

RAPORT DE CERCETĂRI DOCUMENTARE ȘI DE TEREN

Elaborare Plan Urbanistic General

Comuna Crețeni, Județul Vâlcea

Beneficiar
Comuna Crețeni, Județul Vâlcea

Proiectant General
Vego Concept Engineering S.R.L.



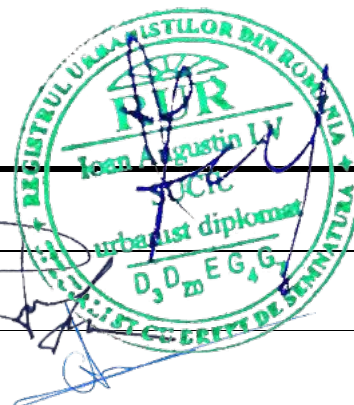
FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Elaborare Plan Urbanistic General Comuna Crețeni
Beneficiar	Comuna Crețeni, Județul Vâlcea
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	Raport de cercetări documentare și de teren
Data elaborării	FEB 2026



COLECTIV DE ELABORARE

Șef de proiect	Urb. Ioan Augustin SUCIU
Project manager	Virgil PROFEANU
Colectiv elaborare	Urb. Călin ALEXANDRESCU
	Arh. Luiza TĂNASE
	Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA
	Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ
	Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU
	Urb. Andrei Cristian CIOCAN
	Urb. Denisa SPIREA
	Urb. Andreea Florentina CODREANU
	Urb. Andrei Cristian ION
	Urb. Ilona ALBULESCU



Buazely
Nedea

Chiriță
CioCAN

Codreanu
Ion
Albulescu

CUPRINS:

1. RAPORT DE CERCETĂRI DOCUMENTARE ȘI DE TEREN.....	8
1. Introducere și Cadrul General al Cercetării	8
1.1. Rolul și Obiectivele Studiilor de Fundamentare.....	8
1.2. Cadrul Legislativ și Normativ	9
1.3. Metodologia de Integrare și Lista Studiilor de Fundamentare.....	10
2. Actualizarea Suportului Topografic	12
2.1. Metodologia de Actualizare a Planurilor Topografice.....	12
2.2. Modelul Digital al Terenului (MDT)	13
2.3. Conformitatea cu Sistemul de Proiecție Stereografic 1970	14
2.4. Procesul de Avizare OCPI și Concluzii privind Acuratețea.....	15
3. Suport Cadastral și Memoriu Topo-Cadastral.....	16
3.1. Corelarea Datelor Topografice și Cadastrale.....	16
3.2. Limita de Intravilan.....	17
3.3. Neconcordanțe Cadastrale și Memoriu Tehnic.....	19
4. Studiu Geotehnic și Hidrogeologic	20
4.1. Zonificare Geotehnică.....	20
4.2. Risc de Tasare.....	22
4.3. Risc la Alunecări de Teren.....	23
4.4. Resurse Hidrogeologice.....	25
5. Studiu privind Protecția Mediului, Riscuri Naturale și Antropice.....	27
5.1. Risc la Inundații	27
5.2. Arii Naturale Protejate	28
5.3. Surse de Poluare și Riscuri Antropice	29

5.4. Principiul "Do No Significant Harm" (DNSH)	30
6. Studiu privind Tipurile de Proprietate și Circulația Juridică.....	31
6.1. Structura Proprietății.....	31
6.2. Terenuri cu Probleme Juridice.....	32
6.3. Piața Funciară.....	33
6.4. Politici Funciare	34
7. Studiu privind Infrastructura Tehnico-Edilitară.....	36
7.1. Alimentare cu Apă și Canalizare	36
7.2. Alimentare cu Energie Electrică și Gaze	37
7.3. Infrastructură pentru Vehicule Electrice	38
7.4. Zone Deficitare și Strategii de Dezvoltare	39
8. Studiu Istoric și Peisagistic	41
8.1. Monumente Istorice și Situri Arheologice	41
8.2. Zone Construite Protejate	43
8.3. Peisaj Cultural	44
8.4. Reguli de Intervenție în Zonele Protejate	45
9. Analiza Factorilor Interesați (Stakeholder Mapping)	47
9.1. Cartografierea Stakeholderilor	47
9.2. Analiza Intereselor și Influenței.....	48
9.3. Matricea Putere/Interes	49
9.4. Strategie de Consultare	50
10. Anchete Sociale - Cetățeni.....	51
10.1. Cadru Metodologic și Obiectivele Anchetei.....	51
10.2. Percepția Asupra Calității Vieții și a Locuirii	52
10.3. Probleme Urbane și Nevoi de Servicii și Mobilitate	53

10.4. Viziunea Cetățenilor și Propuneri Comunitare.....	54
10.5. Sinteza Direcțiilor Comunitare și Punte către Diagnoză	54
11. Studiu Prospectiv privind Evoluția Activităților Economice	56
11.1. Structura Economică Actuală.....	56
11.2. Specializare Inteligentă	58
11.3. Prognoză Economică.....	59
11.4. Politici de Dezvoltare Economică Locală.....	60
12. Studiu Prospectiv privind Evoluția Socio-Demografică	62
12.1. Tendințe demografice	62
12.2. Proiecții de populație.....	63
12.3. Necesari de locuințe.....	64
12.4. Necesari de servicii publice.....	64
13. Studiu Prospectiv privind Impactul Schimbărilor Climatice.....	66
13.1. Scenarii Climatice.....	66
13.2. Analiza de Vulnerabilitate	67
13.3. Măsuri de Adaptare.....	69
13.4. Principiul "Do No Significant Harm" (DNSH).....	70
14. Diagnoza Integrată (Diagnostic Multicriterial)	72
14.1. Analiză SWOT	72
14.2. Harta Disfuncționalităților, Problemelor și Conflictelor Teritoriale	74
14.3. Ierarhizarea Problemelor și Sinteza Diagnosticului Final	75
15. Studiu de Alternative și Scenarii de Dezvoltare Spațială.....	77
15.1. Scenarii de Dezvoltare.....	77
15.2. Analiză Multicriterială	79
15.3. Evaluare de Impact	80

15.4. Decizie Strategică.....	81
16. Diagnostic Prospectiv și Strategie de Dezvoltare Spațială.....	83
16.1. Viziune de dezvoltare	83
16.2. Axe prioritare.....	84
16.3. Politici spațiale.....	85
16.4. Proiecte structurante	86
17. Concluzii și Recomandări Generale.....	88
17.1. Sinteza Diagnozei Finale	88
17.2. Recomandări Strategice și Principii pentru RLU.....	89
17.3. Pași Următori în Procesul de Elaborare și Avizare	91

1. RAPORT DE CERCETĂRI DOCUMENTARE ȘI DE TEREN

1. Introducere și Cadrul General al Cercetării

Acest capitol inaugural stabilește mandatul contractual, scopul strategic și arhitectura metodologică care guvernează procesul de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG) pentru comuna Crețeni, județul Vâlcea. Rolul său fundamental este de a funcționa ca o sinteză integrată a tuturor analizelor de specialitate, transformând un set complex și eterogen de 17 studii sectoriale într-un diagnostic multicriterial unitar și acționabil. Documentul definește funcția acestui raport ca piesă centrală de fundamentare, aliniată la cerințele contractuale stipulate în Contractul de servicii nr. 3991 din 08.08.2025 și la cadrul legislativ în vigoare, pregătind astfel terenul pentru analizele detaliate care vor fi prezentate în capitolele subsecvente.

Fundamentul metodologic al întregului demers este centrat pe principiul integrării, având ca idee-forță faptul că o planificare teritorială coerentă poate rezulta doar dintr-o sinteză riguroasă a analizelor specializate. Instrumentele conceptuale principale utilizate în acest scop sunt analiza multicriterială, diagnoza SWOT și cartografierea disfuncționalităților teritoriale. O ipoteză de lucru esențială este necesitatea de a alinia un set divers de analize la o viziune strategică comună, pentru a evita fragmentarea și contradicțiile. Criteriile de sinteză care ghidează acest proces se bazează pe relevanța pentru obiectivele PUG, impactul teritorial al problemelor identificate și urgența intervenției. Astfel, acest capitol construiește arhitectura logică a întregului proces de planificare.

1.1. Rolul și Obiectivele Studiilor de Fundamentare

CONSTATARE FACTUALĂ: Procesul de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG) pentru comuna Crețeni, demers finanțat prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), Componenta 10 - Fondul Local, impune realizarea unui set complex de 17 studii de fundamentare. {"Acest ansamblu de analize sectoriale reprezintă baza științifică și tehnică pe care se sprijină toate propunerile de reglementare urbanistică, de la delimitarea intravilanului la definirea regulilor de construire."}. Raportul de față, în calitatea sa de sinteză a studiilor de fundamentare, are rolul esențial de a consolida aceste analize într-un diagnostic unitar, coerent și pe deplin auditabil, conform Contractului de servicii nr. 3991 din 08.08.2025.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul major identificat în procesele similare de elaborare a documentațiilor de urbanism este tratarea studiilor de fundamentare ca documente izolate și birocratice, necesare exclusiv pentru a îndeplini o cerință formală. Absența unei viziuni integratoare și a unei metodologii clare de corelare a concluziilor sectoriale conduce, inevitabil, la o diagnoză fragmentată, la contradicții interne între recomandările specialiștilor și, în final, la un PUG inaplicabil și decuplat de realitățile complexe ale teritoriului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Pentru a contracara acest risc fundamental, prezentul raport de sinteză este conceput ca piesa centrală a demersului, funcționând ca un motor cognitiv care procesează, filtrează și integrează informațiile din toate studiile sectoriale.

Implicația non-negociabilă pentru PUG este că nicio propunere de reglementare—fie că vizează zonificarea, infrastructura sau protecția patrimoniului—nu va fi formulată fără a fi fundamentată pe o concluzie clară și trasabilă din acest diagnostic integrat. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va traduce ulterior aceste concluzii în articole normative precise, asigurând o trasabilitate completă de la analiză la regulă.

Obiectivele principale ale acestui demers de cercetare sunt:

1. **Constatativ:** Crearea unei imagini complete și actualizate a stării de fapt a comunei Crețeni, acoperind dimensiunile fizică, socială, economică și juridică.
2. **Analitic:** Identificarea, cartografierea și ierarhizarea problemelor, disfuncționalităților și conflictelor teritoriale pentru a permite o prioritizare rațională a intervențiilor.
3. **Prospectiv:** Evaluarea potențialului de dezvoltare și a constrângerilor (naturale, antropice, legale) pentru a fundamenta o viziune strategică realistă și durabilă.

Toate aceste obiective converg către un scop final: acela de a oferi un fundament tehnic și științific solid pentru deciziile de planificare urbanistică ce vor modela viitorul comunei Crețeni în următorul deceniu.

1.2. Cadrul Legislativ și Normativ

CONSTATARE FACTUALĂ: Elaborarea PUG al comunei Crețeni se desfășoară într-un cadru legislativ complex, având ca act fundamental Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Acesta este completat de o serie de reglementări tehnice și legi conexe care acoperă domenii specifice, de la protecția mediului la autorizarea construcțiilor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dinamica legislativă, suprapunerile de competențe între autoritățile avizatoare și interpretările neunitare pot genera incertitudine și blocaje procedurale. O problemă specifică este necesitatea corelării riguroase a cerințelor din legislația de urbanism cu cele de mediu (ex: evaluarea impactului asupra siturilor Natura 2000) și cu normele specifice finanțării prin PNRR, care impun respectarea principiului "Do No Significant Harm" (DNSH).

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să demonstreze conformitatea deplină cu legislația în vigoare la data finalizării sale. RLU va include articole care să facă trimitere directă la avizele și acordurile necesare conform legilor specifice (ape, mediu, cultură etc.), asigurând că procesul ulterior de autorizare va respecta întregul cadru legal. O atenție specială se acordă respectării Ordinului nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului, a cărui nerespectare atrage nulitatea de drept a documentației.

Cadrul normativ de referință include următoarele acte principale:

1. **Urbanism și amenajarea teritoriului:** Legea nr. 350/2001; Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 (Regulamentul General de Urbanism); Ordinul nr. 233/2016 (Norme metodologice).

2. **Autorizarea construcțiilor:** Legea nr. 50/1991.

3. **Proprietate funciară:** Legea fondului funciar nr. 18/1991; Legea cadastrului nr. 7/1996.

4. **Mediu și patrimoniu:** Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 (arii naturale protejate); Legea apelor nr. 107/1996; Legea nr. 422/2001 (monumente istorice).

La acestea se adaugă normele tehnice specifice și legislația europeană relevantă, transpusă la nivel național.

1.3. Metodologia de Integrare și Lista Studiilor de Fundamentare

CONSTATARE FACTUALĂ: Conform Caietului de Sarcini, elaborarea PUG se bazează pe un set extins de 17 studii de fundamentare sectoriale, care constituie baza analitică a întregului demers.

PROBLEMĂ CLARĂ: Provocarea metodologică principală constă în integrarea coerentă a acestor analize diverse, realizate de specialiști din domenii diferite, într-un diagnostic unitar și lipsit de contradicții. Fără o sinteză, PUG-ul riscă să devină o colecție de rapoarte incapabilă să ofere o viziune strategică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se adoptă o metodologie de integrare structurată în trei pași:

1. **Analiză sectorială:** Fiecare studiu generează o diagnoză specifică domeniului său.
2. **Sinteză multicriterială:** Concluziile studiilor sunt agregate în diagnoza integrată (Capitolul 14), utilizând analiza SWOT și harta disfuncționalităților.
3. **Formulare strategică:** Diagnoza consolidată este transpusă în viziune, axe prioritare și politici spațiale (Capitolul 16).

Implicația fundamentală este că fiecare concluzie sectorială este evaluată și ierarhizată în funcție de relevanța sa pentru viziunea de ansamblu, asigurând coerența finală.

Lista completă a studiilor de fundamentare este următoarea:

1. Actualizarea Suportului Topografic;
2. Suport Cadastral și Memoriu Topo-Cadastral;
3. Studiu Geotehnic și Hidrogeologic;
4. Studiu privind Protecția Mediului, Riscuri Naturale și Antropice;
5. Studiu privind Tipurile de Proprietate și Circulația Juridică;

6. Studiu privind Infrastructura Tehnico-Edilitară;
7. Studiu Istoric și Peisagistic;
8. Analiza Factorilor Interesați (Stakeholder Mapping);
9. Anchete Sociale - Cetățeni;
10. Studiu Prospectiv privind Evoluția Activităților Economice;
11. Studiu Prospectiv privind Evoluția Socio-Demografică;
12. Studiu Prospectiv privind Impactul Schimbărilor Climatice;
13. Diagnoza Integrată (Diagnostic Multicriterial);
14. Studiu de Alternative și Scenarii de Dezvoltare Spațială;
15. Diagnostic Prospectiv și Strategie de Dezvoltare Spațială;
16. Concluzii și Recomandări Generale.

Această abordare integrată este garanția că viitorul PUG va fi un instrument eficient, robust și capabil să răspundă complexității provocărilor actuale și viitoare.

2. Actualizarea Suportului Topografic

Acest capitol fundamentează baza tehnică a Planului Urbanistic General, detaliind procesul de actualizare a suportului topografic digital pentru comuna Crețeni. Demersul stabilește rigoarea metodologică și conformitatea normativă a datelor planimetrice și altimetrice care constituie reprezentarea fidelă a realității fizice. Sunt analizate tehnologiile de colectare a datelor, metodologia de creare a Modelului Digital al Terenului (MDT), imperativele alinierii la sistemul de proiecție național Stereografic 1970 și procesul final de avizare oficială a documentației de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Sucesiunea logică și auditabilă de operațiuni, de la colectarea datelor primare până la generarea produselor cartografice finale, este asigurată printr-o metodologie riguroasă. Utilizarea unui instrumentar tehnologic modern, ce include stații totale robotice, sisteme de poziționare globală prin satelit (GNSS) și platforme aeropurtate pentru fotogrametrie, este esențială pentru atingerea standardelor de precizie impuse de legislația în vigoare. Sursele de date primare, constând în ridicări topografice noi, sunt corelate cu informații existente, precum ortofotoplanuri și planuri topografice anterioare, pentru a garanta o acoperire completă și o continuitate istorică. Acuratețea și conformitatea suportului topografic condiționează direct validitatea juridică și aplicabilitatea tehnică a întregului PUG, motiv pentru care criteriile de selecție a metodelor se aliniază strict la normele de eficiență, acuratețe și compatibilitate cu sistemul național de referință.

2.1. Metodologia de Actualizare a Planurilor Topografice

CONSTATARE FACTUALĂ: Cadrul procedural și tehnologic pentru actualizarea suportului topografic la scara 1:5.000, conform cerințelor contractuale, definește succesiunea de operațiuni necesare pentru a transpune realitatea din teren într-o bază de date geospațiale precise, complete și conforme cu legislația în vigoare. Obiectivul final al acestui proces este obținerea unui set de planuri digitale care să reflecte cu acuratețe toate elementele naturale și antropice relevante pentru planificarea urbanistică, de la rețeaua stradală și construcții, până la elemente de relief și hidrografie.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul de a genera date neomogene, imprecise sau neconforme, fie din cauza utilizării unor metodologii învechite, fie a unei planificări defectuoase, este o problemă centrală. O rețea geodezică de sprijin slabă, erori în calibrarea instrumentelor sau o procesare superficială a datelor pot introduce distorsiuni semnificative, care se propagă în toate etapele ulterioare ale planificării și compromit fundamentarea tehnică a reglementărilor. De asemenea, omiterea unor elemente relevante din teren sau o clasificare incorectă a acestora poate duce la o imagine deformată a realității.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Pentru a contracara aceste riscuri, se impune o metodologie riguroasă, structurată pe etape clare, de la planificare la validarea finală. Implicația pentru PUG este că acesta se va baza pe un suport cartografic de înaltă fiabilitate, a cărui acuratețe este demonstrabilă și auditabilă. Consecința pentru RLU este că regulile de construire,

precum aliniierile, retragerile și regimul de înălțime, se vor putea aplica pe un suport geometric precis, eliminând ambiguitățile și potențialele litigii. Metodologia de actualizare este, așadar, un proces critic ce implică următoarele etape distincte:

1. **Planificarea lucrărilor:** Include recunoașterea terenului, analiza surselor de date existente și identificarea punctelor din rețeaua geodezică națională ce vor servi ca bază de referință.

2. **Realizarea ridicărilor topografice:** Se utilizează o combinație de tehnologii geodezice moderne:

a) Stații totale robotice pentru măsurători de mare precizie în zonele construite dense.

b) Receptoare GNSS pentru determinarea coordonatelor punctelor de sprijin în sistemul național de referință.

c) Tehnologie fotogrametrică aeriană (drona) pentru realizarea de ortofotoplanuri actualizate și modele de suprafață.

3. **Colectarea datelor tematice:** Acoperă o gamă exhaustivă de elemente, incluzând clădiri, drumuri, rețele edilitare, hidrografie, forme de relief și vegetație, fiecare fiind înregistrat cu atribute specifice (tip, material, număr de niveluri etc.).

4. **Procesarea și validarea datelor:** Include descărcarea, compensarea măsurătorilor, desenul vectorial, georeferențierea în sistemul Stereografic 1970 și verificări sistematice de calitate topologică și atributivă.

Procesarea datelor în mediul de birou este un pas esențial pentru asigurarea calității și coerenței suportului topografic, debutând cu descărcarea și compensarea riguroasă a măsurătorilor brute. Ulterior, datele sunt integrate și editate în software specializat GIS, unde se realizează desenul vectorial al planului topografic, cu o atenție deosebită acordată georeferențierii corecte în sistemul de proiecție național, Stereografic 1970. Verificările de calitate aplicate sistematic urmăresc corectitudinea topologică, consistența atributelor și respectarea toleranțelor de precizie impuse de normative. Un scenariu specific de aplicare vizează o zonă recent dezvoltată la periferia intravilanului. Aici, demersul debutează cu un zbor fotogrametric pentru o imagine de ansamblu actualizată. Pe baza acestor date, se planifică măsurătorile de detaliu la sol, concentrându-se pe noile construcții și extinderile de rețele. Datele colectate sunt apoi integrate cu cele existente, iar eventualele neconcordanțe sunt analizate și documentate. Această abordare asigură că suportul topografic reflectă fidel realitatea dinamică a teritoriului, constituind fundamentul pentru toate analizele spațiale ulterioare și pregătind terenul pentru construcția Modelului Digital al Terenului.

2.2. Modelul Digital al Terenului (MDT)

CONSTATARE FACTUALĂ: Modelul Digital al Terenului (MDT) este o componentă esențială a suportului topografic, oferind o reprezentare numerică tridimensională, continuă și precisă a

suprafeței terestre. Funcția sa principală în cadrul PUG este de a fundamenta decizii legate de construibilitatea terenurilor, managementul riscurilor naturale (alunecări, inundații) și proiectarea infrastructurii, permițând derivarea automată a unor informații morfometrice cruciale (pante, expoziție, rețea hidrografică).

PROBLEMĂ CLARĂ: Calitatea unui MDT este direct dependentă de acuratețea, densitatea și distribuția spațială a datelor altimetrice de intrare. Un MDT generat pe baza unor date rare sau cu o precizie redusă poate oferi o imagine deformată a realității, conducând la analize eronate și decizii de planificare inadecvate. O problemă specifică este reprezentarea incorectă a liniilor de ruptură ("breaklines") – creste, talveguri, margini de terase – esențiale pentru modelarea corectă a proceselor hidrologice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Un MDT de înaltă calitate este o precondiție pentru o analiză de risc corectă și pentru o zonificare funcțională realistă. Implicația pentru PUG este că toate analizele care depind de relief (harta pantelor, delimitarea zonelor de risc la alunecări, studiile de inundabilitate) trebuie să se bazeze pe un MDT validat. Consecința pentru RLU este că restricțiile de construire bazate pe criteriul pantei vor avea un fundament tehnic solid. Generarea MDT se bazează pe date altimetrice colectate prin tehnici diverse (puncte cotate, curbe de nivel, LiDAR, fotogrametrie), care sunt procesate prin algoritmi de interpolare pentru a construi o suprafață continuă, reprezentată cel mai adesea ca model TIN (Triangulated Irregular Network) sau GRID (raster).

Acuratețea MDT este un parametru critic, validat prin compararea altitudinilor din model cu un set de puncte de control independente, măsurate cu o precizie superioară, eroarea fiind cuantificată prin indicatori statistici precum eroarea medie pătratică (RMSE). Implicațiile unui MDT precis pentru PUG sunt multiple: pe baza acestuia se generează automat harta pantelor, un document esențial pentru definirea zonelor cu restricții de construire. Pantele cu înclinare mare pot indica risc de eroziune sau alunecări de teren, impunând condiții speciale de fundare. De asemenea, MDT-ul este indispensabil pentru analizele hidrologice, permițând delimitarea bazinelor hidrografice și identificarea zonelor predispușe la acumularea apei, informații cruciale pentru proiectarea sistemelor de canalizare pluvială. Odată generat și validat, MDT devine un strat de date fundamental în sistemul GIS al PUG, o resursă dinamică ce poate fi interogată pentru a răspunde întrebărilor specifice de planificare.

2.3. Conformitatea cu Sistemul de Proiecție Stereografic 1970

CONSTATARE FACTUALĂ: Integrarea tuturor datelor geospațiale ale PUG în sistemul de proiecție național, Stereografic 1970 (Stereo 70), este o cerință fundamentală de conformitate tehnică și legală, stipulată explicit în Caietul de Sarcini și în Legea 350/2001. Asigurarea georeferențierii corecte a suportului topografic, a MDT-ului și a tuturor straturilor tematice este o condiție absolută pentru interoperabilitatea cu alte seturi de date naționale și pentru validitatea juridică a documentației.

PROBLEMĂ CLARĂ: Cauzele posibile ale neconformităților sunt multiple: utilizarea unor sisteme de proiecție locale în lucrări vechi, erori în transformarea coordonatelor din alte sisteme (ex: WGS 84) sau lipsa unei rețele geodezice de sprijin omogene. Efectele acestor erori sunt semnificative: decalaje planimetrice între straturi de date (cadastru vs. topografie), distorsiuni ale formelor și suprafețelor, și imposibilitatea de a integra datele PUG cu cele de la instituții precum ANCPI sau Apele Române.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Validarea și, dacă este cazul, corectarea sistemului de coordonate reprezintă un pas critic. Implicația pentru PUG este că acesta se va construi pe o fundație geometrică unitară și legală, permițând suprapunerea corectă a tuturor informațiilor spațiale. Consecința este asigurarea interoperabilității și a validității pe termen lung a sistemului informațional al PUG, un element esențial în procesul de avizare și de autorizare. Procesul de asigurare a conformității implică verificarea metadatelor, dar și măsurarea în teren a unor puncte de control cunoscute cu înaltă precizie, pentru a valida acuratețea georeferențierii. Criteriile de validare sunt definite de normativele tehnice ANCPI și constituie o condiție esențială pentru obținerea avizului tehnic de la OCPI teritorial.

