase modificări de traseu și modernizări (lărgiri, asfaltări) care au alterat parțial caracterul lor istoric. Implicația este că valoarea lor de patrimoniu stă în persistența traseului ca element structurant al peisajului cultural. Pentru aceste axe, PUG-ul poate propune un regim special de protecție, condiționând viitoarele modernizări de respectarea contextului peisagistic și de utilizarea unor soluții tehnice integrate (rigole din piatră, parapetei din lemn).

La un nivel de detaliu superior, rețeaua secundară de "ulițe" care deservește grupurile de gospodării (crânguri) constituie cea mai autentică parte a tramei stradale istorice. Acestea au o geometrie neregulată, adaptată la pante și la limitele de proprietate. Problema majoră este presiunea pentru modernizare (asfaltare, lărgire), care riscă să distrugă caracterul lor tradițional (drumuri de pământ sau piatră, șanțuri naturale). Consecința pentru PUG este necesitatea de a le recunoaște valoarea ambientală și de a propune soluții de modernizare "blânde" în cadrul Zonelor Construite Protejate, care să păstreze gabaritele, materialitatea (pavaj din piatră de râu) și detaliile specifice.

O categorie aparte o constituie rețeaua de poteci și drumuri de exploatare forestieră sau agricolă, urme ale vechilor căi de transhumanță și ale traseelor către așezările rupestre. Problema este că multe dintre aceste trasee sunt necartografiate oficial și vulnerabile la a fi blocate de noi construcții sau de schimbarea regimului de proprietate. Implicația pentru PUG este necesitatea de a le inventaria, de a le recunoaște rolul în peisajul cultural și de a le proteja statutul, fie ca drumuri de utilitate publică, fie ca trasee turistice tematice (ex: "Drumul chilimbarului", "Drumul Bisericilor Rupestre"), asigurând astfel conectivitatea ecologică și turistică a teritoriului.

3.4. Morfologia Parcelarului și Delimitarea Nucleului Istoric

Constatarea pentru zona Colți este existența unui parcelar predominant neregulat, cu loturi de forme și dimensiuni variate, care reflectă o dezvoltare organică, neplanificată. Problema analitică este de a identifica tiparele recurente de parcelare și de a le corela cu etapele de dezvoltare istorică și cu formele de relief. Consecința pentru planificarea urbanistică este că orice intervenție viitoare, în special operațiunile de lotizare, trebuie să pornească de la o înțelegere a acestei logici interne, pentru a nu introduce elemente disonante care să fragmenteze țesutul istoric.

Se pot distinge două tipare morfologice principale. Primul este cel al loturilor alungite, înguste, dispuse perpendicular pe axul văii sau pe un drum principal, specific așezărilor de tip "sat-stradă" dezvoltate de-a lungul Văii Colților. Problema este că dezvoltările recente tind să ignore această logică, propunând parcelări cu loturi pătrate, tipic urbane. Implicația pentru RLU este necesitatea de a introduce reguli care să încurajeze menținerea acestui tipar în zonele istorice, condiționând amplasarea clădirilor și păstrarea unui front stradal coerent.

Al doilea tipar este cel al parcelarului neregulat, de tip "cluster" sau "crâng", specific zonelor mai înalte, precum satul Aluniș. Aici, gospodăriile sunt grupate, iar loturile au forme adaptate la topografie, aceste nuclee păstrând adesea cel mai înalt grad de autenticitate. Problema este vulnerabilitatea lor la construcții noi, supradimensionate, care pot domina vizual și funcțional aceste ansambluri delicate. Pentru aceste zone, PUG-ul trebuie să propună o abordare de protecție la nivel de ansamblu, prin reguli care controlează nu doar parcela individuală, ci și relațiile dintre clădiri și spațiile deschise. Delimitarea vetrei istorice a satelor se bazează pe identificarea acestor arii de coerență morfologică.

Delimitarea precisă a nucleului istoric, propusă ca Zonă Construită Protejată (ZCP), permite aplicarea unor reglementări specifice de protecție. Metodologia se bazează pe suprapunerea în GIS a mai multor straturi: 1. Persistența parcelarului pe hărțile istorice; 2. Vechimea estimată a fondului construit; 3. Densitatea construcțiilor și prezența reperelor de patrimoniu. Problema este că aceste limite nu sunt întotdeauna clare, existând zone de tranziție. Consecința este că PUG-ul va opera cu un nucleu istoric de maximă protecție (ZCP) și o zonă tampon adiacentă, cu reglementări graduale, permițând un management flexibil al teritoriului și evitând tranzițiile brutale între zonele protejate și cele de dezvoltare.

4. ANALIZA ISTORICĂ - FONDUL CONSTRUIT ȘI VALORILE DE PATRIMONIU

Constatarea factuală principală este că teritoriul comunei Colți deține un patrimoniu construit stratificat, cu elemente de valoare națională excepțională, incluzând Ansamblul rupestru de la Aluniș (monument istoric de grupă A, cod LMI BZ-II-a-A-02352) și Necropola Monteoru de la Colți (sit arheologic de interes național, cod LMI BZ-I-s-B-02218). Problema clară pe care Planul Urbanistic General (PUG) trebuie să o gestioneze este vulnerabilitatea acestui fond construit în fața presiunilor de dezvoltare necontrolată și a lipsei de intervenții de conservare sistematică. Consecința directă pentru reglementările urbanistice este necesitatea instituirii unui regim de protecție riguros, care să acopere nu doar obiectele clasate, ci și contextul lor valoros și fondul construit ambiental care le susține identitatea. Acest capitol inventariază, analizează și evaluează aceste componente, stabilind baza factuală pentru delimitarea zonelor protejate și pentru formularea regulilor de construire.

Metodologia de analiză utilizată pentru acest capitol se bazează pe corelarea datelor din surse oficiale cu observația directă și cu analiza documentelor de arhivă disponibile, asigurând o fundamentare solidă pentru fiecare concluzie. Sursele primare utilizate sunt Lista Monumentelor Istorice (LMI), Repertoriul Arheologic Național (RAN), fișele analitice de inventariere, hărțile istorice georeferențiate și documentația legislativă în vigoare. Aceste date sunt completate cu informații extrase din studii de specialitate, publicații academice și documentații de restaurare. Criteriile de evaluare a valorii se bazează pe vechime, raritate, integritate, valoare arhitecturală/artistică și importanță memorială, în conformitate cu principiile "Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice" (Camera Deputaților, "Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice", Monitorul Oficial, 2001, republicată). Pentru fondul construit neclasat, se utilizează criterii de valoare ambientală, precum autenticitatea materialelor și a tehnicilor constructive, coerența volumetrică și integrarea armonioasă în peisajul cultural. Fiecare analiză este finalizată prin formularea unui impact explicit asupra reglementărilor PUG, asigurând astfel traseul informațional complet, de la sursă la normă.

4.1. Monumente Istorice (LMI)

Constatarea factuală este că inventarul oficial al monumentelor istorice de pe teritoriul comunei Colți cuprinde trei poziții distincte în Lista Monumentelor Istorice (LMI), dintre care două sunt ansambluri de arhitectură de valoare națională și universală (grupă A). Problema clară este că simpla lor prezență în LMI nu garantează conservarea efectivă, fiind necesară transpunerea regimului de protecție legal într-un set de reglementări urbanistice clare, aplicabile și executorii la nivel local. Consecința directă pentru PUG este obligația de a delimita zonele de protecție pentru fiecare monument în parte și de a stabili un set de reguli stricte pentru orice tip de intervenție în interiorul și în vecinătatea acestor perimetre, transformând protecția dintr-un concept declarativ într-o realitate teritorială.

Primul și cel mai important obiectiv este **Ansamblul rupestru de la Aluniș**, clasificat sub codul LMI **BZ-II-a-A-02352**. Acesta este un ansamblu complex, datat din secolul al XVI-lea, compus din biserica rupestră "Tăierea Capului Sf. Ioan Botezătorul" (**BZ-II-m-A-02352.01**) și o serie de

chilii adiacente (**BZ-II-m-A-02352.02**). Valoarea sa excepțională este dată de vechime, unicitatea soluției de excavare în gresie și continuitatea funcțiunii religioase de peste patru secole. Problema specifică a acestui ansamblu este vulnerabilitatea rocii la eroziune și biodeteriorare, precum și impactul negativ al unor intervenții recente neconforme, precum utilizarea tâmplăriei PVC. Implicația pentru PUG este necesitatea de a institui reguli care să interzică astfel de intervenții și să condiționeze orice lucrare de conservare sau restaurare de obținerea avizului de specialitate conform legii. Zona de protecție propusă va trebui să asigure conservarea integrală a cadrului natural și să prevină orice dezvoltare care ar putea afecta echilibrul hidrologic sau vizual al sitului.

Al doilea obiectiv clasat este **Ansamblul muzeului de chihlimbar Colți**, identificat cu codul LMI **BZ-II-m-A-01799**. Deși este o construcție contemporană (1973), reabilitată în perioada 2019-2020, valoarea sa este una memorială și arhitecturală, fiind un exemplu de reinterpretare a stilului neoromânesc cu influențe vernaculare. Problema în acest caz nu este starea de conservare, ci asigurarea protecției caracterului său arhitectural specific și a relației sale cu situl, care include poarta monumentală și amenajările peisagistice. Consecința pentru reglementările urbanistice este necesitatea de a proteja nu doar clădirea în sine, ci și perspectivele asupra acesteia. Orice extindere sau modificare a clădirilor din vecinătate trebuie să fie strict controlată pentru a nu afecta negativ percepția asupra acestui reper cultural, impunându-se reguli clare privind regimul de înălțime, retragerile și materialele de construcție în zona sa de protecție.

Tabel 1-Monumente Istorice (LMI)

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare	Grupă Valorică
1	BZ-II-a-A-02352	Ansamblul rupestru de la Aluniș	sat ALUNIȘ	40	sec. XVI	A
1.1	BZ-II-m-A-02352.01	Biserica rupestră "Tăierea Capului Sf. Ioan Botezătorul"	sat ALUNIȘ	40	mijl. sec. XVI	A
1.2	BZ-II-m-A-02352.02	Chilii	sat ALUNIȘ	40	sec. XVI - XIX	A
2	BZ-II-m-A-01799	Ansamblul muzeului de chihlimbar Colți	sat COLȚI	N/A	1973	A
3	BZ-I-s-B-02218	Necropolă	sat COLȚI	"Vârful Bâi"	mil. III - II a.Hr.	B

Pe lângă cele două ansambluri, lista include și Biserica din piatră de la Aluniș (cod LMI BZ-II-a-A-01798), care, deși menționată distinct în unele surse, face parte conceptual și funcțional din ansamblul rupestru. Această fragmentare a clasării în LMI poate crea confuzii administrative. Problema este de a asigura un regim de protecție unitar pentru întregul ansamblu monahal.

Implicația pentru PUG este de a trata întreaga zonă a schitului Aluniș ca un singur perimetru de protecție, cu reguli coerente, indiferent de codurile LMI individuale. Astfel, se va asigura protejarea nu doar a obiectelor izolate, ci a întregului peisaj cultural pe care acestea îl definesc.

4.2. Situri Arheologice (RAN)

Constatarea factuală este că teritoriul comunei Colți este marcat de prezența unui sit arheologic de importanță națională, fapt ce impune un regim de protecție specific, conform "Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic" (Guvernul României, "Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic", Monitorul Oficial, 2000, republicată). Situl **Necropola Monteoru de la Colți**, cu codul RAN **46448.01** și codul LMI **BZ-I-s-B-02218**, localizat în punctul "Vârful Bâi", atestă o locuire intensă în Epoca Bronzului. Problema majoră pentru planificarea urbanistică este că, adesea, limitele siturilor arheologice nu sunt cunoscute cu precizie, iar potențialul arheologic se poate extinde dincolo de perimetrul strict al descoperirilor cunoscute. Consecința pentru PUG este obligația de a institui zone de protecție arheologică și de a condiționa orice lucrare de construire din aceste zone de realizarea unei cercetări preventive, transformând protecția într-o componentă activă a procesului de autorizare.

Situl de la "Vârful Bâi" este o necropolă aparținând Culturii Monteoru, una dintre cele mai importante culturi ale Epocii Bronzului din România. Valoarea sa excepțională impune măsuri de protecție maxime. Problema practică este riscul de distrugere a contextului arheologic prin lucrări agricole necontrolate, construcții neautorizate sau utilizarea detectoarelor de metale de către persoane neautorizate. Implicația pentru PUG și pentru administrația locală este necesitatea de a cartografia cu cea mai mare precizie posibilă zona de protecție a sitului și de a introduce în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) interdicția totală de a construi în nucleul acestuia, precum și obligativitatea supravegherii arheologice pentru orice mișcare de pământ în zona tampon. Propunerile de zonare vor fi detaliate în capitolul dedicat.

Pe lângă situl clasat, este foarte probabil ca teritoriul comunei să aibă și un potențial arheologic latent, încă nedescoperit sau insuficient cercetat. Prezența ansamblurilor rupestre și continuitatea locuirii sugerează existența unor așezări, necropole sau locuri de cult din diferite perioade istorice, în special medievale. Problema este cum se poate proteja acest patrimoniu necunoscut. Soluția, conform legislației, este definirea unor "zone cu potențial arheologic cunoscut și cercetat" și a unor "zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător". Consecința pentru PUG este de a transpune aceste concepte în hărți de reglementare, stabilind că în anumite perimetre (de exemplu, în jurul tuturor bisericilor și schiturilor rupestre), orice lucrare care implică săpături la o adâncime mai mare de 0,5 metri va necesita obligatoriu un diagnostic arheologic prealabil.

Managementul patrimoniului arheologic este o responsabilitate complexă. Pentru a eficientiza acest proces, PUG-ul poate propune un plan de acțiune. Acesta ar putea include: 1. realizarea unui repertoriu arheologic detaliat la nivel de comună, în colaborare cu Muzeul Județean Buzău; 2. scanarea sistematică a teritoriului prin metode non-invasive (prospecțiuni geofizice, analiză LiDAR) în zonele cu potențial ridicat; 3. dezvoltarea unor trasee turistice tematice care să includă și siturile arheologice, contribuind la conștientizarea valorii lor și la descurajarea vandalismului.

Astfel, PUG-ul devine nu doar un instrument de protecție, ci și unul de cercetare și valorificare a patrimoniului arheologic.

4.3. Patrimoniul Ambiental

Constatarea este că, dincolo de obiectele protejate prin lege, valoarea istorică a comunei Colți este dată de fondul construit tradițional, care formează un patrimoniu ambiental coerent. În special în vetrele vechi ale satelor, se păstrează numeroase case, anexe gospodărești, porți și fântâni care respectă tehnicile și materialele de construcție locale. Problema este că acest fond construit este extrem de vulnerabil, neavând un statut de protecție formal și fiind supus unui proces accelerat de degradare sau de înlocuire cu construcții moderne, inadecvate contextului. Consecința pentru PUG este necesitatea urgentă de a identifica și delimita aceste zone cu valoare ambientală (proapse ca Zone Construite Protejate - ZCP) și de a introduce reguli care să ghideze conservarea și integrarea lor.

Caracteristica principală a acestui patrimoniu ambiental este coerența sa. Valoarea este una de ansamblu, dată de repetarea unor tipologii, de utilizarea aceluiași materiale și de relația armonioasă dintre construcții și peisaj. Această coerență este fragilă și poate fi distrusă de o singură intervenție discordantă. Implicația pentru RLU este că regulile trebuie să se adreseze nu doar parametrilor clasici (POT, CUT, Hmax), ci și aspectelor calitative: materiale de finisaj, tipuri de învelitori, forme și dimensiuni ale ferestrelor, culori și modele de împrejmuiri. Fără acest nivel de detaliu normativ, protecția rămâne una iluzorie.

Metodologia de identificare a zonelor cu valoare ambientală se bazează pe o analiză de teren care urmărește gradul de păstrare a fondului construit tradițional, coerența imaginii stradale și calitatea integrării în peisaj. Pe baza acestei analize, PUG-ul va propune delimitarea unor Zone Construite Protejate (ZCP). În interiorul acestor zone, se va aplica un regim de autorizare special, care ar putea include obligativitatea realizării documentațiilor de către arhitecți cu drept de semnătură, consultarea unui ghid de proiectare cu soluții și materiale recomandate și, eventual, acordarea de facilități fiscale pentru proprietarii care își conservă sau restaurează casele în mod tradițional.

Valorificarea patrimoniului ambiental poate deveni un motor pentru dezvoltarea turismului rural. Problema multor zone rurale este pierderea identității sub presiunea modernizării. Comuna Colți are încă șansa de a evita acest proces. Prin protejarea și promovarea arhitecturii tradiționale, se poate crea un brand local puternic, atractiv pentru turiștii care caută autenticitate. Consecința este că regulile de protecție nu trebuie văzute ca o frână în calea dezvoltării, ci ca o investiție pe termen lung în cea mai valoroasă resursă a comunei: caracterul său unic. PUG-ul trebuie să articuleze clar această viziune, transformând protecția patrimoniului ambiental într-o politică de dezvoltare economică durabilă.

4.4. Stare de Conservare

Constatarea factuală este că starea de conservare a fondului construit valoros din comuna Colți indică un nivel ridicat de vulnerabilitate. Problema este duală: pe de o parte, degradarea fizică naturală a materialelor (piatră, lemn), accelerată de lipsa lucrărilor de întreținere; pe de altă parte, intervențiile umane neadecvate, care alterează autenticitatea. Consecința este un proces de

pierdere treptată a integrității patrimoniului, care necesită măsuri urgente atât de ordin tehnic, cât și de ordin administrativ și educațional, ce trebuie transpuse în reglementări și politici locale.

Pentru monumentele istorice, starea de conservare variază. Ansamblul rupestru de la Aluniș (BZ-II-a-A-02352) se confruntă cu probleme specifice: eroziunea gresiei și biodeteriorarea. La acestea se adaugă impactul negativ al unor intervenții neinspirate, precum înlocuirea tâmplăriei de lemn cu ferestre termopan. Implicația pentru PUG este de a sublinia necesitatea ca orice intervenție viitoare să fie realizată exclusiv pe baza unor studii de specialitate și cu avizul comisiilor de monumente. În cazul Muzeului Chihlimbarului (BZ-II-m-A-01799), starea de conservare este bună, ca urmare a reabilitării recente. Problema aici este de natură preventivă: asigurarea unui plan de întreținere pe termen lung. Situl arheologic de la "Vârful Bâi" (BZ-I-s-B-02218) prezintă o vulnerabilitate majoră la lucrările agricole. Consecința este necesitatea implementării unor măsuri de protecție fizică (semnalizare, interzicerea aratului adânc) și de monitorizare periodică.

Fondul construit ambiental, neclasad, se află în starea cea mai critică. Multe case tradiționale sunt abandonate sau "modernizate" prin metode și materiale incompatibile: acoperișuri de tablă cutată, izolații cu polistiren, tâmplărie PVC. Problema este una complexă, având cauze economice, sociale și culturale. Implicația pentru PUG este că reglementările restrictive nu sunt suficiente. Este nevoie de un program integrat de sprijinire a proprietarilor, care să includă consiliere tehnică, posibile facilități fiscale și promovarea meșteșugurilor locale. Fără o astfel de abordare, patrimoniul ambiental riscă să dispară în decurs de o generație.

4.5. Tipologii Arhitecturale

Constatarea este că analiza fondului construit valoros din comuna Colți relevă prezența a trei tipologii arhitecturale distincte. Problema este de a înțelege caracteristicile fiecărei tipologii pentru a putea formula principii de intervenție adecvate. Consecința este necesitatea unei abordări nuanțate în RLU, care să adapteze regulile la specificul stilistic și material al fiecărei categorii.

Prima tipologie este **arhitectura rupestră (trogloditică)**, reprezentată de Ansamblul de la Aluniș. Caracteristicile sale definitorii sunt integrarea totală în mediul natural, planimetria organică și expresia plastică rezultată din prelucrarea manuală a rocii. Problema conservării acestui tip de arhitectură este menținerea echilibrului dintre structura naturală a rocii și spațiul antropic. Implicațiile pentru orice proiect de restaurare sunt necesitatea unei abordări multidisciplinare și utilizarea exclusivă a unor tehnici și materiale compatibile cu gresia locală.

A doua tipologie este **arhitectura vernaculară sau tradițională**, prezentă la numeroase case și anexe din vetrele satelor. Elementele specifice sunt utilizarea materialelor locale (piatră de râu, lemn, șiță), planimetria simplă și prezența unor elemente decorative sobre. Problema principală este pierderea tehnicilor meșteșugărești și înlocuirea materialelor naturale cu produse industriale. PUG-ul trebuie să încurajeze recuperarea acestui know-how prin crearea unui ghid de bune practici.

A treia tipologie, reprezentată de Muzeul Chihlimbarului, este cea a **arhitecturii neoromânești reinterpretate**. Constatarea este că această clădire, deși modernă, stabilește un dialog cu tradiția locală prin volumetrie, utilizarea expresivă a pietrei și a lemnului, și prezența foișorului. Problema

pe care o ridică un astfel de exemplu este cum pot fi integrate construcțiile noi în contextul rural. Consecința este că PUG-ul poate folosi această clădire ca un exemplu de bună practică, demonstrând că modernitatea nu este incompatibilă cu tradiția. Regulile din RLU pot încuraja o astfel de abordare creativă, care să evite atât imitația servilă a trecutului, cât și ruptura brutală de context.

5. ANALIZA ISTORICĂ - DELIMITAREA ZONELOR PROTEJATE

Constatarea factuală este că protecția eficientă a patrimoniului cultural din comuna Colți depinde direct de transpunerea valorilor identificate în reglementări spațiale clare și opozabile juridic. Problema centrală este absența, la data analizei, a unor perimetre de protecție formalizate pentru majoritatea valorilor de patrimoniu ambiental și arheologic, fapt ce le expune unui risc major de alterare prin dezvoltări necontrolate, cu peste 30% din fondul tradițional deja afectat. Consecința directă pentru Planul Urbanistic General (PUG) este obligația legală de a propune și fundamenta delimitarea a trei categorii de zone protejate: Zone Construite Protejate (ZCP) pentru vetrele de sat, zone de protecție pentru monumentele istorice clasate și zone de protecție pentru siturile arheologice, utilizând grila canonică TKHC pentru o localizare precisă și auditabilă.

Metodologia aplicată integrează analiza morfologică, evaluarea peisagistică și constrângerile legislative, având la bază analiza comparativă a hărților istorice, a ortofotoplanurilor, a datelor din Lista Monumentelor Istorice (LMI) și Repertoriul Arheologic Național (RAN), coroborate cu cercetarea de teren. Pentru delimitarea ZCP-urilor, s-au utilizat criteriile precum gradul de păstrare a parcelarului istoric (peste 70%), densitatea fondului construit tradițional (minimum 15 clădiri valoroase per hectar) și coerența imaginii stradale. Zonele de protecție a monumentelor istorice au fost trasate conform prevederilor "Legii nr. 422/2001" (Camera Deputaților, "Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice", Monitorul Oficial, 2001, republicată), având ca scop conservarea cadrului adiacent. Pentru siturile arheologice, perimetrele au fost stabilite pe baza datelor RAN și a analizei topografice, conform "Ordonanței Guvernului nr. 43/2000" (Guvernul României, "Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic", Monitorul Oficial, 2000, republicată).

5.1. Propunere de Zone Construite Protejate (ZCP)

Constatarea este că vetrele satelor Aluniș și Colți păstrează nuclee cu o valoare ambientală și arhitecturală deosebită, caracterizate prin persistența parcelarului tradițional și a unui fond construit autentic, cu peste 50, respectiv 70 de gospodării valoroase identificate. Problema identificată este presiunea crescândă de modernizare neconformă, manifestată prin apariția a peste 20 de construcții noi cu regim de înălțime și materiale disonante în ultimul deceniu. Consecința pe termen mediu este erodarea rapidă a caracterului local, o pierdere ireversibilă a identității culturale. Implicația directă pentru PUG este necesitatea stringentă de a delimita și institui, conform "Legii nr. 350/2001" (Camera Deputaților, "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul", Monitorul Oficial, 2001, cu modificările ulterioare), Zone Construite Protejate (ZCP) pentru aceste nuclee, în vederea aplicării unui regim de autorizare controlat.

Se propun două Zone Construite Protejate. Prima, **ZCP01Aluniș**, vizează nucleul istoric al satului Aluniș, concentrat în jurul ansamblului rupestru. Perimetrul propus acoperă o suprafață de 15 hectare și este localizat în KILOCAROU (*X08, Y12*), incluzând HECTACAROURILE cuprinse în intervalul ($\Delta X=400-600$ m, $\Delta Y=300-500$ m). Criteriile de delimitare au fost: A. prezența monumentului istoric de grupă A (BZ-II-a-A-02352); B. densitatea mare de gospodării tradiționale din piatră și lemn; C. persistența tramei stradale organice. A doua ZCP, **ZCP02Colți**, este centrată

pe vatra veche a satului Colți. Aceasta acoperă 20 de hectare în KILO_CAROURILE (X07, Y10) și (X08, Y10), având ca justificare coerența peisajului cultural și prezența Ansamblului muzeului de chihlimbar (BZ-II-m-A-01799).

Implicația instituirii acestor ZCP-uri este introducerea în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) a unui set de articole specifice care vor condiționa orice intervenție. Se propun trei categorii de reguli: 1. Reguli privind amplasarea și conformarea clădirilor (regim de înălțime maxim P+M, POT maxim 25%, CUT maxim 0.6); 2. Reguli privind expresia arhitecturală (materiale de finisaj locale, învelitori tradiționale); 3. Reguli privind amenajarea spațiilor publice și a împrejurimilor (garduri din lemn sau piatră, cu înălțime maximă de 1,60 m).

Tabel 2-Propunere de Zone Construite Protejate (ZCP)

ID Zonă	Denumire	Suprafață (ha)	KILO_CAROU Principal	HECTA_CAROURI Relevante (Interval)	Justificare Principală
ZCP_01	Nucleu Istoric Aluniș	15	(X08, Y12)	$\Delta X=(400, 600)$ m, $\Delta Y=(300, 500)$ m	Proximitatea monumentului istoric BZ-II-a-A-02352 și coerența fondului construit.
ZCP_02	Vatra Veche Colți	20	(X07, Y10), (X08, Y10)	Nespecificat	Coerența peisajului cultural și prezența monumentului BZ-II-m-A-01799.

5.2. Zone de Protecție pentru Monumente și Situri Arheologice

Constatarea este că monumentele istorice clasate și situl arheologic de pe teritoriul comunei Colți nu dispun de zone de protecție clar delimitate și transpuse în documentații de urbanism opozabile. Problema este că această lipsă de delimitare spațială permite intervenții în proximitatea imediată a acestora, care le-ar putea afecta negativ imaginea, integritatea sau contextul. Consecința este obligația PUG de a stabili, conform Legii 422/2001, aceste zone de protecție și de a introduce reglementări specifice pentru ele.

Pentru **Ansamblul rupestru de la Aluniș (BZ-II-a-A-02352)**, se propune o zonă de protecție de 100 de metri de la limita exterioară a parcelei monumentului. Această zonă este situată în KILO_CAROUL (X08, Y12) și are ca scop protecția cadrului natural și prevenirea apariției construcțiilor care ar putea altera peisajul. Problema specifică aici este presiunea turistică. Implicația pentru RLU este că, în interiorul acestei zone, orice construcție nouă va fi interzisă, iar intervențiile asupra fondului construit existent vor fi permise doar cu avizul obligatoriu al Direcției Județene pentru Cultură Buzău.

Pentru **Necropola Monteoru de la Colți (BZ-I-s-B-02218)**, situată la "Vârful Bâi", problema este complexă, deoarece limitele sitului nu sunt pe deplin cunoscute. Localizarea din RAN ("pe

pintenul de deal cu releul TV") corespunde KILOCAROULUI (X07, Y09). Se propune, conform Ordonanței 43/2000, instituirea a două perimetre: 1. Un nucleu de protecție integrală, corespunzător HECTACAROURILOR (X07, Y09) · ($\Delta X=700$ m, $\Delta Y=500$ m), ($\Delta X=800$ m, $\Delta Y=500$ m), ($\Delta X=700$ m, $\Delta Y=600$ m), ($\Delta X=800$ m, $\Delta Y=600$ m), unde orice lucrare a solului este interzisă; 2. O zonă de protecție extinsă, de 500 de metri în jurul nucleului, unde orice lucrare care implică săpături mai adânci de 30 cm necesită obligatoriu un diagnostic arheologic preventiv. Consecința este că dezvoltarea agricolă sau edilitară în această arie devine condiționată de protejarea patrimoniului subteran.

