

Studiu de fundamentare privind Evoluția activităților
economice

Elaborare Plan Urbanistic General Comuna Crețeni, Județul Vâlcea

Beneficiar
Comuna Crețeni, Județul Vâlcea

Proiectant General
Vego Concept Engineering S.R.L.


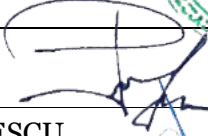
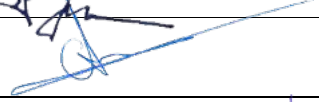
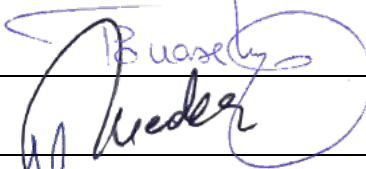
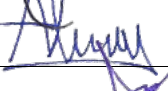

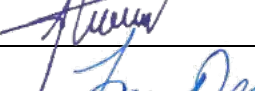






FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Elaborare Plan Urbanistic General Comuna Crețeni
Beneficiar	Comuna Crețeni, Județul Vâlcea
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	Studiu de fundamentare privind Evoluția activităților economice
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	

CUPRINS

1. Introducere și Cadrul Metodologic.....	8
1.1. Scopul și obiectivele studiului	8
1.2. Metodologia de cercetare și analiză	10
1.3. Cadrul legislativ și strategic relevant	11
2. Analiza Cadrului Economic Existent.....	13
2.1. Structura economică pe sectoare	13
2.2. Demografia de afaceri.....	15
2.3. Distribuția spațială a activităților.....	16
2.4. Evoluția indicatorilor economici	16
3. Competitivitate Economică și Poli de Dezvoltare	18
3.1. Analiza avantajului competitiv	18
3.2. Sectoare de specializare inteligentă.....	19
3.3. Poli de dezvoltare existenți	20
3.4. Potențial de clusterizare economică.....	20
4. Piața Forței de Muncă: Dinamică și Tendințe	22
4.1. Structura demografică a forței de muncă	22
4.2. Analiza șomajului	23
4.3. Dinamica navetismului.....	24
4.4. Corelarea educației cu piața muncii	24
5. Potențialul Teritorial pentru Dezvoltări Economice.....	26
5.1. Inventarul fondului funciar cu potențial economic.....	26
5.2. Accesibilitate și echipare edilitară	28
5.3. Constrângeri de mediu	29
5.4. Harta de oportunitate pentru dezvoltări economice.....	30



6. Analiza Funcțională și Compatibilități.....	32
6.1. Harta conflictelor funcționale.....	32
6.2. Matrice de compatibilitate și reguli pentru zonele mixte	34
6.3. Zone de protecție și zone tampon.....	35
7. Analiza SWOT și Diagnoza Finală Economică.....	36
7.1. Sinteza analizelor sectoriale	36
7.2. Matricea SWOT a economiei locale	38
7.3. Diagnoza economică finală și direcții prioritare	40
8. Viziune și Direcții Strategice de Dezvoltare Economică.....	42
8.1. Viziunea de dezvoltare economică.....	42
8.2. Axe strategice prioritare	43
8.3. Obiective strategice (SMART) și indicatori de performanță	45
9. Propuneri pentru Zone Economice Noi și Specializare Inteligentă	48
9.1. Zonificarea funcțională pentru activități economice.....	48
9.2. Profilul funcțional și regimul tehnic al noilor zone economice	49
9.3. Măsuri urbanistice pentru stimularea specializării inteligente (RIS3)	51
9.4. Reconvertirea funcțională și etapizarea dezvoltării.....	52
10. Politici pentru Atragerea Investițiilor și Crearea de Locuri de Muncă.....	55
10.1. Politici fiscale locale	55
10.2. Marketing teritorial.....	56
10.3. Sprijin pentru antreprenoriat	57
10.4. Parteneriate public-privat.....	58
11. Portofoliul de Proiecte Prioritare	60
11.1. Identificarea Proiectelor Strategice	60
11.2. Matrice de prioritizare a proiectelor	61



11.3. Fișe de proiect și plan de acțiune	63
12. Concluzii și Propuneri de Reglementare pentru PUG/RLU	66
12.1. Sinteza finală.....	66
12.2. Propuneri pentru RLU	67
12.3. Indicatori de monitorizare	68
13. Corelarea cu Documentațiile de Rang Superior și PUG-urile Încecate.....	70
13.1. Compatibilitatea cu Planurile de Amenajare a Teritoriului de Nivel Superior (PATJ/PATN)	70
13.2. Alinierea la Strategiile de Dezvoltare Regionale și Județene	71
13.3. Sinergii și Conflicte cu Planurile Urbanistice ale UAT-urilor Încecate	72
14. Analiza PUG-ului în Vigoare din perspectivă Economică.....	73
14.1. Auditul Implementării Obiectivelor Economice din PUG-ul Existent.....	73
14.2. Analiza Reglementărilor Economice și a Conflictelor Generate	75
14.3. Evaluarea Impactului Derogărilor (PUZ-uri) asupra Zonificării Economice	77
15. Sinteza Situației Existente (Context General PUG)	80
15.1. Cadrul natural	80
15.2. Populație și societate.....	82
15.3. Infrastructură	83
16. Principii de Dezvoltare Durabilă (DNSH) și Impact Economic.....	85
16.1. Principiul "Do No Significant Harm" (DNSH) în Contextul PUG	85
16.2. Oportunități pentru Economia Verde.....	87
16.3. Principii de Economie Circulară și Impactul Social	88
17. Diagnoza Integrată Multi-criterială a Teritoriului	90
17.1. Sinteza integrată a studiilor de fundamentare.....	90
17.2. Analiza SWOT finală și integrată	92

17.3. Ierarhizarea finală a problemelor și a priorităților strategice pentru PUG94

1. Introducere și Cadrul Metodologic

Acest capitol fundamentează analiza economică a Planului Urbanistic General (PUG) pentru comuna Crețeni, județul Vâlcea, ca un instrument de decizie strategică, nu ca o simplă descriere a stării de fapt. Analiza este proiectată pentru a ghida dezvoltarea teritorială într-un mod sustenabil și proactiv, prin identificarea problemelor structurale, a oportunităților latente și prin traducerea acestora într-un set de reglementări urbanistice clare și direct aplicabile. Întregul demers se bazează pe principiul că o planificare urbanistică eficientă este imposibilă fără o înțelegere profundă a dinamicii economice care modelează teritoriul. Arhitectura metodologică a studiului asigură o tranziție riguroasă de la date la decizie, îmbinând analiza cantitativă a datelor statistice oficiale cu interpretarea calitativă a contextului local, extrasă din documente strategice și consultări. Capitolul definește scopul, obiectivele, metodologia și cadrul normativ al analizei, asigurând o trasabilitate completă a raționamentului, de la sursa de date primară la propunerea finală de reglementare urbanistică.

1.1. Scopul și obiectivele studiului

CONSTATARE FACTUALĂ: Scopul fundamental al studiului este fundamentarea tehnică a deciziilor de planificare spațială din cadrul PUG al comunei Crețeni. Demersul răspunde necesității legale de a ancora viitoarele reglementări urbanistice într-o diagnoză economică actualizată și riguroasă. Caracterul analizei este proactiv, depășind o simplă inventariere a situației existente, pentru a identifica și evalua pârghiile de dezvoltare economică sustenabilă. Acest proces transformă studiul economic într-un instrument strategic esențial.

PROBLEMĂ CLARĂ: O planificare urbanistică decorelată de realitățile și potențialul economic al teritoriului generează două riscuri majore: fie reglementări inaplicabile care blochează dezvoltarea, fie o dezvoltare haotică, generatoare de conflicte funcționale și de utilizare ineficientă a resurselor. O viziune economică neintegrată în PUG conduce la o dezvoltare inertială, care accentuează vulnerabilitățile structurale ale comunei, precum dependența de sectorul agricol primar, care ocupă 1.661 ha, reprezentând aproximativ 58% din suprafața totală a UAT (2.869 ha).

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Concluziile studiului trebuie să se materializeze direct în propunerile de zonificare funcțională, în definirea Unităților Teritoriale de Referință (UTR-uri) și în condiționalitățile impuse prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Scopul final este traducerea analizei economice într-un set de reguli spațiale clare, menite să stimuleze creșterea prosperității și a calității vieții în Crețeni. Pentru a atinge acest scop, procesul este structurat pe

patru obiective specifice, care transformă mandatul general într-un plan de lucru operațional și verificabil:

1. Realizarea unei diagnoze comprehensive a structurii economice actuale: Acest obiectiv vizează analiza detaliată a sectoarelor de activitate (agricultură, industrie, servicii), a dinamicii mediului de afaceri (demografia celor 7 firme reprezentative identificate) și a distribuției spațiale a activităților economice, utilizând Grila TKHC pentru localizare. Atingerea acestui obiectiv va permite o înțelegere clară a pilonilor economici actuali ai comunei. "Metodologia cercetării sociologice subliniază importanța analizei structurale pentru înțelegerea sistemelor sociale, principiu aplicat aici pentru a descompune economia locală în componentele sale funcționale." [p: Chelcea, Septimiu, „Metodologia cercetării sociologice. Metode cantitative și calitative”, Editura Economică, 2001]

2. Evaluarea competitivității economice și a potențialului de specializare inteligentă: Se urmărește identificarea sectoarelor unde comuna deține un avantaj competitiv, analizând resursele naturale (în special cele 286 ha de teren viticol), capitalul uman și proximitatea față de centrul polarizator Drăgășani (situat la 7 km). Acest obiectiv este crucial pentru orientarea dezvoltării către nișe economice cu valoare adăugată mare, aliniată la strategiile de specializare inteligentă (RIS3).

3. Analiza detaliată a pieței forței de muncă: Obiectivul constă în evaluarea structurii demografice (populație de 2.130 locuitori în 2019) și educaționale a forței de muncă, a ratei de ocupare și a fenomenului de navetism, pentru a stabili corelația dintre oferta de capital uman și cererea de pe piața muncii locală și regională.

4. Identificarea potențialului teritorial pentru dezvoltări economice: Acest obiectiv presupune o analiză multicriterială a teritoriului pentru a identifica zonele pretabile pentru noi investiții, luând în considerare accesibilitatea la rețeaua de transport (DN 67 B, DJ 677 A), echiparea edilitară și constrângerile de mediu (riscuri de alunecări de teren, zone protejate).

Toate aceste obiective intermediare sunt subordonate unui obiectiv final, cu caracter integrator: **Formularea unor propuneri concrete de reglementare urbanistică și de politici locale**, care să fundamenteze deciziile din PUG și să susțină o dezvoltare economică sustenabilă și echilibrată. Această structură asigură că studiul produce rezultate direct aplicabile. Fiecare obiectiv este ghidat de întrebări-cheie pentru a evita analizele generice. Pentru diagnoza economică, întrebarea centrală este: „Care sunt pilonii economici actuali, gradul lor de vulnerabilitate și potențialul de creștere nevalorificat?”. Pentru competitivitate, se caută răspuns

la: „Ce atuuri specifice (naturale, umane, de poziție) poate valorifica localitatea pentru a se diferenția și a atrage investiții sustenabile?”. Analiza pieței muncii explorează dacă „Există o potrivire între competențele forței de muncă și locurile de muncă disponibile sau potențiale?”. În final, identificarea potențialului teritorial răspunde la nevoia pragmatică de a stabili „Unde și în ce condiții se pot dezvolta noi activități economice fără a genera conflicte funcționale sau a degrada resursele de mediu?”. Articularea clară a acestor întrebări asigură un proces de cercetare eficient și garantează relevanța concluziilor pentru PUG.