2.4. Procesul de Avizare OCPI și Concluzii privind Acuratețea

CONSTATARE FACTUALĂ: Procesul de avizare de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) Vâlcea, obligatoriu conform Caietului de Sarcini, reprezintă validarea oficială a faptului că documentația topografică respectă normele tehnice în vigoare și poate fi utilizată ca suport pentru documentațiile de urbanism. Acest pas procedural confirmă acuratețea datelor ce vor fi utilizate în analizele PUG.

PROBLEMĂ CLARĂ: O documentație tehnică incompletă, neconformă sau cu erori nerezolvate riscă să fie respinsă de OCPI, generând întârzieri semnificative în calendarul de elaborare a PUG (stabilit la 12 luni) și necesitând costuri suplimentare pentru refacerea lucrărilor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Obținerea avizului OCPI conferă suportului topografic statutul de document tehnic oficial și legal. Implicația pentru PUG este că acesta se va construi pe o fundație cartografică incontestabilă juridic. Consecința este că toate delimitările și propunerile din PUG (limita intravilanului, coridoare de expropriere, zonificare) vor avea o bază geometrică precisă și opozabilă terților, reducând riscul de litigii. Procesul de avizare presupune depunerea unei documentații tehnice complete, analizată de inspectorii OCPI pe aspecte cheie precum respectarea sistemului Stereo 70, încadrarea în clasele de precizie normate și corectitudinea reprezentării elementelor. În final, actualizarea suportului topografic reprezintă fundația tehnică a întregului PUG. Prin parcurgerea riguroasă a etapelor de colectare, procesare și validare, și prin obținerea avizului OCPI, se asigură că "harta realității" pe care se va proiecta viitorul comunei Crețeni este una precisă, conformă și de încredere, deschizând calea către analiza stratului juridic și corelarea cu datele cadastrale.

3. Suport Cadastral și Memoriu Topo-Cadastral

Acest capitol fundamentează identitatea juridică a teritoriului comunei Crețeni, realizând o integrare esențială între stratul fizic, descris de suportul topografic actualizat, și stratul juridic, reprezentat de baza de date cadastrală oficială. Analiza se axează pe procesul de corelare a acestor două realități, pe delimitarea intravilanului și pe identificarea sistematică a neconcordanțelor tehnice dintre planuri și evidențe, în conformitate cu prevederile contractuale și legale în vigoare. Demersul este de natură tehnică și procedurală, având ca scop constatarea și documentarea discrepanțelor, fără a intra în sfera litigiilor de fond funciar, care sunt subiectul unui capitol separat. Prin acest proces se asigură o bază solidă, auditabilă și coerentă pentru toate reglementările urbanistice propuse în Planul Urbanistic General (PUG), garantând aplicabilitatea acestora în relația cu dreptul de proprietate.

Metodologia de lucru presupune o succesiune de operațiuni tehnice menite să asigure o corelare precisă între realitatea fizică și cea juridică, în conformitate cu legislația în vigoare. Procesul debutează cu suprapunerea digitală a planului topografic nou, realizat în sistemul național de proiecție Stereografic 1970, peste ortofotoplanul recent și peste datele vectoriale extrase din sistemul integrat de cadastru și carte funciară (e-terra). Instrumentele utilizate sunt de natură software, specializate în prelucrări GIS, permițând o analiză spațială detaliată și cuantificabilă. Sursele de date oficiale sunt suportul topografic avizat de OCPI, baza de date a Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) și Planul Urbanistic General anterior. Criteriile de analiză a neconcordanțelor se bazează pe toleranțele tehnice admise de normativele în vigoare și pe concordanța cu elementele stabile, materializate în teren.

3.1. Corelarea Datelor Topografice și Cadastrale

CONSTATARE FACTUALĂ: Procesul tehnic de suprapunere și armonizare a suportului topografic nou, avizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) Vâlcea, cu baza de date cadastrală oficială, este etapa fundamentală care asigură aplicabilitatea juridică a Planului Urbanistic General. Obiectivul central al acestei etape, conform cerințelor contractuale, este crearea unei baze de date geospațiale unice și coerente, în care fiecare element topografic (construcție, drum, limită de proprietate materializată) este corelat cu imobilul cadastral corespunzător. Această corelare este obligatorie pentru a asigura că orice reglementare propusă prin PUG poate fi aplicată la nivel de parcelă, în mod neechivoc.

PROBLEMĂ CLARĂ: Incompatibilitatea sistemelor de coordonate între măsurătorile istorice și cele actuale, precum și acuratețea diferită a acestora, generează frecvent decalaje sistematice (de translație sau rotație) sau neconcordanțe locale între cele două seturi de date. {"Aceste discrepanțe, cauzate de vechimea diferită a măsurătorilor, metodologii de lucru eterogene sau erori de prelucrare, fac imposibilă aplicarea directă a reglementărilor urbanistice pe un suport juridic ambiguu."}. Pentru comuna Crețeni, un scenariu frecvent întâlnit este existența unor titluri de proprietate emise în baza legilor fondului funciar, transpuse în planuri cadastrale cu un grad de precizie redus, care la suprapunerea cu suportul topografic nou, realizat în sistem Stereo 70, generează suprapuneri între parcele sau goluri (suprafețe nealocate).

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie corectarea decalajelor și realizarea unei suprapuneri optime la nivel de ansamblu. Acest proces se realizează tehnic prin aplicarea de transformări de coordonate bazate pe puncte de control comune, identificate atât în planul topografic, cât și în cel cadastral. La nivel de parcelă, fiecare limită juridică din cadastru trebuie comparată cu elementele materiale corespunzătoare din planul topografic (garduri, ziduri, limite de culturi). Toate neconcordanțele identificate vor fi cartografiate și documentate sistematic. Implicația pentru PUG este majoră: acesta va opera pe o hartă de sinteză validată, care definește cu precizie limitele parcelelor, domeniul public și privat, și alte elemente cu relevanță juridică. Fără această corelare riguroasă, orice propunere de reglementare rămâne inaplicabilă, iar autorizarea construcțiilor devine un proces litigios.

Procesul detaliat de corelare topo-cadastrală implică o serie de pași tehnici riguroși. Primul pas constă în analiza metadatelor ambelor seturi de date pentru a confirma sistemul de proiecție și acuratețea declarată. Al doilea pas este suprapunerea directă în mediul GIS pentru o primă evaluare vizuală a decalajelor. Ulterior, se identifică puncte de control omoloage, stabile în timp, precum colțuri de clădiri permanente, intersecții de drumuri sau borne, care sunt utilizate pentru a calcula parametrii de transformare (de obicei, o transformare Helmert). La nivelul fiecărei zone problematice, se creează o fișă de analiză detaliată care conține:

- 1. Identificarea imobilelor:** Numerele cadastrale ale tuturor parcelelor implicate în neconcordanță.
- 2. Descrierea discrepanței:** O descriere tehnică precisă a problemei (ex: "suprapunere pe o lățime medie de 0,5 metri pe latura nordică a imobilului A, pe o lungime de 25 de metri, cu imobilul B").
- 3. Documentație juridică:** Referințe la actele de proprietate, dacă sunt disponibile și relevante pentru soluționarea tehnică.
- 4. Localizare spațială:** Marcarea precisă în GRILA TKHC a KILOCAROU LUI și HECTACAROURILOR afectate.

Aceste fișe devin anexe la memoriul tehnic și servesc ca bază pentru viitoare proceduri de actualizare cadastrală, care însă exced scopul PUG. Finalizarea procesului de corelare are ca rezultat o hartă de bază integrată, esențială pentru toate analizele ulterioare. Baza de date consolidată devine astfel premisa pentru analiza critică a limitei de intravilan.

3.2. Limita de Intravilan

CONSTATARE FACTUALĂ: Limita de intravilan reprezintă una dintre cele mai importante reglementări urbanistice, separând teritoriul constructibil de cel agricol sau forestier, conform Legii nr. 350/2001. Analiza pentru comuna Crețeni trebuie să pornească de la situația juridică actuală a intravilanului, așa cum este ea avizată de OCPI și preluată din baza de date cadastrală oficială, care reprezintă referința legală la momentul elaborării PUG.

PROBLEMĂ CLARĂ: Problematika intravilanului este complexă, deoarece, în practică, pot coexista multiple limite de referință care nu se suprapun perfect:

1. **Limita din PUG-ul anterior:** Limita aprobată prin ultima documentație de urbanism, a cărei valabilitate a fost prelungită.
2. **Limita din e-terra:** Limita înregistrată în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, care constituie referința juridică oficială.
3. **Limita fizică a zonei construite:** Limita observabilă pe ortofotoplanuri, care reflectă dezvoltarea reală din teren, incluzând eventuale construcții dezvoltate în afara intravilanului aprobat.

Frecvent, dezvoltarea de construcții în afara intravilanului aprobat duce la o extindere necontrolată a zonei construite, fenomen cunoscut ca "urban sprawl", generând presiune asupra infrastructurii și dificultăți în asigurarea serviciilor publice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie o analiză comparativă, prin suprapunere în GIS, a tuturor acestor limite pentru a identifica și cuantifica zonele de extindere neconformă. Implicația pentru PUG este că propunerea de actualizare a limitei de intravilan trebuie fundamentată pe criterii obiective și transparente, în conformitate cu metodologia legală. Criteriile de fundamentare, conform legislației, includ:

- a) Gradul de ocupare și consolidare a zonelor construite existente: Se prioritizează ocuparea terenurilor libere din interiorul intravilanului existent.
- b) Existența și capacitatea rețelelor edilitare: Extinderea intravilanului este condiționată de posibilitatea reală de extindere a rețelelor de apă, canalizare și electricitate.
- c) Constrângerile naturale sau legale: Se evită includerea în intravilan a zonelor de risc (alunecări, inundații) sau a celor cu regim de protecție specială.
- d) Tendințele de dezvoltare demografică și economică: Necesarul de teren pentru locuințe și activități economice este estimat pe baza proiecțiilor din studiile de fundamentare.

O zonă dezvoltată organic, cu un grad ridicat de ocupare, parțial echipată cu utilități și fără riscuri naturale, poate fi un candidat pentru includerea în noul intravilan. În schimb, un grup izolat de construcții, într-o zonă inundabilă, trebuie să rămână în afara intravilanului, iar RLU va introduce reglementări clare care să descurajeze continuarea dezvoltării, conform Legii 50/1991. Clarificarea acestei limite este un pas obligatoriu care fundamentează întreaga strategie de dezvoltare. Analiza comparativă a suprafețelor (PUG anterior vs. Cadastru vs. zona construită reală) va fi sintetizată într-un tabel, deși datele precise pentru o astfel de comparație necesită o analiză detaliată a datelor cadastrale, care trebuie furnizate de autoritatea locală.

3.3. Neconcordanțe Cadastrale și Memoriu Tehnic

CONSTATARE FACTUALĂ: Procesul de corelare a datelor topografice cu cele cadastrale relevă inevitabil un set de neconcordanțe tehnice care trebuie sintetizate și documentate într-un mod sistematic. Aceste informații se consolidează într-un memoriu tehnic topo-cadastral, document esențial care diagnostichează problemele la nivelul întregului teritoriu administrativ și oferă o bază de date structurată pentru viitoarele demersuri administrative de corectare a erorilor de către autoritățile competente (OCPI, UAT).

PROBLEMĂ CLARĂ: Neconcordanțele cadastrale—precum decalaje planimetrice între reprezentarea grafică și situația reală, diferențe de suprafață între actele de proprietate și măsurători, imobile neînregistrate în cartea funciară sau suprapuneri de proprietăți—creează incertitudine juridică și acționează ca un blocaj major în calea dezvoltării. În zonele cu un grad ridicat de incertitudine, aplicarea reglementărilor urbanistice devine dificilă sau imposibilă, descurajând investițiile și generând litigii.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Planul Urbanistic General trebuie să facă o distincție clară între constatarea tehnică a neconcordanțelor și soluționarea juridică a acestora, care excede scopul documentației de urbanism. Memoriul tehnic topo-cadastral va avea un rol constatator și va include, în mod obligatoriu, următoarele componente:

1. Descrierea metodologiei de lucru: O prezentare detaliată a surselor de date utilizate, a procedurilor de transformare a coordonatelor și a toleranțelor tehnice aplicate în analiza neconcordanțelor.
2. Sinteză cantitativă: O statistică la nivel de comună care prezintă numărul total de imobile analizate, procentul celor cu probleme identificate și suprafața totală afectată de diverse tipuri de neconcordanțe.
3. Registrul neconcordanțelor: O listă detaliată, în format tabelar, a tuturor neconcordanțelor semnificative, organizată pe KILOCAROURI și HECTACAROURI, care să includă pentru fiecare caz: ID-ul cadastral, tipul problemei, o descriere tehnică și localizarea precisă.
4. Planșe anexe: Un set de hărți tematice care ilustrează grafic distribuția spațială a principalelor tipuri de neconcordanțe (ex: "Harta zonelor cu suprapuneri de proprietăți").

Implicația directă pentru Regulamentul Local de Urbanism este că, pentru zonele identificate ca fiind critice (cu un grad ridicat de neconcordanțe), autorizarea construcțiilor poate fi condiționată de realizarea prealabilă a unor documentații cadastrale de actualizare sau rectificare a limitelor. Astfel, PUG-ul acționează ca un catalizator pentru procesul de clarificare a evidenței cadastrale, asigurând o bază spațială și juridică mult mai bine definită pentru capitolele de analiză următoare.

4. Studiu Geotehnic și Hidrogeologic

Studiul geotehnic și hidrogeologic fundamentează condițiile tehnice de construire pe teritoriul comunei Crețeni, analizând substratul fizic și resursele de apă subterană. Acesta stabilește cadrul general al construibilității, identifică zonele cu riscuri geotehnice precum tasări sau alunecări și evaluează potențialul hidrogeologic, oferind premisele esențiale pentru asigurarea siguranței și durabilității construcțiilor. Analiza se aliniaza normativelor tehnice în vigoare privind proiectarea geotehnică și siguranța în construcții, fără a substitui studiile geotehnice punctuale, care rămân obligatorii pentru fiecare proiect de construcție individual, conform legislației.

Metodologia de lucru se bazează pe sinteza datelor geologice și hidrogeologice existente pentru unitatea geomorfologică a Piemontului Getic, corelate cu cerințele legislative naționale. Sursele de date includ hărți geologice regionale și date istorice din foraje, iar instrumentele de analiză sunt de natură conceptuală, vizând crearea unei imagini de ansamblu coerente. O ipoteză fundamentală este că teritoriul comunei prezintă o varietate de condiții geotehnice, necesitând o abordare diferențiată a reglementărilor urbanistice. Riscurile specifice de inundații, tratate tangențial aici din perspectiva interacțiunii cu pânza freatică, sunt analizate în detaliu în capitolul dedicat protecției mediului.

4.1. Zonificare Geotehnică

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul administrativ al comunei Crețeni, cu o suprafață totală de 2.869 de hectare, prezintă o diversitate de condiții de fundare. Această eterogenitate este determinată de apartenența la unitatea geomorfologică a Piemontului Getic și de prezența unor depozite geologice neogene și cuaternare. Acestea includ o varietate de materiale, de la argile și argile calcaroase, la gresii slab cimentate, nisipuri și pietrișuri, fiecare cu un comportament geomecanic distinct sub încărcările aplicate de construcții.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unei zonificări geotehnice la scara Planului Urbanistic General (PUG) face dificilă reglementarea coerentă a construcțiilor și orientarea dezvoltării către zonele cele mai sigure din punct de vedere tehnic și economic. Planificarea urbanistică realizată fără a lua în considerare caracteristicile subsolului poate conduce la autorizarea unor construcții în zone cu condiții dificile de fundare, generând costuri suplimentare și nejustificate pentru beneficiari, precum și riscuri semnificative pentru siguranța pe termen lung a clădirilor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie realizarea unei zonificări geotehnice preliminare, care să clasifice teritoriul în categorii de construibilitate. Implicația directă pentru PUG și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este că această zonificare va fundamenta reguli de construire diferențiate, adaptate la specificul local. RLU va stabili condiționalități precise pentru fiecare zonă, de la cerințe privind adâncimea și tipul investigațiilor geotehnice, la restricții privind tipologia construcțiilor permise (regim de înălțime, funcțiune) sau la impunerea unor soluții de fundare speciale. Această abordare preventivă este crucială pentru dezvoltarea durabilă și sigură a localității.

Clasificarea zonelor se realizează pe baza unor criterii tehnice, adaptate la specificul local, după cum urmează:

- 1. Zone favorabile construcțiilor:** Acestea corespund arealelor unde terenul de fundare, situat la adâncimi rezonabile, este alcătuit din depozite cu o bună capacitate portantă, precum pietrișuri și nisipuri îndesate (ex: terasa medie a pârâului Pesceana). Nivelul apei subterane este suficient de adânc pentru a nu influența fundarea directă. În aceste zone, se pot aplica soluții de fundare standard, iar cerințele de investigare geotehnică sunt minime, conform normativelor.
- 2. Zone condiționat construibile:** Acestea includ terenuri cu pământuri cu potențial contractil sau cu umflături mari (argile active), unde sunt necesare soluții de fundare speciale pentru a preîntâmpina efectele variațiilor de umiditate. Măsurile pot include fundarea sub adâncimea de îngheț (minim 0,70 m), utilizarea de perne de balast, drenuri perimetrare și trotuare de protecție. Studiile geotehnice în aceste zone trebuie să determine cu precizie parametrii de contracție-umflare.
- 3. Zone cu condiții dificile sau restricții severe:** Acestea corespund unor areale cu pământuri sensibile la umezire (loessoide), terenuri mlăștinoase, umpluturi necontrolate sau zone cu pante abrupte și potențial de instabilitate generală. În aceste perimetre, RLU poate impune restricții severe, interdicții temporare de construire până la realizarea unor lucrări de stabilizare, sau poate condiționa orice dezvoltare de realizarea unor lucrări ample și costisitoare de ameliorare a terenului.

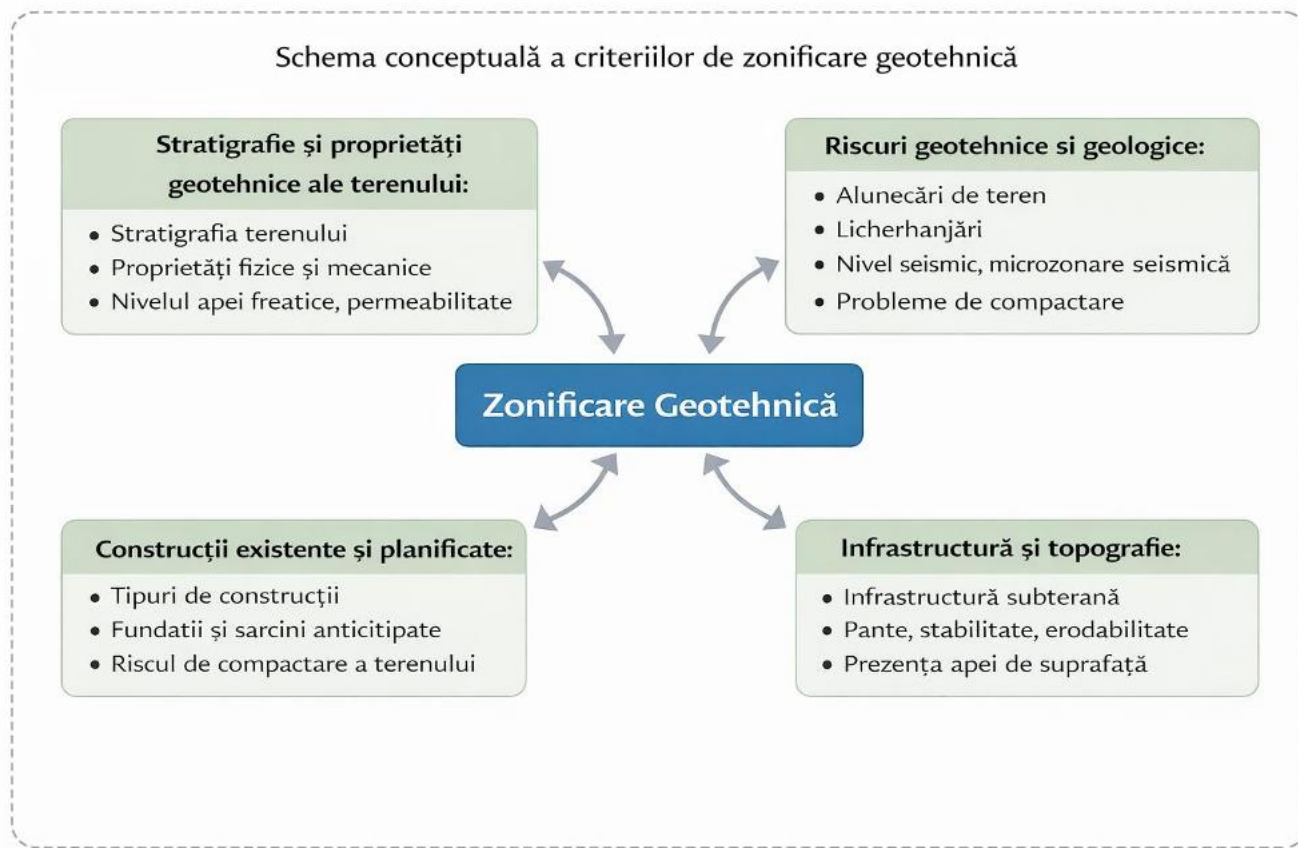


Figura 1 - Schemă conceptuală a criteriilor de zonificare. Sursă: Proiectant

Un scenariu aplicativ al acestei zonificări este analiza unei propuneri de extindere a intravilanului. Pentru o extindere propusă într-o zonă marcată ca "favorabilă" în KILO_CAROUL [Xxx, Yyy], cerințele din PUG pot fi mai relaxate, permițând o dezvoltare rezidențială cu densitate medie. În schimb, dacă extinderea vizează o zonă "condiționată", PUG poate impune obligativitatea realizării unor studii geotehnice aprofundate încă din faza de Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și poate limita regimul de înălțime al construcțiilor. Zonificarea geotehnică permite, așadar, o alocare rațională a funcțiunilor pe teritoriu, orientând dezvoltările intensive către zonele sigure și stabile.

4.2. Risc de Tasare

CONSTATARE FACTUALĂ: Anumite tipuri de pământuri identificate pe teritoriul comunei Crețeni, în special argilele și pământurile prăfoase cu umiditate ridicată și plasticitate mare, precum și eventualele umpluturi necontrolate, prezintă un risc semnificativ de tasare sub încărcările transmise de construcții. Fenomenul este definit ca deformarea pe verticală a terenului și poate compromite stabilitatea structurală a clădirilor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Tasările neuniforme, cunoscute și ca tasări diferențiate, reprezintă un risc major. Acestea pot genera degradări structurale și nestructurale severe: fisuri înclinate în pereți, crăpături în grinzi și planșee, afectarea funcționării normale a ușilor și ferestrelor și, în cazuri extreme, compromiterea stabilității generale a construcției. Lipsa unei identificări clare a zonelor expuse la acest risc la nivelul PUG poate conduce la autorizarea unor construcții cu soluții de fundare inadecvate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatoriu ca PUG să delimiteze zonele cu potențial de tasare și să impună, prin RLU, măsuri preventive clare. Implicația este că, pentru aceste zone, RLU va condiționa autorizarea construcțiilor de:

- a) efectuarea unor studii geotehnice aprofundate, cu investigații de teren (foraje, penetrări statice și dinamice) până la adâncimi corespunzătoare, care să depășească stratul compresibil;
- b) utilizarea unor soluții de fundare speciale, precum fundații de tip radier general, care distribuie uniform încărcările, sau fundații pe piloți, care transmit încărcările la straturi de teren mai rezistente, situate la adâncime.

Deși aceste măsuri pot crește costul inițial al construcției, ele sunt esențiale pentru a asigura siguranța pe termen lung a investiției.

Identificarea zonelor cu risc de tasare la scara PUG se bazează pe corelarea informațiilor geologice și hidrogeologice. Zonele unde hărțile geologice indică prezența unor pachete groase de argile prăfoase, în special în luncile și pe terasele inferioare ale pârâului Pesceana, sunt considerate ca având un risc potențial ridicat. De asemenea, sunt susceptibile zonele unde au existat în trecut activități de exploatare (balastiere) sau depozitari necontrolate de deșeuri, care au fost ulterior acoperite cu pământ. Factori externi precum modificarea nivelului hidrostatic freatic, excavațiile adânci în vecinătate sau vibrațiile generate de traficul greu pot accentua și accelera fenomenul de tasare.