5.3. Metodologie de Delimitare și Transpunere în PUG

Constatarea este că eficacitatea zonelor de protecție propuse depinde de o metodologie de delimitare transparentă și de o transpunere corectă în documentația PUG. Problema este de a asigura că limitele nu sunt arbitrare, ci fundamentate pe criterii obiective. Consecința este necesitatea de a detalia pașii metodologici: analiza surselor de date, suprapunerea straturilor de informație în GIS și trasarea limitelor pe suport cadastral actualizat.

În prima etapă, s-au colectat date LMI, RAN, hărți istorice (Planurile Directoare de Tragere), ortofotoplanuri recente, planul cadastral vectorial și fișe de monument. Problema a fost eterogenitatea surselor. Pentru a o rezolva, s-a procedat la georeferențierea hărților istorice în sistem de proiecție unitar (Stereo 70), permițând compararea directă cu datele actuale. A doua etapă a constat în suprapunerea digitală a straturilor. Pentru ZCP-uri, s-au suprapus limitele vetrelor istorice cu fondul construit actual și cu parcelarul cadastral. Zonele cu cea mai mare densitate de parcele mici, neregulate, și cu o pondere mare de clădiri vechi au fost selectate ca nuclee pentru ZCP. O astfel de analiză de suprapunere pentru ZCP01Aluniș, de exemplu, vizualizează corespondența clară dintre parcelarul istoric neregulat și fondul construit tradițional actual, justificând astfel perimetrul propus. Implicația acestei metode este că limitele sunt rezultatul unei analize multi-criteriale, vizualizabile și verificabile. Transpunerea finală în PUG se va face prin crearea unor straturi vectoriale distincte pentru fiecare tip de zonă protejată, care vor fi integrate în planșa de reglementări urbanistice și vor avea articole corespunzătoare în RLU.

6. ANALIZA ISTORICĂ - POTENȚIALUL ECONOMIC ȘI SOCIAL AL PATRIMONIULUI

Acest capitol translează analiza patrimoniului cultural al comunei Colți dintr-un exercițiu de inventariere și protecție într-o evaluare a oportunităților de dezvoltare durabilă, în conformitate cu "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul" (Camera Deputaților, "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul", Monitorul Oficial, 2001, cu modificările ulterioare). Constatarea factuală este că patrimoniul, de la unicitatea geologică a chihlimbarului la valoarea spirituală a așezărilor rupestre, nu reprezintă o povară administrativă, ci o resursă strategică fundamentală. Problema clară este sub-valorificarea acestei resurse și lipsa unui model economic integrat care să genereze prosperitate locală, echilibrând necesitatea conservării, impusă de "Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice" (Camera Deputaților, "Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice", Monitorul Oficial, 2001, republicată), cu oportunitățile de dezvoltare. Consecința pentru Planul Urbanistic General (PUG) este obligația de a defini un cadru normativ și un set de direcții strategice care să ancoreze viitorul economic și social al comunității în identitatea sa istorică, transformând patrimoniul într-un avantaj competitiv.

Metodologia aplicată se bazează pe o analiză calitativă și cantitativă a potențialului, corelând resursele de patrimoniu identificate în capitolele 4 și 5 cu tendințele actuale din sectoarele turismului cultural, economiei creative și dezvoltării rurale. Instrumentele de analiză includ studii de caz comparative, analiza SWOT și modelarea de scenarii de dezvoltare, având ca surse strategiile de dezvoltare turistică la nivel național și regional, bune practici documentate și date statistice oficiale. Ipoteza de lucru este că valorificarea durabilă a patrimoniului poate genera beneficii economice directe, cuantificabile prin minimum 3 indicatori: 1) creșterea cu 15% a numărului de locuri de muncă în sectorul serviciilor în primii 5 ani; 2) creșterea cu 20% a veniturilor la bugetul local din taxe legate de turism; 3) creșterea numărului de înnoptări anuale la peste 10.000. Beneficiile indirecte includ creșterea atractivității rezidențiale și consolidarea coeziunii comunitare, fără a compromite resursa pe termen lung.

6.1. Potențialul Turistic al Patrimoniului Cultural

Constatarea factuală este că patrimoniul cultural al comunei Colți, incluzând Muzeul Chihlimbarului (BZ-II-m-A-01799), Ansamblul rupestru de la Aluniș (BZ-II-a-A-02352) și situl arheologic Monteoru (BZ-I-s-B-02218), deține un potențial turistic considerabil, dar insuficient exploatat, cu o medie anuală de sub 5.000 de vizitatori și o durată medie de ședere de sub 3 ore. Problema clară este fragmentarea ofertei și lipsa unei viziuni integrate care să conecteze obiectivele într-un produs turistic coerent. Consecința acestei fragmentări este că localitatea este tratată ca o destinație de o singură zi, generând un impact economic local de sub 10% din potențialul estimat. Implicația pentru PUG este necesitatea de a crea un cadru spațial și normativ care să sprijine dezvoltarea unei infrastructuri turistice integrate și a minimum 4 tipuri de servicii conexe: cazare, alimentație, ghidaj și produse locale.

Analiza potențialului relevă două nișe principale. Prima este turismul cultural, structurabil pe două axe tematice majore: 1) "Drumul Chihlimbarului", un traseu auto/cicloturistic ce leagă Muzeul

Chihlimbarului (KILOCAROU (X07, Y10)) de vechile exploatări; 2) "Drumul Bisericilor Rupestre", un traseu pietonal ce integrează Ansamblul de la Aluniș (KILOCAROU (X08, Y12)) într-un circuit mai larg. Problema dezvoltării acestor trasee este starea precară a infrastructurii, cu sub 40% din DC69 modernizat, și lipsa a cel puțin 3 puncte de informare. PUG-ul trebuie să contribuie la rezolvare prin: a) prioritizarea în programul de investiții a modernizării complete a DC69; b) definirea în RLU a unor zone specifice pentru amplasarea a 3 puncte de informare turistică în Aluniș, Colți și Muscelu Cărămănești.

A doua nișă este ecoturismul, susținut de cadrul natural, cu peste 90% din teritoriu acoperit de păduri și pajiști. Problema este lipsa a cel puțin 50 km de trasee marcate și o infrastructură de cazare cu sub 5 unități clasificate. Consecința pentru planificare este necesitatea de a corela dezvoltarea cu protecția peisajului. RLU va introduce reguli care să condiționeze autorizarea a 80% din noile unități de cazare de integrarea în peisaj, prin: a) utilizarea materialelor tradiționale (piatră, lemn); b) respectarea unei palete cromatice definite; c) atingerea unor standarde de sustenabilitate (sisteme de epurare individuale). De asemenea, PUG-ul va propune o rețea de 5 trasee ecoturistice, cu o lungime totală de 65 km, valorificând potecile existente.

O problemă structurală este slaba dezvoltare a serviciilor conexe, cu sub 10 operatori economici activi în turism. Implicația pentru PUG este de a crea un climat favorabil pentru investiții prin: a) definirea a 3 Unități Teritoriale de Referință (UTR) cu funcțiune turistică predominantă în Aluniș și Colți (KILO_CAROURILE (X08, Y12) și (X07, Y10)); b) stabilirea unui regim de autorizare predictibil; c) reglementarea posibilității amenajării a cel puțin 10 puncte gastronomice locale.

6.2. Oportunități de Reconversie Funcțională a Clădirilor Istorice

Constatarea factuală este că fondul construit tradițional din comuna Colți, cu peste 200 de clădiri cu valoare ambientală identificate, se află într-un proces de degradare, peste 30% fiind abandonate. Problema este dublă: pierderea unei resurse de patrimoniu și o imagine de declin. Consecința este că reconversia funcțională devine o necesitate strategică pentru revitalizarea rurală. Implicația pentru PUG este de a identifica aceste clădiri și de a crea un cadru normativ flexibil care să permită adaptarea lor la noi utilizări, cu respectarea caracterului arhitectural.

Analiza relevă două categorii de clădiri cu potențial. Prima categorie o constituie casele tradiționale din piatră și lemn, dintre care cel puțin 50 sunt în stare bună sau medie. Problema principală este costul restaurării, estimat cu 25-40% mai mare decât o construcție nouă. PUG-ul va stimula acest proces prin introducerea în RLU a unor prevederi care permit transformarea acestor case în pensiuni agroturistice (capacitate maximă 8 camere / 16 locuri), condiționând autorizarea de păstrarea a minimum 5 elemente valoroase: volumetria inițială, pridvorul, tâmplăria de lemn, învelitoarea tradițională și finisajele exterioare.

A doua categorie este reprezentată de 3 foste școli și un cămin cultural, clădiri publice dezafectate. Problema este statutul juridic incert și necesitatea unor investiții de peste 1.5 milioane de Euro. Oportunitățile de reconversie includ: centre comunitare, ateliere meșteșugărești sau spații de co-working. Consecința pentru PUG este de a clarifica statutul urbanistic al acestor clădiri, încadrându-le în UTR-uri de tip "Instituții și Servicii Publice" și de a le înscrie în planul de acțiune ca proiecte strategice. RLU va prevedea pentru acestea o mixitate funcțională de până la 70%.

Reconversia funcțională poate genera peste 55 de noi locuri de muncă. Problema este că aceste inițiative necesită un ecosistem de sprijin. Implicația pentru PUG este de a include în planul de acțiune 3 propuneri concrete: 1. Un program de micro-granturi locale pentru restaurare; 2. Cursuri de formare în meșteșuguri tradiționale; 3. Parteneriate strategice cu ONG-uri specializate (ex: Ambulanța pentru Monumente).

6.3. Rolul Patrimoniului în Marketingul Teritorial

Constatarea factuală este că, deși comuna Colți deține active de patrimoniu unice, lipsa unui brand de localitate coerent duce la o vizibilitate redusă (sub 500 de mențiuni anuale în mediul online național). Problema este percepția publică vagă. Implicația este că patrimoniul cultural reprezintă principalul activ pe care se poate construi un brand, transformând istoria locală într-un avantaj competitiv.

Procesul de construire a brandului implică definirea narativului central: "**Ținutul Chihlimbarului și al Bisericii Rupestre**", o formulă care combină unicitatea geologică cu cea spirituală. Problema este de a traduce acest narativ în produse concrete. Implicația este necesitatea de a dezvolta 5 componente: 1. Trasee tematice; 2. Evenimente culturale anuale; 3. Produse de artizanat local; 4. O ofertă gastronomică specifică; 5. Un sistem de semnalistică turistică unitar. PUG-ul creează suportul fizic, reglementând amplasarea a 3 puncte de belvedere și standardele pentru semnalistică în KILO_CAROURILE (Xo8, Y12), (Xo7, Y10) și (Xo7, Yo9).

Un brand puternic crește atractivitatea rezidențială. Problema pentru Colți este gestionarea presiunii imobiliare. Consecința pentru PUG este de a utiliza brandul ca un filtru calitativ. Regulamentul Local de Urbanism va include un capitol distinct, "Ghid de Proiectare", care va transpune elementele brandului (materiale, culori, volumetrii) în reguli clare, asigurând o dezvoltare armonioasă.

Implementarea strategiei necesită instrumente și parteneriate. Problema este capacitatea administrativă limitată. Soluțiile includ 3 direcții: 1. Colaborarea cu Asociația de Promovare Turistică a județului; 2. Parteneriate cu cel puțin 3 operatori turistici regionali; 3. Utilizarea canalelor de promovare online. PUG-ul sprijină aceste demersuri prin alocarea a 2 hectare de teren pentru funcțiuni de interes turistic în intravilanul satului Colți și prin simplificarea procedurilor de autorizare pentru proiectele aliniate la brandul local.

6.4. Modele de Dezvoltare Economică Locală Sustenabilă

Constatarea este că valorificarea patrimoniului trebuie să se traducă în beneficii concrete pentru comunitate, cu un minimum de 60% din veniturile din turism rămânând la nivel local. Problema fundamentală este de a promova modele de dezvoltare economică sustenabile. Consecința este necesitatea de a integra în viziunea PUG mecanisme clare de dezvoltare a unei economii locale creative și diversificate.

Un prim model este **antreprenoriatul local în servicii turistice**, incluzând pensiuni, puncte gastronomice și ateliere. Problema este accesul la capital și cunoștințe. PUG-ul contribuie prin permiterea funcțiunilor mixte în zonele rurale, cu condiția respectării normelor de integrare în

peisaj (suprafață desfășurată maximă 250 mp pentru funcțiuni conexe locuinței). De asemenea, PUG identifică 3 terenuri pretabile pentru proiecte integrate (centru de meșteșuguri, piață locală, centru de închiriere).

Al doilea model este legat de **dezvoltarea industriilor creative și culturale**, prin produse precum publicații, documentare sau festivaluri. Problema este lipsa infrastructurii (internet de mare viteză, spații de lucru). Implicația pentru PUG este de a include în strategia sa extinderea rețelei de fibră optică ca prioritate absolută și de a reglementa posibilitatea de a amenaja spații creative în cele 3 clădiri publice dezafectate.

Sustenabilitatea acestor modele depinde de principiul reinvestirii unei părți din venituri în conservare. Problema este operaționalizarea acestui principiu. Soluția propusă în secțiunea strategică a PUG este crearea unui "Fond Local pentru Patrimoniu", administrat transparent, alimentat dintr-un procent de 2% din taxele locale legate de turism. Astfel, PUG-ul propune soluții integrate pentru un viitor în care dezvoltarea economică și protejarea identității culturale se susțin reciproc.

7. PARTEA I: ANALIZA ISTORICĂ - PRINCIPII DE INTERVENȚIE ȘI MANAGEMENT

Acest capitol traduce analizele de patrimoniu într-un set de principii directe pentru a fundamenta partea normativă a Regulamentului Local de Urbanism (RLU). Constatarea factuală este că, în absența unui cadru principial clar, orice intervenție asupra patrimoniului riscă să fie arbitrară, contribuind la erodarea identității locale. Problema clară pe care o adresează este formularea unei viziuni coerente, care să echilibreze necesitatea conservării, impusă de legislație (Legea 422/2001), cu dinamica firească a dezvoltării. Consecința pentru Planul Urbanistic General este că aceste principii, derivate din bune practici internaționale precum "principiile Cartei de la Veneția sau ale Cartei Burra, care subliniază importanța autenticității, a intervenției minime și a reversibilității" (ICOMOS, The Venice Charter, 1964) și adaptate specificului local, vor ghida deciziile de proiectare și autorizare în zonele cu valoare istorică și peisagistică.

7.1. Principii de Conservare și Restaurare

Constatarea fundamentală este că intervenția asupra patrimoniului este o decizie culturală cu impact pe termen lung. Problema este confuzia frecventă dintre conservare și restaurare, care duce la 2 tipuri de intervenții inadecvate: 1) restaurări excesive care distrug autenticitatea; 2) pasivitate care accelerează degradarea. Consecința pentru PUG este stabilirea unei ierarhii clare a abordărilor, materializată în principiul director: **prioritatea conservării în fața restaurării**. Prima opțiune este întotdeauna menținerea materialului istoric existent prin lucrări de întreținere, reparații minime și consolidări compatibile. Restaurarea, implicând înlocuire și interpretare, este o soluție de excepție, aplicabilă doar unde degradarea este ireversibilă și justificată de documentație exhaustivă.

Operaționalizarea acestui principiu necesită criterii de intervenție distincte. În cazul **conservării**, acțiunile se limitează la 4 operațiuni: 1) curățarea non-invazivă a suprafețelor; 2) tratamente de biocidare și consolidare; 3) reparații punctuale cu materiale compatibile; 4) monitorizare continuă. Pe de altă parte, **restaurarea** este permisă doar dacă sunt îndeplinite simultan 3 condiții: 1) existența dovezilor clare despre forma inițială; 2) utilizarea tehnicilor și materialelor tradiționale; 3) marcarea discretă a completărilor contemporane.

Tabel 3-Principii de Conservare și Restaurare

Tip Intervenție	Acțiuni Permise	Acțiuni Interzise	Justificare Principială
Conservare	Întreținere, reparații minime, consolidări compatibile, curățare non-invazivă, tratamente de protecție.	Înlocuirea extensivă a materialului, adăugarea de elemente noi, utilizarea de materiale incompatibile (ex: ciment).	Păstrarea autenticității și a materiei istorice. Intervenție minimă.
Restaurare	Reîntregirea unor părți lipsă (doar cu justificare	Reconstrucția ipotetică, adăugarea de elemente "în	Restabilirea unității potențiale a operei, cu

Tip Intervenție	Acțiuni Permise	Acțiuni Interzise	Justificare Principială
	documentară), înlocuirea elementelor irecuperabile.	stil", eliminarea patinei timpului, utilizarea de imitații.	respect pentru contribuțiile tuturor epocilor.

Un caz specific pentru comuna Colți este arhitectura rupestră de la Aluniș, unde roca este materialul de construcție. Problema este eroziunea continuă a gresiei. Principiul de intervenție este **managementul apei și consolidarea non-invazivă**, implicând soluții de îndepărtare a apelor pluviale și consolidarea fisurilor cu mortare pe bază de var. Orice tentativă de a repara aspectul rocii prin tencuieli este interzisă, deoarece ar accelera degradarea. Pentru fondul vernacular din lemn și piatră, conservarea implică tratamente periodice, înlocuiri punctuale cu piese identice și întreținerea învelitorilor din șiță. Problema principală este costul și disponibilitatea redusă a materialelor și meșterilor tradiționali. Consecința este că strategia locală trebuie să includă sprijinirea revitalizării acestor meșteșuguri.

7.2. Principii de Integrare a Arhitecturii Noi în Context Istoric

Constatarea factuală este că zonele istorice sunt organisme vii ce trebuie să permită o dezvoltare controlată. Problema fundamentală este cum se pot insera construcții noi fără a distruge coerența ansamblului. Principiul general propus este cel al **dialogului respectuos**, care exclude imitația servilă și contrastul agresiv. O clădire nouă trebuie să stabilească o relație de coerență cu contextul prin volumetrie, materialitate, scară și calitatea detaliilor.

Primul principiu vizează **volumetria și amplasamentul**. Problema este tendința de a construi case supradimensionate. Pentru a contracara acest fenomen, RLU va impune 3 reguli clare: 1. Regim de înălțime maxim P+M (înălțime cornișă 4,5 m, coamă 7,5 m); 2. Ampronta la sol a clădirii nu va depăși 15% din suprafața parcelei; 3. Amplasarea trebuie să respecte alinierea la stradă și retragerile laterale specifice.

Tabel 4-Principii de Integrare a Arhitecturii Noi în Context Istoric

Aspect	Soluție Corectă (Integrată)	Soluție Incorectă (Disonantă)
Regim de înălțime	P+M, subordonat contextului	P+2E, dominant vizual
Amplasare	Respectă aliniamentul stradal	Retras arbitrar, în contradicție cu vecinii
Formă acoperiș	Șarpantă în două ape, pantă medie	Acoperiș tip terasă sau cu pante atipice
Proportii	Amprantă la sol redusă, volum compact	Masiv, disproporționat față de parcelă

Al doilea principiu este **reinterpretarea contemporană a materialelor tradiționale**. Problema este utilizarea materialelor industriale în conflict vizual cu contextul. RLU va stabili: 1. Finisajele exterioare vizibile vor utiliza piatră locală, lemn tratat și tencuieli minerale în culori din paleta locală (alb, gri, ocru); 2. Învelitorile vor fi din șifă, șindrila sau alternative acceptabile (țiglă ceramică, tablă fălțuită gri închis mat), interzicând culorile stridente; 3. Tâmplăria va fi din lemn, respectând proporțiile tradiționale.

Al treilea principiu este **calitatea detaliului**. Problema este neglijarea elementelor precum streășina, jgheburile, ancadramentele sau porțile. Implicația este că, pentru construcțiile din zonele protejate, se vor solicita planșe de detaliu la scara 1:20 în documentația de autorizare, iar un ghid de proiectare anexat PUG-ului va oferi exemple de bună practică.

7.3. Principii pentru Amenajarea Spațiului Public în Zonele Protejate

Constatarea este că modernizarea spațiului public rural se face adesea prin soluții standardizate, urbane, care distrug caracterul specific. Principiul general pentru amenajarea spațiului public este **păstrarea caracterului rural și utilizarea materialelor naturale, locale**.

Primul domeniu este **tratarea suprafețelor de circulație**. Problema este asfaltarea integrală. Principiul propus este **ierarhizarea intervențiilor**: 1. Pentru drumurile principale, se acceptă covor asfaltic cu lățime limitată și acostamente înierbate; 2. Pentru ulițele secundare din ZCP-uri, se încurajează soluțiile permeabile (pavaj din piatră de râu, macadam stabilizat); 3. Trotuarele, unde sunt necesare, se vor realiza din lespezi de piatră sau lemn.

Al doilea domeniu este **mobilierul urban și iluminatul public**. Problema este invazia elementelor de serie, din plastic. Principiul este **designul contextual**: 1. Mobilierul urban (bănci, coșuri) va avea un design simplu, din lemn și metal mat; 2. Stâlpii de iluminat vor avea înălțime redusă și lumină caldă, direcționată în jos, pentru a evita poluarea luminoasă.

Al treilea domeniu este **vegetația și elementele naturale**. Problema este tendința de a elimina vegetația "dezordonată". Principiul propus este **conservarea vegetației autohtone**: 1. Se vor păstra pe cât posibil pomii fructiferi existenți pe aliniamente; 2. Amenajările noi vor utiliza specii locale; 3. Malurile cursurilor de apă vor fi tratate ca și coridoare ecologice, cu intervenții minime.

7.4. Cadrul de Management Durabil al Patrimoniului

Constatarea este că reglementările din PUG nu sunt suficiente fără un mecanism de management activ. Problema fundamentală este lipsa unui cadru local care să monitorizeze, să ofere consiliere și să inițieze proiecte. PUG-ul trebuie să schițeze un model de management bazat pe parteneriat și responsabilitate partajată.

Componenta **administrativă și procedurală** se confruntă cu lipsa expertizei la nivel local. Se propune crearea unei "**Comisii Locale pentru Calitate Arhitecturală și Urbană**", un organism consultativ format din specialiști voluntari, care să ofere un punct de vedere tehnic asupra proiectelor din zonele protejate.

Componenta **financiară** adresează problema lipsei resurselor la proprietari. Soluțiile includ alocarea unei părți din bugetul local către un "**Fond Local pentru Patrimoniul**" și atragerea activă de fonduri nerambursabile naționale și europene.

Tabel 5-Cadrul de Management Durabil al Patrimoniului

Sursă de Finanțare	Tip de Proiecte Eligibile	Nivel de Accesibilitate
Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR)	Reabilitare clădiri publice, dezvoltare turistică	Mediu-Înalt
Timbrul Monumentelor Istorice (INP)	Intervenții de urgență, restaurare monumente	Mediu
Granturi de la Administrația Fondului Cultural Național (AFCN)	Proiecte culturale, educaționale, patrimoniu imaterial	Înalt
Fonduri europene pentru dezvoltare rurală (FEADR)	Agroturism, reabilitare patrimoniu rural	Mediu

Componenta educațională și comunitară combate lipsa de conștientizare a valorii patrimoniului. Managementul eficient se bazează pe implicarea comunității, realizabilă prin programe educaționale, ateliere de meșteșuguri și crearea unui ghid de bune practici ilustrat.

8. PARTEA II: ANALIZA PEISAGISTICĂ - CADRUL NATURAL ȘI ANTROPIC

Analiza peisajului comunei Colți, situată la intersecția dintre Subcarpații de Curbură și zona montană, fundamentează deciziile de reglementare ale Planului Urbanistic General (PUG). Peisajul local este o sinteză directă a interacțiunii dintre un cadru natural cu relief fragmentat și o rețea hidrografică densă, și un cadru antropic modelat de locuirea tradițională. Acest capitol stabilește baza analitică pentru identificarea unităților de peisaj, având ca scop managementul durabil al acestei resurse strategice, prin corelarea datelor geospațiale (ANCPI), a ortofotoplanurilor și a observațiilor de teren.

8.1. Cadrul Natural: Relief și Hidrografie

Constatarea factuală principală este că relieful comunei Colți, cu altitudini între 400 m și peste 1.200 m, impune 2 constrângeri majore: 1) dezvoltarea așezărilor este limitată la versanții cu pante medii și la luncile înguste; 2) vulnerabilitatea la riscuri geomorfologice este ridicată. Problema clară este prezența fenomenelor de alunecări de teren și eroziune hidrică, frecvente pe fondul substratului geologic de gresii și marne. Consecința directă pentru PUG este interzicerea construcțiilor în KILO_CAROURILE cu risc ridicat, precum (X08, Y11) și (X09, Y12), și condiționarea oricărui proiect de infrastructură de implementarea unor măsuri de stabilizare a versanților.

Sunt identificate trei unități morfologice principale cu implicații normative distincte.

1. Luncile înguste ale râurilor Bâasca, Valea Colților și Valea Boului, care sunt principalele coridoare de circulație. Problema: riscul la inundații. Consecință pentru RLU: interzicerea construcțiilor în zonele inundabile și instituirea unor zone de protecție a malurilor.

2. Versanții cu înclinare medie (10-20%), unde sunt amplasate majoritatea vetrelor de sat. Problema: presiunea de extindere a construcțiilor pe terenuri instabile. Consecință pentru RLU: corelarea strictă a regimului de construire cu stabilitatea terenului, permițând densificări controlate doar în zonele validate geotehnic.

3. Culmile și platourile înalte, acoperite predominant de păduri. Problema: potențiale defrișări necontrolate. Consecință pentru RLU: menținerea categoriei de folosință și introducerea de reglementări stricte pentru orice tip de intervenție.

Rețeaua hidrografică densă și cu caracter torențial, având ca ax principal râul Bâasca, reprezintă al doilea element structurant. Constatarea este că majoritatea așezărilor s-au dezvoltat de-a lungul văilor (Valea Colților, Valea Boului). Problema este dublă: 1) riscul de inundații rapide; 2) poluarea apelor din lipsa sistemelor de canalizare. Consecința pentru PUG este necesitatea de a institui zone de protecție a malurilor, cu o lățime de minimum 15 metri, unde construcțiile sunt interzise, și de a prioritiza în planul de acțiune proiectele de infrastructură sanitară, ca o condiție esențială pentru dezvoltarea durabilă.

Interacțiunea dintre relief și hidrografie generează un peisaj fragmentat, cu văi adânci și versanți abrupti. Problema, din punct de vedere al planificării, este costul ridicat al dezvoltării

infrastructurii. Implicația strategică pentru PUG este promovarea unui model de dezvoltare compact, prin consolidarea vetrelor de sat existente. Analiza detaliată a pantelor, realizată pe baza modelului numeric al terenului, devine un instrument fundamental în procesul de autorizare, construcțiile fiind permise doar pe terenuri cu pantă sub un prag de 20% și condiționate de studii geotehnice aprofundate.

8.2. Cadrul Antropic: Utilizarea Terenului și Habitatul Rural

Constatarea principală privind utilizarea terenului este predominanța fondului forestier (peste 60%) și a pajiștilor/fânețelor (peste 30%), acoperind peste 90% din teritoriul administrativ. Problema este tendința de abandon a terenurilor agricole și extinderea necontrolată a pădurii în detrimentul pajiștilor, proces ce duce la pierderea diversității peisajului. Consecința pentru PUG este necesitatea de a formula politici de management care să încurajeze menținerea mozaicului agro-pastoral tradițional. Pădurile, concentrate în KILO_CAROURILE (X09, Y12), (X10, Y11) și (X07, Y10), au un rol multifuncțional: economic, ecologic și peisagistic.

Terenurile agricole sunt reprezentate de pajiști și fânețe, utilizate pentru creșterea animalelor. Problema este managementul deficitar, care duce la supra-pășunat sau la abandon. Implicația pentru strategia de dezvoltare locală este necesitatea de a sprijini practicile agricole tradiționale. PUG-ul va contribui prin definirea unor Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) cu specific agro-pastoral, unde reglementările vor interzice schimbarea categoriei de folosință și vor condiționa construcțiile de necesitățile unei exploatații agricole.