1.2. Metodologia de cercetare și analiză

CONSTATARE FACTUALĂ: Rigoarea științifică și relevanța practică a studiului impun o arhitectură metodologică robustă, bazată pe principiul triangulării informațiilor. Fundamentul metodologic este o abordare mixtă, ce combină metode cantitative pentru obiectivitate și măsurabilitate cu metode calitative pentru înțelegerea contextului local. {"Utilizarea metodelor mixte (cantitative și calitative) permite o înțelegere mai profundă a fenomenelor sociale, combinând generalizabilitatea datelor statistice cu bogăția detaliilor oferite de studiile de caz."} [p: Chelcea, Septimiu, „Metodologia cercetării sociologice. Metode cantitative și calitative”, Editura Economică, 2001]

PROBLEMĂ CLARĂ: Dependența exclusivă de datele statistice cantitative poate oferi o imagine simplificată și eronată, în special într-o UAT de mici dimensiuni, unde datele sunt adesea agregate la nivel superior. O analiză pur calitativă este subiectivă și greu de generalizat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Metodologia asigură validarea încrucișată a datelor, o cerință esențială pentru ca PUG să se bazeze pe concluzii solide. O zonă propusă pentru dezvoltare industrială trebuie justificată nu doar prin date GIS (accesibilitate, teren disponibil în KILO_CAROUL [X09, Y08]), ci și prin confirmarea interesului din partea actorilor economici locali. Componenta cantitativă se axează pe colectarea și procesarea datelor oficiale de la INS, ONRC și ANAF, incluzând, dar fără a se limita la, evoluția populației, dinamica firmelor și indicatori financiari pe coduri CAEN. Metodele de analiză includ:

- 1. Analiza seriilor de timp:** Pentru identificarea tendințelor pe termen mediu și lung (ultimii 5-10 ani) ale principalilor indicatori economici și demografici, permițând proiectarea scenariilor de dezvoltare.
- 2. Analiza structurală:** Pentru determinarea ponderii fiecărui sector economic în economia locală (agricultură, transport, comerț) și a gradului de specializare.

3. Analiza comparativă: Pentru evaluarea performanței economice a comunei Crețeni în raport cu UAT-uri similare din județul Vâlcea, precum Gușoeni sau Sutești.

4. Analiza spațială (GIS): Toate datele relevante vor fi georeferențiate și integrate într-un sistem GIS, utilizând grila canonică TKHC. Aceasta permite o analiză detaliată a distribuției teritoriale a activităților economice și suprapunerea cu straturi de informații precum infrastructura, riscurile naturale (alunecări de teren) și zonele protejate (monumente istorice).

Componenta calitativă completează și nuanțează datele statistice. Metodele utilizate sunt:

1. Analiza documentară: Examinarea aprofundată a documentelor strategice existente la nivel local (Strategia de Dezvoltare Locală 2021-2027), județean (PATJ Vâlcea) și regional (SDR Sud-Vest Oltenia), pentru a asigura alinierea propunerilor.

2. Interviuri semi-structurate: Realizarea unei serii de interviuri cu actori-cheie din comunitate (antreprenori, lideri de asociații, reprezentanți ai administrației) pentru a colecta informații despre percepții, obstacole și oportunități.

3. Observația directă în teren: Vizite pentru validarea datelor GIS, observarea stării infrastructurii și înțelegerea logicii spațiale a așezărilor.

Fluxul metodologic este structurat în etape logice. Inițial, se realizează o analiză detaliată a fiecărui sector (cadrul economic, competitivitate, piața muncii, potențial teritorial), combinând date cantitative și calitative. Ulterior, concluziile sunt integrate într-o matrice SWOT. Pe baza interpretării corelațiilor din SWOT, se formulează o diagnoză finală și se conturează direcțiile prioritare de dezvoltare. Acest flux asigură că propunerile PUG sunt fundamentate și derivă logic din analiza situației existente.

1.3. Cadrul legislativ și strategic relevant

CONSTATARE FACTUALĂ: Elaborarea studiului economic și a PUG se subordonează unui cadru normativ și strategic ierarhizat, care asigură coerența și legalitatea demersului. Acest cadru include legislația națională, documente de planificare naționale și județene, și strategii locale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei corelări atente a PUG-ului cu acest cadru ierarhizat poate duce la invalidarea documentației în faza de avizare sau la propuneri nealiniate și inaplicabile. O planificare izolată este inefficientă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatoriu ca PUG-ul și studiile sale de fundamentare să demonstreze compatibilitatea cu documentațiile de rang superior. RLU va prelua

și detalia la scara locală toate constrângerile și servituțile de utilitate publică impuse prin legislație și prin planurile de amenajare a teritoriului de nivel județean și național. La nivel național, actul normativ fundamental este **Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul**, cu modificările ulterioare. Aceasta stabilește metodologia și conținutul-cadru pentru PUG. Pe lângă aceasta, studiul se raportează la:

1. **Legislația privind dezvoltarea economică:** Acte normative referitoare la atragerea investițiilor, crearea parcurilor industriale și regimul ajutoarelor de stat.
2. **Legislația de mediu:** Care impune realizarea evaluării strategice de mediu (SEA) și stabilește constrângeri pentru localizarea activităților poluante.
3. **Legislația agricolă:** În special legile privind protecția solurilor fertile și organizarea exploatațiilor agricole.

La nivel regional și județean, documentele de referință sunt **Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Vâlcea** și **Strategia de Dezvoltare Regională Sud-Vest Oltenia**. PATJ Vâlcea stabilește viziunea de dezvoltare județeană, definind axele de transport (DN 67 B), zonele protejate și politicile economice. PUG-ul comunei Crețeni trebuie să fie în deplină concordanță cu opțiunile PATJ. De asemenea, corelarea cu SDR și Programul Operațional Regional (POR) este esențială pentru a identifica oportunitățile de finanțare nerambursabilă.

La nivel local, documentul fundamental este **Strategia de Dezvoltare Locală (SDL) a comunei Crețeni pentru perioada 2021-2027**, aprobată prin HCL nr. 19/28.04.2022. Relația dintre studiul economic și SDL este de sinergie și operaționalizare. Dacă SDL stabilește direcții de dezvoltare (ex: sprijinirea agriculturii, dezvoltarea turismului), studiul economic evaluează fezabilitatea acestora și le transpune spațial. Se va asigura coerența deplină între obiectivele SDL și propunerile de zonificare și reglementare din PUG. De exemplu, obiectivul SDL "sprijinirea agriculturii locale" va fi tradus în PUG prin delimitarea de UTR-uri de protecție agricolă (ex: în KILO_CAROURILE [X07, Y06] și [X08, Y06]) și prin crearea de zone pentru procesare (ex: în [X10, Y07]). Astfel, studiul economic devine un instrument esențial pentru implementarea strategiei locale, creând o punte între planificarea strategică ("ce dorim") și cea spațială ("unde și cum putem"), condiție esențială pentru o dezvoltare coerentă.

2. Analiza Cadrului Economic Existent

Diagnoza structurală a economiei comunei Crețeni pornește de la o constatare factuală centrală: utilizarea terenului este predominant agricolă, cu o suprafață de 1.661 de hectare dedicate acestei funcțiuni, reprezentând 58% din teritoriul administrativ total de 2.869 de hectare. Această realitate poziționează agricultura nu doar ca o activitate, ci ca un pilon fundamental al economiei și identității locale. Problema care derivă din această specializare este gradul ridicat de dependență a comunei de acest sector și vulnerabilitatea accentuată în fața fluctuațiilor de piață sau a riscurilor climatice. Consecința directă pentru Planul Urbanistic General este necesitatea de a formula reglementări care, pe de o parte, să protejeze și să consolideze acest sector strategic, iar pe de altă parte, să stimuleze o diversificare economică prudentă pentru a crește reziliența pe termen lung.

Pentru a asigura că propunerile PUG sunt ancorate în realitatea economică, acest capitol oferă o imagine detaliată a economiei existente, integrând analiza datelor statistice disponibile cu interpretarea contextului local specific. Instrumentele utilizate includ analiza structurală a sectoarelor, cartografierea distribuției spațiale a firmelor și evaluarea dinamicii indicatorilor economici pe o perioadă de 5-10 ani, pe baza datelor statistice oficiale și a documentelor strategice locale. O ipoteză de lucru centrală este că înțelegerea profundă a prezentului economic este condiția esențială pentru a proiecta un viitor prosper, iar limitele acestei analize sunt definite de granularitatea datelor disponibile la nivel de comună. Corelarea se va face permanent cu documente de rang superior, cum ar fi Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Vâlcea, pentru a asigura coerența teritorială a dezvoltării.

2.1. Structura economică pe sectoare

CONSTATARE FACTUALĂ: Structura economică a comunei Crețeni este dominată de sectorul primar, cu 1.661 ha de teren agricol. Din această suprafață, terenul arabil ocupă 1.014 ha (61%), urmat de viticultură cu 286 ha (17,2%) și de pășuni cu 268 ha (16,1%). Pe lângă agricultură, profilul economic este completat de activități din sectorul terțiar, precum comerțul și serviciile, și de unități de producție de mici dimensiuni, pe teritoriul comunei activând cel puțin șapte firme relevante în domenii precum transportul de mărfuri (trei firme), panificație, comerț cu amănuntul și creșterea păsărilor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Se manifestă o sub-valorificare a producției agricole primare, cauzată de o lipsă a unităților de procesare la nivel local, ceea ce limitează valoarea adăugată generată în comună și menține producătorii într-o poziție de vulnerabilitate pe lanțul valoric. Totodată, lipsa

de date agregate privind ponderea exactă a fiecărui sub-sector în economia locală (cifră de afaceri, număr de angajați) face dificilă o ierarhizare precisă a pilonilor economici secundari.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să identifice și să delimiteze zone pretabile pentru dezvoltarea de facilități de depozitare, sortare sau procesare a produselor agricole, în special a celor viticole, pentru a încuraja crearea de lanțuri valorice locale integrate. De asemenea, este necesar să propună zone funcționale flexibile, de tip mixt, care să permită coexistența și dezvoltarea activităților diverse (comerț, servicii), fără a genera conflicte funcționale cu zonele de locuit.

Analiza detaliată a sectoarelor economice trebuie să ia în considerare relația cu centrul polarizator din proximitate, Municipiul Drăgășani, situat la 7 km distanță. Gradul de dependență economică față de Drăgășani, atât ca piață de desfacere pentru produsele agricole, cât și ca furnizor de servicii și locuri de muncă, reprezintă o variabilă critică. O corelare strânsă poate fi o oportunitate, dar și o vulnerabilitate. Prin urmare, o implicație pentru PUG este necesitatea de a gândi dezvoltarea economică a comunei în contextul unei zone funcționale mai largi, analizând oportunitatea dezvoltării de servicii logistice sau de depozitare care să deservească agenții economici din Drăgășani, valorificând poziția geografică a comunei pe DN 67 B. Potențialul turistic, deși menționat în Strategia de Dezvoltare Locală, este în prezent un sector subdezvoltat. Existența elementelor de patrimoniu precum Biserica de lemn "Sf. Voievozi" (cod LMI VL-II-m-B-09736), datată 1767, și un cadru natural colinar atractiv sunt active nevalorificate din cauza absenței infrastructurii de primire. Consecința pentru PUG este obligația de a identifica zonele cu valoare peisagistică și culturală, de a le proteja prin reglementări specifice și de a permite, în mod controlat, dezvoltarea funcțiilor de agrement sau cazare cu impact redus asupra mediului, precum agroturismul sau turismul viticol.