4.3. Risc la Alunecări de Teren

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Crețeni, fiind situată în unitatea geomorfologică a Piemontului Getic, este expusă riscului la alunecări de teren, în special pe versanții cu pante accentuate. Acest hazard geotehnic major, care implică deplasarea unor mase de pământ sub acțiunea gravitației, poate fi declanșat de factori naturali (precipitații abundente și prelungite,

seisme) sau antropici (tăieri de păduri, excavații neconsolidate la baza versantului, supraîncărcări în partea superioară).

PROBLEMĂ CLARĂ: Dezvoltarea de construcții în zone cu potențial de instabilitate, fără o evaluare riguroasă a riscului, poate duce la consecințe severe, de la pierderi economice majore prin distrugerea proprietăților și a infrastructurii, până la pierderi de vieți omenești. Lipsa unei hărți de susceptibilitate la alunecări, realizată la scara PUG, împiedică reglementarea eficientă a utilizării terenului în aceste zone vulnerabile.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: {"Este obligatoriu ca PUG să delimiteze zonele expuse la risc de alunecări și să instituie măsuri de management al riscului, conform Legii nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural."} [paraphrase: Parlamentul României, "Legea nr. 575/2001", Art. 4]. Implicația pentru RLU este că pentru zonele cu susceptibilitate ridicată și foarte ridicată se vor impune restricții severe de construire. Regulamentul poate institui interdicția totală de construire (zonă non-aedificandi) sau poate permite doar construcții ușoare (anexe agricole, construcții provizorii), condiționat de realizarea unor studii geotehnice de detaliu care să demonstreze că stabilitatea amplasamentului este asigurată prin lucrări de consolidare.

Cartografierea susceptibilității la alunecări la scara unui PUG se realizează printr-o abordare semi-cantitativă, bazată pe suprapunerea și analiza hărților tematice în sistem GIS:

1. **Harta pantelor:** Derivată din Modelul Digital al Terenului, aceasta identifică versanții cu înclinare ridicată (peste 15-20%), considerați critici din punct de vedere al stabilității.
2. **Harta geologică:** Aceasta delimitează zonele cu formațiuni predispuse la instabilitate, precum alternanțele de argile, marne și nisipuri, care favorizează formarea unor suprafețe de alunecare.
3. **Harta utilizării terenului:** Prin aceasta se identifică zonele despădurite sau cu intervenții antropice majore (drumuri, excavații) care pot agrava instabilitatea naturală a versanților.
4. **Inventarul alunecărilor existente:** Acesta include cartografierea alunecărilor active sau stabilizate, identificate prin foto-interpretare și observații de teren, care indică zonele cu predispoziție istorică.

Prin combinarea acestor informații, se obține o hartă de susceptibilitate care clasifică teritoriul în clase de risc (foarte redus, redus, mediu, ridicat, foarte ridicat).

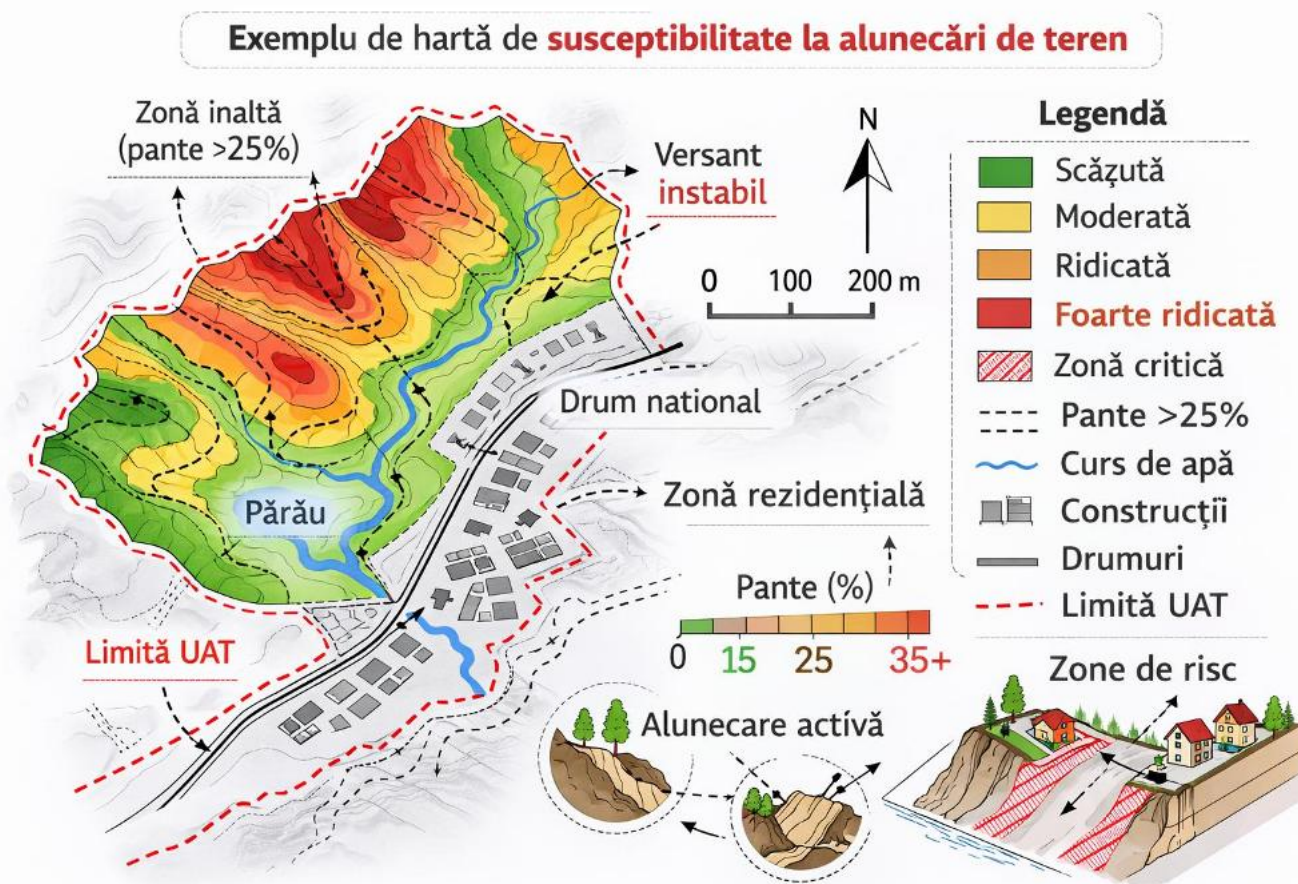


Figura 2 - Exemplu de hartă de susceptibilitate la alunecări de teren. Sursă: Proiectant

4.4. Resurse Hidrogeologice

CONSTATARE FACTUALĂ: Resursele de apă subterană de pe teritoriul comunei Crețeni reprezintă o componentă vitală pentru alimentarea cu apă a comunității, în special în zonele neconectate la sistemul centralizat, precum și pentru ecosistemele locale. Se pot identifica două tipuri principale de acvifere: acviferul freatic de mică adâncime, vulnerabil la poluare, și acviferele de adâncime, cantonate în formațiuni neogene, care sunt protejate de straturi impermeabile și au, de regulă, o calitate a apei superioară.

PROBLEMĂ CLARĂ: Principala amenințare la adresa resurselor de apă subterană, în special a acviferului freatic, este poluarea difuză de la suprafață. Aceasta provine din surse precum fosele septice neetanșe, depozitele de deșeuri neconforme sau utilizarea necorespunzătoare a îngrășămintelor chimice și a pesticidelor în agricultură. Odată ce un acvifer este contaminat, procesul de remediere ecologică este extrem de dificil, îndelungat și costisitor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: {"PUG trebuie să fundamenteze măsuri de protecție a resurselor de apă, în conformitate cu Legea Apelor nr. 107/1996."} [paraphrase:

Parlamentul României, "Legea apelor nr. 107/1996", Art. 5]. Implicația pentru RLU este instituirea unor reguli clare și obligatorii, care includ:

1. Delimitarea zonelor de protecție sanitară în jurul surselor de apă utilizate pentru alimentarea centralizată a populației, unde anumite activități cu potențial poluator (ferme zootehnice, depozite de substanțe periculoase) sunt strict interzise.
2. Impunerea unor condiții tehnice stricte pentru realizarea sistemelor individuale de colectare și epurare a apelor uzate în zonele fără sistem centralizat de canalizare, pentru a preveni contaminarea pânzei freatice.

Evaluarea resurselor implică analiza parametrilor hidraulici ai acviferelor, precum adâncimea nivelului hidrostatic, direcția de curgere a apei subterane, debitul sustenabil și caracteristicile fizico-chimice ale apei. Pe baza datelor din fântânile și forajele existente, se pot realiza hărți hidrogeologice care să arate zonele cu cel mai mare potențial de debit și cele mai vulnerabile la poluare. Aceste hărți sunt esențiale pentru planificarea viitoarelor sisteme de alimentare cu apă și pentru protecția pe termen lung a acestei resurse vitale, încheind astfel ciclul de analiză a subsolului.

5. Studiu privind Protecția Mediului, Riscuri Naturale și Antropice

Acest capitol fundamentează măsurile de protecție a cadrului natural și de management al riscurilor pentru comuna Crețeni, pornind de la principiul că dezvoltarea urbană trebuie să se desfășoare în armonie cu mediul. Analiza integrează riscurile hidrologice, regimul ariilor protejate și sursele de poluare, focalizându-se pe interacțiunea dintre dezvoltarea propusă prin Planul Urbanistic General (PUG) și constrângerile de mediu. Sunt stabilite direcțiile de acțiune și regulile generale, fără a substitui studiile de evaluare a impactului asupra mediului (EIM) sau evaluările adecvate (EA) necesare pentru proiecte specifice.

Metodologia de lucru se bazează pe sinteza datelor existente și pe aplicarea cadrului legislativ specific de mediu, utilizând instrumente precum cartografierea zonelor de risc, interpretarea hărților de hazard și aplicarea matricelor de conformitate, precum cea pentru principiul "Do No Significant Harm" (DNSH). O ipoteză fundamentală este că echilibrarea nevoilor de dezvoltare cu obligațiile de protecție a mediului este posibilă doar printr-o planificare spațială riguroasă, bazată pe surse de date precum studiile de risc la nivel județean, planurile de management pentru ariile protejate și datele de la autoritățile de mediu.

5.1. Risc la Inundații

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei Crețeni este traversat de pârâul Pesceana, un curs de apă cu regim pluvial și debit variabil care, deși poate seca în perioadele aride, nu produce inundații prin revărsare directă. Datele hidrologice și strategiile județene indică însă un risc de inundații periodice, cauzat de scurgerile rapide de pe versanți (flash floods) în urma ploilor torențiale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Pericolul real este reprezentat de inundațiile rapide și acumulările locale de apă, generate de precipitații de mare intensitate pe versanții cu înclinație ridicată și cu acoperire vegetală redusă. Aceste fenomene afectează direct zonele joase, terenurile agricole, infrastructura rutieră și gospodăriile situate la baza versanților, în special în KILO_CAROURILE care intersectează văi secundare. Lipsa unei delimitări clare a acestor zone vulnerabile face dificilă implementarea unor măsuri preventive eficiente.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Planul Urbanistic General trebuie să adreseze explicit acest risc. Chiar și în absența unor hărți de hazard detaliate, este obligatorie delimitarea

unor zone de precauție pe baza analizei morfologice (văi, talveguri, zone depresionare). Implicația pentru PUG și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este că, în aceste zone, se vor institui reglementări speciale. Conform normelor metodologice, pentru arealele frecvent inundabile se poate institui interdicție definitivă de construire pentru locuințe și funcțiuni critice. Pentru alte zone cu potențial de risc, RLU va condiționa autorizarea construcțiilor de:

1. realizarea unor studii hidrologice la nivel de parcelă;
2. supraînălțarea cotei de construire;
3. implementarea unor soluții de management al apelor pluviale (bazine de retenție, suprafețe permeabile).

5.2. Arii Naturale Protejate

CONSTATARE FACTUALĂ: Finanțarea prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) și documentația contractuală impun, prin principiul DNSH, o analiză riguroasă a relației dintre dezvoltarea propusă prin PUG și rețeaua de arii naturale protejate, inclusiv siturile Natura 2000. Analiza datelor oficiale de la Agenția Națională pentru Arii Naturale Protejate (ANANP) indică faptul că, la data elaborării, teritoriul administrativ al comunei Crețeni nu se suprapune direct cu niciun sit Natura 2000 (SCI sau SPA).

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unei suprapuneri directe nu elimină responsabilitatea de a evalua impactul potențial asupra siturilor din vecinătate. Orice intervenție majoră propusă în PUG trebuie să parcurgă procedura de evaluare adecvată (EA), pentru a demonstra că nu va afecta negativ integritatea ecologică a acestora. Ignorarea acestei proceduri poate duce la blocarea proiectelor de investiții sau la anularea documentației de urbanism.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va adopta o abordare precaută. RLU va institui un regim de reglementare special pentru zonele limitrofe siturilor Natura 2000 din proximitate, dacă acestea vor fi identificate. Orice activitate propusă în aceste zone tampon va fi condiționată de obținerea avizului administratorului ariei protejate. În plus, RLU va introduce condiționări specifice pentru a preveni impactul negativ indirect, care pot include:

1. limitarea densității construcțiilor;
2. interzicerea anumitor activități industriale poluante;
3. obligativitatea păstrării unor coridoare ecologice.

Respectarea acestor reglementări este esențială pentru conservarea biodiversității și pentru eligibilitatea proiectelor la finanțări europene.

5.3. Surse de Poluare și Riscuri Antropice

CONSTATARE FACTUALĂ: Deși comuna Crețeni nu este un pol industrial, pe teritoriul său există activități umane care constituie surse de poluare și generează riscuri pentru mediu. Cele trei surse principale identificate sunt:

- 1) activitățile agricole, prin utilizarea de îngrășăminte și pesticide;
- 2) traficul rutier, în special pe DN 67B;
- 3) gestionarea neconformă a deșeurilor și a apelor uzate în gospodăriile neracordate la rețeaua de canalizare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscurile antropice sunt adesea difuze și greu de cuantificat. Poluarea din agricultură nu are o sursă punctuală, ci afectează suprafețe extinse, cu un impact cumulat asupra solului și apelor. Gestionarea neconformă a deșeurilor în zonele izolate și utilizarea de fose septice neconforme constituie riscuri majore pentru calitatea apelor subterane. Lipsa unei monitorizări sistematice face dificilă evaluarea exactă a nivelului de poluare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Planul Urbanistic General trebuie să adopte o abordare preventivă. Implicația pentru PUG este necesitatea de a cartografia principalele surse potențiale de poluare și de a delimita zone de protecție sanitară. RLU va introduce reguli clare, structurate pe categorii de risc:

1. **Poluarea din agricultură:** RLU va delimita perimetre de protecție de 15-20 de metri în jurul surselor de apă, unde utilizarea îngrășămintelor chimice va fi restricționată.
2. **Poluarea din trafic:** Pentru DN 67B, RLU va impune o retragere minimă a noilor locuințe de la axul drumului și va condiționa autorizarea de plantarea unor perdele vegetale de protecție.
3. **Gestionarea deșeurilor:** PUG-ul va propune și rezerva amplasamente clare pentru platforme de colectare selectivă și centre de compost.
4. **Riscuri industriale:** RLU va impune respectarea zonelor de protecție sanitară pentru agenții economici existenți (ex: S.C. AGROCHIMICA S.R.L.) și va interzice amplasarea de noi activități cu risc în proximitatea zonelor locuite.

5.4. Principiul "Do No Significant Harm" (DNSH)

CONSTATARE FACTUALĂ: Finanțarea elaborării PUG prin PNRR impune, ca o condiție non-negociabilă, respectarea principiului "Do No Significant Harm" (DNSH). Nicio propunere din PUG nu trebuie să aducă un prejudiciu semnificativ niciunui dintre cele șase obiective de mediu ale Uniunii Europene: atenuarea și adaptarea la schimbările climatice, utilizarea durabilă a apei, economia circulară, prevenirea poluării și protecția biodiversității.

PROBLEMĂ CLARĂ: Asigurarea conformității cu principiul DNSH necesită o evaluare tehnică riguroasă pentru fiecare propunere majoră din PUG. O evaluare superficială poate fi contestată în etapele de avizare sau de contractare a finanțărilor pentru proiectele derivate din PUG, ducând la blocarea întregului proces de dezvoltare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatoriu ca PUG să demonstreze, explicit și argumentat tehnic, conformitatea cu principiul DNSH. Această analiză trebuie aplicată la nivelul PUG-ului ca întreg, dar și la nivelul propunerilor de zonificare. Implicația pentru RLU este că acesta va integra mecanisme și reguli concrete care să asigure respectarea principiului în faza de autorizare. De exemplu, o propunere de extindere a intravilanului va trebui să demonstreze că nu crește emisiile din trafic (prin conectare la transport public), este amplasată în zonă cu risc climatic redus, este condiționată de racordarea la canalizare și nu distruge un habitat natural valoros. O dezvoltare care respectă aceste condiții va avea un impact considerat nesemnificativ asupra celor șase obiective, asigurând conformitatea. Astfel, principiul DNSH funcționează ca un filtru de calitate, asigurând că dezvoltarea finanțată este cu adevărat durabilă.

6. Studiu privind Tipurile de Proprietate și Circulația Juridică

Acest capitol fundamentează politicile funciare ale Planului Urbanistic General prin clarificarea regimului juridic al terenurilor din comuna Crețeni. Analiza se concentrează pe cartografierea structurii proprietății, pe inventarierea sistematică a terenurilor cu situații juridice neclare și pe analiza dinamicii imobiliare. Demersul are ca idee-forță faptul că o dezvoltare urbanistică coerentă este imposibilă fără o fundație juridică stabilă și transparentă, vizând diagnoza funciară, identificarea blocajelor și formularea de soluții de reglementare.

Metodologia aplicată îmbină analiza cadrului legislativ cu interpretarea datelor cadastrale și a evidențelor administrative. Sursele de date principale sunt baza de date a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară, evidențele de la nivelul primăriei și cadrul normativ în vigoare, incluzând Codul Civil, Legea fondului funciar nr. 18/1991 și Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996. Criteriile de analiză se concentrează pe identificarea discrepanțelor dintre situația juridică (din acte) și cea faptică (din teren), precum și pe evaluarea impactului acestor neconcordanțe asupra potențialului de dezvoltare. Studiul identifică și localizează problemele juridice, dar nu se substituie procedurilor legale de soluționare a acestora, oferind însă un cadru pentru prioritizarea intervențiilor.

6.1. Structura Proprietății

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul administrativ al comunei Crețeni, cu o suprafață totală de 2.869 de hectare, structura proprietății este compusă din proprietate publică și proprietate privată. Fiecare se subdivide, conform legii, în proprietate a statului și a unității administrativ-teritoriale (UAT). Proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice reprezintă cea mai mare parte a teritoriului, în special terenurile agricole, care ocupă 1.661 de hectare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unui inventar digital complet și centralizat la nivelul UAT, care să delimiteze cu precizie toate imobilele din domeniul public și privat al comunei, îngreunează managementul activelor și planificarea investițiilor publice. O a doua problemă structurală majoră este fărâmițarea excesivă a proprietății agricole, un obstacol în calea unei agriculturi moderne.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară crearea unui strat GIS dedicat regimului juridic al proprietății, corelat cu baza de date cadastrală, care să stea la baza tuturor analizelor și propunerilor. Acest strat trebuie să diferențieze clar imobilele din proprietatea publică de cele din proprietatea privată. PUG-ul trebuie, de asemenea, să creeze cadrul de reglementare

care să faciliteze procesele de comasare a terenurilor agricole, prin definirea de perimetre de comasare sau prin acordarea de facilități urbanistice.

Domeniul public al comunei Crețeni, de interes local, este alcătuit din totalitatea bunurilor de uz sau interes public local. Acesta include, conform legii: 1. drumurile comunale și vicinale; 2. piețele, parcurile publice și zonele de agrement; 3. cursurile de apă de importanță locală; 4. clădirile și terenurile aferente instituțiilor publice locale (sediul primăriei, școala, grădinița, căminul cultural). Rețeaua stradală principală este formată din DN 67B, DJ 677A și DC 88. Cartografierea exactă a acestor bunuri este esențială pentru a defini zonele de protecție și servituțile aferente în Regulamentul Local de Urbanism. Deși o cuantificare precisă a suprafețelor nu este posibilă în absența unui inventar cadastral digital complet, categoriile de bunuri sunt clar definite legal.

Domeniul privat al comunei este constituit din bunuri care aparțin UAT, dar nu fac parte din domeniul public. Acestea pot include terenuri și clădiri fără uz public direct, locuințe sociale sau terenuri pentru concesionare. Inventarierea precisă a acestor active este crucială, deoarece ele reprezintă o resursă pentru dezvoltarea economică. PUG poate stabili destinația acestor terenuri pentru parcuri industriale, zone de servicii sau proiecte de locuințe pentru tineri, contribuind la implementarea strategiei de dezvoltare. Lipsa unei imagini clare asupra regimului juridic al fiecărei parcele reprezintă un risc major, iar crearea unui strat GIS dedicat proprietății este, așadar, o condiție tehnică absolut necesară.

6.2. Terenuri cu Probleme Juridice

CONSTATARE FACTUALĂ: Existența terenurilor cu statut juridic incert, incluzând litigii de fond funciar, suprapuneri cadastrale, succesiuni nedezbătute și imobile fără stăpân, reprezintă un blocaj semnificativ în calea dezvoltării coerente a comunei.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste terenuri sunt, în practică, scoase din circuitul civil și urbanistic, generând discontinuități în țesutul localității, împiedicând o planificare rațională și descurajând investițiile. Un proiect de utilitate publică, precum extinderea unei rețele de apă, poate fi blocat de un singur litigiu.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să instituie un regim urbanistic de precauție pentru aceste zone, condiționând orice dezvoltare de clarificarea prealabilă a situației juridice. Se propune crearea unui strat GIS dedicat, "Registrul Terenurilor cu Probleme Juridice", actualizat dinamic de administrația locală. Pentru zonele cartografiate cu probleme juridice, certificatul de urbanism va fi eliberat cu condiția expresă ca autorizația de construire să fie emisă

doar după prezentarea dovezii de intabulare a dreptului de proprietate, liber de orice sarcini sau litigii.

Litigiile de fond funciar, adesea legate de procesele de retrocedare demarate în baza Legii nr. 18/1991, pot viza reconstituirea dreptului de proprietate, stabilirea limitelor sau anularea unor titluri. O altă sursă de incertitudine o reprezintă suprapunerile de imobile, care apar frecvent la suprapunerea planurilor cadastrale vechi peste suportul topografic actual în sistem Stereo 70. Terenurile și clădirile abandonate, cauzate adesea de succesiuni nedezbătute, au un impact vizual direct și devin surse de insecuritate. Cartografierea acestor probleme este esențială, iar registrul GIS propus ar trebui să conțină pentru fiecare poligon:

- a) Tipul problemei: litigiu, suprapunere, succesiune neclară sau imobil abandonat;
- b) Localizarea: KILOCAROURI și HECTACAROURI relevante;
- c) Referințe: număr dosar, referat cadastru etc.;
- d) Status: în analiză, în instanță, soluționat.

Acest instrument ar oferi o imagine clară a zonelor prioritare și ar permite o mai bună coordonare între departamentele de urbanism și juridic.

6.3. Piața Funciară

CONSTATARE FACTUALĂ: Deși lipsesc date statistice centralizate, indicatori indirecti, precum proximitatea față de municipiul Drăgășani (situat la 7 kilometri), sugerează o presiune imobiliară în creștere în comuna Crețeni. Un alt factor este dinamica internă, unde fărâmițarea proprietății agricole crește disponibilitatea de vânzare a terenurilor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Incapacitatea administrației locale de a cuantifica și gestiona această presiune poate duce la o dezvoltare speculativă și necontrolată ("urban sprawl"), în special în zonele cu acces facil la infrastructura de transport (DN 67B, DJ 677A). Această tensiune între valoarea agricolă a terenului și potențialul său imobiliar este un conflict central pe care PUG-ul trebuie să îl arbitreze.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să creeze un cadru de reglementare care să monitorizeze piața funciară și să orienteze dezvoltarea. Tendința trebuie gestionată, nu ignorată, pentru a transforma presiunea dintr-un factor de risc într-o oportunitate de creștere controlată. Chiar și în absența unor date cantitative complete, PUG-ul va defini instrumente de management, incluzând:

1. **Implementarea unui sistem de monitorizare:** Crearea la nivelul primăriei a unui registru al tranzacțiilor imobiliare, centralizând informațiile din contractele de vânzare-cumpărare (localizare în GRILA TKHC, suprafață, preț).
2. **Analiza periodică:** Realizarea de analize și hărți de valori imobiliare pentru a oferi o imagine transparentă asupra pieței, utilă pentru planificare și politici fiscale.
3. **Orientarea dezvoltării:** Utilizarea investițiilor publice în infrastructură ca instrument strategic pentru a stimula dezvoltarea în zonele dorite și a o limita în cele care trebuie protejate.