Habitatul rural tradițional, de tip "crâng" (cluster), este o valoare de patrimoniu. Problema este presiunea imobiliară recentă, manifestată prin construcții cu densitate și arhitectură inadecvate. Consecința pentru RLU este impunerea a 3 reguli stricte pentru construcțiile noi: 1) Descurajarea lotizărilor speculative; 2) Impunerea unei suprafețe minime a parcelei de 1.000 mp; 3) Stabilirea unor reguli clare de retragere față de limitele de proprietate pentru a păstra imaginea de habitat "aerisit".

Fondul construit tradițional, cu volumetrie joasă (Parter sau P+M) și materiale naturale, se integrează armonios în peisaj. În contrast, construcțiile noi devin elemente de poluare vizuală. Problema este impactul vizual colectiv al acestora. Implicația pentru RLU este introducerea unui "ghid de proiectare" care să reglementeze 4 aspecte pentru zonele cu valoare peisagistică: 1) Materialele de finisaj; 2) Cromatica; 3) Tipul de învelitoare; 4) Proporțiile golurilor. Scopul nu este de a impune un stil, ci de a asigura o inserție respectuoasă.

8.3. Sinteza Elementelor Structurante și Valoroase

Constatarea finală este că peisajul comunei Colți este un sistem complex, structurat de interacțiunea a trei categorii de elemente: liniare, de tip "patch" (petec) și punctiforme. Problema este gestionarea lor integrată. Consecința pentru PUG este dezvoltarea de reglementări care să se adreseze acestor elemente, nu doar zonelor funcționale.

Elementele liniare principale sunt rețeaua hidrografică și rețeaua de drumuri și poteci. Acestea funcționează ca și coridoare care structurează peisajul. Problema este vulnerabilitatea lor la

intervenții neadecvate. Implicația pentru PUG este de a le acorda un statut special. Se propune definirea malurilor cursurilor de apă și a drumurilor comunale valoroase ca "Coridoare de Protecție a Peisajului", cu reguli specifice privind vegetația și materialele de finisaj.

Elementele de tip "patch" sunt suprafețele omogene care formează mozaicul peisagistic: păduri, pajiști, vetre de sat. Problema este tendința de simplificare a acestui mozaic. Consecința pentru PUG este că zonificarea funcțională trebuie să aibă ca obiectiv menținerea acestui echilibru. RLU va descuraja schimbarea categoriei de folosință și va defini clar limitele de extindere a zonelor construite.

Elementele punctiforme sunt reperele care dau unicitate peisajului (stâncării, biserici rupestre, troițe). Problema este că aceste elemente nu au adesea un statut de protecție. Implicația pentru PUG este necesitatea de a le inventaria și de a le proteja punctual. Se propune crearea unui strat GIS cu "Elemente Valoroase ale Peisajului", care să fie integrat în planșele de reglementări și care să impună condiționări specifice pentru orice intervenție în proximitatea acestora. Protejarea acestor repere este la fel de importantă ca managementul marilor suprafețe.

9. PARTEA II: ANALIZA PEISAGISTICĂ - IDENTIFICAREA ȘI REGLEMENTAREA UNITĂȚILOR DE PEISAJ

Acest capitol transpune analiza cadrului natural și antropic într-o hartă operațională a unităților de peisaj, având ca finalitate crearea unui instrument de reglementare nuanțată pentru Planul Urbanistic General (PUG). Împărțirea teritoriului în unități omogene permite formularea unor reguli care răspund specificului fiecărei zone, protejând diversitatea peisajului local. Metodologia de delimitare integrează criteriile obiective (relief, hidrografie, utilizarea terenului) cu evaluări calitative, utilizând sisteme informatice geografice (GIS) pentru a asigura o fundamentare tehnică riguroasă și verificabilă a fiecărei propuneri.

Fiecare unitate de peisaj delimitată devine un strat de reglementare în sine, ghidând dezvoltarea durabilă a comunei. Această abordare asigură că reglementările urbanistice nu sunt aplicate monolitic, ci sunt calibrate pentru a conserva valorile specifice și a gestiona vulnerabilitățile fiecărei componente a teritoriului. Procesul de delimitare și caracterizare, detaliat în subcapitolele următoare, constituie baza factuală pentru un PUG care recunoaște și valorifică în mod activ complexitatea peisajului cultural al comunei Colți.

9.1. Metodologie de Delimitare a Unităților de Peisaj

CONSTATARE FACTUALĂ: Fundamentarea reglementărilor peisagistice necesită o metodologie de delimitare a unităților de peisaj care să fie obiectivă, reproductibilă și transparentă, bazată pe criterii măsurabile. Fluxul de lucru utilizat a implicat 4 pași: 1) Colectarea și normalizarea datelor geospațiale (model numeric al terenului, hărți de utilizare a terenului, rețea hidrografică) în sistem de proiecție Stereo 70; 2) Derivarea straturilor de analiză (harta pantelor cu prag critic la 20%, harta expoziției, reclassificarea utilizării terenului); 3) Suprapunerea straturilor în GIS și identificarea poligoanelor omogene; 4) Generalizarea cartografică și validarea limitelor prin interpretare expertă și cercetare de teren.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul principal în acest proces este subiectivitatea în stabilirea pragurilor și în generalizarea limitelor, care poate duce la o hartă nerelevantă sau greu de operaționalizat. O delimitare pur automată generează o fragmentare excesivă, în timp ce o delimitare pur calitativă este greu de justificat tehnic.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Pentru a garanta opozabilitatea juridică, metodologia finală a combinat analiza GIS automată cu interpretarea expertă, iar fiecare limită propusă a fost ajustată pentru a corespunde unor elemente fizice clare din teren (drumuri, liziera pădurii, rupturi de pantă). PUG-ul va prelua această hartă ca document normativ, iar RLU va face referire directă la ea. Procedura de autorizare pentru proiectele situate la limita dintre două unități de peisaj va impune o analiză de compatibilitate cu ambele seturi de reguli, asigurând o tranziție armonioasă. Fiecare unitate delimitată este caracterizată printr-o fișă de identitate standardizată, care fundamentează reglementările specifice, asigurând o trasabilitate completă de la analiză la normă.

9.2. Descrierea Unităților de Peisaj Identificate

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza teritoriului comunei Colți a relevat o structură peisagistică formată din 3 categorii majore de unități de peisaj (UP), fiecare cu subtipuri distincte. Acestea sunt: 1) Peisajul de Luncă (UP-L), asociat coridoarelor hidrografice, localizat cu precădere în KILO_CAROURILE (X10, Y11), (X08, Y10) și (X07, Y09); 2) Peisajul Dealurilor și Versanților (UP-D), acoperind peste 80% din teritoriu, cu subtipurile agro-pastoral (UP-D1) și împădurit (UP-D2); 3) Peisajul Așezărilor Rurale (UP-A), discontinuu, cu subtipurile compact (UP-A1, ex: centrul satului Colți în (X07, Y10)) și dispersat (UP-A2, ex: satul Aluniș în (X08, Y12)).

PROBLEMĂ CLARĂ: Aplicarea unui set unic de reglementări pe un teritoriu atât de divers este inefficientă și contraproductivă, riscând să distrugă specificul local. O regulă privind densitatea construcțiilor, adecvată pentru vatra compactă a satului Colți (UP-A1), este complet inadecvată pentru peisajul dispersat de tip "crâng" din Aluniș (UP-A2) sau pentru peisajul de luncă (UP-L), vulnerabil la inundații.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să adopte o abordare de reglementare peisagistică nuanțată, prin introducerea în RLU a unor articole specifice fiecărei unități și subunități de peisaj. Pentru UP-L, se vor institui restricții de construire în zona inundabilă și coridoare de protecție a malurilor. Pentru UP-D1, se vor promova măsuri de menținere a caracterului agro-pastoral, descurajând schimbarea folosinței. Pentru UP-A2, se vor impune reguli stricte privind suprafața minimă a parcelei și retragerile, pentru a păstra caracterul aerisit. Această reglementare peisagistică va funcționa ca un strat "overlay", completând și, unde este cazul, prevalând asupra zonificării funcționale clasice.

9.3. Caracterul, Valoarea și Fragilitatea Peisajului

CONSTATARE FACTUALĂ: Evaluarea calitativă a unităților de peisaj, bazată pe grila de criterii caracter-valoare-fragilitate, a relevat o ierarhie clară a priorităților de protecție. Peisajul așezărilor rurale de tip "crâng" (UP-A2) și peisajul agro-pastoral tradițional (UP-D1) au fost identificate ca având cea mai mare valoare culturală și istorică, dar și cea mai ridicată fragilitate la presiunile antropice (construcții noi, abandon). Caracterul lor unic, mozaicat și deschis, este rezultatul unui echilibru delicat între cadrul natural și activitatea umană tradițională.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unor măsuri specifice, aceste peisaje cu valoare și fragilitate ridicate sunt cele mai expuse riscului de degradare ireversibilă. O singură construcție inadecvată în peisajul dispersat din Aluniș (UP-A2) poate compromite vizual o întregă vale, iar abandonul unei pajiști din UP-D1 poate declanșa procese de eroziune și pierderea biodiversității.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să instituie un regim de protecție sporită pentru aceste două subunități de peisaj. În RLU, acestea vor fi încadrate în UTR-uri de tip "Peisaj Cultural Protejat". Reglementările pentru aceste zone vor fi cele mai restrictive, impunând, pe lângă indicatori urbanistici stricți (POT maxim 20%), obligații privind utilizarea materialelor tradiționale, respectarea cromaticii locale și menținerea caracterului deschis al peisajului. Orice proiect de anvergură în aceste zone va necesita obligatoriu un studiu de impact asupra peisajului cultural, avizat de Comisia Locală pentru Calitate Arhitecturală.

9.4. Sinteză și Concluzii Operative pentru Planificare

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza peisagistică a generat trei concluzii operative fundamentale pentru procesul de planificare: 1) necesitatea de a adopta unitatea de peisaj ca unitate de planificare, în paralel cu zonificarea funcțională; 2) necesitatea de a ierarhiza teritoriul în funcție de valoare și fragilitate, pentru a prioritiza măsurile de protecție; 3) necesitatea unui management activ al peisajului, care să depășească reglementările restrictive.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul ca aceste concluzii analitice să nu fie transpuse în instrumente normative și strategice concrete, rămânând la stadiul de recomandări. Fără o traducere directă în PUG și RLU, întregul demers analitic își pierde finalitatea practică, iar dezvoltarea teritoriului va continua în mod necontrolat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va operaționaliza aceste concluzii prin trei mecanisme concrete:

- 1. Reglementare duală:** RLU va conține, pe lângă articolele dedicate UTR-urilor funcționale, un capitol distinct cu reguli transversale, specifice fiecărei unități de peisaj.
- 2. Harta de sinteză a valorilor și fragilității:** Această hartă, anexată la RLU, va deveni un document normativ, un instrument obligatoriu de consultat în procesul de emitere a certificatelor de urbanism, ghidând localizarea investițiilor și gradul de detaliere a documentațiilor.
- 3. Plan de acțiune strategic:** Componenta strategică a PUG va include un capitol dedicat managementului activ al peisajului, cu proiecte prioritare precum programe de sprijinire a agriculturii tradiționale și de reabilitare a teraselor, asigurând astfel o abordare proactivă și integrată.

10. PARTEA II: ANALIZA PEISAGISTICĂ - COMPONENTE VIZUALE ȘI SPAȚII VERZI

Analiza dimensiunii perceptive a peisajului din comuna Colți fundamentează un set de reglementări urbanistice obiective, menite să protejeze calitatea vizuală a teritoriului ca parte integrantă a calității vieții. Metodologia aplicată combină cartografierea GIS cu cercetarea de teren și analiza fotografică, identificând repere vizuale, puncte de belvedere și coridoare vizuale. Pe baza acestora, se propun reguli care să conserve relațiile vizuale dintre elementele de patrimoniu, cadrul natural și așezările rurale, transformând valorile estetice în norme de planificare.

10.1. Siluetă urbană/rurală

CONSTATARE FACTUALĂ: Silueta așezărilor din comuna Colți este una discretă, subordonată reliefului, cu linia orizontului definită de culmile împădurite. Reperele antropice dominante sunt exclusiv turlele bisericilor (ex: Aluniș) și releul de televiziune de pe "Vârful Bâi" (KILO_CAROU (X07, Y09)). Vetrele satelor, precum Aluniș ((X08, Y12)) și Colți ((X07, Y10)), sunt amplasate în văi sau pe terase joase.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul alterării acestei siluete armonioase prin apariția unor construcții noi, supradimensionate sau cu cromatică inadecvată, amplasate pe versanți înalți sau pe linia de creastă. Astfel de construcții devin accente vizuale negative, intrând în competiție directă cu reperele tradiționale și fragmentând continuitatea peisajului natural.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se impune un control strict asupra regimului de înălțime și a amplasamentului. RLU va institui 3 reguli clare:

1. Nicio construcție nouă nu va putea depăși, ca înălțime absolută, coama acoperișului celei mai înalte biserici din localitate, pentru a proteja ierarhia vizuală tradițională.
2. Construirea pe pante de peste 15% se condiționează de realizarea unui studiu de impact vizual și de utilizarea unor soluții de arhitectură care minimizează impactul (semi-îngropate, în terase).
3. Se introduce o paletă de culori recomandate pentru fațade și învelitori, bazată pe cromatica materialelor locale (piatră, lemn, pământ), interzicând finisajele lucioase, reflectorizante și culorile stridente (roșu, albastru, verde intens).

10.2. Puncte de belvedere

CONSTATARE FACTUALĂ: Relieful accidentat generează un număr semnificativ de perspective valoroase. Au fost identificate 15 puncte de belvedere principale și 25 de puncte secundare, neinventariate și neprotejate oficial. Un punct major, cu perspectivă panoramică asupra Văii Colților, este localizat în KILO_CAROUL (X08, Y11), pe drumul către Aluniș.

PROBLEMĂ CLARĂ: Valoarea acestor puncte poate fi anihilată prin obstrucționarea perspectivei de către construcții noi, panouri publicitare sau prin degradarea cadrului imediat (depozitari de deșeuri). Majoritatea acestor puncte se află pe proprietăți private, ceea ce complică amenajarea lor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va include un inventar al punctelor de belvedere și va institui un regim de protecție. RLU va defini 2 tipuri de măsuri:

1. O zonă de protecție fizică de 20 de metri în jurul fiecărui punct de observație, unde orice construcție este interzisă.
2. "Sectoare de peisaj protejat" (conuri vizuale), definite grafic, în care se vor aplica reguli stricte privind regimul de înălțime și densitatea construcțiilor. Orice proiect în aceste sectoare va necesita un studiu de impact vizual.

Planul de acțiune al PUG va include proiectul "Amenajarea rețelei de puncte de belvedere", care vizează marcarea, semnalizarea și amenajarea peisagistică minimală a acestora, în parteneriat cu proprietarii.

10.3. Coridoare vizuale

CONSTATARE FACTUALĂ: Percepția peisajului este preponderent dinamică, de-a lungul drumurilor, care generează coridoare vizuale. Principalul coridor este cel al drumului comunal DC69, de-a lungul Văii Colților, care oferă o succesiune de perspective remarcabile către ansamblul rupestru Aluniș.

PROBLEMĂ CLARĂ: Calitatea acestor coridoare este vulnerabilă la intervenții punctuale disonante: construcții noi sau abandonate, panouri publicitare, vegetație necontrolată care blochează perspectivele.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se instituie o "zonă de protecție a coridorului vizual" pe o fâșie de 50 de metri de o parte și de alta a drumului DC69. În RLU se vor introduce 4 reguli stricte pentru această zonă:

1. Interzicerea panourilor publicitare, cu excepția indicatoarelor turistice standardizate.
2. Amplasarea construcțiilor noi la minimum 20 de metri de marginea drumului.
3. Respectarea strictă a paletelor de materiale și culori pentru fațadele vizibile din drum.
4. Utilizarea exclusivă a gardurilor transparente (lemn, gard viu) spre drum.

De asemenea, PUG va propune un program de întreținere peisagistică a drumurilor comunale, incluzând defrișări selective pentru a redeschide perspectivele valoroase.

10.4. Sistemul de spații verzi

CONSTATARE FACTUALĂ: Într-un context rural unde cadrul natural este omniprezent, spațiile verzi structurate cu rol social, în interiorul vetrelor de sat, sunt slab reprezentate, limitându-se la curțile bisericilor și ale școlilor. Peisajul este structurat de livezi tradiționale, aliniamente de arbori și coridoare verzi-albastre de-a lungul râurilor, toate aflate într-un proces de degradare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa spațiilor publice de calitate care să încurajeze interacțiunea socială și degradarea elementelor de vegetație cu rol ecologic și peisagistic.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va defini un sistem de spații verzi interconectat, cu reglementări specifice pentru fiecare componentă:

1. **Spații verzi cu rol social:** PUG va identifica în fiecare sat un teren pretabil pentru amenajarea unui parc/grădină publică. Un astfel de proiect este propus în KILO_CAROUL (X07, Y10), în centrul satului Colți.

2. **Livezi și aliniamente:** RLU va introduce restricții privind defrișarea livezilor tradiționale, condiționând reconversia terenului de replantarea unui număr echivalent de pomi fructiferi. PUG va propune un program multianual de plantare a aliniamentelor de arbori de-a lungul drumurilor, cu specii autohtone.

3. **Coridoare verzi-albastre:** RLU va impune menținerea vegetației ripariene în fâșia de protecție a malurilor, recunoscând rolul său ecologic. Se va reglementa posibilitatea amenajării de poteci de plimbare de-a lungul malurilor, integrând aceste coridoare în rețeaua de agrement.

11. PARTEA II: ANALIZA PEISAGISTICĂ - DIAGNOZĂ ȘI POTENȚIAL

Acest capitol fundamentează deciziile strategice ale Planului Urbanistic General (PUG) printr-o diagnoză care sintetizează analizele peisagistice și de patrimoniu. Constatarea factuală este că teritoriul comunei Colți dispune de un capital peisagistic excepțional, definit de interacțiunea dintre un cadru natural spectaculos și un patrimoniu cultural bogat, incluzând monumente de grupă A și un peisaj rural tradițional bine conservat. Problema clară este vulnerabilitatea acestui capital în fața presiunilor antropice necontrolate și a proceselor de degradare. Consecința pentru PUG este necesitatea de a transforma această diagnoză într-un set de direcții strategice și reglementări care să asigure protejarea valorilor și valorificarea durabilă a potențialului identificat.

Metodologia de realizare a diagnozei se bazează pe corelarea directă a concluziilor din capitolele anterioare cu cele patru componente ale analizei SWOT. Punctele tari și oportunitățile sunt derivate din analiza elementelor valoroase (cap. 8.3) și a potențialului turistic (cap. 6), în timp ce punctele slabe și amenințările sunt extrase din analiza stării de conservare (cap. 4.4) și a componentelor vizuale vulnerabile (cap. 10). Sursele de date sunt, prin urmare, sintezele capitolelor precedente, reinterpretate într-un cadru strategic. Diagnoza trebuie să fie specifică și măsurabilă, iar concluziile sale trebuie să fie direct legate de instrumentele de planificare urbanistică.

11.1. Analiza SWOT a Peisajului

Peisajul comunei Colți prezintă un profil dual: o valoare intrinsecă excepțională, dublată de o fragilitate sistemică pronunțată. Analiza SWOT structurează această dualitate în patru cadrane, oferind o imagine clară a provocărilor și oportunităților.

Puncte Tari (Strengths):

1. Valoarea excepțională a patrimoniului cultural, cu monumente istorice de grupă A, precum Ansamblul rupestru de la Aluniș (BZ-II-a-A-02352), și un sit arheologic de interes național, Necropola Monteoru (BZ-I-s-B-02218). Acestea sunt concentrate în KILO_CAROURILE (X08, Y12) și (X07, Y09) și conferă unicitate teritoriului.
2. Persistența a două nuclee de habitat rural tradițional (propuse ca ZCP01Aluniș și ZCP02Colți), cu o coerență morfologică și arhitecturală ridicată.
3. Un cadru natural divers, caracterizat prin relief accidentat, coridoare hidrografice (Valea Bâscăi, Valea Colților) și o pondere a fondului forestier de peste 90%, care oferă suport pentru ecoturism.
4. Existența unor componente vizuale valoroase: siluete rurale discrete, peste 15 puncte de belvedere cu perspective ample și coridorul vizual pitoresc al DC69.
5. Unicitatea geologică și memorială legată de exploatarea chihlimbarului, materializată în Muzeul Chihlimbarului (BZ-II-m-A-01799), un brand local cu potențial internațional.

Puncte Slabe (Weaknesses):

1. Starea avansată de degradare a fondului construit tradițional neclasat (peste 30% din clădiri), cauzată de abandon și de lipsa intervențiilor de întreținere.
2. Infrastructură de transport și turistică slab dezvoltată, cu sub 40% din DC69 modernizat și cu mai puțin de 5 unități de cazare clasificate.
3. Vulnerabilitate ridicată la riscuri naturale: alunecări de teren în KILO_CAROURILE cu pante accentuate ((X08, Y11)) și inundații în luncile înguste.
4. Absența unui sistem centralizat de management al deșeurilor și a apelor uzate, cu impact negativ asupra calității factorilor de mediu.
5. Capacitate administrativă redusă la nivel local pentru managementul activ al patrimoniului, incluzând monitorizarea și atragerea de finanțări.

Oportunități (Opportunities):

1. Creșterea cererii pentru turismul rural, cultural și ecologic, care se aliniază cu specificul resurselor locale.
2. Posibilitatea de a construi un brand turistic coerent, "Ținutul Chihlimbarului și al Bisericilor Rupestre", care să integreze obiectivele locale într-un narativ atractiv.
3. Accesarea de fonduri naționale (PNRR, Timbrul Monumentelor Istorice) și europene pentru restaurarea patrimoniului și dezvoltarea infrastructurii.
4. Atragerea de noi rezidenți (inclusiv nomazi digitali), interesați de calitatea vieții într-un cadru natural și cultural autentic.
5. Dezvoltarea antreprenoriatului local, prin reconversia funcțională a clădirilor tradiționale în pensiuni (potențial de peste 20 de unități) și ateliere meșteșugărești.

Amenințări (Threats):

1. Presiunea imobiliară generată de construcțiile noi (case de vacanță) cu arhitectură și amplasament neadecvate, care alterează caracterul peisajului.
2. Abandonul practicilor agricole tradiționale (cositul fânețelor), care duce la degradarea peisajului agro-pastoral mozaicat și la pierderea biodiversității.
3. Schimbările climatice, care pot accelera procesele de risc natural (ploi torențiale, alunecări de teren).
4. Pierderea tehnicilor meșteșugărești tradiționale (prelucrarea pietrei, a lemnului), esențiale pentru conservarea autentică a patrimoniului.
5. Dezvoltarea unor proiecte de infrastructură la scară mare (ex: parcuri eoliene) fără o evaluare adecvată a impactului asupra peisajului cultural.

11.2. Disfuncționalități și Zone Degradate

Peisajul comunei Colți prezintă o degradare difuză, de natură vizuală, funcțională și ecologică, care afectează calitatea peisajului rural. Problema principală nu este existența unor zone industriale poluate, ci a unor "puncte negre" care necesită intervenții prioritare. Consecința pentru planificare este necesitatea cartografierii acestor zone și formularea de măsuri specifice de reabilitare peisagistică și de control urbanistic.

O primă disfuncționalitate este degradarea vizuală a peisajului construit. Prezența unor clădiri modernizate cu materiale și culori stridente, concentrate de-a lungul drumului comunal DC69, în KILO_CAROURILE (X07, Y10) și (X08, Y11), afectează coridorul vizual principal. Consecința pentru RLU este introducerea unor reguli stricte privind cromatica, finisajele și întreținerea fațadelor în zonele cu vizibilitate ridicată.

A doua disfuncționalitate este degradarea funcțională, manifestată prin construirea în zone de risc natural. Apariția de construcții noi în perimetre cu vulnerabilitate ridicată la alunecări de teren, în KILO_CAROURILE (X08, Y11) și (X09, Y12), fără studii geotehnice adecvate, generează un risc direct la adresa siguranței. Consecința pentru PUG este interzicerea fermă a construcțiilor în zonele cu risc ridicat.

A treia disfuncționalitate este degradarea ecologică. Existența unor depozități necontrolate de deșuri pe malurile râurilor, în special în HECTACAROURILE adiacente râului Bâsca în KILOCAROU (X10, Y11), conduce la poluarea apelor de suprafață. Consecința pentru PUG este alocarea de terenuri pentru infrastructura de management al deșeurilor și condiționarea dezvoltărilor noi de implementarea unor soluții individuale de epurare.

11.3. Evaluarea Potențialului Peisagistic

Peisajul comunei Colți dispune de un potențial de dezvoltare considerabil, în mare parte latent. Problema este lipsa unei viziuni strategice care să activeze acest potențial. Consecința pentru PUG este necesitatea de a crea un cadru de reglementare care nu doar să protejeze, ci să și stimuleze valorificarea durabilă a resurselor.

Potențialul turistic este definit de unicitatea obiectivelor de patrimoniu (chihlimbar, situri rupestre) și de calitatea cadrului natural, dar este subminat de fragmentarea ofertei. Implicația pentru PUG este sprijinirea conectării acestor obiective în produse turistice integrate (trasee tematice), reglementarea dezvoltării infrastructurii de primire (pensuni) pentru a asigura calitatea și alocarea de terenuri pentru infrastructura de agrement.

Potențialul economic depășește sfera turismului. Imaginea de zonă nepoluată poate susține dezvoltarea agriculturii ecologice și a produselor tradiționale certificate, însă este limitată de lipsa de asociere a producătorilor. Consecința pentru PUG este protejarea terenurilor agricole valoroase împotriva expansiunii intravilanului și permiterea dezvoltării unor mici unități de procesare. Un alt potențial este legat de industriile creative, dar este condiționat de dezvoltarea infrastructurii de comunicații, care devine o prioritate strategică.

Potențialul rezidențial este în creștere, datorită atractivității zonei. Problema este gestionarea presiunii imobiliare pentru a nu distruge resursa care o generează. Dezvoltarea rezidențială trebuie să vizeze calitatea, nu doar cantitatea. Implicația pentru RLU este impunerea unui ghid de proiectare, controlul densității și protejarea spațiilor deschise.

11.4. Concluziile Diagnozei Integrate

Peisajul comunei Colți reprezintă activul său strategic cel mai valoros, dar și cel mai fragil. Problema esențială este decalajul dintre valoarea intrinsecă a acestui peisaj și nivelul actual de protecție și management. Concluziile acestei diagnoze fundamentează direct viziunea de dezvoltare a PUG-ului.

Prima concluzie strategică este necesitatea de a plasa protecția peisajului cultural în centrul viziunii de dezvoltare. Abordarea sectorială actuală este inefficientă. Consecința este o schimbare de paradigmă: peisajul devine o infrastructură esențială, a cărei calitate condiționează toate celelalte sectoare. Implicația pentru PUG este că toate propunerile trebuie evaluate prioritar prin prisma impactului lor asupra peisajului.

A doua concluzie este că intervenția trebuie să fie ierarhizată și focalizată, din cauza resurselor limitate. Consecința este o prioritizare clară: 1. Intervenție de maximă urgență în zonele cele mai valoroase și fragile (ZCP-uri, zone de protecție a monumentelor); 2. Intervenție de management activ în peisajul agro-pastoral tradițional; 3. Intervenție de control și ghidaj în restul teritoriului.

A treia concluzie este că dezvoltarea economică trebuie să fie endogenă, bazată pe specificul local, pentru a evita riscul unor modele de dezvoltare importate, neadecvate. Consecința este că PUG-ul trebuie să creeze cadrul spațial pentru turismul cultural, meșteșuguri și produse locale, prin reglementări flexibile care să permită reconversia funcțională a clădirilor vechi. În final, succesul pe termen lung depinde de implicarea comunității. Problema este decalajul dintre reglementări și acceptarea lor de către localnici. Această diagnoză strategică trebuie tradusă într-un set de reglementări integrate și într-un plan de acțiune care să includă o componentă puternică de informare și participare publică.

12. PARTEA III: SINTEZĂ ȘI REGLEMENTĂRI INTEGRATE

Acest capitol final al studiului de fundamentare transformă diagnoza teritorială într-un cadru de reglementare unitar, articulând o viziune strategică și un set de principii de intervenție integrate pentru teritoriul comunei Colți. Constatarea fundamentală derivată din analizele anterioare este interdependența absolută dintre patrimoniul cultural construit și cadrul peisagistic, o relație care definește identitatea unică a localității. Problema centrală este depășirea abordărilor sectoriale, care tratează monumentele și peisajul ca entități separate. Consecința directă pentru Planul Urbanistic General (PUG) este transpunerea acestei viziuni integrate într-un set de reguli clare și opozabile, menite să ghideze dezvoltarea viitoare a comunei într-o direcție care valorifică și protejează simultan ambele componente ale patrimoniului, transformând întregul teritoriu administrativ într-un spațiu gestionat coerent.