Sector CAEN (Nivel 1)	Nr. Firme Reprezentative	Exemple Activități Specifice
Agricultură, silvicultură și pescuit	1	Creșterea păsărilor (avicultură)
Industrie prelucrătoare	1	Fabricarea pâinii și a produselor de patiserie

Sector CAEN (Nivel 1)	Nr. Firme Reprezentative	Exemple Activități Specifice
Comerț cu ridicata și cu amănuntul	2	Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate
Transport și depozitare	3	Transporturi rutiere de mărfuri

2.2. Demografia de afaceri

CONSTATARE FACTUALĂ: Demografia de afaceri din comuna Crețeni indică prezența a șapte societăți comerciale relevante, cu o activitate constantă, dar nu intensivă. Firmele S.C. MINI-PATI S.R.L. (1991), S.C. CORIMAN S.R.L. (1994) și S.C. IONCHIM S.R.L. (1995) reprezintă nucleul istoric, urmate de o a doua generație în 2005 (S.C. SERAMIDAS S.R.L. și S.C. NINOCOM S.R.L.), iar cea mai recentă, S.C. K.T.A. LOGISTIC S.R.L., în 2014. Trei dintre cele șapte firme activează în sectorul transportului de mărfuri.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența datelor financiare detaliate (cifră de afaceri, profit, număr de angajați) pentru fiecare firmă, este dificil de evaluat care dintre acestea reprezintă piloni reali ai economiei locale și care au o activitate marginală. De asemenea, nu este clar dacă specializarea în transport reprezintă un avantaj competitiv consolidat sau doar o concentrare conjuncturală. În contrast, sectorul de producție, în special procesarea agricolă, este subreprezentat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să creeze un cadru de reglementare general și flexibil, care să nu favorizeze un sector în detrimentul altuia, ci să permită dezvoltarea organică a inițiativelor private, indiferent de dimensiune. Orice strategie de atragere a investitorilor trebuie dublată de politici de sprijinire a afacerilor existente. Pentru sectorul de transport, este necesară analiza fluxurilor și evaluarea oportunității dezvoltării de facilități specifice (zone logistice, parcări), în timp ce pentru agricultură, simpla alocare de terenuri pentru industrie trebuie corelată cu măsuri de sprijinire a antreprenoriatului în domeniul agro-alimentar.

Domeniu de Activitate	Număr Firme
Transporturi rutiere de mărfuri	3

Domeniu de Activitate	Număr Firme
Comerț cu amănuntul	2
Creșterea păsărilor	1
Panificație și patiserie	1
Total	7

2.3. Distribuția spațială a activităților

CONSTATARE FACTUALĂ: Morfologia așezărilor din comuna Crețeni este de tip liniar, satele fiind dispuse de-a lungul principalelor căi de comunicație: DN 67 B, DJ 677 A și DC 88. Această caracteristică influențează direct localizarea funcțiunilor economice, concentrând activitățile comerciale și de servicii de-a lungul acestor axe rutiere.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența datelor georeferențiate la nivel de firmă face dificilă cartografierea exactă a zonelor de concentrare economică, obligând la o analiză bazată pe ipoteze logice. Această lipsă de date poate genera conflicte funcționale între activitățile economice și zonele de locuit (trafic, zgomot), în special în cazul activităților de transport și a celor agro-industriale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este stringent necesară o inventariere pe teren și o cartografiere GIS detaliată pentru a valida și a rafina propunerile de zonificare. Pe baza logicii teritoriale, PUG-ul va stabili reglementări clare pentru zonele mixte, definind activitățile compatibile cu locuirea. Pentru activitățile productive și agricole (ex: ferma de creștere a păsărilor S.C. AGROCHIMICA S.R.L.), trebuie delimitate cu strictețe zonele agro-industriale și zonele tampon aferente, unde dezvoltarea rezidențială va fi restricționată. Pentru sectorul de transport (S.C. IONCHIM S.R.L., S.C. SERAMIDAS S.R.L., S.C. K.T.A. LOGISTIC S.R.L.), trebuie identificate trasee optime pentru traficul greu și definite zone dedicate pentru logistică, cu acces la DN 67 B, dar departe de funcțiunile sensibile.

2.4. Evoluția indicatorilor economici

CONSTATARE FACTUALĂ: Datele statistice oficiale indică o ușoară scădere a populației între 2018 (2.147 locuitori) și 2019 (2.130 locuitori), ceea ce sugerează o posibilă stagnare economică.

Demografia de afaceri, cu firme înființate între 1991 și 2014, indică o economie matură, stabilă, dar cu o dinamică redusă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Penuria de date statistice economice agregate și dezagregate la nivel de comună mică face imposibilă o analiză cantitativă riguroasă a evoluției economice, obligând la utilizarea de indicatori indirecți (proxy), precum dinamica pieței imobiliare sau evoluția numărului de autorizații de construire. Această lipsă de date împiedică o evaluare precisă a faptului că stabilitatea este una a consolidării sau a stagnării.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Tendința de declin demografic semnalează o vulnerabilitate care trebuie adresată. Strategiile PUG trebuie să fie realiste și să includă măsuri active de revitalizare economică pentru a stabiliza populația. Este necesară declararea urgenței colectării sistematice a datelor economice la nivel local pentru a permite o planificare fundamentată. În absența datelor directe, PUG-ul trebuie să opereze prudent, sprijinind consolidarea firmelor existente, dar creând și un mediu propice pentru apariția de noi start-up-uri. Se impune coroborarea datelor indirecte cu date administrative de la autoritatea locală pentru a obține o imagine cât mai fidelă a dinamicii economice.

3. Competitivitate Economică și Poli de Dezvoltare

Strategia de dezvoltare economică a comunei Crețeni este fundamentată pe identificarea riguroasă a sectoarelor competitive și pe cartografierea polilor de dezvoltare. Analiza capacității localității de a susține activități economice cu valoare adăugată mare este corelată cu explorarea oportunităților de specializare inteligentă. Avantajul comparativ al sectorului viticol, potențialul de clusterizare în transporturi și rolul strategic al proximității față de Municipiul Drăgășani sunt pilonii pe care se construiește această strategie.

Metodologia aplicată corelează datele oficiale disponibile cu analiza comparativă. Datele privind utilizarea terenurilor, în special suprafața agricolă de 1.661 ha și cea viticolă de 286 ha, alături de inventarul celor șapte firme locale relevante, constituie punctele de plecare. Absența unor indicatori financiari detaliați la nivel de firmă impune utilizarea de indicatori indirecti, precum concentrarea de firme într-un sector sau vechimea acestora. Ipoteza centrală este că specializarea inteligentă necesită consolidarea sectoarelor unde comuna deține deja un avantaj demonstrabil.

3.1. Analiza avantajului competitiv

CONSTATARE FACTUALĂ: Principalul avantaj competitiv al comunei Crețeni este determinat de resursa sa funciară, cu 1.661 ha de teren agricol și o specializare istorică în viticultură pe 286 ha. Al doilea reper factual este proximitatea față de Municipiul Drăgășani, un centru polarizator situat la aproximativ 7 km. Un al treilea fapt este concentrarea a trei firme (S.C. IONCHIM S.R.L., S.C. SERAMIDAS S.R.L., S.C. K.T.A. LOGISTIC S.R.L.) în sectorul transportului de mărfuri. În final, tradiția viticolă îndelungată sugerează existența unui capital de cunoștințe practice (know-how) în rândul populației.

PROBLEMĂ CLARĂ: Specializarea istorică în viticultură nu se traduce automat într-un avantaj competitiv real. Problema este de a stabili dacă se produce mai eficient, la o calitate superioară sau cu costuri mai mici decât în localitățile învecinate. Relația cu Drăgășani este, de asemenea, neclară: este una de dependență (localitate-dormitor) sau de complementaritate (furnizor de produse și servicii)? În sectorul transporturilor, simpla existență a trei firme nu confirmă o masă critică suficientă pentru un avantaj în logistică. Capitalul uman informal riscă să se piardă în lipsa profesionalizării.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să depășească o abordare generică. Este necesară o investigație detaliată a nișelor cu valoare adăugată (soiuri autohtone, agricultură ecologică). Implicația pentru RLU este definirea unor Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri)

care să protejeze aceste culturi valoroase. Dacă relația cu Drăgășani este de complementaritate, PUG-ul trebuie să faciliteze sinergia prin crearea de zone pentru logistică și piețe de desfacere. Pentru sectorul de transport, înainte de a aloca terenuri extinse, potențialul real trebuie validat; PUG poate, însă, identifica proactiv zone pretabile cu acces la DN 67 B, condiționând dezvoltarea de studii de impact. Pentru a consolida capitalul uman, cadrul urbanistic trebuie să încurajeze dezvoltarea agroturismului, a cramelor și a micilor unități de procesare, creând astfel cerere pentru forța de muncă specializată.

3.2. Sectoare de specializare inteligentă

CONSTATARE FACTUALĂ: Specializarea inteligentă (RIS3) implică tranziția de la avantaje bazate pe resurse la avantaje construite pe cunoaștere. Comuna Crețeni dispune de o suprafață viticolă de 286 ha, trei firme de transport mărfuri cu acces la DN 67 B, o istorie viticolă recunoscută și un cadru natural atractiv. Tranziția către agricultura ecologică și proximitatea față de Drăgășani reprezintă alte fapte concrete.

PROBLEMĂ CLARĂ: Există patru probleme structurale:

- 1) Stagnarea în stadiul de producător de materie primă (struguri), cu valoare adăugată redusă.
- 2) Activitatea de transport se limitează la servicii de bază, fără o componentă logistică integrată.
- 3) Potențialul turistic este anulat de absența infrastructurii de primire.
- 4) Practicile agricole moderne (ecologice, de precizie) necesită investiții și cunoștințe pe care micii fermieri nu le pot susține individual.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să creeze cadrul spațial pentru a urca pe lanțul valoric. Pentru viticultură, se vor defini UTR-uri specifice pentru "micro-zone de producție viticolă integrată", permițând funcțiuni complementare (crame, cazare, ateliere). Pentru logistică, se va propune o zonă dedicată activităților logistice (ZAL) cu un regim de construire flexibil pentru a atrage servicii complexe (depozitare, distribuție). În turism, PUG va acționa dual: protejarea peisajului viticol prin reguli stricte și permiterea dezvoltării controlate de unități de cazare integrate în peisaj. Pentru agricultura modernă, PUG poate delimita perimetre de reconversie ecologică, cu un regim urbanistic favorabil și protecție față de surse de poluare. Pentru servicii de nișă (centre de îngrijire, clinici), se vor identifica zone de tranziție cu reguli stricte de integrare în peisaj.

3.3. Poli de dezvoltare existenți

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul comunei nu există poli de dezvoltare formal constituiți. Se identifică, însă, trei poli informali:

- 1) "axul agricol și viticol", o rețea de exploatații distribuite pe teritoriul comunei;
- 2) un potențial "pol logistic-transport" de-a lungul DN 67 B, în zona satului Streminoasa, unde există trei firme de profil;
- 3) centrele civice ale satelor (Crețeni, Mrenești, etc.), care funcționează ca micro-poli de servicii și comerț, concentrând magazine (S.C. MINI-PATI S.R.L., S.C. NINOCOM S.R.L.) și unități de producție (S.C. CORIMAN S.R.L.).

PROBLEMĂ CLARĂ: Natura informală a acestor poli limitează sinergia și duce la o dezvoltare haotică. Polul agricol suferă de fragmentare și de lipsa infrastructurii comune. Polul logistic generează conflicte funcționale, activitățile (parcare, mentenanță) desfășurându-se în locații improvizate. Micro-polii de servicii suferă de lipsă de coerență a spațiului public și de concurența din Drăgășani.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să recunoască acești poli informali și să propună un cadru de reglementare pentru consolidarea lor. Pentru polul agricol, se va identifica o locație optimă pentru un "hub agro-viticol" și se va propune o zonificare specifică (UTR pentru servicii conexe agriculturii). Pentru polul logistic, este necesară delimitarea unei zone compacte dedicate, cu acces la drumul național, dar izolată de zonele rezidențiale. Pentru centrele civice, PUG trebuie să propună măsuri de regenerare urbană (crearea de piețe publice, reguli pentru fațade și publicitate) pentru a le consolida rolul economic și social.