6.4. Politici Funciare

CONSTATARE FACTUALĂ: Unitatea Administrativ-Teritorială Crețeni necesită o abordare pro-activă în managementul fondului funciar, depășind rolul pasiv de simplu administrator pentru a corecta dezechilibrele structurale ale proprietății (fărâmițarea) și a implementa proiecte de interes public.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unor instrumente de intervenție funciară face dificilă implementarea proiectelor de infrastructură și modernizarea agriculturii.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se impune formularea unor politici funciare axate pe două direcții majore, care vor fi transpuse în PUG și RLU:

- 1) instrumente pentru implementarea proiectelor de utilitate publică
- 2) măsuri pentru comasarea terenurilor agricole.

Pentru implementarea proiectelor strategice de infrastructură, administrația publică poate utiliza instrumentul exproprierii pentru cauză de utilitate publică, {"reglementat de Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local."} [parafrază: Parlamentul României, "Legea nr. 255/2010"]. PUG-ul joacă un rol esențial, deoarece declararea utilității publice se poate face pentru obiective prevăzute în documentații de urbanism aprobate. Prin urmare, o politică funciară esențială este includerea explicită în PUG a tuturor coridoarelor de utilități publice, a amplasamentelor pentru noi dotări și a proiectelor de infrastructură, declarându-le de utilitate publică.

A doua direcție strategică vizează combaterea fărâmițării excesive a terenurilor agricole. Comasarea poate fi stimulată prin diverse pârghii urbanistice. O politică funciară în acest sens va include:

- a) Delimitarea în planșele PUG a unor perimetre de comasare în zonele cu cel mai mare potențial agricol.
- b) Introducerea în RLU a unor prevederi urbanistice favorabile pentru fermele care realizează comasarea (regim de construire mai flexibil pentru anexe agricole, bonusuri la indicatorii urbanistici).
- c) Corelarea acestor zone cu proiectele de modernizare a drumurilor de exploatație agricolă.

Acest proces creează un cadru stimulativ pentru consolidarea terenurilor și creșterea eficienței agricole. Prin utilizarea inteligentă a instrumentelor juridice și urbanistice, comuna Crețeni poate depăși blocajele generate de un regim funciar problematic.

7. Studiu privind Infrastructura Tehnico-Edilitară

Infrastructura modernă este coloana vertebrală a unei comunități funcționale și un catalizator esențial pentru dezvoltarea durabilă. Acest capitol diagnostichează starea rețelelor de utilități ale comunei Crețeni, fundamentează necesarul de dezvoltare și stabilește direcțiile strategice pentru modernizarea și extinderea acestora. Se analizează capacitatea, gradul de acoperire și starea tehnică a sistemelor de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, precum și necesitatea emergentă a unei infrastructuri pentru vehiculele electrice. Infrastructura de transport este tratată într-un capitol separat.

Analiza critică a eficienței și performanței sistemelor existente, coroborată cu datele de la operatorii de utilități, documentațiile tehnice disponibile la nivelul primăriei și suportul topografic actualizat, fundamentează propunerile de dezvoltare coerente. Ipoteza centrală a acestui demers este că infrastructura actuală este subdimensionată și are o acoperire incompletă, necesitând investiții semnificative, etapizate, pentru a susține viziunea de dezvoltare a comunei. Criteriile de evaluare a performanței sistemelor includ gradul de acoperire a populației, continuitatea serviciului, calitatea parametrilor tehnici și pierderile din rețele. Studiul stabilește direcțiile strategice de dezvoltare, fără a substitui studiile de fezabilitate și proiectele tehnice necesare pentru fiecare investiție.

7.1. Alimentare cu Apă și Canalizare

CONSTATARE FACTUALĂ: Sistemele de alimentare cu apă și de canalizare din comuna Crețeni prezintă un grad de dezvoltare inegal, cu o acoperire parțială a teritoriului, generând disparități în calitatea vieții locuitorilor. Problema este esențială pentru sănătatea publică și condiționează orice dezvoltare urbanistică viitoare, impunând o strategie de investiții coerentă și prioritizată. Zonele deservite de sistemul centralizat, cele care se bazează pe soluții individuale și zonele complet deficitare sunt clar delimitate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Deficitul major se înregistrează în domeniul colectării și epurării apelor uzate, unde lipsa unui sistem centralizat extins la nivelul întregii comune și dependența de soluții individuale (fose septice), adesea neconforme, generează un risc semnificativ de poluare a pânzei freatică și a apelor de suprafață. Deși gradul de acoperire cu apă potabilă este mai mare, starea tehnică a unor tronsoane de rețea, gradul de uzură și pierderile de apă reprezintă vulnerabilități care necesită intervenții.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Planul Urbanistic General trebuie să trateze extinderea și modernizarea rețelelor de apă și canalizare ca o prioritate critică. Implicația pentru PUG este necesitatea de a etapiza investițiile pe termen scurt, mediu și lung, corelându-le cu strategia de dezvoltare spațială. Implicația directă pentru Regulamentul Local de Urbanism este că orice propunere de extindere a intravilanului va fi strict condiționată de posibilitatea tehnică și economică de asigurare a racordării. Pentru zonele unde extinderea nu este fezabilă pe termen scurt, RLU va impune norme tehnice stricte pentru sistemele individuale de epurare, pentru a minimiza impactul asupra mediului, {"în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996."} [paraphrase: Parlamentul României, "Legea apelor nr. 107/1996"].

Zonele deficitare, unde accesul la servicii moderne de apă și canalizare este limitat, sunt concentrate în special în satele periferice. Utilizând GRILA TKHC, aceste zone pot fi identificate în KILO_CAROURILE care acoperă satele Streminoasa, Mrenești și Izvoru. Pentru aceste perimetre, PUG trebuie să propună următoarele soluții ierarhizate:

1. **Extinderea rețelelor centralizate:** Aceasta este soluția prioritară acolo unde densitatea populației justifică investiția.
2. **Implementarea de sisteme locale descentralizate:** Ca soluție intermediară în zonele mai izolate, se pot implementa stații de epurare compacte pentru grupuri de locuințe.
3. **Norme tehnice stricte pentru sisteme individuale:** Ca măsură minimă obligatorie în RLU, se vor stabili condiții clare pentru fosele septice ecologice.

7.2. Alimentare cu Energie Electrică și Gaze

CONSTATARE FACTUALĂ: Infrastructura energetică a comunei Crețeni, formată din rețelele de alimentare cu energie electrică și gaze naturale, asigură un serviciu esențial, dar se confruntă cu provocări legate de starea tehnică, capacitate și gradul de acoperire. O infrastructură energetică fiabilă și corect dimensionată este fundamentală pentru atragerea de noi activități economice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Rețeaua de distribuție a energiei electrice, compusă în principal din linii aeriene, prezintă un grad de uzură ridicat în anumite zone, ceea ce generează fluctuații de tensiune și întreruperi frecvente. În paralel, sistemul de alimentare cu gaze naturale are o acoperire incompletă, lăsând o parte a locuințelor dependente de surse de încălzire alternative, mai puțin eficiente și mai poluante.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Planul Urbanistic General trebuie să integreze o strategie de modernizare și extindere a infrastructurii energetice, corelată cu prognoza de dezvoltare economică și demografică. Implicația pentru PUG este obligația de a rezerva, în planșele

de reglementări, coridoare de protecție pentru liniile electrice majore și de a identifica trasee optime pentru extinderea rețelelor de gaze. Regulamentul Local de Urbanism va transpune aceste coridoare în servituți de utilitate publică și va condiționa dezvoltările noi de avizul operatorilor de rețea.

Pentru zonele propuse pentru dezvoltare economică și rezidențială, este necesară estimarea consumului viitor de energie, luând în considerare numărul de locuințe și profilul consumatorilor. Pe baza acestei estimări, se determină necesitatea unor investiții în extinderea liniilor de medie tensiune sau construirea de noi posturi de transformare. În ceea ce privește gazele naturale, PUG poate identifica zonele prioritare pentru extindere, pe baza unor criterii precum densitatea populației și rentabilitatea economică, și poate corela aceste proiecte cu alte lucrări de infrastructură pentru a reduce costurile de execuție.

7.3. Infrastructură pentru Vehicule Electrice

CONSTATARE FACTUALĂ: Deși prezența vehiculelor electrice în comuna Crețeni este redusă, tendința la nivel național și european, susținută de politici precum Agenda Teritorială 2030, indică o creștere accelerată. Planificarea pro-activă a infrastructurii de încărcare este esențială pentru a încuraja adoptarea mobilității electrice și a alinia comuna la noile standarde de sustenabilitate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența totală a unei infrastructuri publice de încărcare acționează ca o barieră în calea adoptării vehiculelor electrice și descurajează tranzitul. Dezvoltarea acestei rețele în mod reactiv, fără planificare, poate duce la o distribuție ineficientă a stațiilor și la suprasolicitarea rețelei electrice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să ghideze dezvoltarea acestei noi infrastructuri. Implicația pentru RLU este introducerea unor reglementări specifice care să faciliteze și să impună crearea de puncte de încărcare:

- Pentru clădirile noi (rezidențiale colective, comerciale, de birouri) sau pentru cele care trec prin renovări majore, RLU va stipula obligativitatea ca un procent din locurile de parcare să fie echipate cu infrastructură pentru încărcarea vehiculelor electrice.
- PUG-ul va identifica și rezerva terenuri în domeniul public pentru amplasarea de stații de încărcare publice, în special stații de încărcare rapidă (DC). Acestea vor fi amplasate strategic în puncte de interes public (parcarea primăriei, zona școlii) și în

KILO_CAROURILE adiacente drumului național DN 67B, pentru a deservi traficul de tranzit.

- Administrația locală este încurajată să creeze parteneriate public-private pentru a atrage investitori, oferind facilități precum scutiri de la anumite taxe locale sau sprijin în obținerea avizelor.

Planificarea infrastructurii pentru vehicule electrice trebuie corelată strâns cu planurile de modernizare a rețelei de distribuție, pentru a se asigura că aceasta poate prelua sarcina suplimentară.

7.4. Zone Deficitare și Strategii de Dezvoltare

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza sistemelor de infrastructură tehnico-edilitară relevă decalaje semnificative în gradul de echipare, cu zone extinse care duc lipsa unuia sau mai multor servicii de bază. Aceste zone deficitare, concentrate în satele Streminoasa, Mrenești și Izvoru, acționează ca o frână în dezvoltarea echilibrată a localității.

PROBLEMĂ CLARĂ: Inechitățile teritoriale în accesul la infrastructură generează disparități sociale și limitează potențialul de creștere economică. Lipsa unei strategii de investiții coerente și etapizate, bazată pe criterii obiective, face dificilă eliminarea acestor decalaje, în contextul resurselor financiare limitate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Formularea unei strategii de investiții clare, integrate în PUG, devine imperativă. PUG-ul trebuie să cartografieze cu precizie zonele deficitare, utilizând GRILA TKHC pentru localizarea KILO_CAROURILOR critice, și să stabilească o ierarhie a proiectelor de intervenție. RLU va susține această strategie prin condiționarea dezvoltărilor noi de existența infrastructurii, descurajând extinderea în zone neechipate.

Strategia de dezvoltare a infrastructurii, multianuală și corelată cu sursele de finanțare posibile (buget local, programe guvernamentale, fonduri europene, parteneriate public-private), se va baza pe o prioritizare transparentă a investițiilor. Criteriile de prioritizare vor include:

1. **Impactul social:** Numărul de locuitori deserviți.
2. **Urgența sanitară și de mediu:** Prioritate absolută pentru proiectele de apă și canalizare.
3. **Sinergia cu dezvoltarea economică:** Prioritate pentru zonele cu potențial de a atrage investiții.
4. **Fezabilitatea tehnică și costurile estimate.**

Prin corelarea investițiilor în infrastructură cu politicile de dezvoltare spațială, se asigură că fiecare extindere de rețea contribuie la viziunea de ansamblu a PUG, transformând infrastructura din coloana vertebrală într-un motor activ al dezvoltării durabile pentru comuna Crețeni.

8. Studiu Istoric și Peisagistic

Acest capitol fundamentează politicile de protecție a identității locale, având la bază ideea-forță că patrimoniul este o resursă neregenerabilă care definește unicitatea și memoria unui loc. Analiza se concentrează pe identificarea, protejarea și valorificarea patrimoniului cultural și natural al comunei Crețeni. Sunt explorate tematici precum monumentele istorice, siturile arheologice, zonele construite protejate și peisajul cultural, fără a aborda ariile naturale protejate, care sunt tratate în capitolul dedicat mediului. Scopul este de a oferi un fundament solid pentru reglementările urbanistice care vor asigura conservarea acestor valori pentru generațiile viitoare.

Metodologia acestui studiu se bazează pe o abordare multi-disciplinară, care integrează analiza documentară, cartografică și legislativă. Sursele de date principale sunt Lista Monumentelor Istorice actualizată, Repertoriul Arheologic Național, arhivele locale, planurile urbanistice anterioare, precum și suportul topografic și ortofotoplanurile recente. Criteriile de evaluare a valorii patrimoniale se aliniază la cele definite de Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. O ipoteză de lucru esențială este că pe teritoriul comunei există elemente de patrimoniu valoros încă neclasate, care necesită identificare și propunere de protecție. Limitele analizei sunt de natură constatativă și de fundamentare a politicilor; studiul nu substituie studiile de specialitate aprofundate necesare pentru intervențiile de restaurare sau clasare.

8.1. Monumente Istorice și Situri Arheologice

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul comunei Crețeni sunt identificate, conform Listei Monumentelor Istorice (LMI) din 2015, două obiective clasate, ambele situate în satul Crețeni:

1. **Biserica de lemn "Sf. Voievozi"** (cod LMI VL-II-m-B-09736), un monument de arhitectură datat din 1767, reprezentativ pentru arhitectura vernaculară românească post-brâncovenească.
2. **Monumentul Eroilor din Primul Război Mondial (1916-1919)** (cod LMI VL-III-m-B-09995), un monument comemorativ de for public, realizat în perioada interbelică.

PROBLEMĂ CLARĂ: Inventarul oficial este incomplet, existând indicii clare ale prezenței altor situri cu valoare istorică și arheologică ce nu beneficiază de protecție legală. Punctul toponimic "La SCHIT", unde tradiția orală plasează o bisericuță din vremea lui Mihai Viteazul, reprezintă un sit cu potențial arheologic ridicat, vulnerabil la distrugere prin lucrări agricole necontrolate. Această sub-inventariere a patrimoniului expune memoria istorică a locului la un risc de pierdere ireversibilă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie instituirea unui regim de protecție preventivă și inițierea demersurilor de cercetare sistematică. {"PUG-ul va delimita zonele cu potențial arheologic reperat, iar orice intervenție în sol în aceste perimetre va fi condiționată de obținerea avizului de specialitate și, după caz, de efectuarea unei supravegheri sau cercetări arheologice preventive."} [paraphrase: Legea nr. 378/2001 pentru aprobarea O.G. nr. 43/2000]. Finanțarea acestor cercetări revine integral investitorului, public sau privat. Implicația pentru RLU este că pentru KILO_CAROU care include punctul "La SCHIT", autorizarea oricăror lucrări subterane va fi condiționată de acest aviz. Pentru monumentele clasate, PUG-ul va delimita zonele de protecție conform Legii 422/2001, iar RLU va stabili reguli stricte de construire în aceste perimetre, vizând păstrarea cadrului istoric.

Biserica de lemn "Sf. Voievozi" (1767), clasificată în grupa valorică B, este amplasată în cimitirul satului, în punctul "Biserica Nisipi", fiind un exemplu remarcabil de artă post-brâncovenească, cu detalii sculptate valoroase. Starea sa de conservare este medie, fiind amenințată de umiditatea ascensională. Monumentul Eroilor (1916-1919), atribuit sculptorului I. Ispășescu, este amplasat în spațiul public din fața bisericii parohiale, formând un pol civic-religios al localității. Pentru a depăși caracterul reactiv al protecției, PUG-ul propune crearea unui "Registru local al patrimoniului" în format GIS, care să centralizeze toate informațiile despre bunurile culturale cunoscute și potențiale, corelat cu GRILA TKHC.

Tabel 1 - Model de fișă de inventariere pentru patrimoniu local. Sursă: Proiectant

Model de fișă de inventariere pentru patrimoniu local	
Denumire obiectiv:	Sit arheologic "La Schit" (biserică medievală)
Localizare (KILO_CAROU):	[X04, Y04] (estimare pe baza hărții topografice)
Punct:	"La SCHIT"
Datare estimată:	Epoca medievală (tradiție orală: sec. XVI-XVII)
Descriere sumară:	Vestigii sau fundații ale unei biserici de lemn, posibil asociate cu o așezare medievală. Necesită cercetare arheologică de specialitate.
Statut de protecție:	Zonă cu potențial arheologic reperat (propusă prin PUG)

Model de fișă de inventariere pentru patrimoniu local	
Regim de intervenție:	Orice lucrare în sol pe o rază de 500 de metri necesită supraveghere arheologică obligatorie.

8.2. Zone Construite Protejate

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Crețeni nu deține, la momentul actual, Zone Construite Protejate (ZCP) definite oficial, în ciuda existenței unor areale, în special în vetrele vechi ale satelor, care păstrează o valoare arhitecturală, urbanistică și peisagistică demnă de conservare. Aceste zone se remarcă prin coerența volumetrică, materialele tradiționale și integrarea armonioasă în cadrul natural viticol.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unui statut formal de protecție expune aceste ansambluri valoroase la un risc acut de degradare. Intervențiile necontrolate—demolări, extinderi sau construcții noi cu materiale și volume atipice—erodează treptat caracterul tradițional și coerența ansamblului, ducând la o pierdere ireversibilă a identității arhitecturale locale și la o banalizare a peisajului cultural.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul are obligația legală și morală de a iniția procesul de protecție. {"Este necesară realizarea unei analize de specialitate pentru a identifica și delimita aceste zone și a le institui un regim de protecție adecvat, conform Legii 422/2001."} [paraphrase: Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice]. Delimitarea se va baza pe criterii obiective: densitatea clădirilor valoroase, structura urbană tradițională și relația armonioasă cu cadrul natural. Implicația pentru RLU este că pentru aceste zone se va elabora un set de reguli specifice, care să ghideze dezvoltarea într-o manieră respectuoasă, acționând ca un ghid de bune practici.

Zonele candidate pentru statutul de ZCP sunt nucleele istorice din jurul bisericilor și anumite tronsoane de ulițe din zona viticolă care mai păstrează ansambluri coerente de case tradiționale. Odată delimitate, RLU va introduce reguli clare pentru a ghida intervențiile:

- Funcțiuni admise:** Se vor încuraja funcțiuni care susțin caracterul zonei, precum meșteșuguri tradiționale, agroturism sau mici spații comerciale cu produse locale.
- Regim de construire:** Se vor stabili reguli stricte privind regimul de înălțime (maxim P+1E+M), retragerile și indicatorii urbanistici (POT și CUT), pentru a menține scara și densitatea tradițională.

3. **Expresie arhitecturală:** Se vor impune condiționări privind materialele de finisaj (tencuieli tradiționale, lemn, piatră), tipul de învelitoare (șiță, olane, țiglă ceramică), cromatica fațadelor și forma golurilor, interzicându-se explicit utilizarea tâmplăriei PVC și a tablei cutate în culori stridente.
4. **Spații publice și împrejurimi:** Se vor reglementa amenajarea spațiilor publice și materialele pentru împrejurimi (garduri din lemn sau piatră, cu soclu scund).

Acest demers trebuie însoțit de un program de informare și de identificarea unor mecanisme de sprijin pentru proprietari (consultanță, facilități fiscale).

8.3. Peisaj Cultural

CONSTATARE FACTUALĂ: Peisajul comunei Crețeni, definit de relieful colinar, culturile viticole extinse și așezările dispersate de-a lungul văilor, constituie o resursă valoroasă, modelată de o interacțiune seculară între om și natură. Acesta este un peisaj cultural, cu valoare identitară, estetică și economică.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei recunoașteri formale a valorii peisajului îl face vulnerabil la transformări care îi pot altera caracterul specific. Extinderea necontrolată a construcțiilor pe versanți, abandonul culturilor de viță-de-vie și apariția unor elemente vizuale discordante (antene, panouri publicitare) reprezintă amenințări directe la integritatea peisajului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să devină principalul instrument de management al peisajului. Este obligatorie elaborarea unui studiu peisagistic care să identifice unitățile de peisaj, să le evalueze valoarea și vulnerabilitatea, și să propună măsuri de protecție. Regulamentul Local de Urbanism va transpune aceste măsuri în reglementări specifice pentru zonele de peisaj protejat.

Matrice de analiză a unităților de peisaj	Valoare (Estetică, Istorică)	Vulnerabilitate (Presiune imobiliară, Abandon)	Recomandare de protecție
Unitatea 1: Versanți viticoli	Ridicată	Medie	Zonă de peisaj agricol protejat cu reguli specifice
Unitatea 2: Culoarul pârâului Pesceana	Medie	Ridicată	Instituire coridor ecologic și de agrement

Matrice de analiză a unităților de peisaj	Valoare (Estetică, Istorică)	Vulnerabilitate (Presiune imobiliară, Abandon)	Recomandare de protecție
Unitatea 3: Vatra veche a satelor	Ridicată	Ridicată	Propunere delimitare Zonă Construită Protejată
Unitatea 4: Platouri agricole	Medie	Medie	Menținere utilizare agricolă, interzicere fragmentare

Regulile integrate în RLU vor viza:

1. **Limitarea extinderii intravilanului** pe versanții cu valoare peisagistică ridicată.
2. **Interzicerea construcțiilor pe coamele dealurilor** și în punctele de belvedere, pentru a proteja silueta naturală a reliefului.
3. **Condiționarea cromaticii și a materialelor de finisaj** pentru a asigura integrarea noilor construcții în paleta cromatică locală.
4. **Încurajarea menținerii culturilor tradiționale**, în special a viței-de-vie.

8.4. Reguli de Intervenție în Zonele Protejate

CONSTATARE FACTUALĂ: Protecția eficientă a patrimoniului se bazează pe un set de reguli de intervenție clare și aplicabile, integrate în Regulamentul Local de Urbanism, care să traducă principiile de conservare în norme tehnice și juridice.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unor reguli specifice, chiar și intervențiile autorizate pot degrada caracterul zonelor protejate. Lipsa unui ghidaj precis lasă loc interpretărilor subiective și intervențiilor neadecvate, ducând la pierderea treptată a valorii patrimoniale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va transpune concluziile studiilor de specialitate într-un capitol distinct al RLU, dedicat zonelor cu regim special de protecție. Acesta va ghida orice tip de lucrare pe baza principiilor fundamentale: intervenție minimă, reversibilitate și autenticitate, stabilind regimuri de intervenție diferențiate.

Tip Zonă Protejată	Regim de Intervenție Principal	Flexibilitate	Aviz Obligatoriu Principal
Zonă de protecție	Strict, axat pe conservare și restaurare științifică. Intervențiile	Foarte redusă	Direcția Județeană pentru Cultură Vâlcea

Tip Zonă Protejată	Regim de Intervenție Principal	Flexibilitate	Aviz Obligatoriu Principal
monument istoric	noi sunt excepționale și subordonate monumentului.		
Zonă Construită Protejată (ZCP)	Ghidat, axat pe păstrarea și punerea în valoare a caracterului ansamblului. Intervențiile noi sunt permise, dar controlate.	Moderată	Autoritatea publică locală (cu consultarea Comisiei de Urbanism)

Pentru zonele de protecție ale monumentelor istorice, regulile vor fi cele mai stricte, interzicând supraetajările, modificările de volumetrie și utilizarea de materiale neconforme (tâmplărie PVC, tablă cutată). În Zonele Construite Protejate, regulile vor permite adaptarea la nevoile contemporane, dar cu păstrarea caracterului general (regim de înălțime, materiale, cromatică). Pentru zonele cu valoare peisagistică, regulile se vor concentra pe controlul impactului vizual, impunând integrarea construcțiilor în topografie și păstrarea unei densități scăzute.