Metodologia de sinteză se bazează pe corelarea spațială și conceptuală a zonelor de valoare identificate în capitolele 7-11. Instrumentul principal este cartografierea suprapusă în sistem GIS, care a permis identificarea zonelor de convergență unde valoarea istorică se suprapune cu cea peisagistică, generând areale de importanță strategică. Principiile de intervenție sunt formulate pe baza analizei SWOT, transformând punctele slabe și amenințările în obiective de reglementare, iar punctele tari și oportunitățile în direcții de dezvoltare. Această parte a studiului construiește, pe baza analizelor precedente, un eșafodaj de principii și reguli menit să ofere un cadru clar pentru proiectele viitoare, creând o legătură directă și verificabilă între fiecare principiu de intervenție și o problemă specifică, documentată în diagnoza teritorială.

12.1. Peisajul Cultural: Sinteza Valorilor Istorice și Peisagistice

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei Colți constituie un peisaj cultural complex, unde suprapunerea dintre elementele de patrimoniu istoric și cele ale cadrului natural generează o valoare cumulată superioară sumei părților. Analiza suprapusă a Zonelor Construite Protejate, a zonelor de protecție a monumentelor și a unităților de peisaj valoroase relevă trei areale de maximă importanță strategică.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unei recunoașteri formale, acest peisaj cultural este gestionat fragmentar, riscând să-și piardă coerența structurală și identitară.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară definirea și delimitarea, ca instrumente de planificare, a acestor zone cheie ale peisajului cultural, unde interdependența dintre istoric și natural este cea mai puternică, și instituirea unui set de reglementări integrate, formulate în RLU ca un capitol distinct cu prioritate.

Primul areal este **Peisajul Cultural Rupestru Aluniș**, concentrat în KILOCAROU (X08, Y12). Aici, se constată suprapunerea perfectă între monumentul istoric de grupă A, Ansamblul rupestru (BZ-II-a-A-02352), Zona Construită Protejată ZCP01_Aluniș și o unitate de peisaj a așezărilor rurale (UP-A) cu un grad excepțional de autenticitate. Problema este vulnerabilitatea extremă a acestui areal la orice tip de intervenție neconformă, fie că vizează monumentul, fondul construit adiacent sau cadrul natural. Consecința pentru PUG este că acest areal trebuie tratat ca o zonă de protecție integrală, unde principiul conservării are prioritate absolută. Reglementările pentru acest

perimetru trebuie să fie cele mai restrictive din întreaga comună, vizând controlul strict al materialelor, volumetriilor, cromaticii și al oricăror lucrări care ar putea afecta echilibrul delicat dintre stâncă, construit și vegetație.

Al doilea areal strategic este **Peisajul Cultural Tradițional Colți**, localizat în principal în KILOCAROURILE (X07, Y10) și (X08, Y10). Acesta se definește prin convergența dintre Zona Construită Protejată ZCPO2_Colți, Ansamblul muzeului de chihlimbar (BZ-II-m-A-01799) și o unitate de peisaj agro-pastoral (UP-D) bine conservată. Problema specifică aici este presiunea imobiliară, manifestată prin tendința de extindere a intravilanului în detrimentul peisajului agricol valoros. Consecința pentru PUG este necesitatea de a stabili o limită clară între vatra satului și peisajul deschis. RLU va introduce reguli de tranziție, care impun retrageri mai mari ale construcțiilor față de limita intravilanului, garduri transparente care să nu blocheze perspectivele și obligația de a menține livezile existente ca parte a amenajării peisagistice a noilor parcele.

Al treilea areal este **Peisajul Arheologic și Natural "Vârful Bâi"**, situat în KILO_CAROUL (X07, Y09). Valoarea sa este dată de suprapunerea dintre situl arheologic al Necropolei Monteoru (BZ-I-s-B-02218) și un peisaj de culme, deschis, care funcționează ca un punct de belvedere major. Problema este conflictul potențial dintre protecția patrimoniului arheologic subteran și diverse utilizări ale terenului, de la agricultură la posibila instalare de noi echipamente. Consecința pentru PUG este de a institui un regim de co-vizibilitate, care să protejeze atât contextul arheologic, cât și valoarea peisagistică a perspectivei. RLU va interzice orice construcție supraterană în nucleul sitului arheologic și va condiționa strict orice lucrare în zona de protecție.

Tabel 6-Peisajul Cultural: Sinteza Valorilor Istorice și Peisagistice

Areal Cultural	Peisaj	KILO/HECTA CAROURI Reprezentative	Valori Convergente	Probleme Specifice de Management
Peisajul Cultural Rupestru Aluniș		KILO: (X08, Y12); HECTA: ($\Delta X=400-600m$, $\Delta Y=300-500m$)	Monument Grupă A (BZ-II-a-A-02352), ZCP_01, Peisaj Rural Autentic (UP-A)	Vulnerabilitate extremă la intervenții; necesită regim de protecție integrală.
Peisajul Cultural Tradițional Colți		KILO: (X07, Y10), (X08, Y10)	ZCP_02, Muzeu Chihlimbar (BZ-II-m-A-01799), Peisaj Agro-Pastoral (UP-D)	Presiune imobiliară la interfața cu extravilanul; necesită reguli de tranziție.
Peisajul Arheologic "Vârful Bâi"		KILO: (X07, Y09); HECTA: ($\Delta X=700-800m$, $\Delta Y=500-600m$)	Sit Arheologic Național (BZ-I-s-B-02218), Punct de Belvedere Major	Conflict potențial între protecția subterană și utilizările de suprafață.

12.2. Principii de Intervenție Integrate

CONSTATARE FACTUALĂ: Gestionarea peisajului cultural necesită un set de principii de intervenție care să integreze dimensiunile ecologice, sociale și economice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unor principii directoare duce la reglementări fragmentate și decizii arbitrare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se propun cinci principii directoare care vor fundamenta toate reglementările specifice din RLU, reprezentând filosofia de planificare a PUG-ului.

Principiul 1: Conservarea caracterului integrat. Valoarea peisajului cultural rezidă în coerența ansamblului, nu în elemente izolate. Problema este tendința de a proteja monumentul, ignorând contextul. Implicația pentru RLU este solicitarea obligatorie a unor studii de impact vizual pentru proiecte majore și introducerea de criterii de evaluare a relației dintre nou și vechi. Se interzic intervențiile care fragmentează continuitatea peisajului sau introduc elemente disonante la nivel de scară, materialitate sau cromatică.

Principiul 2: Prioritatea conservării active în fața reconstrucției. Acest principiu extinde filosofia de intervenție de la monumente la întregul fond construit și peisaj. Problema este riscul de a înlocui autenticul cu replici. Intervențiile trebuie să prioritizeze reparațiile, întreținerea și tehnicile tradiționale. RLU va sprijini acest principiu prin acordarea unor bonusuri de indicatori urbanistici pentru proiectele de reabilitare și conversie a fondului existent și prin condiționarea demolărilor de o justificare tehnică riguroasă.

Principiul 3: Dezvoltarea prin continuitate, nu prin ruptură. Arhitectura contemporană trebuie să reinterpreteze principiile, materialele și scara arhitecturii tradiționale într-un limbaj modern, nu să imite stilurile istorice. Problema este conflictul dintre dorința de modernitate și respectul față de context. Implicația pentru RLU este de a nu impune un "stil", ci un set de reguli de compoziție și materialitate: raport plin-gol, tipologie de acoperiș, paletă de materiale și culori, și modul de tratare a împrejmuirilor.

Principiul 4: Multifuncționalitate și diversitate. Peisajele rurale tradiționale erau multifuncționale. Problema este tendința modernă de monofuncționalitate. Consecința este că PUG-ul trebuie să încurajeze o diversitate de funcțiuni compatibile în cadrul așezărilor rurale. RLU va permite, în mod controlat, dezvoltarea unor mici funcțiuni turistice, meșteșugărești sau comerciale în cadrul gospodăriilor, cu condiția ca acestea să nu depășească 30% din suprafața construită a locuinței și să nu genereze impact negativ.

Principiul 5: Managementul participativ. Protecția peisajului cultural necesită implicarea activă a comunității. Problema este decalajul dintre reglementările impuse și percepția localnicilor. Implicația pentru PUG este de a propune un cadru de management, reiterând recomandarea creării unei Comisii Locale pentru Calitate Arhitecturală și Peisaj, cu rol consultativ în procesul de autorizare și inițierea de proiecte educaționale.

12.3. Viziune de Dezvoltare Durabilă a Peisajului Cultural

CONSTATARE FACTUALĂ: Principiile de intervenție integrate trebuie susținute de o viziune de dezvoltare pe termen lung, care să ofere o direcție clară pentru viitorul comunei Colți.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unei viziuni formalizate lasă dezvoltarea la voia întâmplării, fără o direcție strategică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se definește o viziune centrală pentru PUG: "Comuna Colți – un laborator viu al peisajului cultural carpatic, unde inovația se întâlnește cu tradiția pentru a crea o comunitate rezilientă și prosperă." Aceasta se fundamentează pe trei direcții strategice.

Direcția Strategică 1: Consolidarea Identității prin Conservare și Inovare. Aceasta implică protejarea strictă a patrimoniului și stimularea calității în arhitectura nouă. Planul de acțiune al PUG trebuie să includă proiecte prioritare, precum restaurarea unui set de case tradiționale model, crearea unui ghid de proiectare ilustrat și organizarea unui concurs anual de arhitectură.

Direcția Strategică 2: Dezvoltarea Economică prin Valorificare Sustenabilă. Aceasta vizează transformarea potențialului turistic și a resurselor locale în oportunități economice concrete. Planul de acțiune derivat din PUG trebuie să includă proiecte precum realizarea și marcarea traseelor tematice "Drumul Chihlimbarului" și "Drumul Bisericilor Rupestre", crearea unui brand local pentru produsele locale și dezvoltarea unui program de formare antreprenorială în agroturism.

Direcția Strategică 3: Creșterea Rezilienței prin Management Adaptativ și Participare Comunitară. Aceasta recunoaște că peisajul cultural este un sistem dinamic. Soluția este crearea unui cadru de management flexibil. Proiectele prioritare sunt înființarea Comisiei Locale pentru Calitate Arhitecturală și Peisaj, crearea Fondului Local pentru Patrimoniu și implementarea unui sistem de monitorizare a stării peisajului, cu indicatori clari.

13. PARTEA III: REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU RLU

Acest capitol transpune concluziile analitice ale studiului într-un instrument operațional, formulând articole normative clare, juridic corecte și tehnic aplicabile pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Constatarea factuală este că analizele din Partea I și II au identificat un set de valori de patrimoniu și peisaj, precum și vulnerabilități specifice, care necesită un cadru de reglementare opozabil pentru a fi protejate. Problema clară este că un RLU standard este insuficient pentru a gestiona nuanțat aceste valori. Consecința directă pentru actualizarea Planului Urbanistic General (PUG) este necesitatea de a introduce o secțiune dedicată în RLU, care să definească domeniul de aplicare, regulile specifice (permisivități, condiționări, interdicții) și procedurile de autorizare necesare pentru a transforma diagnoza într-o realitate administrativă.

Metodologia de transpunere normativă urmărește transformarea fiecărei probleme identificate într-un set de reguli care să o adreseze. Pentru fiecare zonă protejată, coridor vizual sau principiu de intervenție, se formulează articole care definesc domeniul de aplicare (unde se aplică regula), reguli specifice și proceduri de autorizare. Un regulament eficient este prescriptiv, oferind praguri, liste de materiale și condiții măsurabile. Fiecare propunere de articol este direct legată de o concluzie specifică a diagnozei, asigurând o trasabilitate completă între analiză și reglementare.

13.1. Reglementări pentru Zonele Construite Protejate (ZCP)

CONSTATARE FACTUALĂ: Delimitarea Zonelor Construite Protejate ZCP01Aluniș (în KILOCAROU (X08, Y12)) și **ZCP02Colți** (în KILOCAROURILE (X07, Y10), (X08, Y10)), bazată pe valoarea ambientală și coerența fondului construit tradițional, este lipsită de efect juridic în absența unor articole specifice în RLU.

PROBLEMĂ CLARĂ: Degradarea continuă a acestor zone prin intervenții neconforme (materiale, volumetrii, cromatică) erodează ireversibil caracterul local. Peste 30% din fondul construit valoros este deja afectat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se introduce un capitol distinct în RLU dedicat ZCP-urilor, care stabilește un regim de construire și intervenție mult mai strict decât în restul localității, având ca obiectiv principal conservarea patrimoniului arhitectural vernacular. Propunerile sunt structurate pe patru paliere de control:

Primul palier vizează **amplasarea și conformarea clădirilor**, având ca scop controlul densității și al scării intervențiilor. Se stabilesc următoarele 3 reguli:

1. Se interzice orice construcție nouă sau extindere care nu respectă alinierea la stradă și regimul de înălțime specific țesutului istoric. Regimul de înălțime maxim admis este P+M (parter cu mansardă), cu o înălțime maximă la cornișă de 4,5 metri și la coamă de 7,5 metri.
2. Indicatorii urbanistici sunt mai restrictivi: Procentul de Ocupare a Terenului (POT) maxim este de 25%, iar Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) maxim este de 0,6.
3. Se impune o suprafață minimă a parcelei pentru construcții noi de 1.500 mp, pentru a descuraja lotizările speculative și a păstra caracterul aerisit al așezărilor.

Al doilea palier se referă la **expresia arhitecturală și materialitate**, fiind esențial pentru conservarea caracterului vizual. Se impun următoarele 4 condiții:

1. Fațadele trebuie finisate cu materiale tradiționale sau cu un aspect similar acestora; sunt interzise tencuielile decorative cu textură neregulată, placajele ceramice, compozite sau metalice; sunt permise tencuieli minerale netede vopsite, placaje din piatră de râu sau lemn tratat.
2. Paleta cromatică este restrânsă la alb, nuanțe de gri derivate din piatră și nuanțe de maro derivate din lemn și pământ; se interzic culorile intense și finisajele lucioase.
3. Acoperișurile trebuie să fie de tip șarpantă, în două sau patru ape, cu o pantă cuprinsă între 30 și 45 de grade; învelitorile permise sunt șita, șindrila de lemn, olanele ceramice sau tabla fălțuită de culoare gri închis mat; se interzic țigla metalică profilată și tablele în culori stridente.
4. Tâmplăria trebuie să fie realizată din lemn și să respecte proporția tradițională a golurilor (predominant verticale); se interzic tâmplăria din PVC și aluminiu.

Al treilea palier reglementează **anexele gospodărești și împrejmirile**. Se definesc 2 reguli:

1. Anexele (grajduri, șuri, bucătării de vară) trebuie să aibă un regim de înălțime de maximum parter (4 metri la cornișă) și să utilizeze aceleași materiale și finisaje ca și locuința.
2. Împrejmirile spre spațiul public trebuie să fie transparente și realizate din materiale tradiționale; se permit garduri din scândură de lemn pe soclu de piatră, cu o înălțime maximă de 1,60 metri; se interzic gardurile din beton prefabricat, zidărie tencuită, tablă cutată sau plasă de sârmă cu stâlpi metalici.

Ultimul palier, cel **procedural**, instituie un mecanism de control al calității: pentru orice construcție nouă, extindere sau modificare de fațadă în ZCP-uri, Certificatul de Urbanism va solicita obligatoriu un aviz consultativ din partea Comisiei Locale pentru Calitate Arhitecturală și Urbană. Documentația pentru autorizația de construire (DTAC) va trebui să includă piese desenate la scări de detaliu (1:20, 1:50) care să explice clar soluțiile de finisaj, cromatică și rezolvarea detaliilor constructive.

13.2. Reglementări privind Integrarea Noilor Construcții în Peisaj

CONSTATARE FACTUALĂ: Presiunea de a construi (în special case de vacanță) se manifestă pe întreg teritoriul comunei, nu doar în ZCP-uri, generând un risc de degradare a peisajului la scară largă, în special în Peisajul Dealurilor și Versanților (UP-D).

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unui set de reguli minime de integrare în peisaj pentru construcțiile situate în afara zonelor strict protejate, dar în areale cu valoare peisagistică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se introduce în RLU un capitol dedicat, care funcționează ca un ghid de proiectare simplificat, aplicabil la nivelul întregului intravilan care nu se suprapune cu ZCP-urile, având ca principiu subordonarea construcției față de cadrul natural.

Primul set de reguli vizează adaptarea la topografie:



- a) Se interzice amplasarea construcțiilor direct pe linia de creastă a dealurilor sau pe vârfuri proeminente, pentru a proteja silueta naturală a reliefului.
- b) Pe terenurile cu pantă de peste 15%, construcțiile trebuie adaptate prin soluții de tip terasare sau semi-îngropare; se interzic platformele artificiale extinse, iar volumul total de săpătură și umplutură nu trebuie să depășească 30% din amprenta la sol a clădirii.
- c) Accesurile auto și aleile pietonale pe terenurile în pantă trebuie să urmeze curbele de nivel, evitând traseele rectilinii.

Al doilea set de reguli se referă la conservarea vegetației și la amenajarea peisagistică:

- a) Se interzice defrișarea arborilor cu un diametru al trunchiului mai mare de 30 cm, aceștia trebuind integrați în amenajarea peisagistică.
- b) Amenajarea peisagistică a parcelelor va utiliza cu prioritate specii vegetale autohtone, cu recomandarea de a planta cel puțin 5 arbori la fiecare 1.000 mp de teren.
- c) Pentru parcelele provenite din lotizarea fostelor livezi, se impune obligația de a păstra un procent de minimum 40% din suprafața parcelei ca spațiu verde.

Al treilea set de reguli, mai permisiv decât în ZCP-uri, vizează materialitatea și cromatică:

- a) Se recomandă utilizarea materialelor de finisaj cu aspect natural (lemn, piatră, tencuieli minerale) și se descurajează suprafețele vitrate mari, reflectorizante.
- b) Se interzice utilizarea culorilor stridente pentru finisajele exterioare. RLU va include o anexă cu o paletă de culori recomandate.
- c) Învelitorile vor fi realizate din materiale cu finisaj mat, cu o pantă a acoperișurilor între 25 și 45 de grade.

13.3. Reglementări pentru Protecția Componentelor Vizuale

CONSTATARE FACTUALĂ: Valoarea peisajului, conform capitolului 10, este dată și de relațiile vizuale dintre componentele sale (siluete, puncte de belvedere, coridoare vizuale).

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste componente imateriale nu pot fi protejate prin zonificarea funcțională clasică, fiind vulnerabile la obstrucționare și degradare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se introduce în RLU un set de reglementări de tip "overlay", care se aplică punctual în anumite zone, indiferent de funcțiunea de bază, pentru a proteja calitatea vizuală a peisajului.

Primul tip de reglementare vizează protecția punctelor de belvedere. Pentru fiecare punct principal cartografiat, se instituie două niveluri de protecție:

- a) O zonă de protecție fizică a punctului, constând într-un cerc cu raza de 30 de metri, unde se interzice orice construcție.

b) Conuri de vizibilitate protejate, definite grafic în planșa de reglementări. Orice construcție nouă în interiorul acestora va necesita o simulare de impact vizual care să demonstreze că nu obstrucționează perspectiva (ex: conul vizual din KILO_CAROUL (Xo8, Y11) către Ansamblul rupestru Aluniș).

Al doilea tip de reglementare se aplică coridoarelor vizuale de-a lungul drumurilor cu valoare peisagistică, în special DC69. Se instituie o zonă de protecție a peisajului drumului (50 de metri de fiecare parte a axului), unde se aplică reguli stricte:

- a) Interzicerea panourilor publicitare, cu excepția indicatoarelor turistice standardizate.
- b) Amplasarea construcțiilor noi la minimum 20 de metri de marginea drumului.
- c) Respectarea strictă a paletelor de materiale și culori.
- d) Utilizarea exclusivă a gardurilor transparente spre drum (lemn, gard viu).

Al treilea tip vizează **protecția siluetei așezărilor**. Se introduce o regulă generală aplicabilă în întreg teritoriul comunei: nicio construcție nouă nu va putea depăși, ca înălțime absolută, coama acoperișului celei mai înalte biserici din localitate.

13.4. Proceduri și Condiționări Specifice de Autorizare

CONSTATARE FACTUALĂ: Un set de reglementări, oricât de bine formulate, este inefficient fără un proces de autorizare care să asigure verificarea aplicării lor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Sistemul actual de autorizare este concentrat pe aspecte cantitative (indicatori urbanistici) și are o capacitate redusă de a evalua calitatea arhitecturală și integrarea în peisaj.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se introduce în procedura de autorizare o serie de condiționări suplimentare pentru a crește calitatea proiectelor, în special în zonele protejate.

Se propune ca, pentru orice proiect în Zonele Construite Protejate sau în zonele de protecție a monumentelor istorice, documentația DTAC să fie elaborată obligatoriu de un arhitect cu drept de semnătură. Certificatul de urbanism pentru aceste zone va solicita piese suplimentare:

- a) Un studiu cromatic și de materialitate.
- b) Detalii de execuție la scara 1:20 pentru fațadă și împrejmuiri.
- c) O simulare fotorealistică a integrării în context.

Pentru proiectele situate în **conurile de vizibilitate protejate** sau în **coridoarele vizuale**, se introduce obligativitatea prezentării unui **Studiu de Impact Vizual** în cadrul DTAC. Acesta va conține simulări de tip "vedere înainte și după" și o analiză a gradului de obstrucționare a perspectivelor.

Propunerea procedurală centrală este înființarea **Comisiei Locale pentru Calitate Arhitecturală și Peisaj**. Acest organism consultativ, format din specialiști voluntari și reprezentanți ai societății civile, va oferi un punct de vedere tehnic asupra proiectelor din zonele

sensibile, sprijinind decizia administrației locale. Avizul său, deși consultativ, ar trebui să devină o condiție pentru înaintarea proiectelor către forurile de avizare județene.

14. CONCLUZII ȘI DIRECȚII STRATEGICE

Acest capitol final distilează diagnoza complexă într-un set de concluzii, direcții strategice de acțiune și priorități de intervenție, menite să fundamenteze deciziile din cadrul Planului Urbanistic General. Fundamentul acestui demers este transpunerea directă a constatărilor factuale din diagnoză în principii normative și direcții operaționale. Fiecare concluzie este ancorată într-o problemă specifică, documentată în analizele precedente, și generează o consecință directă pentru reglementările urbanistice și pentru politicile publice locale.

Capitolul funcționează ca o punte logică între faza de analiză aprofundată și cea de planificare, asigurând că viitorul Plan Urbanistic General va fi un instrument strategic, fundamentat pe o înțelegere profundă a realității și a potențialului teritoriului comunei Colți.

14.1. Concluzii Finale ale Diagnozei Integrate

CONSTATARE FACTUALĂ: Peisajul cultural al comunei Colți reprezintă activul său cel mai valoros, dar și cel mai fragil, recunoscut la nivel național prin clasarea unor monumente în grupa A (Ansamblul rupestru de la Aluniș, BZ-II-a-A-02352).

PROBLEMĂ CLARĂ: Există un decalaj major între valoarea intrinsecă a acestui peisaj și nivelul actual de protecție, management și valorificare la nivel local, care este aproape inexistent.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie o schimbare de paradigmă în PUG: peisajul cultural trebuie tratat ca o infrastructură esențială, a cărei calitate condiționează sustenabilitatea oricărei dezvoltări. Toate reglementările, de la construcții la infrastructură, trebuie subordonate principiului conservării și punerii în valoare a caracterului peisajului.

CONSTATARE FACTUALĂ: Protecția eficientă nu se poate realiza fără o zonificare clară și fără instrumente de control al calității. Peste 30% din clădirile din fondul tradițional sunt deja degradate sau alterate de intervenții neconforme.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unor perimetre de protecție opozabile juridic și a unor criterii calitative în procesul de autorizare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară transpunerea stringentă în planșele PUG și în RLU a zonelor de protecție fundamentate: 1) Zonele Construite Protejate ZCPo1Aluniș (KILOCAROU (Xo8, Y12)) și ZCPo2Colți (KILOCAROURILE (Xo7, Y10), (Xo8, Y10)); 2) Zonele de protecție pentru monumente și situri arheologice (Necropola Monteoru în (Xo7, Yo9)); 3) Coridoarele și conurile vizuale de importanță majoră. Este imperativă înființarea Comisiei Locale pentru Calitate Arhitecturală și Peisaj, ca filtru profesional în avizarea proiectelor din aceste zone.

CONSTATARE FACTUALĂ: Patrimoniul cultural și peisagistic deține un potențial de dezvoltare considerabil, în prezent latent, cu sub 5.000 de vizitatori anuali și mai puțin de 5 unități de cazare clasificate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Modelul de dezvoltare actual este nesustenabil, bazat fie pe o agricultură de subzistență, fie pe o presiune imobiliară speculativă, ambele cu impact negativ pe termen lung.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să promoveze activ un model de dezvoltare economică endogenă, bazată pe valorificarea sustenabilă a specificului local. RLU trebuie să permită, în mod controlat, apariția a cel puțin 10-15 noi funcțiuni mixte (cazare, gastronomie, ateliere) în vatra satelor, condiționând aceste dezvoltări de respectarea unor standarde înalte de calitate arhitecturală și de integrare în peisaj.

CONSTATARE FACTUALĂ: Succesul pe termen lung al oricărei strategii depinde critic de capacitatea administrativă și de implicarea comunității, ambele fiind în prezent reduse.

PROBLEMĂ CLARĂ: Gradul redus de conștientizare a valorii patrimoniului la nivel local și resursele limitate ale administrației publice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să funcționeze ca un catalizator pentru acțiune comunitară. Planul de Acțiune asociat trebuie să includă minimum 3 măsuri "soft": 1) Programe de informare și educație pentru patrimoniu; 2) Inițiative de sprijinire a meșterilor locali; 3) Crearea unor mecanisme financiare, precum un Fond Local pentru Patrimoniu.

Tabel 7-Concluzii Finale ale Diagnozei Integrate

Concluzie Finală	Fundamentare (Capitole)	Problemă Identificată	Cheie	Consecință/Implicație pentru PUG
1. Strategică	4, 8, 11	Decalajul dintre valoarea patrimoniului și cadrul de management local.	dintre și de	Schimbarea paradigmei: peisajul cultural devine infrastructură esențială, subordonând celelalte reglementări.
2. Operațională	5, 10, 13	Absența zonificării de protecție opozabile și a controlului calitativ.		Transpunerea ZCP-urilor și a zonelor de protecție în RLU; înființarea obligatorie a Comisiei Locale de Calitate.
3. Economică	6, 9, 11	Model de dezvoltare nesustenabil (subzistență vs. speculativ).	vs.	Promovarea unui model economic endogen bazat pe turism cultural, agroturism și meșteșuguri prin reglementări flexibile.
4. Administrativă	7, 12, 15	Capacitate administrativă redusă și implicare comunitară scăzută.		Includerea în PUG a unui Plan de Acțiune cu măsuri "soft" (educație, sprijin meșteri, fond local).

14.2. Direcții Strategice de Acțiune

Ansamblul de concluzii ale diagnozei impune o viziune de dezvoltare articulată pentru a echilibra obiectivele de protecție și dezvoltare. Viziunea centrală pentru PUG este: **"Comuna Colți – un**

peisaj cultural viu, unde identitatea istorică și cadrul natural excepțional devin fundamentul unei comunități prospere și reziliente." Pentru a operaționaliza această viziune, se propun trei direcții strategice de acțiune interconectate.

Direcția Strategică 1: Conservare Activă și Inovare în Tradiție (Axa Identității). Această direcție plasează protejarea și managementul activ al peisajului cultural în centrul politicii de dezvoltare. Problema adresată este riscul de pierdere a autenticității, documentat prin degradarea a peste 30% din fondul construit tradițional. Obiectivele specifice ale acestei axe sunt:

1. Asigurarea protecției juridice și operaționale a tuturor componentelor de patrimoniu identificate, prin implementarea riguroasă a celor 5 tipuri de zone de protecție propuse în RLU.
2. Stoparea degradării fondului construit tradițional prin stimularea a cel puțin 20 de proiecte de conservare, reabilitare și reconversie funcțională în următorii 10 ani, în detrimentul demolării și înlocuirii.
3. Promovarea calității în arhitectura nouă, prin impunerea principiilor de integrare în peisaj și prin încurajarea reinterpretării creative a limbajului arhitectural local.
4. Managementul activ al peisajului agro-pastoral, prin susținerea practicilor agricole extensive care asigură menținerea a peste 80% din suprafața actuală a pajiștilor și livezilor tradiționale.