3.4. Potențial de clusterizare economică

CONSTATARE FACTUALĂ: Deși există concentrări de firme în viticultură și transporturi, acestea funcționează ca actori individuali, nu ca un cluster economic formal. Proximitatea geografică nu este dublată de o rețea de cooperare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unei culturi a cooperării și a infrastructurii de suport. Un cluster implică o rețea densă de relații, schimb de informații și acces la o forță de muncă specializată, elemente care lipsesc în prezent. Competiția individualistă în sectorul viticol și lipsa de coordonare în sectorul transporturilor sunt obstacole majore.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul nu poate crea un cluster, dar poate facilita apariția lui prin crearea condițiilor urbanistice. Pentru sectorul viticol, PUG va defini un UTR specific pentru "turismul viticol", cu reguli care să încurajeze transformarea cramelor în puncte de atracție conectate printr-un traseu comun. Pentru transporturi, se va consolida propunerea pentru "Zona de Activități Logistice" (ZAL), proiectată modular pentru a include loturi dedicate facilităților comune (centru de service, centru de formare). PUG poate stimula și clustere trans-sectoriale (ex: "ospitalitate rurală") prin introducerea de stimulente urbanistice în RLU (POT/CUT majorat) pentru proiectele care demonstrează integrare funcțională (ex: pensiune care se aprovizionează de la fermieri locali). Rolul PUG este de a oferi cadrul spațial pentru cooperare, susținând tranziția de la o economie fragmentată la una integrată.

4. Piața Forței de Muncă: Dinamică și Tendințe

Analiza resursei umane din comuna Crețeni constituie o componentă vitală pentru orice strategie de dezvoltare, fiind esențială pentru a fundamenta reglementările Planului Urbanistic General și pentru a asigura că dezvoltarea teritorială propusă este corelată cu potențialul și constrângerile capitalului uman local. Prezentul capitol explorează structura demografică a forței de muncă, investighează fenomenele de șomaj și navetism și evaluează gradul de aliniere dintre sistemul educațional local și cerințele pieței muncii, răspunzând unor întrebări critice: care este nivelul de calificare al populației active, ce rol joacă navetismul – oportunitate sau pierdere de capital uman – și prin ce mecanisme pot fi corelate oportunitățile economice locale cu forța de muncă disponibilă.

Metodologia se bazează pe o analiză integrată a datelor demografice și economice disponibile, utilizând surse statistice oficiale pentru a contura structura populației, completate cu date administrative locale. Ipoteza centrală este că decalajul dintre competențele forței de muncă și cerințele sectoarelor competitive reprezintă principala problematică. Absența studiilor sociologice detaliate la nivel local impune utilizarea de indicatori indirecti și estimări, conform bunelor practici. "Utilizarea metodelor mixte (cantitative și calitative) permite o înțelegere mai profundă a fenomenelor sociale, combinând generalizabilitatea datelor statistice cu bogăția detaliilor oferite de studiile de caz." [p: Chelcea, Septimiu, „Metodologia cercetării sociologice. Metode cantitative și calitative”, Editura Economică, 2001] Corelarea se va face permanent cu structura economică analizată anterior și cu Strategia de Dezvoltare Locală.

4.1. Structura demografică a forței de muncă

CONSTATARE FACTUALĂ: Populația comunei Crețeni înregistra, în anul 2019, un număr de 2.130 de locuitori, cu o distribuție echilibrată între sexe (1.065 bărbați și 1.065 femei). Capitalul uman este definit, în mare măsură, de nivelul de educație și calificare. Datele administrative locale pentru anul școlar 2021-2022 indică un total de 96 de copii în sistemul de învățământ local, dintre care 20 la grădiniță, 47 în ciclul primar și 29 în cel gimnazial.

PROBLEMĂ CLARĂ: Cifra brută a populației, privită izolat, nu oferă o imagine clară asupra forței de muncă disponibile. Este necesară o descompunere pe grupe de vârstă pentru a estima populația activă (segmentul 18-65 de ani) și gradul de îmbătrânire demografică, un factor ce poate influența sustenabilitatea economică. Lipsa datelor detaliate privind piramida vârstelor pentru 2019 impune utilizarea de proiecții și a datelor de la recensăminte anterioare, ceea ce introduce un grad de

incertitudine. Totodată, un nivel scăzut de calificare formală a populației adulte poate constitui o barieră majoră în atragerea unor investiții cu valoare adăugată mare, în timp ce tradiția viticolă sugerează existența unui capital de cunoștințe practice, informale, care riscă să fie devalorizat în absența modernizării.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Orice propunere de dezvoltare economică din PUG trebuie să fie realistă și corelată cu resursa umană efectiv disponibilă. Planificarea unor zone industriale de anvergură ar putea fi nefezabilă dacă structura demografică indică o pondere redusă a populației tinere și active. Prin urmare, RLU trebuie să moduleze densitatea și tipul de funcțiuni economice în funcție de profilul demografic proiectat. Pe lângă zonificare, trebuie luate în considerare măsuri complementare, precum delimitarea de zone pentru centre de training sau școli de meserii, aliniate la profilul economic local (viticultură, logistică). PUG poate propune, de asemenea, localizarea unui centru de consultanță agricolă pentru a consolida capitalul uman existent. Nu în ultimul rând, pentru a asigura o forță de muncă sănătoasă, PUG trebuie să consolideze infrastructura de servicii de sănătate, prin reabilitarea dispensarului și crearea de facilități pentru cabinete private.

4.2. Analiza șomajului

CONSTATARE FACTUALĂ: Absența datelor statistice oficiale și recente privind rata șomajului specific pentru comuna Crețeni impune o analiză calitativă a fenomenului. Economii rurale bazate pe agricultură, precum cea din Crețeni, se confruntă, de regulă, cu trei tipuri de șomaj: structural, sezonier și deghizat.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără indicatori cantitativi, este imposibilă măsurarea exactă a dimensiunii șomajului. Problema se mută de la "cât?" la "de ce tip și cum îl adresăm?". Șomajul structural afectează tinerii ale căror competențe nu corespund cererii locale. Șomajul sezonier, intrinsec agriculturii, creează discontinuitate în venituri. Șomajul deghizat (subocuparea în gospodăria proprie) maschează o importantă resursă de muncă latentă, dar cu productivitate foarte redusă. În plus, femeile se confruntă adesea cu bariere suplimentare în accesarea pieței muncii.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Strategia de creare a locurilor de muncă din PUG trebuie să fie nuanțată. Pentru șomajul structural, PUG poate propune reconversia unor clădiri existente pentru a găzdui ateliere de formare profesională în meserii relevante (mecanic agricol, oenolog, operator logistic). Pentru șomajul sezonier, PUG trebuie să stimuleze dezvoltarea de activități economice complementare, care pot prelua forța de muncă în extra-sezon (agroturism,

meșteșuguri, mici unități de producție non-agricolă). Pentru a adresa șomajul deghizat, PUG trebuie să susțină modernizarea agriculturii (eliberând forță de muncă) și, simultan, să prevadă alternative pentru ocuparea acestora (dezvoltarea serviciilor, producție la scară mică). Pentru a crește gradul de ocupare a femeilor, PUG va promova funcțiuni adecvate (ateliere artisanale, servicii de îngrijire) și va sprijini infrastructura de suport, precum grădinițe cu program prelungit.

4.3. Dinamica navetismului

CONSTATARE FACTUALĂ: Proximitatea comunei Crețeni față de Municipiul Drăgășani (aproximativ 7 km), un pol urban major, și existența unor căi de comunicație directe (DN 67 B, DJ 677 A) indică un fenomen de navetism semnificativ al forței de muncă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Problema centrală este de a califica acest fenomen: este o soluție la șomajul local (acces la o piață a muncii diversificată) sau un "drenaj" de capital uman care lasă în urmă o comunitate dependentă și slăbită economic? O mare parte din veniturile obținute de navetiști sunt, probabil, cheltuite în Drăgășani, limitând efectul multiplicator în economia locală, iar timpul petrecut în tranzit reduce implicarea în viața comunitară. Totodată, accesibilitatea pentru persoanele fără autoturism poate fi o barieră.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să definească rolul comunei în cadrul micro-regiunii: suburbie rezidențială sau unitate economică cu identitate proprie. În ambele scenarii, PUG trebuie să creeze motive pentru ca navetiștii să cheltuiască mai mulți bani în Crețeni, prin susținerea unui sector de servicii de proximitate de calitate (magazine, cafenele) și crearea de spații publice atractive. Este necesară integrarea planificării mobilității cu cea economică, prin modernizarea stațiilor de transport, crearea de piste pentru biciclete și optimizarea traseelor transportului public, în colaborare cu autoritățile județene. Pentru a atrage forță de muncă în comună, PUG trebuie să susțină dezvoltarea de zone rezidențiale de calitate și să îmbunătățească dotările publice, transformând comuna într-un loc atractiv pentru a locui, nu doar pentru a tranzita.

4.4. Corelarea educației cu piața muncii

CONSTATARE FACTUALĂ: În comuna Crețeni funcționează o grădiniță și o școală gimnazială, care deserveau un total de 96 de copii în anul școlar 2021-2022, cu un efectiv de 16 cadre didactice. Sistemul educațional local este orientat, în principal, spre pregătirea elevilor pentru continuarea studiilor la licee din mediul urban.

PROBLEMĂ CLARĂ: Decalajul fundamental dintre curriculumul școlar generalist și competențele specifice cerute de sectoarele economice cu potențial ale comunei (viticultură, logistică, agroturism) generează un "export" sistematic de tineri și un "drenaj" de capital uman, contribuind la depopulare. În același timp, oportunitățile locale de formare continuă pentru adulți sunt inexistente.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul nu poate reforma curriculumul, dar trebuie să creeze cadrul spațial pentru a reduce acest decalaj. Se propune alocarea unui teren și definirea unui regim urbanistic favorabil pentru înființarea unei școli profesionale sau a unui liceu tehnologic cu profil agricol/turistic, posibil în parteneriat intercomunal. PUG-ul trebuie să planifice "infrastructura cunoașterii", nu doar pe cea fizică. Pentru educația adulților, se propune modernizarea unor spații publice existente (cămin cultural, școală) pentru a servi drept centre de formare continuă. De asemenea, PUG poate contribui indirect la calitatea educației prin asigurarea unei bune accesibilități la școală (trotuare sigure), protejarea incintei de funcțiuni incompatibile și alocarea de terenuri pentru extinderi viitoare (sală de sport, laboratoare).

5. Potențialul Teritorial pentru Dezvoltări Economice

Acest capitol ancorează spațial strategia de dezvoltare economică a comunei Crețeni, identificând și evaluând zonele din teritoriu cu potențial pentru activități economice viitoare. Analiza se bazează pe o evaluare multicriterială care corelează disponibilitatea terenurilor cu accesibilitatea la infrastructura majoră și cu constrângerile de ordin legal și de mediu. Sunt abordate întrebări cheie precum localizarea rezervelor de teren pretabile pentru funcțiuni industriale sau logistice și determinarea costurilor de echipare edilitară asociate acestor zone, cu scopul de a fundamenta propunerile de zonificare din cadrul Planului Urbanistic General.

Metodologia utilizată este una integrată, care suprapune straturi de informații geografice și administrative pentru a crea o hartă de oportunitate. Ca surse de date, se utilizează suportul topografic actualizat, datele privind rețelele de transport și edilitare și hărțile de riscuri naturale. Analiza pornește de la ipoteza că zonele cele mai valoroase pentru dezvoltare economică sunt cele situate în proximitatea coridoarelor de transport, cu acces la utilități și cu un regim juridic clar, aflate în afara zonelor de risc. Gradul de detaliu al studiilor de fundamentare sectoriale, în special cel geotehnic și cel de mediu, definește limitele acestei analize. Corelarea se face permanent cu capitolele anterioare, în special cu cel privind competitivitatea economică, pentru a alinia potențialul teritorial cu sectoarele de specializare inteligentă identificate.