9. Analiza Factorilor Interesați (Stakeholder Mapping)

Acest capitol stabilește cadrul metodologic pentru identificarea sistematică a părților interesate și analiza așteptărilor acestora, asigurând dimensiunea participativă a Planului Urbanistic General. Demersul construiește "harta umană" a procesului, de la taxonomia actorilor la modelul de analiză putere-interes, fundamentând o strategie de consultare publică aliniată la principiile guvernantei participative și la cerințele legale.

Metodologia se bazează pe analiza de stakeholderi, diagrame de influență și matrici de prioritizare, având ca surse documente strategice, organigrame și interviuri preliminare. Ipoteza centrală este divergența frecventă a intereselor, anticiparea și medierea conflictelor fiind esențiale. Criteriile de clasificare a stakeholderilor (natură juridică, domeniu de interes, capacitate de influență) structurează analiza pentru a asigura succesul PUG.

9.1. Cartografierea Stakeholderilor

CONSTATARE FACTUALĂ: Succesul implementării Planului Urbanistic General depinde direct de gradul de acceptare și susținere din partea unei game variate de actori, incluzând autorități, mediul de afaceri, societatea civilă și cetățenii. Cartografierea acestora este, conform Caietului de Sarcini, o etapă obligatorie.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unei identificări sistematice, procesul de planificare riscă să ignore interesele unor grupuri relevante, ceea ce poate genera blocaje procedurale, contestații juridice și, în final, un PUG inaplicabil, decuplat de realitatea socială.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie realizarea unei cartografieri complete, care depășește sfera instituțională pentru a include toți actorii relevanți. PUG-ul va utiliza o bază de date a stakeholderilor, actualizată dinamic, pentru a ghida procesul de consultare. Implicația pentru RLU este că anumite reglementări specifice pot fi formulate ca răspuns direct la nevoile identificate ale unui grup de stakeholderi, asigurând o mai bună acceptabilitate.

Metodologia de cartografiere implică patru pași secvențiali, cu o taxonomie structurată în patru categorii principale:

1. **Sectorul public:** Include entitățile cu responsabilități legale în avizare și aprobare, precum: Consiliul Local Crețeni (aprobator final), Primăria Comunei Crețeni (inițiator), Consiliul Județean Vâlcea (emitent Aviz Unic), Agenția pentru Protecția Mediului, Direcția Județeană pentru Cultură și operatorii de rețele.

2. **Sectorul privat:** Include principalii actori economici, de la marii angajatori și proprietari de terenuri (ex: S.C. AGROCHIMICA S.R.L.), la micii întreprinzători și asociațiile agricole.
3. **Societatea civilă:** Include asociațiile locale (culturale, de proprietari), grupurile de inițiativă civică și parohiile.
4. **Publicul larg:** Include cetățenii, segmentați pe criterii relevante (vârstă, sat de reședință, ocupație) pentru a asigura reprezentativitatea.

Toate informațiile vor fi centralizate într-o bază de date a stakeholderilor, conform modelului de mai jos, care devine un instrument de lucru esențial.

Categorie Câmp	Nume Câmp	Tip de Date	Descriere / Exemplu
Identificare	Denumire Actor	Text	Consiliul Județean Vâlcea
Clasificare	Categorie Stakeholder	Enum (Public, Privat, Civil, Public larg)	Public
Relevanță	Domeniu de Interes	Text	Avizare PUG, Coordonare investiții județene
Contact	Persoană de Contact	Text	Arhitect Șef
Contact	Date Contact	Text	urbanism@cjvalcea.ro
Rol	Rol în PUG	Text	Organism de avizare (Aviz Unic)

9.2. Analiza Intereselor și Influenței

CONSTATARE FACTUALĂ: Fiecare actor identificat în procesul de cartografiere deține un set propriu de interese, așteptări și o capacitate diferită de a influența procesul decizional al PUG. De exemplu, un dezvoltator imobiliar urmărește maximizarea profitului, în timp ce un ONG de mediu prioritizează protejarea spațiilor verzi.

PROBLEMĂ CLARĂ: Ignorarea sau înțelegerea superficială a acestor dinamici de putere și interes conduce la alocarea ineficientă a resurselor de comunicare, la subestimarea potențialelor conflicte și la escaladarea unor dispute care puteau fi anticipate și mediate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Analiza sistematică a intereselor și a nivelului de influență este obligatorie pentru a prioritiza eforturile de implicare. Nivelul de influență se

evaluează pe o scală de trei trepte (Redusă, Medie, Ridicăta), pe baza surselor de putere: formală (legală), economică, capacitate de mobilizare sau expertiză tehnică. PUG-ul va utiliza această analiză pentru a anticipa zonele de conflict (ex: dezvoltare economică vs. protecție mediu) și pentru a construi alianțe strategice. Implicația pentru RLU este că, în zonele de conflict identificate, reglementările vor trebui formulate cu un grad mai mare de detaliu și cu justificări tehnice solide, pentru a oferi un cadru de negociere transparent.

9.3. Matricea Putere/Interes

CONSTATARE FACTUALĂ: Resursele pentru consultare publică sunt limitate, iar nu toți stakeholderii necesită același nivel de implicare. O prioritizare este necesară pentru a asigura eficiența procesului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără un instrument de prioritizare, eforturile de comunicare riscă să fie distribuite uniform, dar inefficient, neglijând actorii-cheie care pot sprijini sau bloca PUG-ul.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară utilizarea Matricei Putere/Interes (Matricea Mendelow) ca instrument de sinteză strategică. Aceasta clasifică actorii în patru cadrane, fiecare impunând o strategie de implicare diferențiată. PUG-ul va folosi această matrice pentru a-și calibra planul de comunicare. Implicația este că actorii din cadranul "Management Activ" vor fi implicați în grupuri de lucru, în timp ce pentru cei din "Monitorizare Minimă" va fi suficientă informarea generală.

	Interes Scăzut	Interes Ridicat
Putere Ridicăta	<p>Cadranul 3: MENȚINERE MULȚUMIT</p> <p><i>Ex: Instituții avizatoare sectoriale</i></p>	<p>Cadranul 4: MANAGEMENT ACTIV</p> <p><i>Ex: Primăria Crețeni, Consiliul Județean Vâlcea, marii investitori</i></p>
Putere Scăzută	<p>Cadranul 1: MONITORIZARE MINIMĂ</p> <p><i>Ex: Locuitori din alte comune</i></p>	<p>Cadranul 2: MENȚINERE INFORMAT</p> <p><i>Ex: Mici proprietari de terenuri, asociații locale</i></p>

Această matrice este un instrument dinamic. Un grup din Cadranul 2 poate câștiga influență și se poate muta în Cadranul 4, necesitând o ajustare a strategiei. Utilizarea sa asigură o alocare inteligentă a resurselor și fundamentează o strategie de consultare eficientă.

9.4. Strategie de Consultare

CONSTATARE FACTUALĂ: Legislația în vigoare, incluzând Legea nr. 350/2001 și Ordinul nr. 233/2016, impune obligativitatea informării și consultării publicului în toate etapele de elaborare a PUG, nerespectarea acestei obligații fiind o cauză de nulitate a documentației.

PROBLEMĂ CLARĂ: Reducerea procesului de consultare la o simplă formalitate birocratică, fără o implicare reală a comunității, subminează legitimitatea PUG-ului și crește riscul de contestații ulterioare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va fi însoțit de o strategie de consultare pro-activă și adaptată, care să transforme participarea publică într-o resursă pentru calitatea planului. Strategia va stabili clar obiectivele, metodele, calendarul și modul de integrare a feedback-ului. Planul de acțiune va fi adaptat strategiilor derivate din Matricea Putere/Interes, utilizând metode specifice pentru fiecare cadran:

1. **Management Activ:** Întâlniri de lucru periodice, workshop-uri de co-design.
2. **Menținere Mulțumit:** Informări oficiale periodice, consultări punctuale.
3. **Menținere Informat:** Anunțuri publice, broșuri, expoziții.
4. **Monitorizare Minimă:** Informare generală prin canale de comunicare în masă.

Calendarul activităților va fi corelat cu etapele legale ale PUG, cu momente cheie de consultare (diagnoză, scenarii, propunere finală). Fiecare moment va fi documentat printr-un raport, asigurând un dialog deschis și structurat.

10. Anchete Sociale - Cetățeni

Acest capitol traduce percepțiile, nevoile și aspirațiile comunității din comuna Crețeni într-un cadru analitic, asigurând fundamentul democratic și social al direcțiilor de dezvoltare urbanistică. Demersul se bazează pe ideea-forță că vocea comunității este un strat de date esențial care trebuie să ghideze planificarea, transformând diagnoza participativă într-un instrument de validare, calibrare și corectare a politicilor propuse prin Planul Urbanistic General (PUG).

Metodologia aplicată vizează traducerea percepțiilor subiective în date utilizabile, prin intermediul unor instrumente de consultare precum chestionare structurate, interviuri și ateliere participative. O ipoteză de lucru este existența unei diversități de opinii, corelate cu factori precum vârsta, ocupația sau satul de reședință. Analiza se concentrează pe identificarea temelor recurente și a punctelor de consens sau divergență, pentru a oferi o imagine structurată și acționabilă a viziunii comunitare.

10.1. Cadru Metodologic și Obiectivele Anchetei

CONSTATARE FACTUALĂ: Ancorarea deciziilor Planului Urbanistic General în realitatea trăită de locuitori este o cerință impusă de principiile transparenței și participării publice. {"Aceleste principii sunt stipulate explicit în legislația în vigoare, incluzând Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului."} [paraphrase: Parlamentul României, "Legea nr. 350/2001"; Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, "Ordinul nr. 2701/2010"]

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul major în procesele de planificare este decuplarea exercițiului tehnic de aspirațiile și problemele reale ale cetățenilor. O astfel de abordare poate genera un PUG corect din punct de vedere formal, dar inaplicabil social și lipsit de susținere comunitară, perpetuând disfuncționalitățile în loc să le rezolve.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Rezultatele anchetelor sociale vor constitui un strat de date fundamental, utilizat pentru a valida, calibra și corecta direcțiile strategice de dezvoltare. Stabilirea unei metodologii clare care să asigure relevanța și reprezentativitatea datelor colectate este un pas obligatoriu. Obiectivele anchetei sunt:

1. **Evaluare:** Măsurarea percepției generale asupra calității vieții.
2. **Identificare:** Cartografierea și ierarhizarea problemelor semnalate de comunitate.
3. **Colectare:** Agregarea de propuneri concrete pentru dezvoltarea localității.

4. **Analiză:** Înțelegerea nevoilor specifice de locuire, servicii și mobilitate.

Instrumentul principal pentru colectarea datelor este un chestionar structurat, care combină întrebări închise (cu variante de răspuns predefinite) și întrebări deschise, organizat pe secțiuni tematice: caracteristicile locuinței, calitatea mediului, accesul la servicii publice (educație, sănătate), starea infrastructurii, siguranța publică și oportunitățile de recreere. Distribuția chestionarelor se va realiza printr-o abordare mixtă, online și fizic, pentru a acoperi toate segmentele demografice. Mărimea eșantionului este calculată pentru a garanta un nivel de încredere de 95% și o marjă de eroare de +/- 5%. Procesul este completat de metode calitative, precum interviuri cu lideri de opinie și focus-grupuri tematice.

10.2. Percepția Asupra Calității Vieții și a Locuirii

CONSTATARE FACTUALĂ: Satisfacția rezidențială și sentimentul de apartenență comunitară sunt indicatori esențiali ai calității vieții, cu un impact direct asupra deciziei de a rămâne sau de a părăsi o localitate. Analiza percepțiilor locuitorilor din Crețeni se concentrează pe trei piloni: calitatea locuinței, calitatea mediului înconjurător și siguranța publică.

PROBLEMĂ CLARĂ: Politicile de dezvoltare se concentrează frecvent pe indicatori cantitativi (număr de locuințe, metri pătrați de spațiu verde), ignorând dimensiunea subiectivă a experienței de a locui. Această omisiune poate duce la formularea unor politici de locuire și amenajare care nu răspund aspirațiilor reale ale locuitorilor, generând spații funcționale, dar lipsite de atașament comunitar.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Înțelegerea acestor percepții este necesară pentru a formula politici de locuire și amenajare care să răspundă nu doar nevoilor funcționale, ci și celor aspiraționale. PUG-ul va integra aceste date calitative pentru a fundamenta propuneri de reglementare care să crească gradul de satisfacție rezidențială. Regulamentul Local de Urbanism va traduce aceste politici în reguli concrete, precum impunerea unor standarde de calitate pentru spațiile publice nou create sau reglementarea activităților economice care generează disconfort în zonele de locuit.

Calitatea locuinței este evaluată prin indicatori precum suprafața, confortul și accesul la utilități. O analiză a aspirațiilor rezidențiale ale tinerilor este crucială: preferințele pentru construcții noi versus reabilitarea caselor părintești și nevoile de finanțare sunt factori care trebuie să fundamenteze politicile de locuire. Calitatea spațiilor publice și a mediului natural, gradul de satisfacție față de parcuri, locuri de joacă și curățenie, precum și percepția asupra peisajului local

oferă un mandat clar pentru politicile de protecție a peisajului. Tensiunea dintre nevoia de liniște și problemele generate de activități economice (zgomot, mirosuri, trafic greu) este o realitate în multe comunități rurale. Identificarea acestor zone de conflict este esențială pentru a propune, prin PUG, reguli de distanțare între funcțiunile incompatibile.

10.3. Probleme Urbane și Nevoi de Servicii și Mobilitate

CONSTATARE FACTUALĂ: Funcționalitatea unei localități este direct dependentă de calitatea și disponibilitatea infrastructurii, a serviciilor publice și a opțiunilor de mobilitate. Percepția cetățenilor asupra acestor elemente constituie o diagnoză participativă a disfuncționalităților.

PROBLEMĂ CLARĂ: Decalajul perceput de locuitori între starea actuală a serviciilor și infrastructurii și un nivel de trai considerat modern este o problemă centrală. Ignorarea acestui decalaj în procesul de planificare duce la o nealiniere între investițiile publice și nevoile reale ale comunității, subminând eficiența cheltuirii fondurilor publice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul are obligația de a transpune aceste nevoi și probleme identificate într-o listă de investiții prioritare, care să fundamenteze strategia de dezvoltare a infrastructurii. Ierarhizarea acestor probleme, din perspectiva cetățenilor, va oferi administrației un criteriu suplimentar, bazat pe percepția publică, pentru prioritizarea proiectelor. Problemele semnalate cu cea mai mare frecvență sunt:

1. **Infrastructură de bază:** Starea drumurilor comunale și de exploatație agricolă, extinderea rețelelor de apă și, în special, de canalizare.
2. **Servicii publice:** Accesibilitatea și calitatea serviciilor medicale, precum și dotările și transportul școlar.
3. **Mobilitate:** Lipsa unor alternative viabile la transportul cu mașina personală, în special în ceea ce privește transportul public spre Drăgășani.

Corelația dintre problemele de infrastructură și decizia tinerilor de a părăsi localitatea este critică. Lipsa accesului la internet de mare viteză, a transportului public decent sau a spațiilor de recreere atractive poate contribui semnificativ la depopulare. Aceste investiții au, prin urmare, un rol strategic, nu doar funcțional.

10.4. Viziunea Cetățenilor și Propuneri Comunitare

CONSTATARE FACTUALĂ: Locuitorii dețin o cunoaștere profundă a locului și pot genera idei inovatoare care adesea depășesc sfera analizelor pur tehnice. Implicarea lor directă în conturarea viziunii de dezvoltare crește legitimitatea și șansele de succes ale PUG.

PROBLEMĂ CLARĂ: Procesele de planificare tradiționale solicită opinia cetățenilor mai degrabă reactiv, pe marginea unor propuneri deja formulate, și mai puțin pro-activ, ca sursă de idei. Acest lucru duce la o subutilizare a inteligenței colective a comunității.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să creeze un cadru structurat pentru a capta această inteligență colectivă și a o integra în procesul de elaborare a strategiei. Ancheta socială va include o secțiune dedicată viziunii de dezvoltare, pentru a identifica direcții dezirabile, care se bucură de consens larg. Propunerile concrete, precum amenajarea de noi spații publice (parcuri, locuri de joacă), proiecte de infrastructură (piste de biciclete) sau valorificarea patrimoniului (restaurarea unei clădiri vechi), vor fi agregate într-un "portofoliu de proiecte comunitare". Acest portofoliu va servi ca o listă de priorități pentru administrația locală, asigurând că investițiile publice reflectă direct dorințele cetățenilor.

10.5. Sinteza Direcțiilor Comunitare și Punte către Diagnoză

CONSTATARE FACTUALĂ: Datele calitative obținute, deși diverse, pot fi agregate în teme majore care reflectă un consens larg asupra direcțiilor de dezvoltare. Aceste teme constituie "brief-ul" comunității pentru elaboratorii PUG.

PROBLEMĂ CLARĂ: Traducerea unei multitudini de opinii individuale într-un mesaj coerent și acționabil este o provocare metodologică. Fără o sinteză structurată, informația colectată riscă să rămână neutilizată.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară formularea unei sinteze care să funcționeze ca o "punte" între vocea comunității și diagnoza tehnică, asigurând că prioritățile cetățenilor devin parte integrantă a analizei multicriteriale. Se conturează trei direcții prioritare principale:

1. **Îmbunătățirea calității vieții** prin modernizarea infrastructurii de bază (apă, canalizare, drumuri).
2. **Creșterea atractivității comunei** prin dezvoltarea spațiilor publice și protejarea cadrului natural.

3. Stimularea dezvoltării economice locale și crearea de oportunități pentru tineri.

O componentă esențială a sintezei este identificarea zonelor de conflict între interese (ex: dezvoltare industrială vs. mediu rural liniștit; locuințe noi vs. protecția terenurilor agricole). Recunoașterea acestor tensiuni este crucială, deoarece acestea reprezintă principalele provocări pe care PUG-ul va trebui să le arbitreze prin reglementări echilibrate. Astfel, PUG-ul devine nu doar un document corect tehnic, ci și unul relevant și asumat de comunitate.

11. Studiu Prospectiv privind Evoluția Activităților Economice

Acest capitol fundamentează strategiile de dezvoltare economică ale comunei Crețeni, analizând structura economică actuală, identificând sectoarele cu potențial de creștere și prognozând evoluția viitoare pentru a crea un cadru de planificare pro-activ, bazat pe potențialul local. Analiza stabilește sectoarele competitive și condițiile spațiale necesare pentru atragerea de investiții, oferind o fundație solidă pentru reglementările Planului Urbanistic General (PUG). Metodologia se bazează pe o planificare economică strategică, ce pornește de la analiza datelor statistice oficiale și a evidențelor administrative, precum cele din Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a comunei Crețeni pentru perioada 2021-2027, și culminează cu formularea unor direcții de acțiune concrete.

Demersul prospectiv utilizează analiza SWOT și modele de prognoză pentru a corela dezvoltarea economică cu cea spațială. Ipoteza centrală a studiului este necesitatea de a valorifica avantajele competitive locale — în principal fondul agricol și proximitatea față de polul urban Drăgășani — și tendințele regionale pentru a diversifica economia. O dezvoltare economică durabilă necesită o planificare proactivă, iar prezentul studiu conturează scenariile și direcțiile de acțiune pentru a atinge acest obiectiv, cu mențiunea că proiecțiile oferă direcții de evoluție, nu certitudini absolute. Toate propunerile sunt aliniate la principiul dezvoltării durabile, considerat singura perspectivă rațională pentru valorificarea potențialului local.

11.1. Structura Economică Actuală

CONSTATARE FACTUALĂ: Structura economică a comunei Crețeni este specifică unei localități rurale situate în proximitatea unui centru urban polarizator (Municipiul Drăgășani, la 7 km), fiind bazată pe un nucleu de activități din sectorul primar și terțiar, cu o prezență industrială redusă. Agricultură reprezintă un sector forte, ocupând 1.661 de hectare (aproximativ 58% din suprafața totală a comunei). Pe teritoriul comunei activează șapte societăți comerciale relevante: trei în domeniul transportului de mărfuri (S.C. IONCHIM S.R.L., S.C. SERAMIDAS S.R.L., S.C. K.T.A. LOGISTIC S.R.L.), două în comerțul cu amănuntul (S.C. MINI-PATI S.R.L., S.C. NINOCOM S.R.L.), una în panificație (S.C. CORIMAN S.R.L.) și una în avicultură (S.C. AGROCHIMICA S.R.L.).

PROBLEMĂ CLARĂ: Dependența ridicată de sectorul agricol (58% din teritoriu) și lipsa unei diversificări economice semnificative fac ca economia locală să fie vulnerabilă la fluctuațiile pieței agricole și la condițiile climatice nefavorabile. Profilul actual al agenților economici, deși valoros

pentru comunitate, indică o predominanță a activităților de servicii de bază și transport, cu o valoare adăugată redusă și o capacitate limitată de a genera locuri de muncă înalt calificate. Absența unor date statistice detaliate la nivel local privind cifra de afaceri și profitabilitatea face dificilă o evaluare cantitativă riguroasă a performanței economice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Continuarea acestei dependențe structurale riscă să ducă la stagnare economică și la accentuarea tendințelor demografice negative. PUG-ul trebuie să recunoască această vulnerabilitate și să propună un cadru spațial care să favorizeze diversificarea economică. Fărămițarea proprietății agricole reprezintă un obstacol major, în timp ce proximitatea față de Drăgășani este atât o oportunitate (acces la piață), cât și o amenințare (concurență). RLU va trebui să definească zone funcționale care să permită dezvoltarea unor activități non-agricole, reducând presiunea pe sectorul primar.

Analiza detaliată a structurii agricole relevă o predominanță a terenului arabil (1.014 ha), urmat de suprafețe viticole semnificative (286 ha), pășuni (268 ha), livezi (61 ha) și fânețe (32 ha), conform datelor din Strategia de Dezvoltare Locală. Această distribuție sugerează o tradiție în viticultură și un potențial pentru activități conexe, precum producția de vinuri cu denumire de origine controlată sau agroturismul viticol, potențial sub-valorificat din cauza lipsei unităților de procesare. Sectorul de transport este bine reprezentat, probabil datorită poziționării strategice. Spațial, activitățile economice existente sunt concentrate de-a lungul principalelor artere de circulație, DN 67B și DJ 677A, generând conflicte funcționale cu zonele rezidențiale. Absența unor zone dedicate activităților economice, precum un parc industrial, limitează capacitatea de a atrage investiții de anvergură.

Sector de Activitate	Număr Firme Relevante	Forță de Muncă Estimată	Observații
Agricultură și Avicultură	1	20-50	S.C. AGROCHIMICA S.R.L.; potențial nevalorificat în procesare.
Transport și Logistică	3	15-30	Poziționare strategică favorabilă de-a lungul coridoarelor de transport.
Producție (Panificație)	1	5-10	Producție orientată spre piața locală și zonală.
Comerț cu Amănuntul	2	5-10	Servicii de bază pentru populația rezidentă.

Sector de Activitate	Număr Firme Relevante	Forță de Muncă Estimată	Observații
Total	7	45-100	Economie cu grad redus de diversificare și dependență de sectorul primar.

Tabella 2 -Structura sectoarelor economice locale și potențialul de ocupare a forței de muncă. Sursă: Proiectant

Diagnoza relevă o economie tradițională, cu un potențial agricol sub-valorificat și o dependență structurală ce o face vulnerabilă. Planificarea urbanistică trebuie să intervină pro-activ pentru a crea cadrul necesar diversificării și creșterii competitivității, stabilind direcții de specializare inteligentă.

11.2. Specializare Inteligentă

CONSTATARE FACTUALĂ: Potențialul de dezvoltare economică al comunei Crețeni rezidă în valorificarea celor două avantaje competitive locale:

- 1) fondul funciar agricol de 1.661 ha, cu o tradiție în viticultură pe 286 ha,
- 2) poziționarea strategică în proximitatea municipiului Drăgășani.

Aceste elemente constituie pilonii strategiei de specializare inteligentă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste avantaje nu sunt valorificate la potențialul maxim. Resursa agricolă este fragmentată, iar proximitatea față de Drăgășani generează mai mult o relație de dependență (piață de desfacere, navetism) decât una de sinergie strategică. Specializarea inteligentă, în acest context, înseamnă identificarea și susținerea acelor nișe economice în care comuna poate excela.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul devine instrumentul principal prin care viziunea de specializare se materializează în teritoriu. Se conturează trei direcții prioritare de specializare, pe care PUG și RLU le vor sprijini prin reglementări concrete:

- Agri-business și procesare locală: Trecerea de la producția agricolă brută la activități cu valoare adăugată. PUG-ul va susține această direcție prin: A. delimitarea unor zone în extravilan (UTR-uri agricole cu funcțiuni complementare), cu acces la utilități, unde să fie permisă construirea de unități de procesare (crame, centre de colectare); B. introducerea în RLU a unor prevederi care să faciliteze dezvoltarea agroturismului în cadrul exploatațiilor viticole; C. corelarea zonificării cu politicile de comasare a terenurilor, definite în capitolul dedicat.