Implicația pentru PUG este un set de reglementări detaliate, susținute de un ghid de proiectare și de mecanisme de control al calității.

Direcția Strategică 2: Dezvoltare Economică prin Valorificare Sustenabilă (Axa Prosperității). Această direcție vizează transformarea activelor de patrimoniu și peisaj în motoare de dezvoltare economică locală. Problema este de a crea oportunități economice care să nu distrugă resursa pe care se bazează, generând beneficii care să rămână în proporție de peste 60% în comunitate. Obiectivele specifice sunt:

1. Structurarea unei oferte turistice integrate și competitive, bazată pe brandul "Ținutul Chihlimbarului și al Bisericilor Rupestre", prin dezvoltarea a 3 trasee tematice și a serviciilor conexe.
2. Stimularea a cel puțin 15 noi inițiative de antreprenoriat local în domeniile agroturismului, gastronomiei locale și meșteșugurilor creative, prin crearea unui cadru de reglementare favorabil.
3. Creșterea atractivității rezidențiale a comunei, prin asigurarea unei calități ridicate a mediului de viață și a infrastructurii de comunicații (acoperire 100% fibră optică în vetrele satelor).
4. Susținerea a minimum 5 proiecte de agricultură ecologică și produse locale, prin protejarea terenurilor agricole valoroase.

Implicația pentru PUG este definirea unor zone cu potențial de dezvoltare economică și a unor reguli care să asigure un standard înalt de calitate.

Direcția Strategică 3: Creșterea Rezilienței și Guvernanță Participativă (Axa Comunității). Această direcție recunoaște că sustenabilitatea pe termen lung depinde de

capacitatea comunității de a se adapta la schimbări și de a se implica activ în gestionarea propriului teritoriu. Problema este de a construi această capacitate administrativă și comunitară, în prezent redusă. Obiectivele specifice sunt:

1. Creșterea rezilienței la riscuri naturale și la schimbări climatice, prin implementarea de măsuri de prevenție (interzicerea construcțiilor în zone de risc) și de adaptare.
2. Îmbunătățirea guvernancei locale în domeniul patrimoniului și al urbanismului, prin crearea Comisiei Locale pentru Calitate Arhitecturală.
3. Stimularea implicării comunității în protejarea și valorificarea peisajului cultural, prin minimum 3 programe anuale de educație, conștientizare și prin sprijinirea inițiativelor locale.

Implicația pentru PUG este de a fi conceput ca o platformă pentru acțiune, care să includă un plan clar și mecanisme de monitorizare participativă.

14.3. Priorități de Intervenție

Resursele financiare, administrative și umane pentru implementarea obiectivelor strategice sunt limitate. Problema fundamentală este stabilirea unei ierarhii clare a priorităților, pentru a concentra eforturile acolo unde impactul și urgența sunt cele mai mari. Consecința este definirea a trei niveluri de prioritate pentru intervențiile propuse, care trebuie să se reflecte în Planul de Acțiune al PUG și în programarea bugetară multianuală a comunei.

Prioritatea 1 (Termen Scurt: 0-3 ani) - Intervenții Critice de Protecție și Stopare a Degradării. Acest nivel include acțiunile absolut necesare pentru a salva valorile cele mai expuse și pentru a pune bazele unui management funcțional.

1. Aprobarea PUG și a RLU cu includerea tuturor zonelor de protecție propuse (ZCP, zone de protecție monumente/situri) și a reglementărilor aferente.
2. Înființarea Comisiei Locale pentru Calitate Arhitecturală și Peisaj și elaborarea ghidului de proiectare.
3. Realizarea unui program de intervenții de urgență pentru 3-5 case tradiționale valoroase, aflate în stare de pre-colaps.
4. Inițierea proiectului de marcare și amenajare a traseelor tematice principale ("Drumul Chihlimbarului", "Drumul Bisericilor Rupestre").

Prioritatea 2 (Termen Mediu: 3-7 ani) - Intervenții de Consolidare și Dezvoltare a Infrastructurii. Acest nivel vizează consolidarea cadrului creat în prima etapă și dezvoltarea infrastructurii de suport.

1. Modernizarea drumurilor comunale care deservește principalele obiective turistice (DC69 spre Aluniș), cu respectarea principiilor de integrare în peisaj.
2. Extinderea rețelelor de utilități (apă, canalizare, fibră optică) în vetrele satelor.
3. Implementarea unui sistem de management integrat al deșeurilor.
4. Crearea Fondului Local pentru Patrimoniu și lansarea primelor apeluri de finanțare pentru proprietarii privați.

5. Dezvoltarea de parteneriate cu universități și ONG-uri pentru proiecte de cercetare și promovare.

Prioritatea 3 (Termen Lung: 7-10+ ani) - Intervenții de Dezvoltare Integrată și Inovare. Acest nivel se concentrează pe proiecte complexe, cu impact pe termen lung, care valorifică potențialul local.

1. Reabilitarea și reconversia funcțională a clădirilor publice dezafectate (ex: vechea școală din Colți) în centre comunitare sau creative.
2. Dezvoltarea unor produse turistice de nișă (ateliere de meșteșuguri, programe gastronomice).
3. Implementarea unor proiecte de reabilitare peisagistică la scară largă, precum reconstrucția ecologică a malurilor sau refacerea teraselor agricole.
4. Integrarea comunei Colți în rețele de cooperare naționale și internaționale dedicate peisajelor culturale sau turismului sustenabil.

Această eșalonare oferă o foaie de parcurs clară, permițând administrației locale să planifice investițiile și să monitorizeze progresul.

15. PLAN DE ACȚIUNE ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza integrată a demonstrat că potențialul strategic al comunei Colți, definit de peisajul său cultural unic (cu monumente de grupă A precum BZ-II-a-A-02352), este direct subminat de 3 vulnerabilități critice: 1) degradarea a peste 30% din patrimoniul vernacular; 2) o infrastructură subdezvoltată (sub 40% din DC69 modernizat); 3) lipsa unui cadru de management activ.

PROBLEMĂ CLARĂ: Transpunerea viziunii strategice într-un instrument operațional, concret și etapizat, este o condiție absolută, fără de care strategia riscă să rămână o simplă declarație de intenție, incapabilă să producă efecte în teritoriu.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Acest plan de acțiune devine componenta executivă a Planului Urbanistic General, definind portofoliul de proiecte, ierarhizarea temporală (0-3 ani, 3-7 ani, 7-10+ ani), estimările de cost și responsabilitățile necesare pentru a transforma viziunea în realitate. Rolul său este de a asigura că dezvoltarea viitoare a comunei va fi una ghidată, coerentă și sustenabilă, fiecare proiect fiind direct legat de o nevoie documentată și de o sursă de finanțare probabilă.

Metodologia de elaborare a planului se bazează pe ierarhizarea și operaționalizarea concluziilor strategice din capitolul 14, aliniind fiecare proiect la una dintre cele trei axe strategice definite: Axa Identității, Axa Prosperității și Axa Comunității. Succesul implementării depinde de o etapizare realistă, care corelează complexitatea proiectelor cu capacitatea administrativă și cu sursele de finanțare probabile. Estimările de costuri prezentate sunt preliminare, la nivel de ordin de mărime, și necesită studii de fezabilitate ulterioare, iar sursele de finanțare sunt identificate la nivel de tipologie (PNRR, Program Regional, "Anghel Saligny"), nu de angajament ferm. Criteriile de prioritizare a proiectelor au fost: 1. Urgența (intervenții necesare pentru a stopa degradarea ireversibilă); 2. Impactul strategic (capacitatea de a genera efecte pozitive în lanț); 3. Fezabilitatea (posibilitatea de implementare cu resursele existente sau atrase pe termen scurt și mediu).

15.1. Proiecte Prioritare de Intervenție

CONSTATARE FACTUALĂ: Ansamblul de probleme și oportunități identificate în diagnoză, de la starea critică a fondului construit la potențialul turistic latent, necesită o abordare focalizată prin intermediul unor proiecte-pilot cu impact sistemic.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul de a dispersa resursele limitate în acțiuni mărunte, fără efect măsurabil, este ridicat. Fără o concentrare a eforturilor, impactul va fi nul.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se definește un portofoliu restrâns de 5 proiecte prioritare, interconectate, considerate esențiale pentru a iniția procesul de dezvoltare durabilă și a atinge obiectivele celor trei axe strategice. PUG-ul va acorda acestor proiecte prioritate maximă în alocarea de terenuri și în simplificarea procedurilor de avizare.

1. Po1: Implementarea Cadrului de Protecție și Management al Peisajului Cultural (Axa Identității) Acest proiect-cadru vizează operaționalizarea instrumentelor de reglementare și guvernare, creând fundația juridică și administrativă pentru toate celelalte intervenții. Fără

acest cadru, orice alt proiect este vulnerabil. Activitățile cheie sunt: a) Aprobarea PUG-ului cu setul complet de reglementări pentru Zonele Construite Protejate (ZCP01Aluniș în (X08, Y12) și ZCP02Colți în (X07, Y10), (X08, Y10)), zonele de protecție a monumentelor (BZ-II-a-A-02352, BZ-II-m-A-01799) și coridoarele vizuale. b) Înființarea și operaționalizarea Comisiei Locale pentru Calitate Arhitecturală și Peisaj (CLCAP), ca filtru tehnic obligatoriu. c) Elaborarea și diseminarea unui Ghid de Proiectare ilustrat pentru construcțiile din comună, care să traducă regulile din RLU într-un limbaj accesibil. Indicatori de succes: atingerea unui grad de conformitate de peste 90% a noilor construcții cu principiile din ghid; evaluarea a 100% din proiectele din ZCP-uri de către CLCAP.

2. P02: Salvarea și Reabilitarea Fondului Construit Tradițional (Axa Identității & Axa Prosperității) Acest proiect abordează direct problema critică a degradării patrimoniului vernacular. Obiectivele sunt: a) Realizarea unui program de intervenții de urgență (punere în siguranță) pentru 5 case tradiționale identificate ca fiind în stare de pre-colas în ZCP01Aluniș și ZCP02Colți. b) Elaborarea a 3 proiecte-model de restaurare și reconversie funcțională (ex: pensiune, atelier meșteșugăresc), care să poată fi replicate de alți proprietari. c) Organizarea unui atelier anual de meșteșuguri tradiționale în construcții, pentru a revitaliza cunoștințele locale. Parteneri cheie: Institutul Național al Patrimoniului, ONG-uri de profil (Ambulanța pentru Monumente).

3. P03: Structurarea și Marcarea Traseelor Tematice "Ținutul Chihlimbarului" (Axa Prosperității) Acest proiect este motorul creării unui produs turistic coerent. Proiectul urmărește: a) Definirea și cartografierea a 3 trasee tematice principale: Traseul Bisericilor Rupestre (pietonal, vizând KILO_CAROURILE (X08, Y12) și (X09, Y12)), Traseul Chihlimbarului (auto/cicloturism, de-a lungul DC69) și Traseul Peisajelor Tradiționale (drumeție). b) Realizarea unui sistem de marcare și semnalizare turistică bilingv pentru toate traseele și obiectivele. c) Amenajarea peisagistică a 5 puncte de belvedere principale, cu mobilier rural și panouri de interpretare. Impactul așteptat: creșterea duratei medii de ședere a vizitatorilor de la 3 ore la minimum o zi.

4. P04: Modernizarea Infrastructurii de Bază și a Conectivității Digitale (Axa Comunității & Axa Prosperității) Acest proiect este un facilitator esențial, fără de care comuna rămâne izolată. Obiectivele prioritare sunt: a) Reabilitarea și modernizarea drumului comunal DC69, cu aplicarea principiilor de integrare în peisaj. b) Extinderea rețelei de internet de mare viteză (fibră optică) pentru a acoperi integral vetrele satelor Colți și Aluniș. c) Inițierea studiilor de fezabilitate pentru un sistem de canalizare și epurare în vatra satului Colți. Surse de finanțare: Programul Național de Investiții "Anghel Saligny", fonduri europene de coeziune.

5. P05: Centrul Comunitar "Școala Vie" - Educație pentru Patrimoniu și Meșteșuguri (Axa Comunității) Acest proiect "soft" are un impact strategic pe termen lung. Proiectul propune: a) Reabilitarea unei clădiri vechi, dezafectate (fosta școală din satul Colții de Jos), și transformarea ei într-un centru comunitar. b) Dezvoltarea unui program educațional anual, în parteneriat cu școala locală, care să includă ateliere de meșteșuguri și proiecte de documentare a istoriei locale. c) Crearea unui "incubator" pentru micii meșteșugari și producători locali. Finanțare: fonduri AFCN, granturi culturale.

15.2. Plan de Acțiune și Etapizarea Implementării

CONSTATARE FACTUALĂ: Definierea proiectelor prioritare trebuie însoțită de un calendar de implementare realist, corelat cu capacitatea administrativă și ciclurile de finanțare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul ca, în absența unei etapizări clare, proiectele să rămână la stadiul de intenție, fără a fi transpuse în acțiuni concrete.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se structurează planul de acțiune pe trei orizonturi de timp, fiecare cu un set de acțiuni specifice. Această etapizare asigură un proces de dezvoltare organic și fezabil, devenind o foaie de parcurs obligatorie pentru administrația locală în următorii 10 ani.

Etapa 1 (Termen Scurt: 0-3 ani) - Faza de Fundamentare și Intervenții de Urgență

Această etapă se concentrează pe acțiunile critice, cu cel mai mare impact de deblocare și protecție.

1. Acțiuni Legislative și Administrative: a) Finalizarea, avizarea și aprobarea PUG-ului cu întregul set de reglementări (Anul 1). b) Înființarea prin HCL a Comisiei Locale pentru Calitate Arhitecturală și Peisaj (CLCAP) (Anul 1-2). c) Elaborarea și aprobarea Ghidului de Proiectare (Anul 2).

2. Proiecte de Investiții (Pregătire): a) Realizarea studiilor de fezabilitate și a proiectelor tehnice pentru PO2 și PO4 (Anii 2-3). b) Depunerea cererilor de finanțare pentru proiectele prioritare PO1, PO2 și PO4 (Anii 2-3).

3. Acțiuni "Soft": a) Inițierea proiectului de marcare a traseelor tematice (PO3) (Anul 2). b) Lansarea programului educațional "Școala Vie" (PO5) (Anul 3).

Etapa 2 (Termen Mediu: 3-7 ani) - Faza de Consolidare și Dezvoltare a Infrastructurii

Această etapă implementează proiectele majore și consolidează modelul de dezvoltare.

1. Implementare Proiecte de Investiții: a) Execuția lucrărilor de modernizare a DC69 (Anii 4-5). b) Implementarea proiectului pilot de restaurare (PO2) (Anii 4-6). c) Demararea lucrărilor la sistemul de canalizare, condiționat de finanțare (Anii 5-7).

2. Dezvoltare Economică: a) Crearea brandului turistic și a portalului web (Anul 4). b) Înființarea Fondului Local pentru Patrimoniu (Anul 5).

Etapa 3 (Termen Lung: 7-10+ ani) - Faza de Dezvoltare Integrată și Inovare

Această etapă vizează proiecte complexe care consolidează modelul pe termen lung.

1. Proiecte de Reabilitare la Scară Largă: a) Extinderea programului de reabilitare a fondului construit (Începând cu Anul 8). b) Implementarea unor proiecte de reabilitare peisagistică (Începând cu Anul 9).

2. Inovare: a) Reabilitarea și reconversia funcțională a clădirii pentru Centrul Comunitar (PO5) (Anii 8-10). b) Atragerea de investiții în industrii creative.

Tabel 8-Etapizarea Implementării Proiectelor Prioritare



Acțiune / Proiect	Etapa 1 (0-3 ani)	Etapa 2 (3-7 ani)	Etapa 3 (7-10+ ani)
P01: Cadru de Protecție			
Aprobare PUG & RLU	■		
Înființare CLCAP	■■		
Elaborare Ghid Proiectare	■		
P02: Salvare Fond Construit			
Studii & Finanțare	■■		
Implementare Proiect Pilot		■■■	
Extindere Program			■■■
P03: Trasee Tematice			
Marcare și Semnalizare	■■	■	
P04: Infrastructură			
Studii & Finanțare (Drum, Fibră)	■■		
Execuție Drum DC69		■■	
Studii Canalizare	■		
Execuție Canalizare		■■	
P05: Centru Comunitar			
Lansare Program Educațional	■	■■■■	■■■■
Reabilitare Clădire			■■■
<i>Legendă: ■ = 1 an de implementare/activitate</i>			

15.3. Surse de Finanțare și Estimări Bugetare

CONSTATARE FACTUALĂ: Implementarea planului de acțiune necesită resurse financiare de peste 5 milioane de euro, care depășesc capacitatea bugetului local.

PROBLEMĂ CLARĂ: Identificarea unui mix de surse de finanțare diversificate este esențială pentru a permite co-finanțarea proiectelor prioritare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară cartografierea principalelor programe de finanțare naționale și europene aplicabile și realizarea unei estimări bugetare preliminare pentru fiecare proiect.

Estimări Bugetare Preliminare:

1. **Po1 (Cadru de Protecție):** 25.000 euro (consultanță, operare CLCAP).
2. **Po2 (Salvare Fond Construit):** 400.000 euro (intervenții de urgență + 3 proiecte model).
3. **Po3 (Trasee Tematice):** 50.000 euro (proiectare, marcarea, amenajare).
4. **Po4 (Infrastructură):** > 5.000.000 euro (DC69: ~1.5 mil. euro; Fibră: ~300.000 euro; Canalizare: >3 mil. euro).
5. **Po5 (Centru Comunitar):** 200.000 euro (reabilitare, dotare).

Surse de Finanțare Identificate:

1. **Fonduri Europene:** a) Programul Regional Sud-Est 2021-2027 (dezvoltare urbană, turism, patrimoniu). b) Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) (Valul Renovării, Turism și Cultură). c) Fondul European Agricol pentru Dezvoltare Rurală (FEADR) (agroturism, peisaj).
2. **Fonduri Naționale:** a) Programul Național de Investiții "Anghel Saligny" (infrastructură). b) Finanțări de la Institutul Național al Patrimoniului (Timbrul Monumentelor Istorice). c) Granturi de la Administrația Fondului Cultural Național (AFCN) (proiecte culturale).
3. **Bugetul Local și Alte Surse:** a) Co-finanțare din bugetul local. b) Crearea Fondului Local pentru Patrimoniu (taxe locale, donații). c) Parteneriate public-private (infrastructură turistică).

15.4. Cadrul Instituțional și Responsabilități

CONSTATARE FACTUALĂ: Un plan de acțiune este inefficient fără o definiție clară a responsabilităților și fără un cadru instituțional adecvat.

PROBLEMĂ CLARĂ: Asigurarea asumării și coordonării implementării proiectelor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se propune o matrice de responsabilități, care alocă fiecare proiect unei entități lider și unor parteneri, articulând rolurile actorilor existenți.

Entitatea Lider pentru implementarea PUG este **Primăria Comunei Colți și Consiliul Local**. Se recomandă desemnarea unui manager de proiect la nivelul primăriei.

Tabel 9- Matricea de Responsabilități pentru Proiectele Prioritare

ID Proiect	Denumire Proiect	Entitate Lider	Parteneri Cheie	Rol Parteneri
P01	Cadru de Protecție	Primăria Colți	Consiliul Local, CLCAP, DJC Buzău, OAR	Aprobare, Consultanță tehnică, Avizare
P02	Salvare Fond Construit	Primăria Colți	INP, ONG-uri de profil, Proprietari	Expertiză, Implementare, Beneficiari
P03	Trasee Tematice	Consiliul Local Colți	CJ Buzău, Asociații turism	Promovare, Co-finanțare, Operare
P04	Infrastructură de Bază	Primăria Colți	CJ Buzău, Operatori utilități	Co-finanțare, Avizare tehnică
P05	Centru Comunitar	Școala Gimn. Colți	Primăria Colți, Asociații locale	Suport logistic, Co-finanțare, Beneficiari

Comisia Locală pentru Calitate Arhitecturală și Peisaj (CLCAP) va avea un rol consultativ obligatoriu pentru proiectele din zonele protejate. Succesul pe termen lung al strategiei depinde de funcționarea eficientă și profesionistă a acestei comisii.

16. ANEXE GRAFICE ȘI TEHNICE

CONSTATARE FACTUALĂ: Un studiu de fundamentare de anvergura celui de față devine operațional și opozabil juridic doar dacă este susținut de un aparat documentar complet, care să îi garanteze transparența, verificabilitatea și aplicabilitatea.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul ca, în absența unui set structurat de anexe, a unei bibliografii exhaustive și a unor documente justificative, concluziile analitice și propunerile strategice să rămână la un nivel declarativ, fără forță normativă și fără o cale clară de transpunere în realitate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Anexele constituie corpul de dovezi care susține fiecare analiză și propunere de reglementare, fiind parte integrantă a argumentației. Acest capitol are un rol imperativ: acela de a transforma întregul corp analitic al studiului într-un instrument de lucru funcțional pentru administrația publică locală, proiectanți și comisiile de avizare, asigurând legătura indisolubilă dintre cercetare, reglementare și acțiune.

Acest capitol funcționează ca un ghid de navigare pentru corpul de anexe, descriind scopul, conținutul și structura fiecărei componente. Metodologia de organizare se bazează pe o clasificare funcțională a materialelor, separând documentația grafică de cea analitică și de cea documentară. Această structură asigură o consultare eficientă, permițând utilizatorului să acceseze rapid informația necesară. Fiecare subcapitol detaliază tipologia documentelor incluse, modul lor de elaborare și rolul pe care îl joacă în ansamblul studiului, asigurând o trasabilitate completă între diagnoză și dovezile care o fundamentează.

16.1. Hărți tematice

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza și reglementarea teritorială sunt discipline spațiale care necesită un suport cartografic robust pentru a fi inteligibile și operaționale. Un text narativ, oricât de detaliat, nu poate reda complexitatea relațiilor spațiale, distribuția fenomenelor și logica delimitărilor propuse.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără o reprezentare vizuală, propunerile de zonificare și protecție rămân abstracte și greu de aplicat în procesul de autorizare, generând ambiguități și litigii.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie elaborarea unui set de hărți tematice care funcționează ca un limbaj vizual complementar, având rolul de a localiza, corela și sintetiza informațiile. Aceste piese desenate constituie o componentă esențială a demonstrației, realizate pe un suport topografic unitar și utilizând grila canonică TKHC. Setul de hărți tematice este structurat în două categorii, fiecare având un rol distinct în fluxul de la analiză la reglementare.

Prima categorie, cea a planșelor de analiză, documentează situația existentă și vizualizează rezultatele investigației. Acestea includ un număr de 4 planșe esențiale:

1. Planșa Cadrului Natural și a Riscurilor: Această hartă centralizează informațiile despre relief (curbe de nivel, pante), rețeaua hidrografică și zonele de risc natural identificate (alunecări de teren în KILO_CAROURILE (Xo8, Y11), (Xo9, Y12) și zone inundabile de-a lungul Văii Bâscăi). Scopul său este de a oferi o imagine de ansamblu a constrângerilor fizico-geografice, având ca sursă

de date modelul numeric al terenului de la ANCPI și studiile de specialitate privind riscurile. Fără această planșă, restricțiile de construire din RLU ar fi nefundamentate.

2. Planșa de Analiză a Fondului Construit și a Patrimoniului: Aceasta cartografiază distribuția, vechimea estimată și starea de conservare a fondului construit, cu o evidențiere clară a monumentelor istorice clasate (LMI), a siturilor arheologice (RAN) și a celor peste 200 de clădiri cu valoare ambientală identificate pe teren. Rolul său este de a oferi o imagine detaliată a resursei de patrimoniu construit, fundamentând propunerile de protecție. Ea demonstrează vizual densitatea și coerența nucleelor istorice.

3. Planșa Unităților de Peisaj: Această hartă prezintă delimitarea celor trei unități majore de peisaj (UP-L, UP-D, UP-A) și a subunităților acestora. Este instrumentul principal pentru înțelegerea structurii peisajului și pentru aplicarea unor reglementări nuanțate, permițând o viziune integrată asupra teritoriului, dincolo de zonificarea funcțională clasică. Fără ea, regulile de peisaj din RLU ar fi inaplicabile.

4. Planșa Componentelor Vizuale: Aceasta localizează cele 15 puncte de belvedere principale, coridoarele vizuale care necesită protecție (în special cel al DC69) și zonele de analiză a siluetei așezărilor. Scopul său este de a fundamenta reglementările care vizează protecția calității percepive a peisajului, un aspect esențial pentru atractivitatea turistică a comunei.

A doua categorie, cea a planșelor de sinteză și reglementare, are un rol normativ, transpunând concluziile studiului în propuneri concrete de zonificare. Aceste planșe vor fi preluate ca atare în documentația PUG.

1. Planșa de Sinteza a Valorilor (Diagnoza Teritorială): Această planșă suprapune toate elementele de valoare identificate (patrimoniu istoric, unități de peisaj valoroase, componente vizuale) pentru a crea o hartă a "punctelor fierbinți" ale teritoriului. Problema pe care o rezolvă este vizualizarea zonelor de convergență a valorilor, care necesită cel mai înalt grad de atenție, precum Peisajul Cultural Rupestru Aluniș. Consecința este că această hartă devine fundamentul direct pentru propunerile de zonificare protejată.

2. Planșa de Reglementări Urbanistice - Zone Protejate: Aceasta este cea mai importantă piesă desenată cu caracter normativ. Ea delimitează cu precizie, pe suport cadastral, perimetrele propuse pentru: a) Zonele Construite Protejate (ZCP01Aluniș, ZCP02Colți); b) Zonele de protecție a monumentelor istorice clasate; c) Nucleul și zona de protecție a sitului arheologic de la "Vârful Bâi"; d) Zonele de protecție a componentelor vizuale (conuri de vizibilitate, coridoare). Această planșă devine documentul de referință în procesul de autorizare, orice parcelă din interiorul acestor perimetre fiind supusă reglementărilor specifice din RLU.

16.2. Fișe de inventar

CONSTATARE FACTUALĂ: Hărțile de patrimoniu, deși esențiale pentru localizare, nu pot reda informațiile calitative necesare pentru evaluarea și managementul fiecărui obiectiv în parte.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără o documentație analitică detaliată, deciziile de avizare a intervențiilor asupra clădirilor valoroase riscă să fie superficiale sau subiective, lipsindu-le o bază de date factuală.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie elaborarea unui set de fișe de inventar standardizate, care constituie baza de date fundamentală a patrimoniului cultural din comuna Colți. Aceste fișe au un rol operațional, oferind informațiile necesare pentru fundamentarea deciziilor de restaurare sau de reglementare și servind ca instrument de lucru pentru Comisia Locală pentru Calitate Arhitecturală și Urbană.

Structura fișelor de inventar este unitară, pentru a permite o analiză comparativă și o gestionare eficientă a datelor. Fiecare fișă, indiferent de tipul de patrimoniu, conține un set minim de informații, organizate pe șase secțiuni clare, asigurând o abordare sistematică:

a) Secțiunea de Identificare: Include codul LMI/RAN, denumirea, localizarea administrativă și localizarea precisă în grila TKHC (KILO și HECTA CAROU), date despre proprietate și statutul de protecție. Această secțiune asigură legătura directă cu planșele cartografice.

b) Secțiunea de Descriere și Istoric: Conține o descriere arhitecturală/arheologică, materiale de construcție, încadrare stilistică și cronologică, precum și un scurt istoric. Aceasta oferă contextul valoric al obiectivului.

c) Secțiunea de Analiză a Stării de Conservare: Prezintă o evaluare a stării fizice, identificând degradările majore (structurale, la nivelul finisajelor), cauzele acestora și gradul de urgență al intervențiilor. Această secțiune fundamentează prioritizarea acțiunilor de conservare.

d) Secțiunea de Evaluare a Valorii: Argumentează valoarea obiectivului pe baza unor criterii clare (istorică, arhitecturală, ambientală, memorială, de unicitate). Aceasta justifică includerea obiectivului într-un regim de protecție.

e) Secțiunea de Recomandări: Formulează principii și măsuri specifice de intervenție, de la lucrări de conservare la propuneri de punere în valoare. Aceasta oferă un ghid practic pentru proprietari și proiectanți.

f) Secțiunea de Documentație: Include o documentație fotografică relevantă (imagini de ansamblu și de detaliu) și referințe la sursele bibliografice sau de arhivă. Aceasta constituie corpul de dovezi vizuale și documentare.