5.1. Inventarul fondului funciar cu potențial economic

CONSTATARE FACTUALĂ: Fondul funciar al comunei Crețeni, cu o suprafață totală de 2.869 de hectare, are ca resursă principală pentru dezvoltări economice viitoare terenurile situate în extravilanul agricol, care însumează 1.661 de hectare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Problema fundamentală este absența unui inventar centralizat și digitalizat al parcelelor disponibile, care să includă informații detaliate despre regimul juridic, dimensiuni, comasare și categoria de folosință actuală. Această lipsă de transparență și de date agregate constituie o barieră majoră pentru potențialii investitori și face dificilă o planificare strategică riguroasă din partea administrației locale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară mandatarea, ca măsură prioritară, a realizării unui registru digital al terenurilor cu potențial economic, corelat cu sistemul GIS al comunei. Acest instrument trebuie să includă, pentru fiecare parcelă, un set minim de date: identificator cadastral, suprafață (mp), regim juridic (public/privat), categoria de folosință actuală, clasa de calitate a terenului agricol și eventualele sarcini juridice. O astfel de structură de date ar

permite o filtrare rapidă și o analiză spațială eficientă, transformând procesul de atragere a investițiilor dintr-unul reactiv într-unul proactiv și devenind un instrument de marketing teritorial fundamental.

CONSTATARE FACTUALĂ: O a doua categorie de terenuri cu potențial economic este reprezentată de activele subutilizate sau abandonate, precum fostele platforme agricole sau clădiri industriale dezafectate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Problema specifică a acestor terenuri este adesea legată de regimul juridic neclar, de prezența unor construcții degradate care necesită costuri de demolare și, în unele cazuri, de posibila contaminare a solului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Aceste zone, în special cele localizate în KILO_CAROURI cu accesibilitate bună precum cele adiacente DN 67 B, de exemplu în zona [Xo8, Yo7], nu trebuie ignorate, ci tratate ca proiecte de reconversie funcțională. PUG-ul trebuie să propună un regim urbanistic flexibil, care să stimuleze investițiile private pentru reabilitare, oferind facilități urbanistice precum un procent de ocupare a terenului (POT) și un coeficient de utilizare a terenului (CUT) majorate pentru proiectele care includ și măsuri de ecologizare a sitului.

CONSTATARE FACTUALĂ: Fondul funciar aflat în proprietatea publică a UAT-ului reprezintă o resursă strategică ce poate fi utilizată ca pârgă pentru atragerea de investiții.

PROBLEMĂ CLARĂ: Adesea, administrațiile locale nu dețin un inventar complet și o viziune clară asupra modului în care aceste terenuri pot fi valorificate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să identifice și să delimiteze în mod explicit aceste terenuri pe planșele de reglementare, analizând oportunitatea creării unui mic parc industrial sau a unei zone de activități logistice pe un teren public situat strategic, de exemplu în KILO_CAROUL [Xo9, Yo8] la intersecția dintre DN 67 B și DJ 677 A. Prin concesionarea sau vânzarea acestor terenuri către investitori, cu condiția realizării unor obiective economice clare, administrația locală poate direcționa activ dezvoltarea economică.

CONSTATARE FACTUALĂ: Terenurile agricole de înaltă calitate, în special cele cu potențial viticol, constituie un activ economic în sine.

PROBLEMĂ CLARĂ: În acest caz, problema nu este disponibilitatea pentru dezvoltare, ci necesitatea de protecție împotriva expansiunii necontrolate a zonelor construibile, care ar duce la o pierdere economică ireversibilă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să instituie un regim de protecție strict pentru aceste zone, propunând delimitarea unor Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) cu

destinație agricolă specializată, concentrate în KILO_CAROURILE cu tradiție viticolă, precum [Xo7, Yo6] și [Xo8, Yo6]. În aceste UTR-uri, construcțiile vor fi interzise sau permise doar condiționat, fiind acceptate exclusiv cele care deservește activitatea agricolă.

5.2. Accesibilitate și echipare edilitară

CONSTATARE FACTUALĂ: Accesibilitatea teritoriului comunei Crețeni este asigurată de o rețea de drumuri publice formată din DN 67 B, DJ 677 A și DC 88.

PROBLEMĂ CLARĂ: Problema nu este lipsa de acces, ci calitatea și capacitatea acestei infrastructuri, precum și disponibilitatea rețelelor de utilități în proximitatea zonelor cu potențial de dezvoltare. Un investitor este atras de un teren "echipat", care minimizează costurile inițiale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Propunerile de zonificare economică trebuie să fie însoțite obligatoriu de un plan de extindere și modernizare a infrastructurii tehnico-edilitare, corelat cu un program de investiții multianual, pentru a evita propunerea unor zone economice care rămân nefuncționale. Potențialul teritorial real pentru dezvoltare economică se află la intersecția a trei factori cheie: disponibilitatea funciară, accesibilitatea la infrastructura de transport și edilitară, și absența constrângerilor majore de mediu. O hartă de oportunitate trebuie să identifice grafic aceste zone de convergență.

CONSTATARE FACTUALĂ: DN 67 B reprezintă principalul coridor de transport, conectând comuna la rețeaua națională și la polii urbani importanți.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest drum național traversează intravilanul satului Streminoasa, generând conflicte cu traficul local și cu zonele rezidențiale. KILO_CAROURILE adiacente, precum [Xo8, Yo7] sau [Xo9, Yo7], au cel mai mare potențial logistic, dar dezvoltarea lor trebuie gestionată atent.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: RLU trebuie să reglementeze accesul direct la drumul național, propunând străzi colectoare paralele și noduri de acces controlate. De asemenea, trebuie impuse retrageri minime ale construcțiilor și perdele vegetale de protecție pentru a reduce impactul zgomotului și al poluării.

CONSTATARE FACTUALĂ: În ceea ce privește echiparea edilitară, situația este neclară în absența unui studiu de specialitate detaliat privind rețelele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această incertitudine reprezintă un factor de risc major pentru orice decizie de investiție.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să mandateze realizarea unui "Master Plan" pentru infrastructura tehnico-edilitară a comunei. Până atunci, se va adopta o abordare prudentă, definind ca prioritate pentru dezvoltare HECTA_CAROURILE care sunt direct adiacente rețelelor magistrale existente, de exemplu cele din [X07, Y05] · ($\Delta X=400$ m, $\Delta Y=100$ m).

CONSTATARE FACTUALĂ: Extinderea rețelelor de utilități implică costuri semnificative.

PROBLEMĂ CLARĂ: O problemă de politică publică este cine suportă aceste costuri: administrația locală sau dezvoltatorii privați.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: RLU poate introduce un mecanism de parteneriat public-privat, permițând o majorare a indicatorilor urbanistici (CUT, POT) pentru dezvoltatorii care își asumă realizarea infrastructurii de utilități, pe care ulterior o pot ceda în proprietate publică. Această abordare ar accelera echiparea edilitară a noilor zone, fără a pune o presiune exclusivă pe bugetul local.

5.3. Constrângeri de mediu

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei Crețeni, fiind situat într-o zonă colinară și traversat de o rețea hidrografică, prezintă constrângeri naturale precum riscul de alunecări de teren și inundații periodice.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența studiilor de specialitate detaliate, delimitarea exactă a acestor zone de risc este necunoscută.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Realizarea studiilor geotehnic și hidrologic la scara 1:5.000 este obligatorie. Pe baza acestora, PUG-ul va delimita zonele de risc, unde construcțiile, în special cele economice, vor fi interzise sau strict condiționate. Orice dezvoltare în KILO_CAROURILE [X06, Y05] sau [X09, Y09], cu pante accentuate, va necesita o analiză geotehnică aprofundată.

CONSTATARE FACTUALĂ: Pârâul Pesceana și afluenții săi impun zone de protecție a malurilor, unde intervențiile sunt limitate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lățimea acestor zone de protecție trebuie stabilită prin studii specifice și avizată de Administrația Națională "Apele Române". Conformitatea cu rețeaua Natura 2000 este, de asemenea, o condiție.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Orice propunere de zonă economică, în special dacă implică activități potențial poluante, trebuie localizată în afara acestor zone de protecție. Un

potențial parc industrial în KILO_CAROUL [X10, Yo8] ar trebui amplasat la o distanță sigură față de pârâu și dotat obligatoriu cu o stație de pre-epurare.

CONSTATARE FACTUALĂ: Terenurile agricole de înaltă calitate, în special cele viticole, reprezintă o resursă economică strategică și, simultan, o constrângere pentru alte tipuri de dezvoltări.

PROBLEMĂ CLARĂ: Este necesar un echilibru între protejarea acestor terenuri și nevoia de spațiu pentru noi activități economice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să adopte o abordare nuanțată. Terenurile din clasele I și II și cele din zonele cu potențial viticol recunoscut, cum ar fi HECTA_CAROURILE din [X07, Yo6], trebuie să beneficieze de un regim de protecție strictă. În schimb, terenurile agricole de calitate inferioară ar putea fi considerate pentru reconversie, condiționat de realizarea unui studiu de impact.

CONSTATARE FACTUALĂ: Existența unor monumente istorice, precum Biserica de lemn "Sf. Voievozi", și a unor zone cu valoare peisagistică deosebită impune constrângeri suplimentare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste zone de protecție trebuie delimitate pe baza unui studiu istoric avizat pentru a nu fi alterate de construcții incompatibile.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Harta de oportunitate economică trebuie să excludă din start aceste perimetre protejate. Dezvoltarea economică nu trebuie să se facă cu prețul distrugerii identității culturale și peisagistice a localității.

5.4. Harta de oportunitate pentru dezvoltări economice

CONSTATARE FACTUALĂ: Potențialul teritorial pentru dezvoltări economice nu este uniform, ci se concentrează în zone specifice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Este necesară transpunerea analizei multicriteriale într-un instrument de planificare clar și operațional pentru PUG.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Elaborarea unei "Hărți de Oportunitate" este esențială pentru a ierarhiza teritoriul în funcție de preabilitatea pentru diverse funcțiuni economice. Această hartă va sta la baza propunerilor de zonificare din RLU, oferind o fundamentare tehnică și transparentă pentru decizii. Harta va reprezenta grafic ierarhizarea teritoriului prin utilizarea de culori distincte pentru a delimita Zonele de Intervenție Prioritară (ZIP-E), Zonele de Dezvoltare Consolidată (ZDC-E) și Zonele de Oportunitate Specifică (ZOS-E), fiecare zonă fiind corelată cu un set de reguli și potențiale funcțiuni, oferind o viziune clară asupra strategiei de dezvoltare spațială.

Ierarhizarea propusă a zonelor cu potențial se bazează pe trei categorii:

- 1. Zone de Intervenție Prioritară (ZIP-E):** Acestea reprezintă terenuri cu potențial maxim, acces la infrastructură majoră și fără constrângeri semnificative. Deși pot necesita costuri inițiale de echipare edilitară ce trebuie planificate, aceste zone, localizate ipotetic în KILO_CAROURILE [X09, Y08] și [X10, Y08], sunt pretabile pentru dezvoltarea de parcuri industriale sau centre logistice și trebuie să fie ținta principală a politicilor de atragere a investițiilor.
- 2. Zone de Dezvoltare Consolidată (ZDC-E):** Acestea sunt zone unde există deja o concentrare de activități economice, precum centrele civice. Problema aici nu este crearea, ci consolidarea și gestionarea conflictelor cu funcțiunile rezidențiale. Pentru aceste zone, concentrate în HECTA_CAROURI din [X07, Y05] sau [X08, Y06], reglementările urbanistice trebuie să fie mai nuanțate, permițând un mixaj funcțional controlat prin UTR-uri specifice.
- 3. Zone de Oportunitate Specifică (ZOS-E):** Acestea includ terenuri cu potențial legat de o resursă specifică, precum terenurile viticole. Dezvoltarea în aceste zone trebuie să fie de nișă și perfect integrată pentru a nu distruge resursa pe care se bazează. PUG-ul trebuie să definească reglementări foarte stricte. Pentru zonele viticole din KILO_CAROURILE [X07, Y06] și [X08, Y06], se vor permite doar construcții cu funcțiuni de producție, procesare și turism viticol, cu un regim de înălțime redus și obligația de a respecta un ghid de arhitectură local.