- Logistică și servicii conexe: Valorificarea proximității față de Drăgășani și a accesului la rețeaua de transport. PUG-ul va sprijini această specializare prin: A. identificarea și zonificarea unor parcele în KILO_CAROURILE adiacente DN 67B, ca UTR-uri destinate activităților economice (parcuri logistice sau industriale); B. asigurarea accesibilității acestor zone prin proiectarea de drumuri de legătură; C. crearea unui cadru de reglementare atractiv pentru investitori.
- Servicii pentru populația rezidentă și navetiști: Transformarea comunei într-o zonă rezidențială atractivă. PUG-ul poate contribui prin: A. crearea unor mici centre de polaritate locală în fiecare sat, unde să se concentreze funcțiuni de comerț și servicii; B. zonificarea unor areale pentru dezvoltarea de servicii recreative și de agrement.

Implementarea acestor direcții necesită o abordare integrată, orchestrată coerent prin PUG. Identificarea parcelor pretabile pentru investiții, menționată în Caietul de Sarcini, devine o activitate cheie, realizată printr-o analiză multicriterială în GIS.

11.3. Prognoză Economică

CONSTATARE FACTUALĂ: Planificarea spațială pe termen lung necesită o estimare a evoluției activităților economice pentru a dimensiona corect necesarul de terenuri și a anticipa presiunea asupra infrastructurii.

PROBLEMĂ CLARĂ: Realizarea unei prognoze precise la nivelul unei comune este un proces cu un grad ridicat de incertitudine, o singură proiecție liniară putând oferi o imagine falsă a siguranței.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să opereze cu scenarii de dezvoltare pentru a gestiona incertitudinea și a permite o planificare flexibilă. Se propun două scenarii principale pentru a testa reziliența propunerilor PUG:

- Scenariul Inerțial ("business-as-usual"): Extrapolează tendințele actuale, fără intervenții majore. Creșterea economică va fi lentă, atragerea de investitori redusă, iar declinul demografic va continua. Impactul spațial ar însemna o presiune redusă pentru zone economice, dar un risc crescut de dezvoltare rezidențială difuză.
- Scenariul Pro-activ (de dezvoltare accelerată): Se bazează pe implementarea cu succes a politicilor din PUG. Presupune activarea specializării inteligente, dezvoltarea de unități de procesare, atragerea de investiții în logistică și dezvoltarea agroturismului. Creșterea

economică va fi mai rapidă, generând noi locuri de muncă. Spațial, implică un necesar de 5-20 de hectare pentru activități economice și o cerere crescută pentru locuințe.

Tabella 3 - Compararea scenariilor de dezvoltare – Indicatori cheie prognozați pentru orizontul 2040. Sursă: Proiectant

Indicator Cheie Prognozat (Orizont 2040)	Scenariul Inerțial	Scenariul Pro-activ
Crearea de noi locuri de muncă	< 20	50 - 100
Necesar teren pentru activități economice (ha)	< 2	5 - 20
Evoluție populație	Scădere (spre 1.800)	Stabilizare / Creștere (spre 2.500)
Presiune pe infrastructură	Redusă	Ridicată

Rolul PUG este de a crea cadrul pentru dezvoltare, "pregătind terenul" pentru viitor, așadar întreaga zonificare funcțională trebuie să se bazeze pe scenariul pro-activ.

11.4. Politici de Dezvoltare Economică Locală

CONSTATARE FACTUALĂ: Succesul strategiei de dezvoltare depinde de un pachet de politici locale complementare, care să creeze un mediu de afaceri atractiv.

PROBLEMĂ CLARĂ: Omiterea corelării politicilor spațiale (din PUG) cu cele non-spațiale (fiscale, administrative) poate face ca o zonificare corectă să nu fie suficientă pentru atragerea investitorilor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să funcționeze ca un instrument de marketing teritorial, integrând politici spațiale și recomandări de politici non-spațiale pentru administrația locală.

Politicile spațiale, transpuse în RLU, vor crea un cadru favorabil investițiilor:

- Crearea de zone economice dedicate:** Delimitarea în PUG a zonelor pentru industrie, logistică și servicii.
- Flexibilitate reglementată:** Stabilirea unor UTR-uri cu funcțiuni mixte.
- Stimulente urbanistice:** Acordarea de bonusuri la indicatorii urbanistici pentru proiecte performante.
- Simplificarea procedurilor:** Crearea unui ghid clar pentru investitori.

Politicile non-spațiale, recomandate administrației, vizează crearea unui climat pozitiv:

- a) Facilități fiscale: Reduceri sau scutiri temporare de la plata impozitelor, în condițiile legii.
- b) Marketing teritorial: Promovarea activă a oportunităților de investiții.
- c) Parteneriat public-privat (PPP): Colaborarea cu mediul de afaceri pentru dezvoltarea infrastructurii.
- d) Sprijin pentru antreprenori: Crearea unui centru de consultanță pentru accesarea de fonduri.

Măsură Propusă	Actor Responsabil Principal	Orizont de Timp
Delimitare zone economice în PUG	Consiliul Local (prin PUG)	Scurt
Acordare facilități fiscale	Consiliul Local (prin HCL)	Mediu
Promovare portofoliu de proiecte	Primărie	Continuu
Extindere utilități prin PPP	Primărie + Investitori	Mediu

Tabella 4 - Plan de măsuri pentru dezvoltarea zonelor economice – responsabilități și orizont de implementare. Sursă: Proiectant

Implementarea acestor politici poate asigura tranziția comunei către o economie diversificată, rezilientă și capabilă să ofere un viitor prosper locuitorilor săi.

12. Studiu Prospectiv privind Evoluția Socio-Demografică

Acest capitol fundamentează deciziile de planificare urbanistică printr-o analiză prospectivă a populației, având rolul de a proiecta nevoile viitoare de locuire, servicii și infrastructură pentru comuna Crețeni. Analiza explorează dinamica populației, scenariile de evoluție pe termen lung și impactul acestora asupra necesarului de dotări, stabilind un cadru cantitativ și calitativ pentru deciziile strategice ale Planului Urbanistic General. Metodologia combină analiza datelor statistice oficiale cu modelarea de scenarii, utilizând instrumente precum analiza seriilor de timp și metoda componentelor pentru proiecții, corelate cu normativele urbanistice.

Demersul se bazează pe date de la Institutul Național de Statistică, evidențele administrației publice locale și rezultatele anchetelor sociale. O ipoteză de lucru fundamentală este că evoluția demografică a comunei este puternic influențată de proximitatea față de polul urban Drăgășani. Proiecțiile oferă ordine de mărime și direcții de evoluție, constituind o bază solidă pentru o planificare adaptivă.

12.1. Tendințe demografice

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza datelor de la Institutul Național de Statistică pentru comuna Crețeni relevă o tendință de declin demografic și de îmbătrânire a populației. Populația a scăzut de la 2.147 de locuitori în 2018 la 2.130 în 2019. Această tendință este confirmată de evoluția numărului total de elevi, care a ajuns la 96 în anul școlar 2021-2022. Acești indicatori cantitativi demonstrează provocările demografice structurale ale localității.

PROBLEMĂ CLARĂ: Declinul demografic este alimentat de un complex de factori interconectați: un spor natural negativ, caracterizat printr-o rată a mortalității superioară celei a natalității, dublat de un sold migratoriu negativ, în special în rândul populației tinere și active (grupa de vârstă 20-40 de ani). Factorii cauzali principali sunt trei:

1. Oportunități economice locale limitate, care determină tinerii să caute locuri de muncă în centre urbane.
2. Calitatea percepută a serviciilor publice (educație, sănătate), inferioară celei din mediul urban.
3. Atractivitate rezidențială redusă din cauza deficitului de infrastructură și dotări.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Continuarea acestor tendințe va avea consecințe severe pe termen lung: reducerea bazei de impozitare, dificultăți în susținerea serviciilor publice, degradarea fondului locativ și pierderea vitalității comunității. Documentația de urbanism trebuie să devină un instrument pro-activ pentru a contracara declinul. Toate propunerile, de la zonificare

la proiectele de infrastructură, vor fi evaluate prin prisma impactului lor demografic. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va include prevederi care să stimuleze atragerea de noi rezidenți, precum facilitarea construirii de locuințe pentru tineri sau crearea unor condiții atractive pentru dezvoltarea de servicii.

O analiză comparativă între cele patru sate componente—Streminoasa, Mrenești, Izvorul și Crețeni—este necesară pentru a identifica dinamici teritoriale diferite. Satele cu accesibilitate mai bună la căile de comunicație principale pot prezenta o stabilitate demografică superioară, în timp ce satele izolate pot înregistra un declin accelerat. Identificarea acestor disparități este crucială pentru a formula politici de dezvoltare echilibrată. Analiza navetismului către Drăgășani va clarifica dacă localitatea funcționează ca un "sat-dormitor", iar piramida vârstelor va cuantifica gradul de îmbătrânire și presiunea viitoare asupra sistemului de servicii sociale.

12.2. Proiecții de populație

CONSTATARE FACTUALĂ: Tendințele demografice actuale, în special sporul natural și soldul migratoriu negativ, indică o continuare a scăderii și îmbătrânirii populației în orizontul de timp al PUG, în absența unor schimbări majore.

PROBLEMĂ CLARĂ: Evoluția unei comunități mici poate fi influențată semnificativ de factori conjuncturali greu de anticipat. Prin urmare, o singură proiecție liniară ar oferi o imagine falsă a siguranței și ar conduce la decizii de planificare rigide și inadecvate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Pentru a gestiona incertitudinea, PUG-ul va opera cu două scenarii de dezvoltare demografică. Planul va delimita un perimetru constructibil capabil să susțină scenariul optimist, dar va etapiza dezvoltarea infrastructurii în funcție de evoluția reală a populației, pentru a evita investițiile supradimensionate.

1. **Scenariul Inerțial (pesimist):** Presupune continuarea tendințelor actuale, cu un spor natural negativ, un sold migratoriu negativ și o creștere economică lentă. În acest scenariu, populația ar putea scădea la 1.800 - 2.000 de locuitori până în 2040. Implicația spațială este o cerere redusă pentru locuințe noi.
2. **Scenariul Pro-activ (optimist):** Se bazează pe implementarea cu succes a strategiei PUG (atragera de investiții, modernizarea infrastructurii). Populația s-ar putea stabili sau crește ușor, spre 2.300 - 2.500 de locuitori. Implicația spațială este o cerere crescută pentru locuințe și necesitatea extinderii controlate a intravilanului.

Recomandarea este ca PUG-ul să fie dimensionat pentru scenariul pro-activ, deoarece rolul său este de a crea cadrul pentru dezvoltare, permițând comunei să fie pregătită pentru o evoluție favorabilă.

12.3. Necesari de locuințe

CONSTATARE FACTUALĂ: Scenariul pro-activ, cu o posibilă creștere a populației, coroborat cu necesitatea de înlocuire a fondului locativ vechi și cu cererea din partea tinerilor, indică un necesar cert de dezvoltare a fondului locativ.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dezvoltarea rezidențială necontrolată, decuplată de nevoile reale și amplasată în zone lipsite de infrastructură, este inefficientă și nesustenabilă. Problema nu este doar cantitativă (cât se construiește), ci și calitativă și spațială (ce tipologie și unde).

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va estima necesarul de locuințe și va traduce această estimare în alocări de teren și reglementări specifice. Vor fi delimitate noi zone construibile, dimensionate corespunzător, iar RLU va stabili reguli clare privind tipologia și densitatea. Calculul necesarului total se bazează pe trei componente:

1. **Creșterea demografică:** Un spor de 200-400 de persoane, la o dimensiune medie a gospodăriei de 2,5 persoane, generează un necesar de 80 - 160 de locuințe.
2. **Înlocuirea fondului locativ:** Înlocuirea a 5-10% din fondul existent adaugă un necesar de 50 - 100 de locuințe.
3. **Reducerea coabitării:** Cererea din partea noilor gospodării adaugă o componentă suplimentară.

Rezultă un necesar total estimat de 150 - 300 de unități locative pentru orizontul de planificare. Anticipând o cerere predominantă pentru locuințe individuale (loturi de 400-600 mp), este necesară o suprafață de 10 - 20 de hectare, care va fi alocată prin PUG, prioritizând completarea fronturilor construite și extinderile controlate.

12.4. Necesari de servicii publice

CONSTATARE FACTUALĂ: Scenariul pro-activ de creștere a populației va genera o presiune suplimentară asupra serviciilor publice existente, care includ o școală gimnazială și o grădiniță ce deservește 96 de copii. Capacitatea celorlalte servicii (medicale, culturale) trebuie evaluată în raport cu nevoile viitoare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Găsirea unui echilibru între nevoile viitoare anticipate și capacitatea de finanțare a comunei este problema centrală. Dimensionarea serviciilor exclusiv pe baza populației actuale este o abordare pe termen scurt.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să identifice și să rezerve terenurile necesare dezvoltării serviciilor publice pe termen lung. Planșa de reglementări urbanistice va marca amplasamentele rezervate pentru dotări publice, iar RLU va institui pentru aceste terenuri un regim de construire strict, care să interzică utilizarea lor în alte scopuri. Estimarea necesarului de servicii se va face pe baza normativelor de urbanism, corelate cu proiecțiile de populație:

1. **Servicii educaționale:** Se va rezerva teren pentru o eventuală extindere a școlii existente sau pentru construcția unei noi grădinițe.
2. **Servicii medicale:** Se poate rezerva un teren pentru un centru medical de permanență sau un centru de zi pentru vârstnici.
3. **Servicii culturale și de agrement:** Pe baza nevoilor exprimate în anchetele sociale, se vor identifica amplasamente pentru un cămin cultural modernizat, o bibliotecă, terenuri de sport sau parcuri în fiecare sat.

Rezervarea din timp a acestor terenuri este o decizie de planificare responsabilă, care asigură că dezvoltarea viitoare va fi una echilibrată, axată pe calitatea vieții.

13. Studiu Prospectiv privind Impactul Schimbărilor Climatice

Acest capitol fundamentează măsurile de adaptare și creștere a rezilienței urbane pentru comuna Crețeni, pornind de la ideea-forță că adaptarea la schimbările climatice este o condiție necesară pentru dezvoltarea durabilă. Analiza se concentrează pe evaluarea vulnerabilităților localității la efectele schimbărilor climatice, precum valurile de căldură, ploile torențiale și seceta, și propune un set de soluții integrate pentru a contracara aceste riscuri. Demersul vizează integrarea riscurilor climatice în toate aspectele planificării urbanistice, de la infrastructură la agricultură, asigurând alinierea la obiectivele europene și naționale privind reziliența climatică.

Metodologia aplicată se bazează pe o analiză prospectivă, utilizând scenariile climatice pentru a evalua impactul potențial și pentru a fundamenta măsurile de adaptare. Sursele de date principale includ datele climatice istorice pentru regiune, proiecțiile climatice la nivel național și documente strategice precum Strategia Națională a României privind Schimbările Climatice. O ipoteză de lucru este că teritoriul comunei Crețeni prezintă o vulnerabilitate ridicată la fenomene extreme, în special în sectorul agricol. Criteriile de evaluare a măsurilor de adaptare includ eficiența în reducerea riscurilor, fezabilitatea tehnică și economică, și conformitatea cu principiul "Do No Significant Harm" (DNSH).

13.1. Scenarii Climatice

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza datelor climatice pentru regiunea Sud-Vest Oltenia, din care face parte și comuna Crețeni, indică tendințe clare de modificare a regimului climatic, observându-se o creștere a temperaturii medii anuale, cu o valoare de referință locală de +10,2°C, și o intensificare a frecvenței fenomenelor meteorologice extreme. Pe baza datelor de prognoză naționale, pentru orizontul de timp al PUG se conturează două scenarii principale: unul moderat și unul pesimist, ambele prognozând o creștere a numărului de zile caniculare, o modificare a regimului precipitațiilor și o creștere a riscului de furtuni violente.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei cuantificări a riscurilor climatice la nivel local face ca dezvoltarea urbanistică și agricolă să continue pe traiectorii nesustenabile, expunând comunitatea la pierderi economice și sociale. De exemplu, dimensionarea infrastructurii de canalizare pluvială pe baza datelor istorice, fără a lua în calcul intensificarea ploilor torențiale, poate duce la inundații locale frecvente. Similar, menținerea practicilor agricole neadaptate la perioadele de secetă poate compromite recoltele și degrada solul.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Planul Urbanistic General trebuie să integreze aceste scenarii climatice ca un strat fundamental de analiză, abandonând o abordare statică în favoarea unei planificări adaptive. Implicația pentru PUG și RLU este că toate propunerile de infrastructură trebuie fundamentate pe scenariile pesimiste pentru a asigura reziliența, iar RLU va condiționa dezvoltarea în anumite zone de realizarea unor studii de risc climatic detaliate, promovând soluții de adaptare care răspund direct amenințărilor identificate.

Analiza detaliată a scenariilor climatice pentru comuna Crețeni indică următoarele evoluții probabile până în orizontul anului 2050, conform tabelului de mai jos:

Indicator Climatic	Valoare Actuală de Referință	Proiecție 2050 (Scenariu Moderat)	Proiecție 2050 (Scenariu Pesimist)
Creștere Temperatură Medie Anuală	+10,2 °C	+1,5 °C	+2,5 °C
Număr de Zile Tropicale (>30°C)	15-20 zile/an	30-40 zile/an	45-55 zile/an
Precipitații Totale Anuale	750-800 mm	Stagnare, cu distribuție inegală	Ușoară scădere, cu distribuție extremă
Frecvența Perioadelor de Secetă	Medie	Ridicată	Foarte ridicată
Frecvența Ploilor Torențiale	Redusă	Medie	Ridicată

Tabella 5 - Matrice de evaluare a riscurilor climatice și a tendințelor prognozate pentru 2050. Sursă: Proiectant

Aceste scenarii impun ca la proiectarea unui nou cartier de locuințe să se ia în considerare orientarea clădirilor pentru a minimiza supraîncălzirea, un procent obligatoriu de spații verzi pentru a combate efectul de insulă de căldură, precum și soluții integrate de management al apelor pluviale. Ignorarea acestor prognoze înseamnă a construi vulnerabilități viitoare.

13.2. Analiza de Vulnerabilitate

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe baza scenariilor climatice, se constată că teritoriul și comunitatea comunei Crețeni prezintă un grad de vulnerabilitate semnificativ. Principalele sectoare vulnerabile sunt:

- 1) Agricultură (viticultura și culturile de câmp), din cauza riscului de secetă și grindină;

- 2) Infrastructura tehnico-edilitară (sistemele de apă și canalizare pluvială);
- 3) Ecosistemele naturale, expuse riscului de incendii de vegetație;
- 4) Sănătatea publică, din cauza valurilor de căldură.

PROBLEMĂ CLARĂ: Vulnerabilitatea nu este uniform distribuită. Zonele agricole de pe versanții sudici sunt mai vulnerabile la secetă, zonele joase la inundații rapide, iar gospodăriile neconectate la rețeaua de apă sunt mai vulnerabile la secarea fântânilor. Lipsa unei hărți detaliate a vulnerabilității la nivel local împiedică prioritizarea eficientă a măsurilor de adaptare și alocarea resurselor către zonele și grupurile care au cea mai mare nevoie.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este imperativ ca PUG-ul să realizeze o cartografiere a vulnerabilității, care să fundamenteze deciziile de zonificare. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va introduce reglementări diferențiate în funcție de gradul de vulnerabilitate. Pentru zonele agricole cu vulnerabilitate ridicată la secetă, PUG poate propune delimitarea unor perimetre unde investițiile în sisteme de irigații sunt prioritare. Pentru zonele cu risc de inundații rapide, RLU poate impune cote minime de fundare sau interdicția de a construi subsoluri. Pentru zonele cu risc de incendii de vegetație, RLU poate stabili distanțe minime obligatorii între construcții și fondul forestier.

Vulnerabilitatea sectorului agricol, cauzată de secetă și ploi torențiale, necesită corelarea politicilor de comasare a terenurilor cu modernizarea sistemelor de irigații. Vulnerabilitatea infrastructurii, unde rețeaua de apă poate fi afectată de secetă și cea de drumuri de inundații rapide, impune prioritizarea investițiilor în modernizare. În ceea ce privește sănătatea publică, PUG poate răspunde la riscul crescut de afecțiuni cauzate de valurile de căldură prin crearea unor "oaze de răcoare" în spațiile publice (plantarea de arbori, fântâni) și prin promovarea unor standarde de construcție care să asigure un confort termic sporit. O hartă a vulnerabilității comunei ar trebui să indice zonele cu vulnerabilitate ridicată la secetă, inundații rapide și incendii de vegetație, pe baza analizei GIS a pantelor, utilizării terenului și apropierii de cursurile de apă. Această analiză trebuie să fie un proces dinamic, actualizat periodic, și reprezintă premisa pentru a construi o strategie de adaptare eficientă.

13.3. Măsuri de Adaptare

CONSTATARE FACTUALĂ: Pentru a adresa riscurile climatice identificate, este necesar un pachet de măsuri de adaptare integrate, clasificabile în trei categorii:

- 1) Măsuri "gri" (tehnice/ingineresti), care implică intervenții asupra infrastructurii;
- 2) Măsuri "verzi" (bazate pe natură), care utilizează ecosistemele pentru a crește reziliența;
- 3) Măsuri "soft" (non-structurale), care vizează politici, reglementări și conștientizare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Implementarea măsurilor de adaptare necesită resurse financiare semnificative și un cadru de reglementare adecvat. O listă de măsuri, oricât de bine fundamentată tehnic, riscă să rămână neaplicată dacă nu este prioritizată, corelată cu surse de finanțare și transpusă în reglementări urbanistice clare. Provocarea este de a trece de la un inventar de soluții posibile la un plan de acțiune fezabil.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul devine principalul instrument de implementare a măsurilor de adaptare, transformând strategia într-un program de investiții și într-un set de reguli de construire. PUG-ul va alocă terenuri și va defini coridoare pentru infrastructura verde-albastră și va integra cerințele de adaptare în Regulamentul Local de Urbanism.

Principalele măsuri propuse, structurate pe categorii, sunt:

1. **Măsuri "gri":** a) Modernizarea și extinderea sistemului de canalizare pluvială. b) Construirea de bazine de retenție a apei pluviale, utilizabile pentru irigații. c) Consolidarea malurilor pârâului Pesceana în zonele vulnerabile la eroziune. d) Modernizarea rețelei electrice pentru a reduce vulnerabilitatea la furtuni.
2. **Măsuri "verzi":** a) Înființarea de perdele forestiere de protecție pentru terenurile agricole. b) Crearea de coridoare verzi-albastre de-a lungul cursurilor de apă. c) Promovarea agriculturii conservative și a practicilor agrotehnice reziliente la secetă. d) Extinderea suprafețelor de spații verzi în intravilan pentru a combate efectul de "insulă de căldură urbană".
3. **Măsuri "soft":** a) Introducerea în RLU a cerințelor privind eficiența energetică și utilizarea de materiale cu reflectivitate ridicată ("cool roofs"). b) Dezvoltarea unui sistem de avertizare timpurie a populației. c) Campanii de informare privind economisirea apei și adaptarea la valurile de căldură.

Sinergia dintre aceste măsuri este esențială: o perdea forestieră (măsură verde) poate reduce eroziunea, diminuând necesitatea consolidărilor de mal (măsură gri). Selectarea și prioritizarea

acestor măsuri se vor realiza printr-o analiză multicriterială, stabilind o etapizare clară a implementării.

13.4. Principiul "Do No Significant Harm" (DNSH)

CONSTATARE FACTUALĂ: Finanțarea PUG prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) impune respectarea obligatorie a principiului "Do No Significant Harm" (DNSH). Nicio măsură propusă prin PUG nu trebuie să aducă un prejudiciu semnificativ niciunui dintre cele șase obiective de mediu ale Uniunii Europene: atenuarea și adaptarea la schimbările climatice, utilizarea durabilă a apei, economia circulară, prevenirea poluării și protecția biodiversității.