Anexa va conține două categorii principale de fișe. Prima este dedicată **monumentelor istorice clasate**. Pentru fiecare monument din LMI, precum Ansamblul rupestru de la Aluniș (BZ-II-a-A-02352) sau Ansamblul muzeului de chihlimbar (BZ-II-m-A-01799), se realizează o fișă completă, care actualizează informațiile din fișa analitică de inventariere standard. Acestea fundamentează orice proiect viitor de restaurare. A doua categorie este cea a **fondului construit cu valoare ambientală**. Pentru un număr de 50 de clădiri reprezentative din ZCP-urile propuse, se realizează fișe simplificate, care le documentează valoarea și oferă recomandări de întreținere. Aceste fișe sunt un instrument esențial pentru Comisia Locală pentru Calitate Arhitecturală.

16.3. Bibliografie

CONSTATARE FACTUALĂ: Rigoarea științifică a studiului și opozabilitatea sa juridică sunt direct legate de transparența și calitatea surselor de informație.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unui aparat critic complet, care să permită verificarea datelor, întregul eșafodaj argumentativ al studiului devine vulnerabil, iar propunerile de reglementare își pierd din autoritate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie compilarea unei anexe dedicate bibliografiei, care listează exhaustiv toate documentele, studiile și hărțile utilizate, garantând auditabilitatea studiului și oferind o resursă valoroasă pentru viitoarele cercetări aprofundate.

Bibliografia este structurată pe patru categorii distincte pentru a facilita consultarea. Prima, **sursele legislative și normative**, include lista completă a actelor normative care reglementează domeniul urbanismului și protejării monumentelor, analizate în Capitolul 2. Printre acestea se numără "Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice" (Camera Deputaților, "Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice", Monitorul Oficial, 2001, republicată) și "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul" (Camera Deputaților, "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul", Monitorul Oficial, 2001, cu modificările ulterioare). Fiecare intrare conține denumirea completă a actului, numărul, anul și publicația oficială. A doua categorie este cea a **surselor cartografice și geospațiale**, listând detaliat toate hărțile istorice (Planurile Directoare de Tragere), planurile topografice, ortofotoplanurile și bazele de date GIS utilizate, cu specificarea anului, scării și a instituției producătoare (ANCPI, INP).

A treia categorie, **bibliografia de specialitate**, cuprinde lucrările academice, articolele și monografiile care au fundamentat analiza istorică și peisagistică. Aceasta este organizată alfabetic după autor și respectă un format de citare standard. Lucrări de referință esențiale sunt "Așezările rupestre din Munții Buzăului" (Ciobanu, Doina, "Așezările rupestre din Munții Buzăului. Origine, evoluție, semnificație", Editura AGIR, 2011) și studiile despre Cultura Monteoru. A patra categorie, **alte surse documentare**, include documente de arhivă de la Direcția Județeană Buzău, documentații de urbanism anterioare și strategii de dezvoltare locală. Această structurare asigură o transparență totală a procesului de cercetare.

16.4. Documente justificative

CONSTATARE FACTUALĂ: Fundamentarea unui PUG necesită consultarea și integrarea unor documente justificative specifice, care atestă conformitatea cu cerințele legale și administrative.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste documente (avize, procese verbale de consultare publică, studii conexe) sunt adesea dispersate, ceea ce face dificilă verificarea coerenței și a legalității procesului de elaborare a PUG.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară crearea unei anexe dedicate, care să centralizeze extrase din cele mai relevante documente justificative, asigurând o legătură directă

între acestea și propunerile din studiu. Anexa are un rol preponderent administrativ și de conformitate, fiind esențială în etapele de avizare și aprobare a PUG-ului.

Conținutul acestei anexe va include trei categorii principale de documente.

1. Extrase din avizele obținute: Pe parcursul elaborării PUG, se solicită numeroase avize de la diverse instituții (Agenția pentru Protecția Mediului, Direcția Județeană pentru Cultură, Inspectoratul pentru Situații de Urgență). Această secțiune va conține extrase din cele mai importante avize, în special cele care au impus condiții specifice pentru zonele cu patrimoniu sau pentru protecția peisajului.

2. Documente privind participarea publică: "Legea 350/2001 impune un proces transparent de informare și consultare a publicului." (Camera Deputaților, "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul", Monitorul Oficial, 2001). Această secțiune va include procesele verbale ale dezbaterilor publice, sinteza propunerilor primite din partea cetățenilor și modul în care acestea au fost integrate (sau respinse motivat) în documentația finală.

3. Studii de specialitate conexe: În funcție de necesități, elaborarea PUG poate necesita studii suplimentare, precum un studiu geotehnic actualizat pentru zonele cu risc, un studiu de trafic sau un studiu hidrologic. Această secțiune va conține paginile de sinteză și concluziile acestor studii, în măsura în care ele fundamentează direct anumite reglementări urbanistice. Organizarea acestor documente într-o anexă distinctă facilitează procesul de verificare a conformității legale și administrative a PUG-ului.

17. CONFORMITATE DNSH ȘI SUSTENABILITATE

Acest capitol demonstrează alinierea explicită a propunerilor din Planul Urbanistic General la principiul "Do No Significant Harm" (DNSH), un criteriu fundamental în accesarea finanțărilor europene. Analiza evaluează impactul măsurilor propuse asupra celor șase obiective de mediu ale UE, asigurând că beneficiile obținute într-un domeniu nu generează un prejudiciu semnificativ în altul. Demersul transformă conformitatea de mediu dintr-o obligație administrativă într-un exercițiu de coerență strategică, unde protecția patrimoniului și protecția mediului devin componente interdependente ale dezvoltării durabile.

Metodologia aplicată constă într-o evaluare sistematică a interacțiunilor dintre propunerile PUG și fiecare dintre cele șase obiective de mediu, demonstrând că o strategie de conservare bine concepută nu doar respectă principiul DNSH, ci generează co-beneficii semnificative pentru mediu. Limitele analizei se concentrează pe impactul direct și indirect al reglementărilor urbanistice, fără a intra în detaliile tehnice de execuție a proiectelor individuale, care vor face obiectul unor evaluări de impact ulterioare, specifice fiecărui proiect.

17.1. Analiza Conformității cu Principiul DNSH

CONSTATARE FACTUALĂ: Orice intervenție fizică asupra teritoriului, inclusiv cele de protejare a patrimoniului, consumă resurse și generează un impact asupra mediului, cuantificabil prin amprenta de carbon și consumul de materiale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul ca măsurile propuse prin PUG, de la restaurări la infrastructură turistică, să aducă prejudicii semnificative unuia dintre cele șase obiective de mediu ale UE.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va integra criteriul DNSH în procesul de autorizare, condiționând aprobarea proiectelor de o justificare clară a conformității, pe baza cadrului analitic prezentat în continuare pentru fiecare obiectiv.

1. Atenuarea schimbărilor climatice: Constatarea este că restaurarea și reconversia clădirilor existente, o prioritate a PUG-ului în Zonele Construite Protejate (ZCP), au o amprentă de carbon încorporată cu 50-75% mai mică decât demolarea și construcția de clădiri noi. Problema este echilibrarea conservării cu eficiența energetică. Consecința pentru RLU este introducerea a 2 reguli: 1. Acordarea unui bonus de 10% la Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) pentru proiectele de reconversie funcțională care păstrează anvelopanta istorică; 2. Condiționarea autorizării construcțiilor noi de atingerea unui standard minim de eficiență energetică (nZEB-ready), cu obligația de a utiliza soluții de izolare termică compatibile cu arhitectura tradițională (lână, cânepă, celuloză), interzicând polistirenul în ZCP-uri.

2. Adaptarea la schimbările climatice: Constatarea este vulnerabilitatea comunei la riscuri naturale exacerbate de schimbările climatice (ploi torențiale, alunecări de teren). Practicile de construire tradiționale (amplasarea pe versanți stabili, socluri înalte, menținerea teraselor agricole) sunt soluții de adaptare verificate în timp. Problema este abandonarea acestor practici. Consecința pentru PUG este transformarea acestora în reguli urbanistice: 1. Interzicerea totală a construcțiilor în zonele cu risc ridicat la alunecări, cartografiate în KILO_CAROURILE (X08, Y11)

și (X09, Y12); 2. Impunerea păstrării și întreținerii teraselor agricole existente, chiar și pe parcelele destinate construcțiilor, ca măsură obligatorie de prevenire a eroziunii.

3. Utilizarea durabilă și protecția resurselor de apă: Constatarea este că rețeaua hidrografică este vulnerabilă la poluare, în special din cauza apelor uzate menajere neepurate. Problema este că dezvoltarea turistică propusă, care ar putea dubla populația sezonieră în următorii 10 ani, va accentua această presiune. Consecința pentru PUG este dublă: 1. RLU va impune ca orice construcție nouă sau extindere să fie dotată cu sisteme individuale de epurare care respectă normele NTPA-001; 2. Planul de acțiune al PUG va prioritiza realizarea unui sistem centralizat de canalizare și epurare pentru satele Colți și Aluniș. Suplimentar, se instituie zone de protecție sanitară a malurilor, cu o lățime de 15 metri.

4. Tranziția către o economie circulară: Constatarea este că sectorul construcțiilor generează aproximativ 40% din totalul deșeurilor la nivel european. Strategia PUG, axată pe reabilitarea fondului existent, este aliniată la acest principiu. Problema este maximizarea acestui aliniament. Consecința pentru RLU este introducerea a 3 reguli specifice: 1. La autorizarea lucrărilor, se va solicita un plan de management al deșeurilor care să prioritizeze recuperarea și re folosirea a cel puțin 70% din elementele constructive valoroase; 2. Se va încuraja utilizarea materialelor de construcție locale (piatră, lemn din surse gestionate responsabil); 3. Se interzic în ZCP-uri finisajele exterioare din materiale plastice cu durată de viață scurtă.

5. Prevenirea și controlul poluării: Constatarea este că principalele surse de poluare locală sunt sistemele de încălzire și managementul dejecțiilor animaliere. Problema este capacitatea limitată a PUG de a reglementa direct aceste aspecte. Consecința este o abordare indirectă: 1. Promovarea eficienței energetice reduce consumul de combustibil; 2. RLU va impune pentru fermele cu peste 5 UVM (Unități Vită Mare) din intravilan amenajarea unor platforme de management al gunoiului de grajd conforme; 3. Promovarea mobilității nepoluante (drumetrie, ciclism) contribuie la menținerea calității aerului.

6. Protecția și refacerea biodiversității și a ecosistemelor: Constatarea este că peisajul agro-pastoral tradițional este un habitat de Înaltă Valoare Naturală (HNV), valoros pentru biodiversitate. Problema este că dezvoltarea poate duce la fragmentarea acestor habitate. Consecința pentru PUG este de a proteja explicit aceste zone: 1. RLU va interzice schimbarea categoriei de folosință a pajiștilor cu valoare naturală ridicată; 2. Construcțiile în aceste zone vor fi condiționate de realizarea unor studii de impact asupra biodiversității; 3. Se vor proteja coridoarele hidrografice și aliniamentele de arbori pentru a asigura conectivitatea ecologică.

Tabel 10-Obiective de Mediu UE

Obiectiv de Mediu UE	Măsură Propusă în PUG Colți	Analiză Impact DNSH și Măsuri de Mitigare
Atenuarea Schimbărilor Climatice	Promovarea reabilitării vs. demolare; standarde nZEB-ready.	Impact pozitiv major. Reduce amprenta de carbon încorporată și operațională.

Obiectiv de Mediu UE	Măsură Propusă în PUG Colți	Analiză Impact DNSH și Măsuri de Mitigare
Adaptarea la Schimbările Climaticice	Interzicerea construcțiilor în zone de risc; păstrarea teraselor agricole.	Impact pozitiv. Reduce vulnerabilitatea la riscuri și utilizează soluții bazate pe natură.
Protecția Resurselor de Apă	Obligativitatea stațiilor de epurare individuale; protecția malurilor.	Impact pozitiv. Previne poluarea apelor de suprafață cauzată de dezvoltarea turistică.
Economie Circulară	Prioritizarea reabilitării; utilizarea materialelor locale/reciclate.	Impact pozitiv. Reduce generarea de deșuri din construcții și consumul de resurse.
Prevenirea și Controlul Poluării	Eficiență energetică; reguli pentru ferme; promovare mobilitate verde.	Impact pozitiv indirect. Contribuie la reducerea poluării aerului și a solului.
Protecția Biodiversității	Conservarea peisajului agro-pastoral; protejarea coridoarelor ecologice.	Impact pozitiv major. Menține habitatele HNV și conectivitatea ecologică.

17.2. Contribuția la Obiectivele de Sustenabilitate

CONSTATARE FACTUALĂ: Alinierea la principiul DNSH este o abordare defensivă, menită să prevină prejudiciile.

PROBLEMĂ CLARĂ: Necesitatea de a demonstra o contribuție proactivă și pozitivă la obiectivele de sustenabilitate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Viziunea PUG pentru comuna Colți, bazată pe peisajul cultural, este în esența sa o strategie de sustenabilitate, generând beneficii pe termen lung pentru comunitate și cadrul natural. Acest argument poziționează PUG-ul ca un proiect de dezvoltare durabilă, aliniat la valorile europene.

1. Contribuția la conservarea biodiversității. Constatarea este că peisajul agro-pastoral tradițional din Colți este un habitat de Înaltă Valoare Naturală (HNV). Problema este intensificarea sau abandonul agriculturii în alte zone rurale. Consecința pentru PUG este că prin protejarea acestui peisaj, se implementează o politică activă de protejare a biodiversității. Implicația pentru RLU este că regulile care descurajează abandonul și mențin caracterul agricol al terenurilor contribuie direct la obiectivele Strategiei UE privind biodiversitatea pentru 2030 și creează premisele pentru accesarea de scheme de agro-mediu și climă.

2. Contribuția la promovarea economiei circulare. Constatarea este că viziunea PUG, axată pe reabilitarea și reconversia fondului construit existent, aplică direct principiile economiei

circulare. Problema la nivel global este modelul liniar "extrage-produce-aruncă". Consecința este că fiecare casă tradițională restaurată înseamnă o economie de materiale noi și reducerea deșeurilor. Implicația pentru RLU este că regulile care favorizează reabilitarea și descurajează demolările acționează ca un instrument de politică a economiei circulare la nivel local, consolidat prin promovarea utilizării materialelor locale.

3. Contribuția la un model economic local rezilient. Constatarea este că modelul economic propus, bazat pe turism cultural, ecoturism, produse locale și industrii creative, este unul endogen și "low-carbon". Problema multor strategii rurale este dependența de investiții externe cu impact negativ. Consecința este că acest model are beneficii multiple: valorifică resursele existente, promovează lanțuri scurte de aprovizionare și generează venituri care rămân în comunitate. Implicația pentru PUG este că prin crearea cadrului spațial pentru acest tip de economie, contribuie activ la o dezvoltare durabilă.

4. Contribuția la calitatea vieții și la capitalul social. Constatarea este că sustenabilitatea are o dimensiune socială esențială. Problema multor zone rurale este depopularea și pierderea identității. Consecința este că prin plasarea peisajului cultural în centrul strategiei, PUG-ul contribuie la întărirea atașamentului locuitorilor față de loc și la creșterea mândriei locale. Implicația este că un peisaj de calitate atrage și menține rezidenți, iar implicarea comunității în managementul patrimoniului consolidează rețelele sociale și cultura responsabilității comune.

18. ANEXE, BIBLIOGRAFIE ȘI GHID DE IMPLEMENTARE

Acest capitol final are un rol imperativ: acela de a transforma întregul corp analitic al studiului într-un instrument de lucru funcțional pentru administrația publică locală, proiectanți și comisiile de avizare, asigurând legătura indisolubilă dintre cercetare, reglementare și acțiune. Constatarea factuală este că un studiu de fundamentare de anvergura celui de față devine operațional și opozabil juridic doar dacă este susținut de un aparat documentar complet, care să îi garanteze transparența, verificabilitatea și aplicabilitatea. Problema clară este riscul ca, în absența unui set structurat de anexe, a unei bibliografii exhaustive și a unui ghid de implementare, concluziile analitice și propunerile strategice să rămână la un nivel declarativ, fără forță normativă și fără o cale clară de transpunere în realitate. Consecința directă pentru documentația PUG este că acest capitol nu introduce date sau analize noi, ci organizează, explică și ancorează materialele suport care fundamentează întregul demers, garantând că documentația PUG nu este doar un act administrativ, ci un sistem de cunoaștere coerent, auditabil și pregătit pentru a ghida dezvoltarea durabilă a comunei Colți în următorii 10 ani.

Metodologia de structurare a acestui capitol este una de sistematizare și operaționalizare. Fiecare componentă – anexe, bibliografie, ghid – este direct legată de secțiuni specifice ale studiului, asigurând o trasabilitate completă și permițând oricărei părți interesate să reconstruiască lanțul logic de la sursa de date la propunerea de reglementare. Fiecare subcapitol detaliază tipologia documentelor incluse, modul lor de elaborare și rolul pe care îl joacă în ansamblul studiului, asigurând o trasabilitate completă între diagnoză și dovezile care o fundamentează, în conformitate cu "Ordinul nr. 562/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind elaborarea și conținutul fișei istorice a localităților" (Ministerul Culturii și Cultelor, "Ordinul nr. 562/2003", Monitorul Oficial, 2003) și cu cele mai bune practici în domeniu.

18.1. Structura Anexelor și a Pieselor Desenate

CONSTATARE FACTUALĂ: Argumentația spațială complexă a studiului, care a delimitat zone protejate (precum ZCP01Aluniș și ZCP02Colți) și a analizat componente vizuale, necesită un aparat cartografic substanțial pentru a fi pe deplin inteligibilă și opozabilă juridic. Un text narativ, oricât de detaliat, nu poate reda complexitatea relațiilor spațiale, distribuția fenomenelor și logica delimitărilor propuse, generând ambiguități în procesul de autorizare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără o reprezentare vizuală clară, propunerile de zonificare și protecție rămân abstracte și greu de aplicat, ceea ce poate duce la interpretări eronate, litigii și, în final, la ineficiența reglementărilor urbanistice. Inserarea acestui volum de hărți și fișe în corpul principal al textului ar fragmenta discursul și l-ar face greu de parcurs.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie organizarea materialului suport într-un set de anexe tehnice, structurate logic, care devin parte integrantă a studiului și au aceeași valoare tehnică și juridică. Aceste anexe constituie corpul de dovezi care fundamentează fiecare propunere de reglementare, fiind structurate în două categorii: piese desenate (hărți) și anexe textuale (liste, fișe).

Prima categorie, cea a **pieselor desenate**, are rolul de a vizualiza și localiza spațial fenomenele analizate și propunerile formulate. Setul final de 6 planșe, elaborate la scara 1:10.000 pe suport topografic și cadastral actualizat, utilizând grila canonică TKHC, include:

- Planșa 1 - Cadrul Natural și Riscuri:** Centralizează informațiile despre relief, hidrografie și zonele de risc la alunecări și inundații, fundamentând restricțiile de construire din KILO_CAROURILE (Xo8, Y11), (Xo9, Y12). Aceasta demonstrează vizual constrângerile fizico-geografice.
- Planșa 2 - Utilizarea Terenului și Unități de Peisaj:** Prezintă delimitarea unităților de peisaj (UP-L, UP-D, UP-A), oferind baza pentru reglementările peisagistice nuanțate, dincolo de zonificarea funcțională clasică.
- Planșa 3 - Analiza Patrimoniului Cultural Construit:** Cartografiază monumentele LMI, siturile RAN și cele peste 200 de clădiri cu valoare ambientală, evidențiind densitatea și distribuția resursei de patrimoniu și justificând delimitarea ZCP-urilor.
- Planșa 4 - Analiza Componentelor Vizuale:** Localizează cele 15 puncte de belvedere principale, coridoarele vizuale protejate (DC69) și conurile de vizibilitate, fundamentând regulile de protecție a perspectivelor din RLU.
- Planșa 5 - Diagnoza Teritorială (Sinteza Valorilor):** Suprapune toate elementele de valoare pentru a crea o hartă a "punctelor fierbinți" ale teritoriului, vizualizând zonele de convergență a valorilor, precum Peisajul Cultural Rupestru Aluniș.
- Planșa 6 - Reglementări Urbanistice (Zonificare Protejată):** Delimitează cu precizie, pe suport cadastral, perimetrele normative: ZCP-uri, zone de protecție a monumentelor și siturilor, și zone de protecție a componentelor vizuale. Această planșă este documentul de referință esențial în procesul de autorizare.

A doua categorie, anexele textuale, detaliază informațiile prezentate sintetic. Acestea includ șase anexe principale:

- Anexa A - Lista Monumentelor Istorice (LMI): Conține extrase din fișele analitice de inventariere pentru toate monumentele clasate, inclusiv BZ-II-a-A-02352 și BZ-II-m-A-01799, oferind baza legală.
- Anexa B - Lista Siturilor Arheologice (RAN): Prezintă informațiile oficiale pentru situl BZ-I-s-B-02218 (Necropola Monteoru), fundamentând regimul de protecție arheologică.
- Anexa C - Inventarul Fondului Construit cu Valoare Ambientală: Include fișe simplificate pentru 50 de clădiri reprezentative din ZCP-uri, cu fotografie, localizare TKHC, descriere și recomandări, constituind un instrument de lucru pentru CLCAP.
- Anexa D - Fișele Unităților de Peisaj: Oferă o caracterizare detaliată pentru fiecare unitate de peisaj, cu analiza caracterului, valorii și fragilității, justificând reglementările peisagistice.
- Anexa E - Analiza SWOT a Peisajului: Prezintă tabelul sintetic complet al analizei SWOT, cu ierarhizarea elementelor, oferind o imagine de ansamblu strategică.

f) Anexa F - Matricea de Responsabilități: Detaliază rolurile și responsabilitățile pentru fiecare proiect din planul de acțiune, asigurând claritate în implementare.

18.2. Bibliografie Cadru și Surse de Date

CONSTATARE FACTUALĂ: Rigoarea științifică a studiului și opozabilitatea sa juridică sunt direct legate de transparența și calitatea surselor de informație.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unui aparat critic complet, care să permită verificarea datelor, întregul eșafodaj argumentativ al studiului devine vulnerabil, iar propunerile de reglementare își pierd din autoritate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie compilarea unei anexe dedicate bibliografiei, care listează exhaustiv toate documentele, studiile, hărțile și actele normative utilizate, structurate pe categorii clare, pentru a garanta auditabilitatea completă a demersului și pentru a oferi o resursă valoroasă pentru viitoarele cercetări.

Prima categorie o reprezintă **sursele legislative și normative**. Aceasta include totalitatea actelor normative care formează cadrul juridic obligatoriu pentru planificare și protejarea patrimoniului. Cele mai importante surse sunt:

1. "Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice" (Camera Deputaților, "Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice", Monitorul Oficial, 2001, republicată).
2. "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul" (Camera Deputaților, "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul", Monitorul Oficial, 2001, cu modificările ulterioare).
3. "Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului (Florența, 2000)" (Camera Deputaților, "Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului", Monitorul Oficial, 2002).
4. "Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic" (Guvernul României, "Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic", Monitorul Oficial, 2000, republicată).
5. Lista Monumentelor Istorice, actualizată.

A doua categorie este formată din **sursele cartografice și geospațiale**, care au constituit baza pentru întreaga analiză teritorială. Acestea includ:

1. Date topografice și cadastrale: Modelul Numeric al Terenului (MNT) cu rezoluție de 5m și planul cadastral în format vectorial, furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI).
2. Ortofotoplanuri din anii 2005, 2012 și 2023, furnizate de ANCPPI și servicii de imagini satelitare.
3. Hărți istorice: Planurile Directoare de Tragere (1950-1970), scara 1:25.000.

4. Baze de date geospațiale: Date despre monumente (Institutul Național al Patrimoniului), date despre situri arheologice (Repertoriul Arheologic Național).

A treia categorie o reprezintă **bibliografia de specialitate (surse academice și de cercetare)**. Aceasta a fundamentat analiza istorică și conceptuală. Printre lucrările de referință se numără:

1. "Așezările rupestre din Munții Buzăului. Origine, evoluție, semnificație" (Ciobanu, Doina, "Așezările rupestre din Munții Buzăului. Origine, evoluție, semnificație", Editura AGIR, 2011).
2. Studii și articole privind Cultura Monteoru.
3. Lucrări de referință privind arhitectura vernaculară și peisajul cultural din zona Subcarpaților de Curbură.

A patra categorie include **alte surse documentare și administrative**, care au furnizat date de context esențiale:

1. Documentații de urbanism anterioare (PUG-ul expirat al comunei Colți).
2. Date statistice privind demografia și economia locală (Direcția Județeană de Statistică Buzău).
3. Rapoarte și minute ale ședințelor de consultare publică organizate pe parcursul elaborării studiului.

18.3. Ghid de Implementare și Monitorizare

CONSTATARE FACTUALĂ: Aprobarea PUG nu este un punct final, ci începutul unui proces de management teritorial care durează cel puțin 10 ani.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul ca, în absența unui ghid operațional și a unui mecanism de monitorizare, reglementările să nu fie aplicate corect, iar viziunea strategică să nu fie atinsă, ducând la irosirea efortului de planificare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară încheierea studiului cu un ghid de implementare care oferă administrației locale o foaie de parcurs clară și un sistem de monitorizare a progresului, bazat pe indicatori măsurabili.

Ghidul de implementare este structurat în jurul a trei componente esențiale. Prima este **cadru instituțional și de guvernare**. Se reiterează recomandarea centrală a studiului: înființarea, prin Hotărâre de Consiliu Local, în termen de 6 luni de la aprobarea PUG, a **Comisiei Locale pentru Calitate Arhitecturală și Peisaj (CLCAP)**, formată din 3-5 specialiști voluntari, cu rol consultativ obligatoriu pentru toate proiectele din zonele protejate. De asemenea, se recomandă desemnarea, în termen de 3 luni, a unui funcționar din cadrul primăriei ca responsabil cu implementarea PUG.

A doua componentă este **planul de acțiune prioritizat**, detaliat în Capitolul 15. Aici se reafirmă urgența acțiunilor pe termen scurt (0-3 ani):

1. Aprobarea PUG și a RLU, cu toate reglementările de protecție.

2. Înființarea CLCAP și elaborarea ghidului de proiectare.
3. Realizarea studiilor de fezabilitate pentru modernizarea DC69 și pentru programul de intervenții de urgență la casele tradiționale.
4. Demararea proiectului de marcare a traseelor turistice.

Finanțarea acestor acțiuni este critică, iar ghidul recomandă crearea unei echipe de proiect specializate în atragerea de fonduri.

A treia componentă este mecanismul de monitorizare și evaluare. Se propune un sistem bazat pe un set de 10 indicatori cheie, măsurați anual și prezentați într-un raport public de către responsabilul PUG:

a) Indicatori de Presiune:

1. Numărul de Certificate de Urbanism emise în zonele protejate.
2. Suprafața de teren agricol/pajiște scoasă din circuitul agricol pentru construcții.

b) Indicatori de Stare:

3. Numărul de clădiri tradiționale reabilitate vs. demolate sau degradate.
4. Gradul de conformitate a noilor construcții cu ghidul de proiectare (evaluat de CLCAP).
5. Calitatea apei în principalele cursuri de apă.

c) Indicatori de Răspuns:

6. Numărul de proiecte de restaurare finanțate.
7. Numărul de turiști înregistrați oficial și durata medie de ședere.
8. Valoarea totală a fondurilor nerambursabile atrase.
9. Numărul de noi afaceri locale înregistrate în turism și meșteșuguri.
10. Numărul de participanți la programele de educație pentru patrimoniu.

Pe baza acestor rapoarte, Consiliul Local va putea decide ajustarea politicilor, asigurând un proces de planificare adaptativ.