6. Analiza Funcțională și Compatibilități

Acest capitol traduce principiul dezvoltării armonioase într-un set de reguli spațiale, prin evaluarea compatibilităților și conflictelor potențiale dintre funcțiunile economice și celelalte funcțiuni urbane. Analiza corelează harta de oportunitate economică cu distribuția funcțiunilor sensibile și cu hărțile de riscuri, utilizând matrici de compatibilitate și conceptul de zone tampon pentru a fundamenta un cadru de reglementare care să prevină conflictele. Orice funcțiune economică generează externalități, iar gestionarea acestora prin planificare este esențială pentru protejarea calității vieții și a mediului.

6.1. Harta conflictelor funcționale

CONSTATARE FACTUALĂ: Concentrarea a trei firme de transport în KILO_CAROUL [X09, Y07], de-a lungul DN 67 B, indică un potențial pol logistic.

PROBLEMĂ CLARĂ: Conflictul principal identificat este cel dintre traficul greu generat de aceste activități și funcțiunea de locuire din satul Streminoasa, pe care drumul național îl traversează. Această situație generează riscuri de siguranță rutieră, poluare fonică și atmosferică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să reglementeze strict această coabitare. Se impun trei măsuri de mitigare:

1. Stabilirea unor trasee clare pentru traficul greu, cu posibilitatea de a institui restricții de circulație pe anumite tronsoane în timpul nopții.
2. Impunerea unei retrageri minime de 30 de metri pentru noile construcții rezidențiale față de axul drumului.
3. Obligativitatea realizării de perdele vegetale de protecție pe o lățime de minim 15 metri de-a lungul DN 67 B, care să funcționeze ca barieră fonică și vizuală.

CONSTATARE FACTUALĂ: Prezența unei unități zootehnice (S.C. AGROCHIMICA S.R.L. - creșterea păsărilor) generează un conflict potențial cu zonele de locuit.

PROBLEMĂ CLARĂ: Emisiile de mirosuri și riscurile sanitare asociate acestor unități impun distanțe de protecție stricte. În absența cartografierii exacte, se aplică principiul de precauție.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va defini o zonă de protecție sanitară preliminară cu o rază de 500 de metri în jurul oricărei unități agro-zootehnice, unde construcțiile de locuințe sau dotări sensibile (școli, grădinițe) sunt interzise. Acest perimetru, relevant pentru

HECTA_CAROURILE din [X07, Y06], va fi confirmat prin studii de specialitate, iar RLU va condiționa orice dezvoltare viitoare de avizul autorităților de sănătate publică.

CONSTATARE FACTUALĂ: Dezvoltarea turismului viticol, deși benefică economic, poate genera presiune imobiliară în zonele agricole valoroase.

PROBLEMĂ CLARĂ: Construirea necontrolată de pensiuni sau locuințe de vacanță în KILO_CAROURILE viticole [X07, Y06] și [X08, Y06] poate fragmenta peisajul și poate reduce atractivitatea acestuia.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se va institui un regim de construire strict în zonele viticole protejate. Se propune concentrarea construcțiilor turistice în "micro-zone construibile", definite în proximitatea cramelor sau a punctelor de belvedere. RLU va limita în aceste micro-zone POT-ul și CUT-ul la valori foarte reduse și va impune respectarea unui ghid de arhitectură local.

CONSTATARE FACTUALĂ: Extinderea intravilanului pentru noi zone rezidențiale poate intra în conflict direct cu terenurile agricole de înaltă calitate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Interesul pe termen scurt al dezvoltării imobiliare intră în contradicție cu interesul pe termen lung al securității alimentare și al protejării resurselor funciare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Orice propunere de extindere a intravilanului trebuie să evite terenurile din clasele de calitate I și II. Se prioritizează dezvoltarea de tip "infill" (în continuitatea zonelor construite) și pe terenuri cu productivitate redusă. Harta conflictelor funcționale va suprapune zonele cu presiune imobiliară peste harta calității terenurilor agricole pentru a fundamenta deciziile de protecție a resursei agricole.

CONSTATARE FACTUALĂ: Noile zone propuse pentru activități economice pot intra în conflict cu rețelele de infrastructură existente sau planificate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Amplasarea unei zone industriale într-o locație fără acces la utilități (energie electrică, gaze) cu capacitate suficientă va genera costuri suplimentare mari și va bloca dezvoltarea.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie consultarea operatorilor de rețele înainte de definitivarea zonificării pentru a valida fezabilitatea echipării edilitare. Harta conflictelor va include zonele unde capacitatea rețelelor de utilități este deja depășită, semnalând necesitatea unor investiții prioritare în infrastructură.

CONSTATARE FACTUALĂ: Dezvoltarea în proximitatea monumentelor istorice, cum ar fi Biserica de lemn "Sf. Voievozi" (VL-II-m-B-09736), trebuie să respecte condiții stricte.

PROBLEMĂ CLARĂ: Zonele de protecție ale monumentelor nu sunt adesea clar delimitate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie transpunerea acestor zone de protecție, definite prin studiul istoric, pe planșa de reglementări. Orice nouă funcțiune economică în aceste perimetre va respecta regimul de construire specific, funcționând ca un strat de constrângeri non-negociabile.

6.2. Matrice de compatibilitate și reguli pentru zonele mixte

CONSTATARE FACTUALĂ: Coabitarea dintre locuințe, mici afaceri și exploatații agricole este o caracteristică a mediului rural.

PROBLEMĂ CLARĂ: Este necesară reglementarea acestui amestec funcțional pentru a încuraja sinergiile și a preveni conflictele, depășind o simplă zonificare pe culori.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se va dezvolta o matrice de compatibilitate funcțională, adaptată specificului comunei, care va deveni un instrument central în RLU. Aceasta va fundamenta deciziile privind funcțiunile admise, admise cu condiționări sau interzise în cadrul fiecărei Unități Teritoriale de Referință (UTR).

Pentru zonele cu dominantă rezidențială, funcțiunile economice compatibile sunt cele nepoluante și de mici dimensiuni: comerț cu amănuntul, servicii personale, birouri. Activitățile precum atelierelor de reparații auto sau barurile vor fi admise doar cu condiționări stricte, detaliate în RLU:

- 1) limitarea suprafeței la 150 mp;
- 2) program de funcționare limitat;
- 3) izolare fonică obligatorie;
- 4) interzicerea depozitării în spațiul public.

Se propun două tipuri de zone mixte: UTR-M1 (dominant rezidențială, cu servicii la parter) și UTR-M2 (dominant economică, cu locuire complementară). În UTR-M2, localizată de-a lungul DN 67 B, de exemplu în KILO_CAROUL [X08, Y07], se va permite o gamă largă de activități economice (producție mică, depozitare, servicii pentru transportatori), dar locuințele vor fi condiționate, fiind amplasate în spatele clădirilor cu funcțiune economică ce acționează ca ecran de protecție.

Pentru zonele cu valoare agricolă și potențial turistic, funcțiunea de bază rămâne cea agricolă. Funcțiunile de cazare (pensiuni) și alimentație publică sunt admise condiționat:

- 1) POT maxim de 15%;
- 2) respectarea unui ghid de arhitectură locală;

- 3) acces de pe drumuri existente;
- 4) demonstrarea legăturii cu o activitate agricolă.

Funcțiunile incompatibile (industrie, depozitare) sunt interzise. Matricea de compatibilitate permite astfel crearea unui RLU flexibil, care promovează o coexistență armonioasă a funcțiilor.

6.3. Zone de protecție și zone tampon

CONSTATARE FACTUALĂ: Tranzițiile dintre zonele cu funcțiuni incompatibile necesită mecanisme spațiale de separare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Amplasarea directă a unei zone industriale lângă o zonă de locuit va genera conflicte.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va utiliza zone de protecție și zone tampon ca instrumente de planificare. Zonele de protecție sanitară pentru unitățile zootehnice vor fi dimensionate prudent la 500 de metri, interzicând construcțiile de locuințe în interiorul lor, până la validarea prin studii de specialitate.

Zonele de protecție a infrastructurii majore (linii electrice, conducte de gaze, drumuri naționale) vor fi transpuse pe planșele de reglementare. Pentru DN 67 B, în KILO_CAROUL [X09, Y07], se va defini zona drumului și zonele de protecție aferente, unde vor fi permise doar lucrări de întreținere.

Zonele tampon (buffer) vor gestiona tranziția între UTR-uri. Între o zonă industrială și una de locuit, RLU va defini un regim specific pentru zona tampon: se pot permite funcțiuni cu impact redus (servicii, birouri) și se impune obligativitatea plantării unei perdele vegetale dense pe o lățime de cel puțin 15 metri. Pentru protejarea elementelor de patrimoniu natural, zonele tampon pot avea reguli mai restrictive:

- 1) POT și CUT reduse la jumătate;
- 2) minim 50% spațiu verde pe parcelă;
- 3) interzicerea împrejuririlor opace, pentru a asigura o tranziție graduală între mediul construit și cel natural.

7. Analiza SWOT și Diagnoza Finală Economică

Acest capitol consolidează analizele sectoriale anterioare într-un instrument de decizie strategică, materializat printr-o matrice SWOT și o diagnoză finală, ierarhizată. Procesul transformă datele factuale într-un set de concluzii cu verdict, care fundamentează direcțiile de dezvoltare economică ale comunei Crețeni. Se explorează corelațiile dintre punctele tari interne și oportunitățile externe, precum și interacțiunea dintre vulnerabilitățile locale și amenințările din mediul regional, pentru a stabili o strategie de dezvoltare coerentă și realistă, aliniată la viziunea asumată de comunitate prin Strategia de Dezvoltare Locală.

7.1. Sinteza analizelor sectoriale

CONSTATARE FACTUALĂ: Structura economică a comunei Crețeni este dominată de sectorul agricol, cu o suprafață de 1.661 ha, având o specializare notabilă în viticultură (286 ha), completată de un sector terțiar emergent (comerț, servicii, transport).

PROBLEMĂ CLARĂ: Dependența critică de sectorul primar și lipsa unităților de procesare locală generează o vulnerabilitate economică structurală și limitează valoarea adăugată generată pe teritoriul comunei.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Diagnoza reține ca punct slab major această dependență. Este imperativ ca PUG-ul să definească Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) care să permită și să stimuleze dezvoltarea funcțiunilor de procesare agro-alimentară și depozitare, în special în KILO_CAROURILE cu accesibilitate ridicată la rețeaua de transport, precum [X09, Yo8].

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza competitivității a identificat două avantaje competitive potențiale: resursa viticolă cu tradiție și proximitatea față de polul urban Drăgășani (aproximativ 7 km), alături de o posibilă specializare emergentă în sectorul transporturilor, unde activează trei firme locale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste avantaje nu sunt consolidate și valorificate strategic. Cooperarea între actorii economici, un element esențial pentru crearea de clustere, este practic inexistentă, fiecare entitate funcționând individual.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Diagnoza subliniază oportunitatea de a transforma aceste avantaje latente în poli de dezvoltare reali. PUG-ul trebuie să traducă această oportunitate în propuneri concrete:

1. Delimitarea unei Zone de Activități Logistice (ZAL) de-a lungul DN 67 B, cu reglementări specifice pentru a atrage servicii cu valoare adăugată.
2. Definirea unui regim urbanistic în zonele viticole care să încurajeze dezvoltarea turismului tematic integrat (crame, pensiuni), de exemplu în KILO_CAROUL [Xo7, Yo6].

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza pieței muncii, deși limitată de lipsa datelor statistice granulare, a conturat ipoteza unui decalaj între competențele forței de muncă, probabil cu specializare informală în agricultură, și cerințele unor sectoare economice moderne. Se constată, de asemenea, existența unui fenomen de navetism semnificativ către Drăgășani.