PROBLEMĂ CLARĂ: Asigurarea conformității cu principiul DNSH necesită o analiză tehnică detaliată pentru fiecare propunere majoră din PUG. Există riscul ca anumite propuneri, deși benefice dintr-o perspectivă (ex: dezvoltare economică), să aibă un impact negativ neanticipat asupra altui obiectiv de mediu (ex: biodiversitate). De exemplu, un nou parc industrial ar putea aduce un prejudiciu obiectivului privind poluarea, dacă nu sunt impuse condiții tehnice stricte.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să demonstreze explicit conformitatea cu principiul DNSH. Pentru fiecare propunere majoră, se va realiza o evaluare a impactului asupra celor șase obiective de mediu. Implicația pentru RLU este că acesta va integra măsuri concrete de mitigare a oricărui impact negativ, pentru a asigura că prejudiciul adus mediului nu este "semnificativ". Procesul de verificare se va realiza pe baza unui checklist tehnic, conform tabelului de mai jos, exemplificat pentru o propunere de extindere a intravilanului.

Obiectiv de Mediu DNSH	Impact Potențial al Extinderii Intravilanului	Măsuri de Mitigare Integrate în PUG/RLU	Concluzie Evaluare
1. Atenuarea schimbărilor climatice	Negativ (creșterea traficului)	Condiționare de acces la transport public; Promovare construcții nZEB+	Impact nesemnificativ
2. Adaptarea la schimbările climatice	Neutru/Pozitiv	Amplasare în zone cu risc climatic redus; Obligativitate spații verzi	Contribuție pozitivă
3. Utilizarea durabilă a apei	Negativ (creșterea consumului)	Condiționare de extinderea rețelelor de apă/canalizare	Impact nesemnificativ

Obiectiv de Mediu DNSH	Impact Potențial al Extinderii Intravilanului	Măsuri de Mitigare Integrate în PUG/RLU	Concluzie Evaluare
4. Economia circulară	Neutru	Promovare utilizare materiale reciclate în construcții	Impact neutru
5. Prevenirea și controlul poluării	Negativ (ape uzate, trafic)	Racordare obligatorie la canalizare; Perdele vegetale de protecție	Impact nesemnificativ
6. Protecția biodiversității	Negativ (consum de habitat)	Evitarea zonelor cu valoare ecologică; Creare coridoare verzi	Impact nesemnificativ

Tabella 6 - Evaluarea obiectivelor de mediu DNSH în contextul extinderii intravilanului. Sursă: Proiectant

Astfel, principiul DNSH nu acționează ca o frână în calea dezvoltării, ci ca un ghid pentru o dezvoltare inteligentă și sustenabilă, asigurând că fiecare pas este făcut cu responsabilitate față de mediu.

14. Diagnoza Integrată (Diagnostic Multicriterial)

Acest capitol reprezintă sinteza analitică a stării actuale a comunei Crețeni, având rolul de a agrega concluziile studiilor de fundamentare sectoriale într-o imagine unitară și de a ierarhiza problemele teritoriale. Discuția consolidează toate datele relevante colectate anterior, de la cadrul fizico-geografic și juridic, la dinamica socio-economică și starea infrastructurii. Fără a introduce date noi, acest capitol se concentrează pe corelarea informațiilor, pe identificarea sinergiilor și conflictelor, și pe formularea unui diagnostic clar care să fundamenteze direct strategia de dezvoltare a localității.

Metodologia utilizată pentru acest capitol este una de sinteză și analiză multicriterială, având ca instrument principal matricea SWOT (Puncte tari, Puncte slabe, Oportunități, Amenințări). Sursele de date sunt exclusiv concluziile și datele agregate din capitolele anterioare ale prezentului studiu. Criteriile de ierarhizare a problemelor iau în considerare amploarea impactului teritorial, urgența intervenției și corelarea cu obiectivele strategice de dezvoltare durabilă. Diagnoza nu este o simplă însumare a datelor, ci o construcție logică ce urmărește să releve relațiile de cauzalitate și prioritățile de acțiune.

14.1. Analiză SWOT

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza integrată a datelor relevă un profil teritorial cu două puncte tari principale: un potențial agricol și viticol semnificativ (1.661 ha teren agricol, din care 286 ha vie) și o poziționare strategică favorabilă, la doar 7 km de polul urban Drăgășani. Pe de altă parte, se constată existența unor puncte slabe structurale majore: o infrastructură tehnico-edilitară deficitară în satele periferice, un fond funciar agricol puternic fărâmițat și o structură economică puțin diversificată, cu doar 7 agenți economici relevanți identificați. Analiza SWOT structurează aceste realități interne în raport cu factorii externi (oportunități și amenințări) pentru a contura direcțiile strategice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Problema centrală a comunei Crețeni este decalajul dintre potențialul său semnificativ (agricol, de poziție) și capacitatea actuală de a-l valorifica. Acest decalaj este cauzat de vulnerabilitățile interne (infrastructură, fărâmițare funciară, lipsă de diversificare economică) și amplificat de amenințările externe (declinul demografic constant, de la 2.147 locuitori în 2018 la 2.130 în 2019, și riscurile climatice). Fără o strategie coerentă, oportunitățile (finanțarea PNRR, dezvoltarea agroturismului) pot fi ratate, iar amenințările se pot materializa, conducând la stagnare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Planul Urbanistic General trebuie să acționeze ca principalul instrument de implementare a strategiei derivate din analiza SWOT. Fiecare propunere de reglementare din PUG și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) trebuie să răspundă uneia sau mai multor componente ale SWOT. Pentru a valorifica punctele tari (S), PUG-ul va defini zone de dezvoltare agroturistică. Pentru a corecta punctele slabe (W), va prioritiza extinderea infrastructurii. Pentru a exploata oportunitățile (O), va crea un cadru favorabil investițiilor în logistică. Pentru a contracara amenințările (T), va introduce reglementări stricte în zonele de risc și va promova politici de comasare funciară.

Puncte Tari (Strengths - factori interni pozitivi):

1. **Poziționare geografică favorabilă:** Situarea la 7 km de municipiul Drăgășani oferă acces la o piață a muncii extinsă, servicii de rang superior și o piață de desfacere pentru produsele locale.
2. **Potențial agricol și viticol semnificativ:** Comuna dispune de 1.661 de hectare de teren agricol, cu o tradiție în viticultură pe 286 ha, reprezentând o resursă economică fundamentală.
3. **Cadru natural atractiv:** Relieful colinar specific Piemontului Getic și prezența pârâului Pesceana oferă un peisaj valoros, cu potențial pentru turism și agrement.
4. **Patrimoniul istoric și cultural:** Existența unor monumente istorice clasate, precum Biserica de lemn "Sf. Voievozi" (cod VL-II-m-B-09736), și a unui potențial arheologic (punctul "La SCHIT") constituie o bază pentru dezvoltarea identității locale.

Puncte Slabe (Weaknesses - factori interni negativi):

1. **Infrastructură tehnico-edilitară insuficient dezvoltată:** Gradul redus de acoperire cu rețele de apă și, în special, de canalizare în satele periferice (Streminoasa, Mrenești, Izvoru) reprezintă o frână majoră în dezvoltare și o problemă de sănătate publică.
2. **Fărămițarea excesivă a terenurilor agricole:** Structura proprietății împiedică practicarea unei agriculturi performante și rentabile, limitând potențialul economic al celor 1.661 ha de teren agricol.
3. **Probleme juridice funciare:** Existența unor litigii, suprapuneri de proprietăți și succesiuni neclare blochează circuitul civil și investițiile în anumite zone.
4. **Structură economică puțin diversificată:** Dependența de agricultură și prezența unui număr redus de agenți economici relevanți (7 firme identificate) indică o vulnerabilitate economică.
5. **Declin demografic și îmbătrânirea populației:** Scăderea numărului de locuitori (de la 2.147 în 2018 la 2.130 în 2019) și a numărului de elevi (96 în anul școlar 2021-2022) semnalează o problemă demografică structurală.

Oportunități (Opportunities - factori externi pozitivi):

1. **Acces la finanțare prin PNRR:** Finanțarea actualizării PUG prin Componenta 10 a PNRR reprezintă o oportunitate majoră pentru o planificare strategică modernă și pentru atragerea de fonduri pentru proiectele de infrastructură.
2. **Dezvoltarea agroturismului și a produselor tradiționale:** Creșterea interesului pentru turismul rural și produsele locale poate transforma potențialul viticol și agricol într-un motor de dezvoltare.
3. **Poziționarea ca zonă rezidențială suburbană:** Proximitatea față de Drăgășani poate atrage noi rezidenți, cu condiția existenței unei infrastructuri adecvate.
4. **Dezvoltarea sectorului de logistică și servicii:** Amplasarea strategică în apropierea DN 67B creează oportunități pentru dezvoltarea de mici parcuri logistice sau servicii conexe transportului.

Amenințări (Threats - factori externi negativi):

1. **Riscuri naturale și climatice:** Comuna este expusă la riscuri de alunecări de teren în zonele colinare și la fenomene climatice extreme (secetă, ploi torențiale), cu impact direct asupra agriculturii și siguranței locuirii.
2. **Dezvoltare urbană necontrolată (urban sprawl):** Presiunea imobiliară dinspre Drăgășani, neînsoțită de o planificare riguroasă, poate duce la o extindere haotică a construcțiilor, la consum de teren agricol valoros și la presiune suplimentară pe infrastructură.
3. **Concurența economică regională:** Atractivitatea altor localități din regiune, mai bine dotate, poate diminua capacitatea comunei de a atrage investiții.
4. **Modificări legislative:** Instabilitatea cadrului legislativ în domeniul urbanismului, agriculturii sau fiscalității poate crea incertitudine și descuraja investițiile.

14.2. Harta Disfuncționalităților, Problemelor și Conflictelor Teritoriale

CONSTATARE FACTUALĂ: Sinteza analizelor sectoriale relevă o serie de disfuncționalități care se manifestă spațial pe teritoriul comunei. Acestea nu sunt distribuite uniform, ci se concentrează în anumite zone, creând o geografie a problemelor: deficitul de infrastructură în satele periferice, presiunea construcțiilor neordonate la limita intravilanului, zonele cu probleme juridice funciare și cele expuse la riscuri naturale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unei hărți integrate a problemelor face dificilă prioritizarea investițiilor publice și corelarea politicilor sectoriale. Fără o viziune de ansamblu asupra distribuției spațiale a disfuncționalităților, intervențiile riscă să fie punctuale și reactive, nereușind să adreseze cauzele structurale ale problemelor, conducând la investiții inefficiente.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Planul Urbanistic General va elabora și utiliza "Harta Disfuncționalităților" ca instrument central de planificare. Această hartă va suprapune și va sintetiza toate problemele majore identificate, localizându-le pe GRILA TKHC. Zonele marcate pe hartă ca fiind problematice vor face obiectul unor reglementări speciale în RLU, care pot varia de la condiționări stricte de construire la programe de intervenție prioritară.

Principalele categorii de probleme reprezentate pe harta sintetică sunt:

- a) Disfuncționalități de infrastructură tehnico-edilitară: Delimitarea arealelor din satele Streminoasa, Mrenești și Izvoru (localizate în KILO_CAROURILE din jumătatea nordică a comunei) care nu beneficiază de rețele de apă și canalizare.
- b) Conflicte funcționale și presiune asupra terenului agricol: Cartografierea zonelor de la limita intravilanului unde presiunea imobiliară este maximă, în special în KILO_CAROURILE traversate de DN 67B și DJ 677A.
- c) Probleme juridice și de cadastru: Delimitarea perimetrelor unde au fost identificate litigii funciare, suprapuneri cadastrale sau succesiuni nedezbătute, care îngreunează orice dezvoltare.
- d) Zone de risc natural și antropic: Suprapunerea hărților de risc pentru alunecări de teren (versanții colinari) și inundații periodice (văi secundare), precum și a zonelor de protecție sanitară.
- e) Patrimoniu în pericol: Marcarea zonelor de protecție ale monumentelor istorice și a arealelor cu patrimoniu construit valoros, dar neprotejat.

O zonă marcată ca fiind "critică" pe hartă poate suprapune mai multe tipuri de probleme (ex: lipsa canalizării, risc de alunecări), necesitând o atenție prioritară în cadrul strategiei PUG.

14.3. Ierarhizarea Problemelor și Sinteza Diagnosticului Final

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza SWOT și Harta Disfuncționalităților au relevat o multitudine de probleme, de la deficiențe de infrastructură la vulnerabilități economice și riscuri climatice. Resursele limitate ale administrației publice locale impun o ierarhizare clară a acestora.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei ierarhizări clare a problemelor riscă să ducă la o dispersare a eforturilor și a resurselor, fără impact semnificativ. Abordarea tuturor problemelor deodată este o strategie inefficientă care poate duce la rezultate mediocre, în loc de progrese majore în ariile critice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va propune o ierarhie clară a problemelor, care să fundamenteze direct prioritățile de investiții. Ierarhizarea se realizează pe baza unei analize multicriteriale, luând în considerare trei factori principali: gravitatea (impactul asupra calității vieții și siguranței), amploarea (numărul de locuitori afectați) și efectul de blocaj (interdependența).

Pe baza acestei analize, se conturează o ierarhie a priorităților de intervenție:

Prioritate CRITICĂ (Nivel 1):

1. Extinderea și modernizarea rețelelor de apă și, în special, de canalizare.
2. Clarificarea regimului juridic al proprietății și rezolvarea problemelor funciare.
3. Stabilizarea zonelor cu risc ridicat de alunecări de teren și implementarea de măsuri de prevenire.

Prioritate MAJORĂ (Nivel 2):

1. Modernizarea infrastructurii rutiere, incluzând drumurile comunale și de exploatație agricolă.
2. Stimularea diversificării economice prin crearea unui cadru favorabil pentru investiții.
3. Implementarea de politici funciare active pentru comasarea terenurilor agricole.

Prioritate SECUNDARĂ (Nivel 3):

1. Dezvoltarea infrastructurii sociale și de agrement (spații verzi, terenuri de sport).
2. Protejarea și valorificarea patrimoniului cultural și natural.

Sinteza Diagnosticului Final și Problema Centrală:

În concluzie, diagnoza integrată relevă imaginea unei comunități cu un potențial remarcabil, dar sub-valorificat, care se confruntă cu provocări structurale ce îi amenință dezvoltarea. Problema centrală care trebuie rezolvată de noul Plan Urbanistic General este: Cum poate fi transformată comuna Crețeni dintr-o localitate rurală vulnerabilă, cu o economie dependentă de agricultură și o infrastructură precară, într-o comunitate rezilientă, atractivă și prosperă, care valorifică inteligent avantajele sale strategice (poziția și potențialul agricol), fără a-și compromite identitatea și capitalul natural? Răspunsul la această întrebare va constitui esența strategiei de dezvoltare, care face obiectul capitolelor următoare.

15. Studiu de Alternative și Scenarii de Dezvoltare Spațială

Acest capitol se constituie ca un exercițiu de gândire prospectivă, având rolul de a explora și evalua multiple viitoruri posibile pentru comuna Crețeni. Demersul fundamentează alegerea strategică a Planului Urbanistic General, demonstrând că o decizie informată necesită compararea riguroasă a unor alternative de dezvoltare contrastante. Pentru a asigura o decizie fundamentată, sunt formulate și analizate trei scenarii distincte, fiecare conturând o traiectorie diferită pentru evoluția spațială a localității, pe baza concluziilor agregate din diagnoza anterioară și a analizei multicriteriale comparative.

Metodologia utilizată este cea a analizei multicriteriale, având ca instrumente construcția de scenarii narative, definirea unui set de criterii de evaluare și aplicarea unei matrici de analiză a impactului. Ipoteza de lucru este că fiecare scenariu va prezenta avantaje și dezavantaje distincte, alegerea finală reprezentând un compromis informat între obiective uneori concurente. Criteriile de evaluare acoperă dimensiunile economică, socială, de mediu și de infrastructură, având ca scop înțelegerea consecințelor diferitelor alegeri strategice, nu predicția exactă a viitorului.

15.1. Scenarii de Dezvoltare

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza multicriterială a relevat o tensiune fundamentală în dezvoltarea comunei Crețeni, între vocația sa agricolă, cu un potențial viticol pe 286 de hectare, și proximitatea față de polul urban Drăgășani, care generează o presiune de suburbanizare. Această dualitate, coroborată cu tendința de declin demografic și cu deficitul de infrastructură, constituie punctul de plecare pentru construcția a trei scenarii de dezvoltare contrastante pentru orizontul de timp 2040.

PROBLEMĂ CLARĂ: Adoptarea unei strategii de dezvoltare fără a explora în mod explicit alternativele posibile este un demers riscant. O strategie care mizează exclusiv pe o singură direcție – de exemplu, doar pe agricultură sau doar pe dezvoltare rezidențială – poate ignora oportunități valoroase și poate agrava vulnerabilitățile existente. Este necesară o explorare structurată a viitorurilor posibile pentru a înțelege compromisurile și sinergiile dintre diferitele căi de dezvoltare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Planul Urbanistic General trebuie să se fundamenteze pe o decizie strategică asumată, nu pe o evoluție inerțială. Este obligatorie formularea și analiza a două scenarii contrastante, plus un scenariu de referință. Alegerea unuia

dintre aceste scenarii va dicta întreaga logică a reglementărilor din PUG și RLU. Un scenariu axat pe dezvoltare economică va necesita alocarea unor suprafețe mai mari pentru zone industriale, în timp ce un scenariu axat pe calitatea locuirii va prioritiza extinderea spațiilor verzi și a dotărilor.

Pe baza analizei SWOT și a problemei centrale identificate, se propun spre analiză următoarele trei scenarii:

Scenariul 1: Inerțial – "Dezvoltarea la întâmplare"

Acest scenariu reprezintă linia de bază, extrapolând tendințele actuale în absența unor politici proactive. Se caracterizează prin:

1. O creștere economică lentă, bazată pe o agricultură de subzistență și pe micii prestatori de servicii existenți.
2. Continuarea declinului demografic și a îmbătrânirii populației, conform proiecțiilor din capitolul 12.
3. O dezvoltare rezidențială punctuală, necoordonată, care generează o extindere difuză a intravilanului.
4. Investiții publice reduse în infrastructură, realizate reactiv.

Impactul spațial este extinderea necontrolată a intravilanului, consumul de teren agricol valoros și accentuarea disparităților de echipare edilitară între sate.

Scenariul 2: Economic – "Pol de Oportunitate Agro-Logistică"

Acest scenariu prioritizează Axa 2 (Competitivitate Economică), mizând pe valorificarea avantajelor strategice ale comunei. Caracteristicile principale sunt:

1. Stimularea investițiilor în procesarea produselor agricole și în unități de logistică, valorificând proximitatea față de DN 67B.
2. Implementarea de politici funciare active pentru comasarea terenurilor agricole.
3. O dezvoltare rezidențială corelată direct cu crearea de noi locuri de muncă.
4. Prioritizarea investițiilor publice către infrastructura care deservește zonele economice.

Impactul spațial constă în crearea unor zone economice dedicate, definite în KILO_CAROURILE adiacente DN 67B, o presiune mai mare asupra rețelelor de transport și utilități, și o posibilă stabilizare demografică.

Scenariul 3: Calitativ-Rezidențial – "Comuna Verde"

Acest scenariu acordă prioritate Axei 3 (Calitatea Vieții), având ca scop transformarea comunei într-o zonă rezidențială atractivă. Se concentrează pe:



1. Protejarea strictă a peisajului natural și agricol, cu un accent pe conservarea caracterului viticol.
2. Prioritizarea investițiilor publice în infrastructura "soft": spații verzi, parcuri, piste de biciclete, reabilitarea patrimoniului.
3. O dezvoltare economică bazată pe servicii de proximitate, turism rural și agroturism.
4. O politică de dezvoltare rezidențială controlată, axată pe calitate arhitecturală și eficiență energetică.

Impactul spațial este o dezvoltare compactă, cu extindere minimă a intravilanului și o creștere a valorii imobiliare bazată pe calitatea mediului. Acest scenariu ar putea limita oportunitățile de angajare la nivel local.

15.2. Analiză Multicriterială

CONSTATARE FACTUALĂ: Cele trei scenarii reprezintă traiectorii distincte, fiecare cu avantaje și dezavantaje specifice. Alegerea necesită o evaluare sistematică, bazată pe criterii obiective care să reflecte obiectivele de dezvoltare durabilă și prioritățile comunității.

PROBLEMĂ CLARĂ: Descrierea narativă a scenariilor nu este suficientă pentru a fundamenta o decizie strategică. Fără o metodologie de evaluare clară, comparația riscă să devină subiectivă, în loc să se bazeze pe o analiză riguroasă a impactului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să includă o secțiune explicită de analiză multicriterială, care să justifice transparent alegerea scenariului. Această analiză devine o piesă centrală în argumentarea soluțiilor propuse. Criteriile de evaluare trebuie să fie corelate cu obiectivele strategice și problemele identificate.

Setul de criterii de evaluare, grupat pe dimensiunile dezvoltării durabile, este:

1. **Criterii Economice:** a) Creare de locuri de muncă; b) Atragere de investiții private; c) Creștere venituri la bugetul local; d) Diversificare economică.
2. **Criterii Sociale:** a) Impact asupra calității vieții; b) Impact asupra evoluției demografice; c) Asigurare echitate socială și acces la servicii; d) Impact asupra identității comunitare.
3. **Criterii de Mediu și Spațiale:** a) Eficiența utilizării terenului și protecția terenurilor agricole; b) Impact asupra cadrului natural, biodiversității și peisajului; c) Reziliență la schimbările climatice; d) Promovarea unei dezvoltări spațiale compacte.
4. **Criterii de Fezabilitate:** a) Costuri estimate pentru infrastructura publică; b) Complexitate administrativă și juridică; c) Aliniere cu oportunități de finanțare.

Evaluarea constă în acordarea unui punctaj de la -2 (impact negativ puternic) la +2 (impact pozitiv puternic) pentru fiecare scenariu, în raport cu fiecare criteriu. Acest proces forțează o analiză structurată, iar rezultatul este o matrice comparativă care evidențiază punctele tari și slabe ale fiecărui scenariu.

15.3. Evaluare de Impact

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe baza criteriilor definite, este necesară o analiză comparativă a impactului probabil al fiecărui scenariu, fundamentată pe cunoașterea detaliată a teritoriului, acumulată prin studiile anterioare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Evaluarea riscă să fie superficială dacă nu detaliază consecințele concrete. O analiză relevantă trebuie să răspundă la întrebări concrete despre buget, peisaj, trafic și alte aspecte practice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va conține o evaluare de impact explicită, demonstrând că alegerea finală a fost făcută în cunoștință de cauză. Aceasta va prezenta o sinteză a impactului pe principalele domenii de interes.

Impactul Scenariului Inerțial:

- Economic: Stagnare. Venituri bugetare insuficiente pentru întreținerea infrastructurii.
- Social: Continuarea declinului demografic. Calitatea vieții stagnează, iar inechitățile teritoriale se accentuează.
- Mediu și spațial: Extindere urbană difuză, consum de teren agricol. Peisajul se degradează treptat.
- Fezabilitate: Implementare facilă pe termen scurt, dar cu costuri sociale și de mediu foarte mari pe termen lung.

Impactul Scenariului Economic:

- Economic: Potențial ridicat de creștere și creare de locuri de muncă. Veniturile la buget ar putea crește semnificativ.
- Social: Potențial de stabilizare demografică, dar cu riscul apariției unor conflicte sociale și a unei presiuni pe serviciile publice.
- Mediu și spațial: Risc semnificativ de impact negativ (poluare, trafic greu) dacă dezvoltarea nu este strict controlată. Presiune mare pe infrastructură.
- Fezabilitate: Necesită investiții publice inițiale semnificative și depinde de capacitatea de a atrage investitori privați.

Impactul Scenariului Calitativ-Rezidențial:

- Economic: Creștere moderată, bazată pe servicii și turism. Potențial de creștere a valorii imobiliare.
- Social: Potențial ridicat de a atrage rezidenți cu venituri peste medie, dar cu riscul de gentrificare.
- Mediu și spațial: Impact pozitiv major asupra mediului și a peisajului. Promovează o dezvoltare compactă.
- Fezabilitate: Necesită investiții publice semnificative în infrastructura "soft" și o capacitate administrativă puternică.

Criteriu de Impact	Scenariul 1 (Inerțial)	Scenariul 2 (Economic)	Scenariul 3 (Calitativ-Rezidențial)
Creștere Economică	Negativ (-)	Pozitiv (+)	Neutru
Calitatea Vieții	Negativ (-)	Neutru / Negativ (-)	Pozitiv (+)
Protecția Mediului	Negativ (-)	Negativ (-)	Pozitiv (+)
Echitate Socială	Negativ (-)	Neutru	Neutru / Negativ (-)
Costuri Publice	Scăzute	Ridicate	Ridicate

Tabella 7 - Analiza comparativă a scenariilor de dezvoltare în funcție de criteriile de impact. Sursă: Proiectant

Din această evaluare reiese că niciun scenariu nu este ideal. Scenariul Inerțial este indezirabil. Scenariul Economic promite prosperitate cu riscuri de mediu, iar cel Calitativ-Rezidențial promite calitate a vieții cu o creștere economică lentă. Această analiză conduce la concluzia că cea mai bună strategie este construcția unui scenariu hibrid.