19. FIȘA ISTORICĂ A LOCALITĂȚII: TERITORIUL ADMINISTRATIV

Acest capitol fundamentează identitatea istorică și administrativă a comunei Colți, județul Buzău, stabilind un cadru de referință esențial pentru actualizarea Planului Urbanistic General (PUG). Constatarea factuală este existența unui set eterogen de informații administrative, statistice și istoriografice, dispersate în diverse surse. Problema clară este lipsa unui document unitar care să coreleze aceste date într-o narațiune coerentă și auditabilă. Consecința pentru PUG este că, în absența acestei sinteze, orice decizie de planificare ar fi vulnerabilă la omisiuni sau la o înțelegere incompletă a contextului. Documentul de față, elaborat în conformitate cu "Ordinul nr. 562/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind elaborarea și conținutul fișei istorice a localităților" (Ministerul Culturii și Cultelor, "Ordinul nr. 562/2003", Monitorul Oficial, 2003), structurează informația pe paliere logice pentru a oferi o imagine completă și operațională a teritoriului, asigurând o bază de cunoștințe solidă pentru fundamentarea politicilor de dezvoltare.

19.1. Guvernanța și Identificarea Fișei (Meta-date SSOT)

CONSTATARE FACTUALĂ: Trasabilitatea și autoritatea unui document administrativ, precum o fișă istorică utilizată în fundamentarea unui PUG, depind direct de un set clar de metadate care să îi garanteze statutul de Sursă Unică de Adevăr (Single Source of Truth - SSOT). Fișa de față este identificată unic prin codul FH-COLTI-2025-V1.0 și are ca obiect Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT) Comuna Colți, județul Buzău.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul de ambiguitate privind versiunea, autoritatea responsabilă și statutul documentului poate submina opozabilitatea juridică a reglementărilor PUG care se bazează pe acesta. Orice neclaritate în guvernanța documentului sursă poate fi exploatată pentru a contesta deciziile de planificare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se instituie un cadru de identificare riguros, ale cărui elemente devin parte integrantă a documentației PUG. Intervenția este de tip PRIMA_ELABORARE, versiunea curentă fiind v1.0, cu data elaborării 16.02.2026. Statutul fișei este PUBLICABIL, indicând faptul că informațiile au fost validate pe baza surselor disponibile la data de 19.09.2025. Autoritatea responsabilă pentru elaborare este VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L., sub coordonarea șefului de proiect Suciu Ioan Augustin și a managerului de proiect Profeanu Virgil. Această structură de metadate asigură o guvernanță clară, permițând actualizarea controlată și versionarea fișei pe parcursul ciclului de viață al PUG-ului.

19.2. Statutul și Evoluția Teritoriului Administrativ

CONSTATARE FACTUALĂ: Forma administrativă actuală a comunei Colți, stabilită prin "Legea nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României" (Marea Adunare Națională, "Legea nr. 2/1968", Buletinul Oficial, 1968), este rezultatul unui proces istoric de transformări teritoriale. În prezent, teritoriul are statutul de comună și este format din satele componente Aluniș, Colți, Colții de Jos și Muscelu Cărămănești.

PROBLEMĂ CLARĂ: Ignorarea evoluției administrative a teritoriului poate duce la o înțelegere statică și incompletă a limitelor, competențelor și relațiilor intercomunale actuale, afectând coerența planificării la scară regională.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să documenteze explicit această evoluție pentru a fundamenta deciziile de planificare într-un context istoric, nu doar într-o realitate administrativă instantanee. De-a lungul istoriei, teritoriul comunei a făcut parte din unități administrative superioare diverse: a aparținut județului Buzău în perioada interbelică; a fost parte a raionului Cislău, regiunea Ploiești, între 1950 și 1968; și a fost reîncadrat în județul Buzău după reforma din 1968. Nu au fost identificate fenomene majore de contopire sau dispariție a localităților în perioada modernă, structura așezărilor dovedind o remarcabilă stabilitate, factor care trebuie valorificat în PUG prin consolidarea identității fiecărui sat component.

19.3. Toponimie și Evenimente Istorice Notorii

CONSTATARE FACTUALĂ: Identitatea teritoriului comunei Colți este marcată de două elemente istorice notorii: 1) legătura profundă cu exploatarea chihlimbarului, o resursă unică la nivel național, care a generat rute comerciale și o importanță economică regională; 2) o rețea de drumuri istorice (actualele DC69, DC71), care urmează trasee vechi, adaptate reliefului văilor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul ca aceste elemente de patrimoniu material și imaterial, nefiind formalizate și protejate, să fie uitate, ignorate sau alterate de procesele de dezvoltare. Modernizarea necontrolată a drumurilor poate distruge caracterul lor peisagistic, iar dispariția memoriei legate de chihlimbar poate slăbi brandul local.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul are obligația de a inventaria și de a recunoaște valoarea acestor elemente, transformându-le în resurse strategice.

1. Pentru rețeaua de drumuri: RLU va institui un regim de protecție pentru traseele cu valoare peisagistică și istorică, condiționând modernizările de păstrarea gabaritelor tradiționale și de utilizarea unor soluții tehnice integrate.

2. Pentru patrimoniul imaterial: Strategia de dezvoltare a PUG va include direcții clare de valorificare turistică a brandului legat de chihlimbar, prin susținerea meșteșugurilor și crearea de trasee tematice.

Deși teritoriul nu a fost teatrul unor evenimente de notorietate excepțională (bătălii, tratate), istoria sa, bazată pe dezvoltare organică și adaptare la mediu, reprezintă o valoare în sine ce trebuie protejată.

20. FIȘA ISTORICĂ A LOCALITĂȚII: SATUL ALUNIȘ

Satul Aluniș, component al comunei Colți, reprezintă un nucleu istoric și cultural de o importanță excepțională pentru regiunea Subcarpaților de Curbură, fiind definit de prezența Ansamblului rupestru (cod LMI BZ-II-a-A-02352), monument istoric de grupă A, și de un peisaj cultural care păstrează o mare parte din autenticitatea sa. Acest capitol sintetizează datele istorico-administrative esențiale, analizând statutul, evoluția, patrimoniul construit și contextul istoric al localității. Constatarea factuală de la care pornește analiza este că, în ciuda valorii sale incontestabile, documentarea structurată a istoriei locale este fragmentară, iar integrarea acesteia în instrumentele de planificare urbanistică este deficitară, lăsând valorile neprotejate în fața dezvoltărilor neconforme.

Problema clară care derivă din această constatare este riscul ca dezvoltarea viitoare a localității să se producă prin ignorarea sau chiar prin distrugerea acestui fond valoros, din cauza lipsei unui cadru de reglementare fundamentat pe o cunoaștere aprofundată. Consecința directă pentru actualizarea Planului Urbanistic General este obligația de a transforma această fișă istorică dintr-un simplu inventar într-un instrument operațional, care să fundamenteze decizii de protecție, conservare și valorificare durabilă. Fiecare secțiune a acestui capitol contribuie la construirea unei baze de date coerente și verificabile, menită să ofere un suport solid pentru formularea reglementărilor din Regulamentul Local de Urbanism (RLU), în special pentru Zona Construită Protejată ZCP01Aluniș.

20.1. Statutul Administrativ Actual

CONSTATARE FACTUALĂ: Satul Aluniș deține statutul de sat component al comunei Colți, județul Buzău. Acest statut este confirmat de "Legea nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României" (Marea Adunare Națională, "Legea nr. 2/1968", Buletinul Oficial, 1968), act normativ care a stabilit actuala configurație administrativă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Statutul administrativ generic de "sat component", deși corect juridic, nu reflectă și nu protejează importanța istorică, culturală și peisagistică distinctă a localității Aluniș în cadrul unității administrativ-teritoriale. Această omogenizare administrativă maschează unicitatea sa, ceea ce poate conduce la aplicarea unor politici de dezvoltare standardizate, inadecvate pentru un nucleu istoric de o asemenea valoare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este imperativ ca Planul Urbanistic General să recunoască această specificitate prin reglementări dedicate, care să depășească simpla aplicare a unor reguli generale la nivel de comună. Se impune ca PUG-ul să trateze Alunișul nu doar ca o componentă administrativă, ci ca un peisaj cultural protejat, ale cărui valori și vulnerabilități trebuie adresate punctual. Acest lucru se va materializa prin delimitarea Zonei Construite Protejate ZCP01Aluniș și prin introducerea în RLU a unor articole specifice, care să prevaleze asupra reglementărilor generale ale comunei.

20.2. Atestarea Documentară

CONSTATARE FACTUALĂ: Prima atestare documentară certă a așezărilor rupestre, nucleul în jurul căruia s-a dezvoltat localitatea, datează din secolul al XVI-lea, fiind consemnată în documente administrative și ecleziastice ale epocii. Această datare este susținută de cercetări istoriografice validate. În paralel, există o tradiție orală puternică, menționată în surse secundare, care plasează ctitorirea ansamblului monahal în anul 1274, fiind atribuită ciobanilor Simion și Vlad, informație susținută parțial de o inscripție fragmentar conservată.

PROBLEMĂ CLARĂ: Existența unei dualități temporale – o vechime documentară certă (secolul XVI) și o vechime probabilă, mult mai mare (secolul XIII) – generează confuzie și necesită o abordare prudentă în fundamentarea valorii istorice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Analiza trebuie să opereze cu ambele repere temporale, recunoscând adâncimea istorică excepțională a localității, fie ea certă sau prezumată. Această vechime remarcabilă, indiferent de varianta acceptată, impune un regim de protecție sporită și justifică pe deplin statutul de monument istoric de grupă A pentru ansamblul rupestru. PUG-ul trebuie să reflecte această importanță prin măsuri de protecție care să conserve nu doar obiectul fizic, ci și stratigrafia istorică și culturală a locului.

20.3. Denumiri Succesive

CONSTATARE FACTUALĂ: În sursele documentare oficiale și în studiile de specialitate consultate pentru elaborarea prezentei documentații, nu au fost identificate denumiri succesive sau alternative semnificative pentru localitatea Aluniș.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această absență a datelor poate indica fie o remarcabilă stabilitate toponimică de-a lungul secolelor, care ar constitui în sine o valoare culturală, fie o limitare a surselor de arhivă cercetate, ceea ce reprezintă un gol de cunoaștere.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Până la proba contrarie, PUG-ul va opera exclusiv cu denumirea actuală, consacrată. Totuși, se recomandă ca planul de acțiune al PUG să includă o direcție pentru cercetări viitoare de micro-toponimie și istorie orală, care ar putea scoate la lumină date noi și ar putea îmbogăți patrimoniul imaterial al localității. Această stabilitate a numelui, legat direct de cadrul natural (pădurile de aluni), subliniază legătura profundă dintre comunitate și mediul său.

20.4. Modul de Formare

CONSTATARE FACTUALĂ: Satul Aluniș s-a format printr-un proces de creștere organică, specific zonelor de deal, având ca epicentru așezământul monahal rupestru. Structura sa actuală, de tip "crâng", cu grupuri de gospodării dispersate, este rezultatul direct al adaptării la relief și la resursele locale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Înțelegerea superficială a acestei logici de formare poate duce la propuneri de dezvoltare (ex: lotizări cu parcelar regulat, aliniamente stradale forțate) care ar distruge ireversibil morfologia istorică, o componentă esențială a valorii sale de patrimoniu.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să recunoască și să protejeze această structură organică. Regulamentul Local de Urbanism va interzice operațiunile de lotizare care contravin modelului tradițional și va impune ca orice construcție nouă să se integreze în logica existentă a "crângurilor". Dezvoltarea a fost modelată de trei vectori principali: 1) Vectorul religios (atracția generată de schit); 2) Vectorul economic (activități agro-pastorale și exploatarea resurselor locale); 3) Vectorul topografic (adaptarea la relief), iar orice dezvoltare viitoare trebuie să respecte această ierarhie.

20.5. Monumente Istorice

CONSTATARE FACTUALĂ: Localitatea Aluniș găzduiește Ansamblul rupestru de la Aluniș, monument istoric de importanță excepțională (categorie ansamblu, grupa de valoare A), clasat sub codul BZ-II-a-A-02352. Ansamblul este compus din două monumente distincte: Biserica rupestră "Tăierea Capului Sf. Ioan Botezătorul" (BZ-II-m-A-02352.01), datată la mijlocul secolului al XVI-lea, și Chiliile rupestre adiacente (BZ-II-m-A-02352.02), datate în intervalul secolelor XVI-XIX.

PROBLEMĂ CLARĂ: Asigurarea protecției efective a acestui monument și, mai ales, a contextului său peisagistic și istoric imediat este critică. Intervențiile neconforme în proximitate pot diminua ireversibil valoarea ansamblului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie transpunerea riguroasă în PUG a obligațiilor de protecție. RLU va delimita, conform legii, o zonă de protecție extinsă în jurul monumentului, localizat în KILO_CAROUL (Xo8, Y12). În interiorul acestei zone, se va institui un regim de construire extrem de restrictiv, condiționând orice intervenție (construcții, amenajări peisagistice, infrastructură) de obținerea avizului conform al Ministerului Culturii.

20.6. Situri Arheologice

CONSTATARE FACTUALĂ: În vatra satului Aluniș, în punctul "La Mănăstire", Repertoriul Arheologic Național înregistrează un sit arheologic complex sub codul 46448.01.01. Acesta este descris ca o așezare fortificată și necropolă, cu o continuitate de locuire din Epoca Bronzului (Cultura Monteoru) până în Evul Mediu. Situl nu este declarat zonă de interes prioritar.

PROBLEMĂ CLARĂ: Suprapunerea dintre perimetrul sitului arheologic și vatra actuală a satului creează un conflict potențial între necesitatea protejării patrimoniului subteran și dinamica vieții comunității (construcții noi, lucrări edilitare, activități agricole).

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să cartografieze cu precizie, pe suport cadastral, perimetrul de protecție al sitului arheologic și să-l transpună în planșele de reglementări. RLU va institui obligativitatea diagnosticului și a supravegherii arheologice pentru orice lucrare care implică săpături, conform "Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic" (Guvernul României, "Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic", Monitorul Oficial, 2000, republicată).

20.7. Alte Construcții cu Valoare Istorică Locală

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe lângă monumentele clasate, Alunișul deține un fond construit tradițional valoros, dar neprotejat legal, format din peste 30 de gospodării care păstrează elemente arhitecturale autentice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Starea avansată de degradare a multora dintre aceste construcții și lipsa unui cadru de protecție duc la pierderea treptată a acestui patrimoniu.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este imperativă inventarierea acestor clădiri și includerea lor în perimetrul Zonei Construite Protejate (ZCPO1Aluniș). Două exemple reprezentative sunt:

1. **Gospodăria tradițională de la nr. 25:** ilustrează tipologia casei cu pridvor și beci de piatră, specifică zonei, remarcându-se prin autenticitatea materialelor (piatră, lemn) și a tehnicilor constructive.
2. **Fântâna cu cumpănă de la nr. 42:** un element vernacular valoros, martor al modului tradițional de gospodărire a apei, a cărui conservare este esențială pentru păstrarea caracterului locului.

20.8. Denumiri Istorice Locale

CONSTATARE FACTUALĂ: În uzul comunității persistă o serie de toponime care reflectă istoria și geografia locului, un patrimoniu imaterial valoros.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste denumiri nu sunt cartografiate oficial și riscă să dispară odată cu memoria colectivă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară documentarea și integrarea acestor toponime în nomenclatorul stradal și în materialele de promovare turistică, pentru a le conserva și valorifica. Printre toponimele relevante, cu o vechime probabil medievală, se numără:

1. **"La Chilii":** desemnează zona din proximitatea ansamblului rupestru, având o relevanță istorică directă.
2. **"Dealul Martiriei":** denumirea culmii pe care este amplasat schitul, cu o relevanță istorică și spirituală legată de tradiția monahală.

20.9. Fapte Istorice Notorii

CONSTATARE FACTUALĂ: Istoria satului Aluniș este strâns legată de viața monahală a ansamblului rupestru. Un eveniment notabil, cu impact major asupra comunității, este transformarea schitului de călugări în biserică de enorie în anul 1864, în urma secularizării averilor mănăstirești.

PROBLEMĂ CLARĂ: Slaba cunoaștere a acestui moment de ruptură în istoria comunității și a implicațiilor sale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară marcarea acestui eveniment în materialele de istorie locală și în proiectele de valorificare turistică. Acesta explică tranziția de la o comunitate monahală la o comunitate rurală laică, structurată în jurul bisericii, o transformare fundamentală pentru înțelegerea identității actuale a satului.

20.10. Distrugerii Istorice

CONSTATARE FACTUALĂ: Dincolo de procesele naturale de degradare, nu au fost identificate în sursele documentare consultate evenimente catastrofice majore (incendii, cutremure devastatoare, inundații) care să fi distrus o parte semnificativă a localității.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această absență a distrugerilor este unul dintre motivele principale pentru care s-a păstrat un fond construit tradițional relativ coerent, dar și un factor care poate induce o falsă senzație de siguranță.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să recunoască acest factor de conservare istorică și să implementeze măsuri preventive moderne împotriva riscurilor actuale, în special riscul la alunecări de teren și incendiu, adaptate la specificul construcțiilor din lemn și piatră.

20.11. Operațiuni Urbanistice Anterioare

CONSTATARE FACTUALĂ: Localitatea Aluniș nu a fost supusă unor operațiuni de sistematizare în perioada comunistă sau unor proiecte de infrastructură majoră care să-i altereze structura organică. Acest fapt a contribuit decisiv la păstrarea caracterului său tradițional.

PROBLEMĂ CLARĂ: Presiunea actuală pentru modernizarea drumurilor și introducerea utilităților, dacă nu este gestionată corespunzător, riscă să producă un impact vizual și structural mai distructiv decât orice operațiune de sistematizare anterioară.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Orice intervenție de modernizare a infrastructurii în vatra istorică trebuie proiectată cu maximă atenție la context. RLU va impune condiții stricte pentru aceste lucrări în ZCP, interzicând soluțiile standardizate (ex: stâlpi de beton, rigole prefabricate) și promovând soluții integrate în peisaj, care respectă caracterul tradițional al ulițelor.

20.12. Cartiere și Părți Istorice

CONSTATARE FACTUALĂ: Întreaga vatră istorică a satului Aluniș constituie o parte istorică valoroasă, cu o coerență morfologică, autenticitate a fondului construit și integrare în peisaj remarcabile, propusă pentru protecție sub denumirea ZCP01Aluniș.

PROBLEMĂ CLARĂ: Delimitarea precisă a acestei zone și ierarhizarea regimului de protecție în interiorul ei sunt esențiale pentru o aplicare eficientă a reglementărilor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va delimita un nucleu de maximă protecție în jurul ansamblului rupestru și a sitului arheologic, corespunzător HECTA_CAROURILOR (Xo8, Y12) · ($\Delta X=400-600$ m, $\Delta Y=300-500$ m), și o zonă de protecție extinsă, care acoperă majoritatea gospodăriilor tradiționale. RLU va detalia reglementările pentru fiecare dintre aceste subzone, asigurând un management nuanțat al patrimoniului.

21. FIȘA ISTORICĂ A LOCALITĂȚII: SATUL COLȚI

Satul Colți, reședința administrativă a comunei, reprezintă nucleul funcțional și simbolic al teritoriului, având o istorie strâns legată de exploatarea chihlimbarului și un patrimoniu cultural valoros, materializat în monumente istorice și un fond construit tradițional încă prezent. Constatarea factuală de la care pornește analiza este că, deși Colți funcționează ca centru administrativ, presiunea recentă a dezvoltărilor imobiliare, cu peste 15 construcții noi în ultimii 5 ani, riscă să dilueze caracterul său istoric. Problema clară este absența unor reglementări urbanistice fundamentate pe o înțelegere aprofundată a valorilor locale, care să gestioneze această presiune. Consecința directă pentru actualizarea Planului Urbanistic General (PUG) este obligația de a transpune această fișă istorică într-un instrument operațional, care să fundamenteze decizii de protecție, conservare și dezvoltare controlată, în special pentru Zona Construită Protejată ZCPo2Colți.

21.1. Statutul Administrativ Actual

CONSTATARE FACTUALĂ: Localitatea Colți deține statutul de sat reședință de comună, conform Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României. Acest rol administrativ central atrage o presiune investițională și o dinamică a construcțiilor superioare celorlalte sate din comună.

PROBLEMĂ CLARĂ: Presiunea dezvoltării, manifestată prin solicitarea a peste 30 de certificate de urbanism pentru construcții noi în ultimii 3 ani, se concentrează în vatra satului Colți, generând un risc major de alterare a cadrului istoric prin intervenții neadecvate ca scară și limbaj arhitectural.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să formuleze reglementări specifice pentru centrul civic al comunei. Se impune definirea unui UTR (Unitate Teritorială de Referință) distinct pentru centrul civic, cu un set de reguli care să echilibreze necesitățile funcționale (spații comerciale, servicii) cu obligația protejării imaginii de ansamblu. Orice construcție nouă în acest perimetru va fi condiționată de un studiu de inserție în situl istoric.

21.2. Atestarea Documentară

CONSTATARE FACTUALĂ: În sursele documentare oficiale și în studiile de specialitate consultate, o primă atestare documentară a localității Colți este dificil de stabilit cu exactitate, istoria sa fiind strâns legată de cea a așezărilor din jur și de exploatarea chihlimbarului. Spre deosebire de satul Aluniș, nu există un an de referință clar.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unei date precise de atestare slăbește argumentația formală pentru valoarea istorică a localității, deși dovezile arheologice (Necropola Monteoru) indică o locuire îndelungată în teritoriu, datând din Epoca Bronzului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să fundamenteze regimul de protecție nu pe o dată singulară, ci pe continuitatea locuirii și pe valoarea morfologică a așezării. Se va opera cu o cronologie relativă, bazată pe prezența vestigiilor arheologice, pe mențiunile indirecte din documentele medievale și moderne, și pe analiza hărților istorice, care confirmă

existența nucleului așezării cel puțin din secolul al XVIII-lea. Această adâncime istorică, deși mai puțin precis documentată, justifică un regim de protecție adecvat.

21.3. Denumiri Succesive

CONSTATARE FACTUALĂ: Similar satului Aluniș, pentru localitatea Colți nu au fost identificate denumiri succesive sau alternative semnificative în sursele documentare consultate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această absență a datelor poate indica fie o remarcabilă stabilitate toponimică de-a lungul secolelor, care ar constitui în sine o valoare culturală, fie o limitare a surselor de arhivă cercetate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Până la proba contrarie, PUG-ul va opera exclusiv cu denumirea actuală, consacrată. Se recunoaște importanța cercetărilor viitoare de micro-toponimie pentru a îmbogăți cunoașterea istorică locală și patrimoniul imaterial. Denumirea însăși, "Colți", este un toponim descriptiv-geografic legat de formele de relief ascuțite, specifice zonei.

21.4. Modul de Formare

CONSTATARE FACTUALĂ: Satul Colți s-a format printr-un proces de creștere organică, generând o structură liniară, de tip "sat-stradă", specifică așezărilor de vale din zona Subcarpaților de Curbură.

PROBLEMĂ CLARĂ: Înțelegerea superficială a factorilor care au modelat această creștere poate duce la propuneri de dezvoltare (ex: extinderea intravilanului pe versanți instabili, lotizări cu parcelar atipic) care ar distruge logica internă a așezării.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Reglementările din RLU trebuie să protejeze această valoare morfologică. S-au identificat trei vectori principali de dezvoltare: 1) Vectorul hidrografic, dezvoltarea urmând fidel cursul Văii Colților; 2) Vectorul economic, legat de exploatarea chihlimbarului și de drumurile comerciale asociate; 3) Vectorul topografic, gospodăriile fiind amplasate pe terasele joase, ferite de inundații. Orice extindere a intravilanului trebuie să respecte acești vectori, prioritizând densificarea controlată a vetrei existente.

21.5. Monumente Istorice

CONSTATARE FACTUALĂ: În vatra satului Colți sunt clasate două monumente istorice: Necropola Monteoru (cod LMI BZ-I-s-B-02218) și Ansamblul muzeului de chihlimbar (cod LMI BZ-II-m-A-01799).

PROBLEMĂ CLARĂ: Protecția efectivă a acestora și a contextului lor imediat este precară, fiind vulnerabile la intervenții neconforme în proximitate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să transpună riguros obligațiile legale de protecție (Legea 422/2001) în reglementări urbanistice specifice.

1. Pentru **Necropola Monteoru**, situată la "Vârful Bâi" în KILO_CAROUL (X07, Y09), se va delimita zona de protecție conform avizului de specialitate, unde orice lucrare a solului este condiționată.

2. Pentru **Ansamblul muzeului de chihlimbar**, un monument de arhitectură de grupă A, se va institui o zonă de protecție care să conserve perspectiva asupra clădirii și cadrul său natural, interzicând construcțiile care i-ar putea afecta imaginea.

21.6. Situri Arheologice

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul satului Colți este înregistrat situl arheologic Necropola Monteoru de la Colți (cod RAN 46448.01, cod LMI BZ-I-s-B-02218).

PROBLEMĂ CLARĂ: Deși situl este protejat prin lege, limitele sale precise nu sunt clar marcate în teren, ceea ce creează un risc de afectare prin lucrări agricole sau de construcție neautorizate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul are obligația, conform Ordonanței 43/2000, de a transpune perimetrul de protecție al sitului arheologic în planșele de reglementări. RLU va institui obligativitatea obținerii avizului arheologic și a supravegherii de specialitate pentru orice lucrare care implică săpături în această zonă, asigurând astfel o protecție efectivă a vestigiilor subterane.

21.7. Alte Construcții cu Valoare Istorică Locală

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe lângă monumentele clasate, în vatra satului Colți există un fond construit tradițional valoros, dar neprotejat legal, cu peste 50 de gospodării care păstrează elemente arhitecturale autentice, concentrate de-a lungul drumului principal.

PROBLEMĂ CLARĂ: Starea avansată de degradare a multora dintre aceste construcții (peste 20%) și tendința de înlocuire cu arhitectură generică duc la pierderea treptată a caracterului local.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară includerea acestui fond în perimetrul Zonei Construite Protejate ZCPo2Colți. RLU va introduce reguli specifice pentru conservarea și reabilitarea acestor clădiri, precum: 1) Interzicerea demolării construcțiilor cu valoare ambientală, cu excepția cazurilor de colaps iminent; 2) Acordarea de facilități sau bonusuri de indicatori urbanistici pentru proiectele de restaurare. Exemple reprezentative sunt Gospodăria de la nr. 112 și Prăvălia veche de la nr. 85.

21.8. Denumiri Istoricale Locale

CONSTATARE FACTUALĂ: În uzul local persistă toponime care reflectă istoria și geografia locului, precum "Vârful Bâi" și "La Muzeu".

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste denumiri, parte a patrimoniului imaterial, nu sunt cartografiate oficial și riscă să dispară odată cu memoria colectivă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară documentarea și integrarea acestor toponime în nomenclatorul stradal și în materialele de promovare turistică.

1. **"Vârful Bâi"** (tip deal), desemnând pîntenul unde se află necropola Monteoru, trebuie marcat ca atare în hărțile PUG.
2. **"La Muzeu"** (tip zonă), desemnând centrul civic, trebuie recunoscut ca denumire oficială pentru piațeta publică propusă în acea zonă.

21.9. Fapte Istorice Notorii

CONSTATARE FACTUALĂ: Istoria satului Colți este indisolubil legată de exploatarea chihlimbarului, singura resursă de acest tip din România, și de înființarea Muzeului Chihlimbarului în 1973.

PROBLEMĂ CLARĂ: În prezent, exploatarea a încetat, iar tradiția meșteșugărească este pe cale de dispariție, slăbind brandul local.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să sprijine revitalizarea acestui brand. Se propune definirea în RLU a unei subzone funcționale în centrul civic, destinată activităților meșteșugărești și comerciale cu specific local, unde se vor permite, prin excepție, construcții noi (ateliere, magazine de suveniruri), condiționate de un limbaj arhitectural care reinterpretează tradiția locală.

21.10. Distrugerii Istorice

CONSTATARE FACTUALĂ: Dincolo de degradarea naturală, sursele documentare nu consemnează distrugerii catastrofice majore care să fi alterat structura localității.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această continuitate istorică a permis conservarea unei structuri coerente, dar poate induce o falsă senzație de siguranță față de riscurile actuale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să recunoască acest factor de conservare și să implementeze măsuri preventive moderne. Harta de riscuri a PUG va delimita clar zona de luncă a Văii Colților ca fiind cu risc la inundații, iar RLU va interzice construcțiile noi în acest perimetru și va condiționa intervențiile asupra fondului existent de măsuri de protecție.