PROBLEMĂ CLARĂ: "Drenajul" de capital uman calificat către polul urban și sub-utilizarea resursei de muncă locale reprezintă frâne majore în calea diversificării economice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Diagnoza notează ca slăbiciune acest decalaj competențional. PUG-ul trebuie să răspundă prin alocarea de spații pentru infrastructura educațională și de formare profesională (de exemplu, reconversia unor clădiri pentru ateliere de meserii) și prin îmbunătățirea calității habitatului pentru a face comuna mai atractivă pentru forța de muncă tânără și calificată.

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza potențialului teritorial a identificat rezerve de teren pretabile pentru dezvoltări economice, în special în proximitatea coridoarelor de transport, dar a subliniat și absența unui inventar funciar digitalizat și starea neclară a echipării edilitare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Incertitudinea privind disponibilitatea reală a terenurilor și costurile de echipare a acestora constituie o barieră critică pentru orice investitor potențial, crescând riscul și timpul necesar pentru demararea unui proiect.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Diagnoza marchează această incertitudine ca o amenințare la adresa implementării strategiei. PUG-ul trebuie să mandateze, ca proiect prioritar, realizarea unui registru GIS al terenurilor cu potențial și a unui Master Plan de infrastructură, condiționând dezvoltarea zonelor economice propuse de o planificare riguroasă a investițiilor în utilități.

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza funcțională a cartografiat conflictele potențiale dintre funcțiunile economice (în special transport și zootehnie) și cele rezidențiale, precum și necesitatea de a proteja resursele de mediu și agricole valoroase.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dezvoltarea economică necontrolată, în special cea care generează externalități negative (zgomot, poluare, trafic greu), poate degrada calitatea vieții și resursele naturale strategice ale comunei.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Diagnoza impune ca orice strategie de dezvoltare economică să fie dublată de reguli clare de compatibilitate și de instrumente de protecție. PUG-ul va materializa acest principiu prin definirea de zone tampon, perdele vegetale de protecție și prin introducerea de condiționări stricte în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) pentru activitățile cu impact semnificativ asupra mediului. Imaginea generală care se conturează este cea a unei comunități cu o bază agricolă puternică, dar insuficient valorificată, aflată la intersecția dintre oportunitatea oferită de proximitatea urbană și riscul de a deveni o periferie dependentă.

7.2. Matricea SWOT a economiei locale

CONSTATARE FACTUALĂ: Sinteza analizelor anterioare permite construcția unei matrice SWOT care structurează principalele caracteristici ale economiei comunei Crețeni.

PROBLEMĂ CLARĂ: Este necesar să se traducă observațiile disparate într-un tablou strategic coerent, care să fundamenteze deciziile viitoare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Această matrice devine instrumentul central de diagnoză, permițând identificarea rapidă a direcțiilor strategice prioritare prin corelarea factorilor interni (Puncte Tari, Puncte Slabe) cu cei externi (Oportunități, Amenințări).

Factori Interni	Factori Externi
Puncte Tari (Strengths):	Oportunități (Opportunities):
1. Resursă agricolă semnificativă: O suprafață agricolă de 1.661 ha, cu o specializare istorică și o suprafață notabilă (286 ha) în viticultură.	1. Creșterea cererii pentru produse locale și ecologice: Tendință de piață favorabilă agriculturii de calitate.
2. Poziționare geografică favorabilă: Proximitatea față de Municipiul Drăgășani (aprox. 7 km), centru urban polarizator.	2. Dezvoltarea turismului tematic (viticul, rural): Potențial de a crea produse turistice integrate, capitalizând pe tradiția locală.



Factori Interni	Factori Externi
<p>3. Accesibilitate la infrastructură rutieră majoră: Traversat de DN 67 B, arteră de importanță națională.</p>	<p>3. Extinderea funcțională a polului urban Drăgășani: Posibilitatea de a atrage funcțiuni complementare orașului (logistică, servicii).</p>
<p>4. Existența unui nucleu antreprenorial: Prezența unor firme cu vechime și reziliență pe piață (ex: în sectorul transporturilor).</p>	<p>4. Acces la surse de finanțare nerambursabilă: Oportunitatea de a atrage fonduri europene sau naționale (ex: PNRR) pentru infrastructură.</p>
<p>5. Cadru natural și peisagistic atractiv: Relieful colinar și peisajul viticol cu potențial turistic demonstrat.</p>	<p>5. Digitalizarea și dezvoltarea de noi servicii: Potențial de a dezvolta servicii pentru populația locală și regională.</p>
<p>Puncte Slabe (Weaknesses):</p>	<p>Amenințări (Threats):</p>
<p>1. Dependența structurală de sectorul agricol primar: Grad redus de procesare și valoare adăugată mică.</p>	<p>1. Declinul demografic și îmbătrânirea populației: Tendință regională cu impact direct asupra forței de muncă.</p>
<p>2. Infrastructură tehnico-edilitară insuficient dezvoltată: Rețele subdimensionate care limitează atragerea de investiții majore.</p>	<p>2. Concurența din partea marilor actori economici regionali: Riscul marginalizării producătorilor și comercianților locali.</p>
<p>3. Decalaj pe piața muncii: Deficit de forță de muncă calificată și "drenaj" de capital uman prin navetism.</p>	<p>3. Instabilitatea piețelor agricole: Fluctuațiile de prețuri pot afecta principala sursă de venit, în lipsa procesării.</p>

Factori Interni	Factori Externi
<p>4. Lipsa datelor economice și funciare sistematizate: Absența unui registru GIS, îngreunând planificarea strategică și transparența.</p>	<p>4. Extinderea necontrolată a zonelor construite: Riscul de a pierde terenuri agricole valoroase prin urbanizare haotică.</p>
<p>5. Fragmentarea terenurilor agricole și cooperare redusă: Lipsa formelor asociative (clustere, cooperative) care să crească puterea de negociere.</p>	<p>5. Riscuri naturale și climatice: Vulnerabilitate la secetă, inundații și alunecări de teren, cu impact direct asupra agriculturii.</p>

7.3. Diagnoza economică finală și direcții prioritare

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza finală a economiei comunei Crețeni, rezultată din analiza SWOT, relevă un profil economic agrar-tradițional, aflat într-un echilibru precar și sub-optimal.

PROBLEMĂ CLARĂ: Economia locală se confruntă cu o disfuncționalitate structurală majoră: deține resurse valoroase (teren agricol, poziție geografică), dar îi lipsesc mecanismele de valorificare superioară (procesare, servicii, cooperare) și infrastructura de suport (edilitară, funciară). Este o economie a potențialului latent, nu a performanței consolidate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Verdictul este că, în absența unor intervenții strategice, comuna riscă să stagneze sau să devină o periferie dependentă de polul urban Drăgășani. PUG-ul trebuie să asume un rol proactiv, devenind principalul instrument de re-orientare strategică, cu o misiune clară: crearea cadrului pentru diversificare economică și creșterea valorii adăugate.

Ierarhizarea problemelor, bazată pe analiza SWOT, este următoarea:

- 1. Problema CRITICĂ:** Dependența de agricultura de subzistență și semi-subzistență, cuplată cu lipsa procesării. Aceasta este rădăcina vulnerabilității economice.
- 2. Problemele MAJORE:** Deficitul de infrastructură tehnico-edilitară și incertitudinea funciară, care acționează ca bariere directe în calea oricărei investiții.
- 3. Problemele SECUNDARE:** Decalajul de competențe de pe piața muncii și cooperarea economică redusă.

Implicația pentru PUG este că strategia trebuie să fie ierarhizată: nicio politică de atragere a investițiilor nu va funcționa pe termen lung dacă nu se rezolvă mai întâi problemele de infrastructură și dacă nu se creează un cadru pentru valorificarea superioară a resursei agricole. În lumina acestei diagnoze, se conturează trei direcții strategice prioritare pentru dezvoltarea economică, pe care PUG-ul trebuie să le materializeze spațial și prin reglementare:

1. Prioritatea 1 (CRITICĂ): Consolidarea și Modernizarea Lanțului Valorii Agricole.

Aceasta implică nu doar protejarea terenurilor viticole și agricole valoroase, ci și crearea activă de zone pentru procesare, depozitare și marketing (hub-uri agro-industriale), precum și stimularea agroturismului. PUG-ul trebuie să definească UTR-uri clare pentru aceste funcțiuni.

2. Prioritatea 2 (MAJORĂ): Diversificarea Economică prin Servicii și Logistică.

Aceasta presupune valorificarea proximității față de Drăgășani și a accesului la DN 67 B prin crearea unei zone dedicate activităților logistice (ZAL) și prin încurajarea dezvoltării de servicii pentru populația din micro-regiune.

3. Prioritatea 3 (NECESARĂ): Crearea unui Mediu de Afaceri Atractiv.

Această direcție este transversală și implică investiții în infrastructura de bază (apă, canalizare, drumuri), dezvoltarea capitalului uman (spații pentru formare profesională) și îmbunătățirea calității generale a vieții, pentru a face comuna atractivă atât pentru investitori, cât și pentru forța de muncă.

Diagnoza finală și ierarhizarea priorităților încheie etapa de analiză. S-a trecut de la colectarea datelor la o sinteză strategică care va fundamenta etapa propositivă a planificării, descrisă în capitolul următor.

8. Viziune și Direcții Strategice de Dezvoltare Economică

Acest capitol traduce diagnoza integrată a teritoriului într-un cadru prospectiv, clar și acționabil. Trecerea de la analiza stării de fapt la formularea unei viziuni și a unor direcții strategice este un pas decizional, nu descriptiv. Se fundamentează astfel o strategie de dezvoltare teritorială care depășește administrarea inertială a problemelor și propune un model de dezvoltare proactiv, coerent și aliniat la potențialul real al comunei Crețeni. Fiecare element strategic este direct corelat cu un set de implicații concrete pentru Planul Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU), asigurând transpunerea viziunii în instrumente de reglementare direct aplicabile.

8.1. Viziunea de dezvoltare economică

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza integrată a teritoriului, derivată din analiza SWOT (capitolul 7), poziționează economia comunei Crețeni într-un punct de inflexiune, caracterizat de un profil agrar-tradițional vulnerabil. Activele principale identificate sunt resursa agricolă de 1.661 ha, cu o specializare viticolă de 286 ha, și poziția geografică favorabilă, la 7 km de Municipiul Drăgășani și cu acces la DN 67 B.

PROBLEMĂ CLARĂ: Problema fundamentală este absența unei viziuni strategice pe termen lung, care să transforme aceste puncte forte în avantaje competitive reale și să adreseze structurat punctele slabe (dependența de sectorul primar, infrastructura deficitară). Fără un astfel de proiect de viitor asumat, dezvoltarea riscă să rămână inertială și sub-optimală, accentuând tendința de stagnare și transformare a comunei într-o periferie dependentă de polul urban.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară formularea unei viziuni de dezvoltare economică pentru orizontul de timp 2035, care să funcționeze ca un catalizator pentru eforturile actorilor locali și ca o "busolă" pentru toate reglementările PUG. Planul Urbanistic General are obligația de a depăși un rol pur tehnic și de a deveni principalul instrument de implementare a acestei viziuni. Viziunea propusă, aliniată la Strategia de Dezvoltare Locală, este: Până în anul 2035, comuna Crețeni va deveni un pol de excelență în viticultură și agroturism în micro-regiunea Drăgășani, recunoscut pentru calitatea produselor locale și a peisajului cultural, și un nod logistic important, oferind locuitorilor un nivel de trai ridicat și oportunități economice diverse, într-un cadru natural protejat și valorificat durabil.