15.4. Decizie Strategică

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza comparativă a demonstrat că atât Scenariul Economic, cât și cel Calitativ-Rezidențial sunt unilaterale. Unul prioritizează creșterea cantitativă, celălalt calitatea. Scenariul Inerțial a fost eliminat ca fiind o opțiune nesustenabilă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Adoptarea oricăruia dintre cele două scenarii extreme ar lăsa nerezolvate o parte importantă a problemelor identificate. Este necesară formularea unei opțiuni strategice care să realizeze o sinteză echilibrată între competitivitatea economică și calitatea vieții.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se recomandă adoptarea unui **Scenariu Hibrid**, denumit "**Dezvoltare Echilibrată și Identitate Locală**", care va deveni scenariul de dezvoltare strategică pentru PUG. Acesta combină elemente din Scenariul 2 și Scenariul 3, având ca scop atingerea unui echilibru între creșterea economică și protejarea calității vieții și a mediului. Implicația pentru PUG și RLU este majoră: regulamentele vor fi mai nuanțate, permițând dezvoltarea economică, dar condiționând-o de respectarea unor standarde ridicate de calitate urbanistică și de protecție a mediului.

Scenariul Hibrid recomandat se bazează pe următoarele principii directoare:

1. **Dezvoltare economică țintită:** Se preia ideea dezvoltării unui parc agro-logistic, dimensionat la 5-10 ha și amplasat în proximitatea DN 67B, cu condiții stricte de integrare peisagistică.
2. **Prioritizarea agroturismului și a produselor locale:** Se accentuează dezvoltarea economică bazată pe specificul local (viticultură), presupunând politici active de sprijinire a micilor producători.
3. **Calitatea locuirii ca motor de dezvoltare:** Se adoptă principiul dezvoltării rezidențiale de înaltă calitate, cu extinderi de intravilan justificate și echipate edilitar.
4. **Infrastructura verde ca schelet al dezvoltării:** Se preia ideea coridoarelor verzi-albastre și a unei rețele de spații publice, care devin elemente structurante obligatorii.

Justificarea acestei alegeri strategice este dată de capacitatea scenariului hibrid de a răspunde cel mai complet problemei centrale a comunei. El nu ignoră necesitatea de dezvoltare economică, dar o temperează cu mecanisme de protecție a resurselor care stau la baza atractivității pe termen lung: peisajul, terenul agricol și calitatea vieții. Este, prin definiție, o strategie de dezvoltare durabilă.

16. Diagnostic Prospectiv și Strategie de Dezvoltare Spațială

Acest capitol reprezintă nucleul decizional al Planului Urbanistic General, având rolul de a transforma diagnoza multicriterială într-un plan de acțiune coerent pentru viitorul comunei Crețeni. Aici se formulează viziunea de dezvoltare pe termen lung, se definesc axele strategice, se stabilesc politicile spațiale și se identifică proiectele structurante. Documentul răspunde direct problemei centrale identificate în diagnoză: decalajul dintre potențialul local și capacitatea de valorificare, propunând o cale pentru tranziția de la o dezvoltare reactivă la una pro-activă și durabilă.

Metodologia acestui demers se bazează pe concluziile diagnozei SWOT și a hărții disfuncționalităților, utilizând analiza de scenarii și definirea de obiective SMART (Specifice, Măsurabile, Abordabile, Relevante, încadrate în Timp) pentru a structura strategia. Ipoteza fundamentală este că dezvoltarea echilibrată poate fi atinsă doar printr-o abordare integrată, care corelează politicile economice, sociale, de mediu și de infrastructură. Criteriile de selecție a proiectelor prioritare se bazează pe impactul estimat, fezabilitatea tehnică și financiară, și alinierea cu viziunea de dezvoltare, în contextul unui orizont de timp de 10-20 de ani.

16.1. Viziune de dezvoltare

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza integrată a relevat punctele tari ale comunei Crețeni—potențialul viticol pe o suprafață de 286 de hectare și proximitatea față de polul urban Drăgășani (situat la 7 km)—anulate parțial de puncte slabe structurale, precum infrastructura edilitară incompletă și fărâmițarea excesivă a celor 1.661 de hectare de teren agricol.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unei viziuni de dezvoltare pe termen lung riscă să transforme oportunitățile (acces la finanțări, dezvoltarea agroturismului) în amenințări (dezvoltare imobiliară haotică, pierderea identității rurale). Continuarea unei dezvoltări inerțiale va adânci decalajele existente și va compromite potențialul economic și calitatea vieții.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Planul Urbanistic General ancorează o viziune strategică clară, care servește drept reper pentru toate reglementările. Viziunea propusă este: **"Crețeni 2040: O comunitate rurală modernă, rezilientă și prosperă, bazată pe valorificarea inteligentă a potențialului viticol și pe o dezvoltare spațială compactă și durabilă."** Această viziune se va traduce în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) prin politici de dezvoltare compactă, condiționarea extinderii intravilanului de asigurarea prealabilă a

infrastructurii și crearea unui cadru favorabil pentru agroturism. Operaționalizarea viziunii se face prin obiective strategice măsurabile, precum:

1. Atingerea unui grad de acoperire de 100% cu rețele de apă și canalizare până în 2035;
2. Sprijinirea comasării a cel puțin 30% din suprafața agricolă fărâmițată;
3. Crearea unui cadru pentru dezvoltarea a 5-10 noi unități de agroturism.

16.2. Axe prioritare

CONSTATARE FACTUALĂ: Ierarhizarea problemelor din diagnoza finală a plasat deficitul de infrastructură tehnico-edilitară, fărâmițarea funciară și problemele juridice în categoria de prioritate CRITICĂ (Nivel 1), acestea acționând ca un blocaj pentru orice formă de dezvoltare. Problemele de Nivel 2 (infrastructură rutieră, diversificare economică) și Nivel 3 (dotări sociale, patrimoniu) sunt semnificative, dar rezolvarea lor este condiționată de soluționarea celor de Nivel 1.

PROBLEMĂ CLARĂ: Abordarea separată a acestor probleme, fără o structurare pe axe strategice, va duce la o risipă de resurse. Stimularea investițiilor (Nivel 2) este inefficientă dacă nu este rezolvată, în prealabil, problema infrastructurii și a certitudinii juridice a terenurilor (Nivel 1).

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Strategia de dezvoltare se articulează pe trei Axe Prioritare de Intervenție, care grupează logic problemele și asigură o abordare coerentă. Aceste axe structurează toate politicile spațiale și proiectele propuse, iar fiecare reglementare din PUG va trebui să demonstreze cum contribuie la obiectivele uneia dintre axe.

Cele trei axe prioritare sunt:

1. **Axa 1: Coeziune Teritorială și Infrastructură Modernă.** Această axă răspunde direct priorităților critice, având ca scop eliminarea decalajelor și crearea unei fundații tehnice solide. Obiectivele vizează extinderea și modernizarea tuturor rețelelor de utilități (apă, canalizare, drumuri) și clarificarea regimului juridic al terenurilor.
2. **Axa 2: Competitivitate Economică și Agricultură Durabilă.** Axa se concentrează pe valorificarea punctelor tari (potențial agricol, poziție strategică). Obiectivele includ sprijinirea comasării terenurilor, stimularea procesării locale a produselor agricole, dezvoltarea agroturismului și atragerea de investiții în logistică și servicii.
3. **Axa 3: Calitatea Vieții, Identitate Locală și Reziliență.** Axa are o componentă socială și de mediu, vizând creșterea atractivității comunei. Obiectivele se referă la îmbunătățirea accesului la servicii publice, dezvoltarea spațiilor publice, protejarea patrimoniului și creșterea rezilienței la schimbările climatice.

Interdependența dintre axe este esențială: succesul Axei 2 (Competitivitate Economică) depinde de succesul Axei 1 (Infrastructură), iar Axa 3 (Calitatea Vieții) este susținută de Axa 2, deoarece crearea de locuri de muncă generează resursele necesare pentru a finanța dotările publice.

16.3. Politici spațiale

CONSTATARE FACTUALĂ: Atingerea obiectivelor definite de cele trei axe prioritare necesită transpunerea lor în politici spațiale concrete. Principalele provocări spațiale sunt: extinderea necontrolată a intravilanului, presiunea pe terenurile agricole, deficitul de spații publice și nevoia de a crea un cadru pentru dezvoltare economică.

PROBLEMĂ CLARĂ: O viziune strategică rămâne un document declarativ, inaplicabil în procesul de autorizare, dacă nu este însoțită de instrumente de reglementare spațială. Fără politici explicite, deciziile de urbanism riscă să fie luate ad-hoc, subminând coerența pe termen lung.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Planul Urbanistic General va implementa un set de 5 politici spațiale majore, care vor constitui fundamentul Regulamentului Local de Urbanism. Orice certificat de urbanism și autorizație de construire emise după aprobarea PUG vor trebui să respecte obligatoriu aceste politici.

Cele 5 politici spațiale sunt:

1. **Politica de dezvoltare compactă și consolidare a intravilanului.** Această politică vizează combaterea extinderii urbane difuze. RLU va condiționa orice nouă extindere a intravilanului de atingerea unui grad de ocupare de minim 70% a zonelor construite existente în interiorul limitei actuale și va interzice introducerea în intravilan a enclavelor izolate, neconectate la rețele.
2. **Politica de protejare a terenurilor agricole și a peisajului.** Politica urmărește conservarea resursei funciare. RLU va menține în circuitul agricol terenurile fertile din extravilan și va defini zone de peisaj protejat, în special în arealul viticol, cu regim de construire strict controlat.
3. **Politica de creare a unei rețele de spații publice și de infrastructură verde-albastră.** Politica vizează creșterea calității vieții și a rezilienței. RLU va stabili obligația de a ceda o suprafață minimă pentru spații verzi la dezvoltări rezidențiale noi și va proteja culoarul pârâului Pesceana, amenajându-l ca un coridor verde-albastru.
4. **Politica de creare a unui cadru spațial pentru dezvoltare economică.** Răspunzând Axei 2, politica implică delimitarea în PUG a unor zone specifice pentru activități economice (agri-business, logistică), cu reguli flexibile în anumite UTR-uri pentru agroturism și corelarea acestor zone cu infrastructura de transport.

5. **Politica de mobilitate durabilă.** Politica urmărește reducerea dependenței de autoturism. RLU va impune realizarea de trotuare la modernizarea drumurilor, va rezerva coridoare pentru piste de biciclete și va stabili norme pentru parcaje, inclusiv pentru vehicule electrice.

16.4. Proiecte structurante

CONSTATARE FACTUALĂ: Materializarea politicilor spațiale depinde de implementarea unui set de proiecte structurante. Diagnoza a identificat nevoi critice (infrastructură, economie, calitate a vieții) care necesită intervenții majore și coordonate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Resursele financiare și administrative limitate impun o concentrare a eforturilor pe un număr restrâns de proiecte-cheie, cu cel mai mare efect de multiplicare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Strategia de dezvoltare va fi susținută de un portofoliu de 5 proiecte structurante, prioritare pentru orizontul 2026-2036. PUG-ul va rezerva terenurile necesare (coridoare, amplasamente), iar RLU va stabili condițiile tehnice și juridice pentru autorizarea și execuția acestora.

Portofoliul de proiecte structurante este următorul:

1. **Proiectul 1: Extinderea și modernizarea sistemului de apă și canalizare.** Prioritatea absolută (Axa 1), vizează extinderea rețelelor în satele Streminoasa, Mrenești și Izvoru. Implementarea sa condiționează orice altă dezvoltare.
2. **Proiectul 2: Amenajarea unei zone de activități economice.** Răspunzând Axei 2, propune delimitarea unei suprafețe de 10-15 hectare în proximitatea DN 67B, cu destinația de parc logistic/industrial.
3. **Proiectul 3: Crearea unui traseu agroturistic "Drumul Vinului Crețeni".** Contribuind la Axei 2 și 3, vizează reabilitarea drumurilor de exploatație viticolă, semnalizarea punctelor de interes (crame, conace) și crearea unui brand local.
4. **Proiectul 4: Modernizarea infrastructurii rutiere comunale.** Răspunzând Axei 1, se concentrează pe modernizarea drumurilor comunale, în special DC 88, pentru a îmbunătăți conectivitatea.
5. **Proiectul 5: Regenerarea centrului civic al comunei.** Contribuind la Axa 3, vizează reamenajarea spațiului public central din satul Crețeni (parc, zone pietonale, reabilitare cămin cultural).

Etapizarea implementării acestor proiecte este crucială și se va realiza secvențial:

- Etapa 1 (Termen scurt: 1-3 ani): Demararea Proiectului 1 (apă-canal) și a Proiectului 5 (centru civic), alături de realizarea studiilor de fezabilitate pentru celelalte proiecte.
- Etapa 2 (Termen mediu: 4-7 ani): Continuarea Proiectului 1 și demararea Proiectelor 2 (zonă economică) și 4 (drumuri), odată ce cadrul urbanistic este aprobat.
- Etapa 3 (Termen lung: 8-10 ani): Implementarea Proiectului 3 (agroturism), care se bazează pe o infrastructură deja modernizată.

Acest portofoliu de proiecte reprezintă un plan de acțiune strategic, realist și etapizat, care va fi principalul motor al transformării comunei Crețeni în următorul deceniu.

17. Concluzii și Recomandări Generale

Acest capitol final consolidează întregul demers de analiză într-un set de concluzii strategice și recomandări acționabile, formând puntea de legătură între faza de diagnoză și cea de reglementare propriu-zisă a Planului Urbanistic General (PUG) pentru comuna Crețeni. Funcția sa este de a reitera și corela principalele constatări, asigurând o transpunere fidelă a analizelor în viitoarele politici spațiale și în textul Regulamentului Local de Urbanism (RLU). Documentul răspunde problemei centrale identificate, definind direcția strategică pe care trebuie să o urmeze comuna și instrumentele urbanistice necesare pentru a atinge viziunea de dezvoltare propusă.

Metodologia aplicată este una de agregare și prioritizare strategică, pornind de la diagnoza integrată, cristalizată în analiza SWOT și harta disfuncționalităților. Concluziile sunt structurate pentru a facilita elaborarea RLU și a programului de investiții, stabilind o legătură directă și clară între diagnoză, viziune, politici spațiale și proiecte structurante, esențială pentru succesul implementării PUG. Limitele acestei secțiuni sunt de natură strategică și de principiu; capitolul stabilește principiile directoare care vor governa reglementările la nivel de Unitate Teritorială de Referință (UTR), fără a detalia regulile specifice fiecăreia.

17.1. Sinteza Diagnozei Finale

CONSTATARE FACTUALĂ: Demersul de cercetare a relevat profilul comunei Crețeni ca fiind cel al unei comunități rurale cu un potențial agricol și viticol remarcabil (1.661 ha teren agricol, din care 286 ha vie, conform datelor agregate) și cu un avantaj strategic dat de proximitatea față de polul urban Drăgășani (7 km). Concomitent, au fost identificate vulnerabilități structurale critice, ierarhizate în cadrul diagnozei finale:

1. (CRITIC) O infrastructură tehnico-edilitară incompletă, cu un grad redus de acoperire pentru rețelele de apă și canalizare în satele Streminoasa, Mrenești și Izvoru;
2. (CRITIC) Probleme funciare semnificative, incluzând fărâmițarea excesivă a proprietății și neconcordanțe cadastrale;
3. (MAJOR) O structură economică puțin diversificată, dependentă de sectorul primar, cu doar 7 agenți economici relevanți identificați. Populația se află într-un declin constant, de la 2.147 de locuitori în 2018 la 2.130 în 2019.

PROBLEMĂ CLARĂ: Problema centrală a comunei Crețeni este decalajul major dintre potențialul său de dezvoltare și capacitatea actuală de a-l valorifica. Această situație este generată

de un cumul de factori de blocaj—infrastructură precară, incertitudine funciară, lipsa unor politici active de dezvoltare economică—care, în absența unei intervenții strategice, condamnă localitatea la stagnare și la continuarea declinului demografic. Dezvoltarea haotică, speculativă, alimentată de presiunea imobiliară dinspre Drăgășani, reprezintă o amenințare directă care riscă să consume resursele (teren agricol, peisaj) fără a genera o creștere calitativă a nivelului de trai.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Planul Urbanistic General devine principalul instrument prin care se poate adresa această problemă centrală, acționând coordonat pe mai multe planuri. Implicația fundamentală pentru PUG și RLU este necesitatea de a institui un cadru de reglementare pro-activ, care nu doar să administreze starea de fapt, ci să ghideze activ dezvoltarea către viziunea strategică "Crețeni 2040". Aceasta înseamnă că PUG-ul nu va fi un document permisiv, ci unul director, care va condiționa strict dezvoltările viitoare de rezolvarea problemelor critice identificate. RLU va transpune această viziune în reguli clare, care să favorizeze dezvoltarea compactă, să protejeze resursele și să stimuleze investițiile în direcțiile strategice. Harta disfuncționalităților arată că problemele au o localizare precisă în teritoriu; KILO_CAROURILE care concentrează cele mai multe probleme—lipsa utilităților, risc de alunecări, presiune imobiliară necontrolată—trebuie să devină zone de intervenție prioritară, creând o geografie a priorităților care trebuie să ghideze alocarea resurselor.

17.2. Recomandări Strategice și Principii pentru RLU

CONSTATARE FACTUALĂ: Strategia de dezvoltare, bazată pe diagnoza finală, a fost structurată pe trei axe prioritare interdependente:

Axa 1 (Coeziune Teritorială și Infrastructură),

Axa 2 (Competitivitate Economică)

Axa 3 (Calitatea Vieții și Identitate).

Aceste axe, împreună cu viziunea "Crețeni 2040", constituie cadrul strategic pentru PUG.

PROBLEMĂ CLARĂ: Trecerea de la un cadru strategic la un document normativ, precum Regulamentul Local de Urbanism, este o etapă critică, unde viziunea riscă să se dilueze în detalii tehnice. Fără un set de recomandări strategice clare și de principii directe pentru RLU, există riscul ca regulamentul să devină un document birocratic, decuplat de intenția strategică a PUG.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul și RLU-ul trebuie să operaționalizeze viziunea și axele strategice printr-un set de reguli și politici spațiale clare. Fiecare articol din

viitorul RLU va trebui să poată fi corelat cu una dintre aceste recomandări și, implicit, cu una dintre axele strategice. Recomandările strategice cheie, care trebuie să se reflecte în reglementări, sunt următoarele:

1. **Implementarea Politicii de Dezvoltare Compactă:** RLU trebuie să descurajeze activ extinderea necontrolată. Se va introduce obligativitatea existenței unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru orice extindere a intravilanului, care să demonstreze asigurarea prealabilă a tuturor rețelelor edilitare și a acceselor necesare. Se va favoriza, prin indicatori urbanistici, reabilitarea și modernizarea fondului construit existent.
2. **Crearea unui Cadru Spațial pentru Dezvoltare Economică:** PUG-ul va delimita clar zonele destinate activităților economice prioritare (agri-business, logistică), așa cum au fost identificate în Axa 2. RLU va stabili pentru aceste zone, localizate în KILO_CAROURILE adiacente DN 67B, un regim tehnic predictibil și atractiv pentru investitori, inclusiv prin permiterea unui grad de flexibilitate funcțională.
3. **Protejarea Activă a Terenurilor Agricole și a Peisajului:** PUG-ul va menține în extravilan terenurile agricole cu potențial ridicat. RLU va introduce un capitol distinct pentru zonele de peisaj protejat, în special arealul viticol, cu reguli clare privind amplasarea construcțiilor, materialele admise și protejarea elementelor de peisaj valoroase.
4. **Prioritizarea Investițiilor în Infrastructură:** PUG-ul va include un Program de Investiții Publice prioritizat, aliniat la ierarhia problemelor. Autorizarea oricăror dezvoltări de anvergură va fi condiționată de extinderea prealabilă a rețelelor de apă și canalizare, conform Proiectului Structurant 1.
5. **Creșterea Calității Locuirii:** RLU va include norme clare privind calitatea spațiului public și privat. Se vor introduce cerințe minime privind amenajarea spațiilor verzi în cadrul ansamblurilor rezidențiale noi, asigurarea trotuarelor și a iluminatului public, precum și norme de conformare estetică pentru construcții în zonele de interes, precum cele adiacente monumentelor istorice (Biserica de lemn "Sf. Voievozi", cod LMI VL-II-m-B-09736).

Elaborarea RLU va fi ghidată de principii fundamentale:

- Principiul Coerenței: Asigurarea unei legături logice și directe între prevederile din memoriul general, planșele de reglementări și textul RLU.
- Principiul Clarității și Predictibilității: Formularea unor reguli clare, neambigue și ușor de aplicat, care să ofere un cadru predictibil pentru cetățeni și investitori.
- Principiul Subsidiarității: Stabilirea unor reguli generale la nivel de PUG și RLU, lăsând posibilitatea detalierii acestora prin documentații de rang inferior (PUZ, PUD) acolo unde este necesar, dar fără a le contraveni.
- Principiul Echității: Asigurarea unui tratament echitabil pentru toți proprietarii, prin aplicarea unor reguli unitare la nivelul fiecărei Unități Teritoriale de Referință (UTR).

17.3. Pași Următori în Procesul de Elaborare și Avizare

CONSTATARE FACTUALĂ: Finalizarea studiilor de fundamentare și a diagnozei integrate marchează încheierea unei etape esențiale în procesul de elaborare a Planului Urbanistic General. Documentația se află încă într-o fază de elaborare, necesitând parcurgerea unor pași procedurali și legali obligatorii pentru a deveni un document aprobat și aplicabil.

PROBLEMĂ CLARĂ: Procesul de avizare și aprobare a unui PUG este unul complex, de durată și implică o multitudine de actori instituționali. Lipsa unei înțelegeri clare a acestui proces, a calendarului estimativ și a responsabilităților fiecărei părți poate genera întârzieri și blocaje.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Este necesară prezentarea unei foi de parcurs clare, care să detalieze pașii următori, de la finalizarea draftului PUG până la intrarea sa în vigoare. Această secțiune are un rol informativ și de orientare pentru toți actorii implicați, în special pentru autoritatea publică locală, care are responsabilitatea principală în gestionarea acestui proces. Succesiunea logică a pașilor următori, conform Legii 350/2001 și a contractului de servicii, este următoarea:

1. **Finalizarea și predarea documentației PUG în faza de propuneri:** Elaboratorul va finaliza piesele scrise și desenate, incluzând Regulamentul Local de Urbanism, și le va preda beneficiarului (Primăria Crețeni).
2. **Informarea și consultarea publicului asupra propunerilor PUG:** Autoritatea publică locală are obligația, conform Art. 57 din Legea 350/2001, de a organiza dezbateri publice, de a expune planșele la sediul primăriei și de a publica anunțuri, pentru a colecta observațiile cetățenilor. Perioada de consultare este de 45 de zile.
3. **Obținerea avizelor și acordurilor:** Documentația, împreună cu dovada consultării publice, va fi înaintată spre avizare către toate instituțiile și organismele teritoriale stabilite prin certificatul de urbanism. Procesul este gestionat prin intermediul Consiliului Județean Vâlcea, care emite Avizul Unic. Termenul legal de emitere a avizelor este de 30 de zile.
4. **Integrarea observațiilor și definitivarea PUG:** Elaboratorul va analiza toate avizele și propunerile primite și, în colaborare cu beneficiarul, va opera modificările necesare în documentație.
5. **Supunerea spre aprobarea Consiliului Local:** Varianta finală a PUG, însoțită de toate avizele favorabile, va fi supusă aprobării prin Hotărâre a Consiliului Local Crețeni.
6. **Intrarea în vigoare:** PUG-ul intră în vigoare de la data aducerii la cunoștință publică a Hotărârii Consiliului Local de aprobare.

Calendarul estimativ pentru parcurgerea acestor etape este de 6-12 luni, în funcție de complexitatea observațiilor primite. Comunicarea eficientă cu instituțiile avizatoare și organizarea transparentă a consultărilor publice sunt esențiale pentru a evita blocajele. Finalizarea prezentului

studiu de fundamentare nu reprezintă sfârșitul procesului, ci doar începutul etapei de reglementare și validare instituțională, succesul final depinzând de colaborarea eficientă între toți actorii implicați.