21.11. Operațiuni Urbanistice Anterioare

CONSTATARE FACTUALĂ: Localitatea Colți nu a fost supusă unor operațiuni de sistematizare în perioada comunistă, păstrându-și structura organică.

PROBLEMĂ CLARĂ: Presiunea actuală pentru modernizarea drumului principal și a spațiilor publice din centrul civic, dacă este gestionată prin soluții standardizate, riscă să producă un impact vizual distructiv.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Orice intervenție de modernizare a infrastructurii în vatra istorică trebuie proiectată cu maximă atenție la context. RLU va include un capitol dedicat amenajării spațiilor publice, care va impune utilizarea de materiale adecvate (piatră, lemn), soluții de iluminat public discrete și plantarea de vegetație autohtonă.

21.12. Cartiere Istorice și Părți Istorice

CONSTATARE FACTUALĂ: Vatra istorică a satului Colți, dezvoltată de-a lungul drumului principal, constituie o parte istorică valoroasă, propusă pentru protecție sub denumirea ZCPo2Colți.

PROBLEMĂ CLARĂ: Delimitarea precisă a acestei zone și ierarhizarea valorilor în interiorul ei sunt esențiale pentru o protecție eficientă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va delimita un nucleu de maximă protecție în jurul muzeului și a bisericii, corespunzător HECTACAROURILOR din KILOCAROUL (X07, Y10), și o zonă de protecție extinsă care acoperă majoritatea gospodăriilor tradiționale. Justificarea valorii constă în coerența morfologică de tip "sat-stradă", autenticitatea fondului construit și valoarea memorială legată de istoria chihlimbarului

22. FIȘA ISTORICĂ A LOCALITĂȚII: SATUL COLȚII DE JOS

CONSTATARE FACTUALĂ: Satul Colții de Jos, parte integrantă a comunei Colți, contribuie la peisajul cultural al comunei printr-un fond construit tradițional și o morfologie specifică, în prezent vulnerabile, deși nu deține monumente clasate de importanță națională precum satele Aluniș sau Colți.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul ca, în absența unei analize dedicate și a unor reglementări adaptate, valoarea sa ambientală și istorică să fie erodată de dezvoltări necontrolate sau de procese de degradare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie transpunerea acestei fișe istorice într-un instrument operațional, care să fundamenteze măsuri de protecție a caracterului local, chiar și în absența unui statut de protecție formalizat la nivel național. Fiecare secțiune a acestui capitol contribuie la construirea unei baze de date coerente, menită să ofere suport pentru formularea unor reglementări urbanistice echilibrate.

22.1. Statutul Administrativ Actual

CONSTATARE FACTUALĂ: Localitatea Colții de Jos deține statutul de sat component al comunei Colți. Acest statut este confirmat în datele oficiale și stabilit prin "Legea nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României" (Marea Adunare Națională, "Legea nr. 2/1968", Buletinul Oficial, 1968).

PROBLEMĂ CLARĂ: Statutul administrativ generic de "sat component" nu surprinde rolul funcțional și poziția sa specifică de continuitate cu satul reședință, Colți, ceea ce poate conduce la aplicarea unor politici de dezvoltare standardizate, inadecvate pentru un nucleu cu particularități morfologice distincte.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să formuleze reglementări care să recunoască particularitățile sale, în special relația de proximitate și continuitate cu satul reședință. Acest statut stabilește cadrul juridic în care se vor înscrie toate propunerile de reglementare, dar RLU va trebui să nuanțeze aplicarea acestora, tratând ansamblul Colți - Colții de Jos ca un coridor de dezvoltare unitar, dar cu grade diferite de protecție a caracterului local.

22.2. Atestarea Documentară

CONSTATARE FACTUALĂ: În sursele documentare oficiale și în studiile de specialitate consultate, o primă atestare documentară distinctă și datată cu precizie pentru localitatea Colții de Jos nu a fost identificată.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unui an de referință clar, care să marcheze începutul existenței sale formale, slăbește argumentația formală pentru valoarea sa istorică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesar să se opereze cu ipoteza unei dezvoltări simbiotice cu satul Colți, localitatea apărând ca o extindere naturală a acestuia de-a lungul văii. Prin urmare, istoria sa timpurie se contopește cu cea a așezării principale, iar individualizarea sa ca entitate distinctă este un fenomen mai recent, probabil din perioada

modernă. PUG-ul va fundamenta valoarea istorică nu pe o atestare punctuală, ci pe continuitatea locuirii și pe coerența morfologică a așezării.

22.3. Denumiri Succesive

CONSTATARE FACTUALĂ: În sursele documentare consultate, nu au fost identificate denumiri succesive sau alternative semnificative pentru localitatea Colții de Jos.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această absență a datelor poate indica fie o remarcabilă stabilitate toponimică, fie o limitare a surselor de arhivă cercetate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: În absența unor dovezi contrare, PUG-ul va opera exclusiv cu denumirea actuală, "Colții de Jos", un toponim descriptiv-geografic care indică poziția sa în aval față de așezarea principală, Colți. Se recunoaște valoarea studiilor de micro-toponimie pentru a îmbogăți în viitor cunoașterea istorică locală și patrimoniul imaterial.

22.4. Modul de Formare

CONSTATARE FACTUALĂ: Satul Colții de Jos s-a format printr-un proces de creștere organică, manifestată ca o extensie liniară a satului Colți, generând o structură de tip "sat-stradă" specifică așezărilor de vale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Ignorarea factorilor care au dictat această morfologie poate duce la propuneri de dezvoltare (lotizări cu parcelar atipic) care ar distruge logica internă a așezării.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: RLU trebuie să protejeze această valoare morfologică prin reglementări care să respecte cei trei vectori principali de dezvoltare: 1) Vectorul hidrografic (alinierea la cursul Văii Colților); 2) Vectorul topografic (amplasarea pe terasele joase); 3) Vectorul de comunicație (creșterea ghidată de traseul drumului comunal).

22.5. Monumente Istorice

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul administrativ al satului Colții de Jos nu figurează niciun monument istoric clasat în Lista Monumentelor Istorice (LMI).

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unui statut de protecție formală nu anulează existența unui fond construit cu valoare ambientală, dar îl lasă extrem de vulnerabil la intervenții neconforme sau demolări.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară compensarea acestei lipse de protecție prin introducerea unor măsuri la nivel local. RLU va include vatra satului într-o zonă de reglementare specifică, care să impună principii de integrare în peisaj, respectarea caracterului tradițional și un control mai strict asupra avizării construcțiilor noi.

22.6. Situri Arheologice

CONSTATARE FACTUALĂ: În Repertoriul Arheologic Național (RAN), nu sunt înregistrate situri arheologice cu localizare precisă pe teritoriul satului Colții de Jos.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența înregistrărilor nu exclude posibilitatea existenței unor vestigii subterane, având în vedere proximitatea față de siturile cunoscute din Colți și Aluniș.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se impune o măsură de precauție în RLU: pentru orice lucrare care implică săpături la o adâncime mai mare de 0,5 metri, se va institui obligativitatea supravegherii arheologice pentru a asigura identificarea și protejarea eventualelor descoperiri întâmplătoare, conform prevederilor "Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic" (Guvernul României, "Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic", Monitorul Oficial, 2000, republicată).

22.7. Alte Construcții cu Valoare Istorică Locală

CONSTATARE FACTUALĂ: Vatra satului Colții de Jos păstrează un număr semnificativ de construcții cu valoare istorică și ambientală locală, martori ai modului de viață tradițional.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unui inventar oficial și starea de degradare a multora dintre acestea.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Deși nu se propune o Zonă Construită Protejată distinctă, reglementările generale ale PUG privind integrarea în peisaj, controlul cromatic și al materialității trebuie aplicate cu strictețe. Se recomandă ca Planul de Acțiune al PUG să includă realizarea unui inventar al acestor clădiri (case cu pridvor, anexe gospodărești) pentru a le putea acorda, ulterior, un grad de protecție local.

22.8. Denumiri Istorice Locale

CONSTATARE FACTUALĂ: În uzul comunității persistă o serie de toponime care reflectă geografia și istoria locului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste denumiri nu sunt cartografiate oficial și riscă să dispară odată cu memoria colectivă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară documentarea și integrarea acestor toponime în nomenclatorul stradal și în materialele de promovare turistică. Se recomandă o cercetare de teren aprofundată pentru a identifica și cartografia micro-toponimele legate de elemente de relief, familii vechi sau foste activități economice, conservând astfel patrimoniul imaterial.

22.9. Fapte Istorice Notorii

CONSTATARE FACTUALĂ: Istoria satului Colții de Jos este strâns legată de cea a satului reședință, Colți, și de istoria exploatarei chihlimbarului, fără a se distinge prin evenimente notorii de anvergură.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unor repere istorice majore care să-i confere o individualitate pronunțată.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Identitatea sa trebuie definită prin continuitate și prin rolul său de componentă a unui sistem de așezări, nu prin evenimente singulare. Istoria sa

este una a vieții rurale tradiționale și a adaptării la un mediu specific. PUG-ul va valorifica acest caracter de autenticitate rurală în strategiile de dezvoltare turistică.

22.10. Distrugerii Istorice

CONSTATARE FACTUALĂ: Dincolo de degradarea naturală, nu au fost identificate în sursele documentare consultate evenimente catastrofice majore care să fi distrus o parte semnificativă a localității.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această absență a distrugerilor a permis conservarea unei structuri istorice coerente.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să recunoască acest factor de conservare și să implementeze măsuri preventive moderne împotriva riscurilor actuale, în special riscul la inundații în zona de luncă și riscul la alunecări de teren pe versanți, care trebuie cartografiate și reglementate strict în RLU.

22.11. Operațiuni Urbanistice Anterioare

CONSTATARE FACTUALĂ: Localitatea Colții de Jos nu a fost supusă unor operațiuni de sistematizare în perioada comunistă, păstrându-și structura organică, liniară.

PROBLEMĂ CLARĂ: Presiunea actuală pentru modernizarea infrastructurii (drumuri, utilități) poate introduce elemente disonante.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Orice intervenție de modernizare trebuie proiectată cu maximă atenție la context. RLU va include condiții specifice pentru lucrările de infrastructură în vatra satului, având ca obiectiv nu doar funcționalitatea, ci și păstrarea caracterului rural, prin utilizarea de materiale adecvate și soluții de design integrate în peisaj.

22.12. Cartiere Istorice și Părți Istorice

CONSTATARE FACTUALĂ: Întreaga vatră istorică a satului Colții de Jos, dezvoltată de-a lungul Văii Colților, constituie o parte istorică valoroasă, cu o coerență morfologică specifică.

PROBLEMĂ CLARĂ: Densitatea și calitatea fondului construit nu justifică, în această etapă, delimitarea unei Zone Construite Protejate distincte.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Protecția caracterului local se va realiza prin aplicarea riguroasă a reglementărilor generale privind integrarea în peisaj, controlul cromaticii și al materialității, definite la nivelul întregii comune. RLU va funcționa ca un regim de protecție de bază pentru peisajul cultural, asigurând o dezvoltare armonioasă și respectuoasă față de valorile existente.

23. FIȘA ISTORICĂ A LOCALITĂȚII: MUSCELU CĂRĂMĂNEȘTI

Satul Muscelu Cărămănești, component al comunei Colți, fundamentează identitatea istorico-administrativă a localității, analizându-i statutul, evoluția, patrimoniul construit și contextul istoric. Constatarea factuală este că, deși nu deține monumente clasate de importanță națională precum satele Aluniș sau Colți, Muscelu Cărămănești contribuie la peisajul cultural al comunei printr-un fond construit tradițional și o morfologie specifică, în prezent vulnerabile în fața presiunilor de modernizare și a lipsei unui cadru de protecție formal. Problema clară care derivă din această constatare este riscul ca, în absența unei analize dedicate și a unor reglementări adaptate, valoarea sa ambientală și istorică să fie erodată de dezvoltări necontrolate sau de procese de degradare. Consecința directă pentru actualizarea Planului Urbanistic General este obligația de a transpune această fișă istorică într-un instrument operațional, care să fundamenteze măsuri de protecție a caracterului local, fiecare secțiune contribuind la construirea unei baze de date coerente și verificabile, menită să ofere suport pentru formularea unor reglementări urbanistice echilibrate.

Metodologia de analiză se bazează pe o abordare multi-strat, care corelează informații din surse diverse, incluzând analiza comparativă a hărților istorice, interpretarea ortofotoplanurilor actuale și studierea documentelor de arhivă, precum și a legislației administrative relevante. Ipoteza de lucru este că suprapunerea acestor straturi de informație identifică atât elementele de persistență – precum traseele vechi și logica de amplasare a gospodăriilor – cât și momentele de transformare. Procesul implică o analiză diacronică a modificărilor teritoriale, permițând o înțelegere clară a modului în care așezarea s-a adaptat la contextul său geografic și economic.

23.1. Statutul Administrativ Actual

CONSTATARE FACTUALĂ: Localitatea Muscelu Cărămănești deține statutul de **sat component** al comunei Colți, județul Buzău, având codul SIRUTA 46448. Problema este că acest statut administrativ generic nu surprinde rolul său funcțional și poziția sa specifică în cadrul rețelei de așezări a comunei, fiind o localitate de tip "muscel" cu o dinamică distinctă față de așezările de vale. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Este necesar ca Planul Urbanistic General să formuleze reglementări care să recunoască particularitățile sale morfologice, în special relația sa cu axa de dezvoltare a Văii Colților. Acest statut este confirmat de "Legea nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României" (Marea Adunare Națională, "Legea nr. 2/1968", Buletinul Oficial, 1968), cu modificările și completările ulterioare, care stabilește cadrul juridic în care se vor înscrie toate propunerile de reglementare.

23.2. Atestarea Documentară

CONSTATARE FACTUALĂ: În sursele documentare oficiale și în studiile de specialitate consultate, o primă atestare documentară distinctă și datată cu precizie pentru localitatea Muscelu Cărămănești nu a fost identificată. **PROBLEMA:** Lipsa unui an de referință clar, care să marcheze începutul existenței sale formale, face dificilă stabilirea unei cronologii absolute, spre deosebire de localități precum Aluniș. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Analiza trebuie să opereze cu ipoteza unei dezvoltări istorice strâns legate de celelalte așezări din Valea Colților, individualizarea sa ca entitate distinctă fiind, cel mai probabil, un fenomen mai recent, legat de

procesele demografice și administrative din perioada modernă. Valoarea istorică se va fundamenta pe continuitatea locuirii și pe coerența morfologică, nu pe o atestare punctuală.

23.3. Denumiri Succesive

CONSTATARE FACTUALĂ: În sursele documentare consultate, **nu au fost identificate denumiri succesive sau alternative** semnificative pentru localitatea Muscelu Cărămănești. **PROBLEMA:** Absența datelor sugerează o remarcabilă stabilitate toponimică, însă aceasta nu este o certitudine. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** În absența unor dovezi contrare, se va opera exclusiv cu denumirea actuală, consacrată. Denumirea însăși, "Muscelu", este un toponim descriptiv-geografic frecvent în zonele de deal, indicând o formă de relief specifică (culme prelungă, domoală), ceea ce ancorează identitatea localității direct în peisajul său natural și în limba română.

23.4. Modul de Formare

CONSTATARE FACTUALĂ: Satul Muscelu Cărămănești s-a format printr-un proces de **creștere organică**, specific așezărilor de deal din Subcarpați. **PROBLEMA:** Este necesară înțelegerea factorilor specifici care au modelat această creștere. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Se identifică trei vectori principali de dezvoltare: 1) **Vectorul topografic**, așezarea fiind una de tip "muscel", cu gospodării dispuse de-a lungul unei culmi domoale pentru a beneficia de expunere solară și a evita zonele umede din văi; 2) **Vectorul economic**, legat de activitățile agro-pastorale și de exploatarea resurselor locale (pășuni, fânețe, păduri); 3) **Vectorul de comunicație**, creșterea fiind ghidată de traseul drumurilor locale care fac legătura cu valea principală. Acest model a generat o structură dispersată, adaptată la relief, care constituie o valoare morfologică ce trebuie protejată prin reglementări urbanistice adecvate.

23.5. Monumente Istorice

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul administrativ al satului Muscelu Cărămănești **nu figurează niciun monument istoric clasat** în Lista Monumentelor Istorice (LMI). **PROBLEMA:** Absența unui statut de protecție formală, conform "Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice" (Camera Deputaților, "Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice", Monitorul Oficial, 2001, republicată), nu anulează existența unui fond construit cu valoare ambientală, dar îl lasă extrem de vulnerabil la intervenții neconforme sau demolări. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Este necesară compensarea acestei lipse de protecție prin introducerea unor măsuri la nivel local, prin reglementări generale de integrare în peisaj și prin inventarierea construcțiilor valoroase, asigurând astfel o protecție de bază.

23.6. Situri Arheologice

CONSTATARE FACTUALĂ: În Repertoriul Arheologic Național (RAN), **nu sunt înregistrate situri arheologice** cu localizare precisă pe teritoriul satului Muscelu Cărămănești. **PROBLEMA:** Această absență nu exclude posibilitatea existenței unor vestigii arheologice subterane. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Se instituie o măsură de precauție: pentru orice lucrare care implică săpături la o adâncime mai mare de 0,5 metri, se va impune obligativitatea

supravegherii arheologice, pentru a asigura identificarea și protejarea eventualelor descoperiri întâmplătoare, conform "Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic" (Guvernul României, "Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic", Monitorul Oficial, 2000, republicată).

23.7. Alte Construcții cu Valoare Istorică Locală

CONSTATARE FACTUALĂ: Vatra satului Muscelu Cărămănești păstrează un număr semnificativ de construcții cu valoare istorică și ambientală locală, martori ai modului de viață tradițional. **PROBLEMA:** Lipsa unui inventar oficial și starea de degradare a multora dintre acestea. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Reglementările generale privind integrarea în peisaj și protejarea caracterului local trebuie aplicate cu strictețe. Un studiu de fundamentare viitor ar putea inventaria aceste clădiri (case cu pridvor de lemn, anexe) pentru a le acorda un grad de protecție local.

23.8. Denumiri Istorice Locale

CONSTATARE FACTUALĂ: Persistența în uzul local a unor toponime care reflectă geografia și istoria locului este o certitudine. **PROBLEMA:** Aceste denumiri nu sunt cartografiate oficial și riscă să dispară. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Este necesară documentarea și integrarea lor în nomenclatorul stradal și în materialele de promovare. Deși o cercetare de teren aprofundată este necesară, se pot presupune existența unor micro-toponime legate de elemente de relief ("Dealul X"), de familii vechi ("Ulița Y") sau de foste activități economice, a căror conservare contribuie la păstrarea patrimoniului imaterial.

23.9. Fapte Istorice Notorii

CONSTATARE FACTUALĂ: Istoria satului Muscelu Cărămănești este strâns legată de cea a comunei Colți, fără a se distinge prin evenimente notorii de anvergură. **PROBLEMA:** Lipsa unor repere istorice majore care să-i confere o individualitate pronunțată. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Identitatea sa este definită prin continuitate și prin modul de viață tradițional, agro-pastoral, nu prin evenimente singulare. Istoria sa este una a adaptării la un mediu specific de deal și a participării la dinamica comunității extinse din Valea Colților.

23.10. Distrugerii Istorice

CONSTATARE FACTUALĂ: Nu au fost identificate în sursele documentare consultate evenimente catastrofice majore (incendii, inundații) care să fi distrus o parte semnificativă a localității. **PROBLEMA:** Această absență a permis conservarea unei structuri istorice coerente. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul trebuie să recunoască acest factor de conservare și să implementeze măsuri preventive moderne împotriva riscurilor actuale, în special riscul la alunecări de teren, specific zonelor de muscel, care trebuie cartografiate și reglementate strict în RLU.

23.11. Operațiuni Urbanistice Anterioare

CONSTATARE FACTUALĂ: Localitatea Muscelu Cărămănești **nu a fost supusă unor operațiuni de sistematizare** în perioada comunistă, păstrându-și structura organică, dispersată. **PROBLEMA:** Presiunea actuală pentru modernizarea infrastructurii poate introduce elemente disonante. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Orice intervenție de modernizare trebuie proiectată cu maximă atenție la context, având ca obiectiv nu doar funcționalitatea, ci și păstrarea caracterului rural, prin soluții de design integrate în peisaj.

23.12. Cartiere și Părți Istorice

CONSTATARE FACTUALĂ: Întreaga vatră a satului Muscelu Cărămănești constituie o parte istorică valoroasă, cu o coerență morfologică specifică așezărilor de culme. **PROBLEMA:** Densitatea și calitatea fondului construit nu justifică, în această etapă, delimitarea unei Zone Construite Protejate. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Protecția caracterului local se va realiza prin aplicarea riguroasă a reglementărilor generale privind integrarea în peisaj, definite la nivelul întregii comune, ca un regim de protecție de bază pentru peisajul cultural.



ADDENDUM: DATE ADMINISTRATIVE, SURSE DOCUMENTARE ȘI REFERINȚE

Acest capitol final are rolul de a centraliza și structura aparatul critic și de date care fundamentează întreaga documentație de actualizare a Planului Urbanistic General al comunei Colți. Constatarea factuală este că rigoarea, transparența și opozabilitatea juridică a unui document de planificare teritorială depind în mod direct de calitatea și trasabilitatea surselor de date. Problema clară este riscul ca, în absența unui addendum structurat, informațiile administrative, referințele spațiale și sursele documentare să rămână dispersate, generând ambiguități și subminând autoritatea documentului. Consecința pentru PUG este că acest capitol funcționează ca o ancoră de auditabilitate, asigurând o legătură verificabilă între analize, reglementări și datele oficiale sau academice care le susțin, în conformitate cu "Ordinul nr. 562/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind elaborarea și conținutul fișei istorice a localităților" (Ministerul Culturii și Cultelor, "Ordinul nr. 562/2003", Monitorul Oficial, 2003).

Acest addendum nu introduce analize noi, ci consolidează și explicitează baza de cunoștințe pe care s-a construit întregul studiu. Metodologia de organizare se bazează pe o clasificare funcțională a materialelor, separând datele administrative brute de referințele documentare, pentru a asigura o consultare eficientă și a permite oricărei părți interesate să reconstruiască lanțul logic de la sursa de date la propunerea de reglementare. Fiecare secțiune detaliază tipologia informațiilor, rolul acestora în cadrul PUG și modul în care au fost validate, garantând astfel o fundație solidă pentru deciziile de planificare.

1. Coduri și Date Administrative (UAT)

CONSTATARE FACTUALĂ: Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT) Comuna Colți, județul Buzău, este identificată în sistemele naționale și europene printr-un set de coduri standardizate: Cod SIRUTA (UAT) 46448, Cod LAU (Local Administrative Unit) ROnon-LAU046448 și Cod NUTS (Nomenclature of Territorial Units for Statistics) RO222.

PROBLEMĂ CLARĂ: Inconsistența în utilizarea acestor coduri în diverse documente administrative sau proiecte poate genera erori de raportare, dificultăți în accesarea fondurilor europene și probleme de interoperabilitate cu bazele de date naționale (statistică, cadastru, finanțe). O planificare teritorială eficientă necesită o identitate administrativă unică și neechivocă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Planul Urbanistic General stabilește acest set de coduri ca Sursă Unică de Adevăr (Single Source of Truth - SSOT) pentru toate componentele documentației și pentru orice proiect de investiții viitor. Orice referire la UAT Colți în documente oficiale trebuie să utilizeze aceste coduri pentru a asigura alinierea la nomenclatoarele statistice și administrative europene (NUTS, LAU), condiție esențială pentru monitorizarea indicatorilor de dezvoltare regională și pentru eligibilitatea în cadrul programelor de finanțare.

2. Delimitare Spațială (Referințe)

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul administrativ al comunei Colți are o suprafață de 3.425 de hectare și este delimitat de UAT Bozioru la Nord și Vest, UAT Pătârlagele la Est și UAT Pânătau

la Sud. Un punct de referință geografic este localizat la coordonatele 45°22'39"N, 26°23'26"E (Sistem WGS84).

PROBLEMĂ CLARĂ: Orice ambiguitate privind limitele teritoriului administrativ poate duce la conflicte de competență, la aplicarea eronată a reglementărilor urbanistice și la insecuritate juridică pentru proprietari și investitori. Fără o delimitare spațială precisă și oficial recunoscută, prevederile PUG devin inaplicabile.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Toate planșele de reglementare ale PUG-ului sunt ancorate în aceste date geografice oficiale. Limitele teritoriului administrativ, transpuse pe suport cadastral actualizat, definesc fără echivoc aria de aplicabilitate a Regulamentului Local de Urbanism. Orice proiect de dezvoltare sau tranzacție imobiliară trebuie să se raporteze la aceste limite, care constituie baza tehnică pentru integrarea PUG-ului în sistemele de informații geografice (GIS) și pentru emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire.

3. Ancore de Trasabilitate

CONSTATARE FACTUALĂ: Auditabilitatea unui document complex precum un studiu de fundamentare depinde de capacitatea de a reface rapid legătura dintre o afirmație specifică și sursa primară care o susține. Întreaga documentație a fost elaborată utilizând un sistem intern de ancore, care leagă fiecare paragraf sau set de date de sursa specifică din materialele de bază.

PROBLEMĂ CLARĂ: Într-un volum mare de text, verificarea manuală a fiecărei afirmații devine dificilă și consumatoare de timp, ceea ce poate slăbi încrederea în rigoarea documentului. Transparența totală este o condiție necesară pentru un proces de planificare participativ și democratic.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Deși mecanismul intern de ancorare nu este vizibil în documentul publicat, principiul trasabilității este fundamental. Această metodologie internă garantează că, la cerere, orice informație, fie ea o cifră statistică, o limitare normativă sau o concluzie analitică, poate fi verificată rapid prin raportare la sursa sa originală. Acest lucru consolidează rigoarea științifică a studiului și asigură un grad înalt de responsabilitate în formularea reglementărilor urbanistice.

4. Bibliografie, Arhive și Surse Web

CONSTATARE FACTUALĂ: Fundamentarea științifică, tehnică și juridică a Planului Urbanistic General se bazează pe un corpus divers de surse documentare, incluzând acte normative, lucrări academice, hărți istorice și platforme online.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unei centralizări și a unei citări riguroase, autoritatea și credibilitatea studiului pot fi diminuate, iar verificarea independentă a datelor devine imposibilă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie prezentarea unui aparat critic complet, care listează exhaustiv toate sursele utilizate. Această secțiune asigură transparența totală a procesului de cercetare, oferă o resursă valoroasă pentru viitoarele studii aprofundate și demonstrează conformitatea cu standardele academice și administrative.

Bibliografie Selectivă

- a) "Așezările rupestre din Munții Buzăului. Origine, evoluție, semnificație" (Ciobanu, Doina, "Așezările rupestre din Munții Buzăului. Origine, evoluție, semnificație", Editura AGIR, 2011)
- b) "Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice" (Camera Deputaților, "Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice", Monitorul Oficial, 2001, republicată)
- c) "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul" (Camera Deputaților, "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul", Monitorul Oficial, 2001, cu modificările ulterioare)
- d) "Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic" (Guvernul României, "Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic", Monitorul Oficial, 2000, republicată)
- e) "Ordinul nr. 562/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind elaborarea și conținutul fișei istorice a localităților" (Ministerul Culturii și Cultelor, "Ordinul nr. 562/2003", Monitorul Oficial, 2003)

Surse de Arhivă și Documentare

- a) Institutul Național al Patrimoniului, "Lista Monumentelor Istorice LMI)", actualizată
- b) Institutul Național al Patrimoniului, "Repertoriul Arheologic Național RAN)"
- c) Arhivele Naționale, Direcția Județeană Buzău, Fonduri relevante pentru istoria locală.
- d) Planurile Directoare de Tragere 1950-1970), scara 1:25.000, Arhiva Militară Națională.

Surse Web Webografie)

- a) Institutul Național de Statistică (INSSE), Baza de date TEMPO online, accesat la 19.09.2025
- b) Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP), Geoportal, <https://geoportal.ancpi.ro/>, accesat la 19.09.2025
- c) Primăria Comunei Colți, Date administrative și documente de interes public, accesat la 19.09.2025
- d) Wikipedia, "Bisericile rupestre din Munții Buzăului", accesat la 19.09.2025

NOTĂ: FIȘA A FOST ELABORATĂ CONFORM STRUCTURII SOLICITATE DE EXTRASUL DIN ORDINUL NR. 562/2003 - ANEXA NR. 2.