Pentru a asigura implementarea coerentă, viziunea se bazează pe patru valori fundamentale care vor ghida deciziile de planificare:

- 1. Autenticitate și Tradiție:** Implicația pentru PUG/RLU este protejarea și promovarea specificului local, în special în viticultură și arhitectură. Se va impune, prin RLU, utilizarea unui ghid de arhitectură în zonele de interes turistic (UTR-ATR) și protejarea strictă a monumentelor istorice, precum Biserica de lemn "Sf. Voievozi" din KILO_CAROUL [X07, Y05].
- 2. Inovare și Competitivitate:** Implicația este încurajarea modernizării agriculturii și dezvoltarea de noi servicii. PUG va aloca UTR-uri specifice pentru procesare (PAAL) și logistică (ZAL) și va introduce în RLU stimulente urbanistice pentru proiectele care adoptă tehnologii verzi și practici inovatoare.
- 3. Sustenabilitate și Echilibru:** Implicația este asigurarea unei dezvoltări care nu compromite resursele de mediu. PUG va transpune spațial toate constrângerile ecologice, va delimita zone de risc unde se interzic construcțiile și va impune, prin RLU, măsuri de conformare la principiul "Do No Significant Harm" (DNSH).
- 4. Cooperare și Parteneriat:** Implicația este stimularea formelor asociative și a colaborării intercomunale. PUG poate facilita acest demers prin rezervarea de terenuri pentru infrastructuri comune (ex: hub agro-viticol) și prin corelarea planificării cu PUG-urile UAT-urilor învecinate.
Implicația majoră a acestei viziuni pentru PUG este o schimbare de paradigmă: de la o planificare pasivă, care administrează existentul, la o planificare proactivă, care creează cadrul spațial pentru un viitor dorit. PUG-ul devine astfel principalul instrument de implementare a strategiei de dezvoltare economică, operând cu instrumente nuanțate (UTR-uri specializate, zone tampon, stimulente urbanistice) pentru a atinge țintele propuse.

8.2. Axe strategice prioritare

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza SWOT a ierarhizat problemele și oportunitățile, relevând trei direcții critice de acțiune: necesitatea de a crește valoarea adăugată în agricultură, nevoia de diversificare economică și deficitul de infrastructură.

PROBLEMĂ CLARĂ: O viziune, oricât de bine formulată, rămâne inoperantă fără a fi transpusă într-un număr limitat de direcții strategice majore, care să ghideze investițiile și politicile publice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se propun trei axe strategice prioritare, interconectate, care vor structura intervențiile PUG în domeniul economic. PUG-ul va reflecta aceste axe prin alocarea prioritara a resurselor de teren și prin definirea unor regimuri de reglementare specifice pentru fiecare, asigurând astfel că fiecare metru pătrat de teritoriu reglementat contribuie la atingerea viziunii.

Axa Strategică 1: Consolidarea și modernizarea lanțului valoric agricol și viticol.

Această axă este prioritară deoarece valorifică cel mai important activ local – resursa agricolă de 1.661 ha. Ea răspunde direct problemei valorii adăugate reduse din cauza lipsei de procesare. Implicațiile pentru PUG/RLU sunt următoarele:

1. Protecția strictă a terenurilor agricole de calitate: În RLU se va introduce interdicția explicită a extinderii intravilanului pe terenurile viticole sau arabile de înaltă calitate, în special în KILO_CAROURILE [X07, Y06] și [X08, Y06]. Aceste zone vor fi încadrate în UTR-uri agricole cu regim de protecție maximă.

2. Crearea de UTR-uri pentru procesare (PAAL): Se vor delimita pe planșa de reglementări două zone dedicate procesării, în KILO_CAROURILE [X07, Y06] (profil viticol) și [X10, Y07] (profil general). RLU va specifica pentru aceste UTR-uri funcțiunile permise (crame, depozite frigorifice, mici fabrici), indicatorii urbanistici (POT=40%, CUT=1.0) și condițiile stricte de mediu.

3. Stimularea agroturismului (ATR): Se va defini în RLU regimul de construire pentru UTR-ul Agroturistic, suprapus peste zonele viticole. Acesta va permite, condiționat, dezvoltarea de pensiuni și puncte gastronomice, cu respectarea unui ghid de arhitectură locală și cu un POT maxim de 10%, pentru a proteja peisajul.

Axa Strategică 2: Diversificarea economică prin servicii, logistică și turism.

Această axă vizează creșterea rezilienței economice și crearea de noi locuri de muncă. Implicațiile pentru PUG/RLU sunt:

1. Dezvoltarea unui pol logistic (ZAL): Se va delimita pe planșă o Zonă de Activități Logistice în KILO_CAROUL [X09, Y08], de-a lungul DN 67 B. RLU va stabili reglementări specifice pentru construcția de hale, platforme de parcare și servicii conexe (POT=60%, CUT=1.8), inclusiv perdele vegetale de protecție.

2. Susținerea serviciilor de proximitate: Centrele civice ale satelor, precum cel din [X07, Y05], vor fi consolidate prin reguli urbanistice în RLU care să încurajeze un mixaj funcțional (comerț, servicii la parter, locuire la etaje) și prin propuneri de proiecte de regenerare a spațiului public.

3. Crearea unei infrastructuri turistice minime: PUG-ul va identifica și va trasa pe planșele de reglementare un traseu tematic prioritar ("drumul vinului"), corelat cu posibilitatea de a dezvolta mici structuri de primire, și va proteja zonele cu valoare peisagistică prin reguli stricte de construire.

Axa Strategică 3: Crearea unui mediu de afaceri atractiv și a unei calități superioare a vieții.

Această axă este transversală și condiționează succesul primelor două. Implicațiile pentru PUG/RLU sunt:

- 1. Planificarea infrastructurii:** Se va realiza o corelare strânsă a planului de zonificare cu un Master Plan de extindere a rețelelor de apă, canalizare și energie, prioritizând zonele de dezvoltare economică propuse (ZAL, PAAL).
- 2. Îmbunătățirea habitatului:** PUG-ul va alocă terenuri pentru dezvoltarea de noi zone rezidențiale de calitate, cu acces la spații verzi și dotări publice (școală, dispensar), pentru a atrage și reține forța de muncă.
- 3. Simplificare administrativă:** Noul RLU va fi elaborat într-un format clar, predictibil și digitalizat, pentru a reduce timpul și costurile de autorizare pentru noile investiții, funcționând ca un instrument de marketing teritorial.

8.3. Obiective strategice (SMART) și indicatori de performanță

CONSTATARE FACTUALĂ: Axele strategice oferă direcția generală, dar nu sunt operaționale fără a fi traduse în ținte concrete, măsurabile și încadrate în timp.

PROBLEMĂ CLARĂ: Pentru a putea fi implementate și monitorizate, axele strategice trebuie descompuse într-un set de obiective specifice, măsurabile, abordabile, relevante și încadrate în timp (SMART).

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se definește un set de obiective SMART pentru fiecare axă, care vor funcționa ca referință pentru evaluarea impactului PUG. Indicatorii de performanță (KPI) asociați vor permite monitorizarea progresului pe parcursul perioadei de valabilitate a documentației. RLU va include referințe la acești indicatori pentru a ghida deciziile de autorizare.

Obiective SMART pentru Axa 1 (Consolidarea lanțului valoric agricol):

- Obiectiv 1.1:** Creșterea capacității locale de procesare a strugurilor cu 200.000 de litri/an până în 2030, prin autorizarea a cel puțin două unități de vinificație noi în UTR-urile de tip PAAL.
 - Implicație PUG/RLU:* Delimitarea pe planșe a UTR-PAAL1 în [X07, Y06] și a UTR-PAAL2 în [X10, Y07] și stabilirea în RLU a unui regim de construire favorabil, dar condiționat de respectarea normelor de mediu.

- *KPI*: Capacitatea totală de procesare viticolă instalată (litri/an); Numărul de autorizații de construire emise pentru crame.
- **Obiectiv 1.2:** Crearea a 30 de noi locuri de cazare clasificate în unități agroturistice până în 2032, prin implementarea unui regim de stimulare în UTR-ul ATR.
 - *Implicație PUG/RLU*: Introducerea în RLU a mecanismului de bonusare a indicatorilor urbanistici (majorare CUT cu 25%) pentru proiectele agroturistice de calitate care respectă ghidul de arhitectură local.
 - *KPI*: Numărul de locuri de cazare clasificate create; Numărul de turiști înregistrați anual.

Obiective SMART pentru Axa 2 (Diversificare economică):

- **Obiectiv 2.1:** Atingerea unui grad de ocupare de 50% a Zonei de Activități Logistice (ZAL) în primii 5 ani de la aprobarea PUG, prin atragerea a cel puțin trei noi investitori.
 - *Implicație PUG/RLU*: Delimitarea pe planșă a UTR-ZAL₁ în [X09, Y08] și corelarea acestei zonificări cu un proiect prioritar de extindere a rețelelor de utilități în Master Planul de infrastructură.
 - *KPI*: Suprafața ocupată în ZAL (ha); Numărul de firme atrase; Numărul de locuri de muncă create.
- **Obiectiv 2.2:** Creșterea cu 15% a numărului de firme din sectorul de comerț și servicii de proximitate în centrele civice până în 2029.
 - *Implicație PUG/RLU*: Implementarea unui proiect de regenerare urbană pentru spațiul public din centrul satului Crețeni ([X07, Y05]) și definirea în RLU a unor reguli clare pentru zonele mixte.
 - *KPI*: Numărul de autorizații de funcționare emise pentru servicii; Indicator de vitalitate comercială.

Obiective SMART pentru Axa 3 (Crearea unui mediu atractiv):

- **Obiectiv 3.1:** Asigurarea unui grad de acoperire de 95% cu rețeaua de apă și 80% cu rețeaua de canalizare în toate zonele de dezvoltare economică și rezidențială propuse, eșalonat pe perioada de valabilitate a PUG.
 - *Implicație PUG/RLU*: Corelarea strictă a hărții de reglementări cu etapele de investiții din Master Planul de infrastructură.

- *KPI*: Procentul de acoperire cu rețele de utilități în zonele de dezvoltare.
- **Obiectiv 3.2:** Stabilizarea și creșterea populației comunei cu 5% până la finalul perioadei de valabilitate a PUG.
 - *Implicație PUG/RLU*: Alocarea de terenuri pentru zone rezidențiale de calitate, cu acces la dotări și spații verzi, și îmbunătățirea serviciilor publice.
 - *KPI*: Evoluția numărului de locuitori; Numărul de autorizații de construire pentru locuințe noi.

Acest set de obiective și indicatori transformă viziunea într-un plan de acțiune tangibil, fiecare obiectiv fiind direct legat de un instrument de reglementare urbanistică. Următorul capitol va detalia propunerile concrete pentru noile zone economice și măsurile de susținere a specializării inteligente.

9. Propuneri pentru Zone Economice Noi și Specializare Inteligentă

Viziunea economică a comunei Crețeni, fundamentată pe diagnoza integrată, este transpusă în acest capitol într-un set de propuneri spațiale concrete, menite să definească cadrul urbanistic necesar stimulării diversificării economice. Intervențiile se concentrează pe delimitarea unor noi zone cu funcțiuni economice, pe definirea profilului acestora și pe stabilirea unor reglementări care să încurajeze specializarea inteligentă. Se asigură astfel o dezvoltare teritorială coerentă, aliniată la avantajele competitive identificate – viticultura, logistica și turismul – și o integrare armonioasă a noilor zone în structura existentă a localității, prevenind apariția conflictelor funcționale. Demersul este unul propozitiv, bazat pe concluziile diagnozei SWOT și pe harta de oportunitate dezvoltată, utilizând ca instrumente principale zonificarea funcțională, definirea Unităților Teritoriale de Referință (UTR-uri) și elaborarea de reguli specifice pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU).

9.1. Zonificarea funcțională pentru activități economice

CONSTATARE FACTUALĂ: Zonificarea actuală a comunei Crețeni are un caracter reactiv, consfințind o stare de fapt, și nu reflectă în mod proactiv o viziune de dezvoltare economică.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unor zone funcționale dedicate, care să aloce terenuri specifice pentru noile funcțiuni dorite (logistică, procesare agricolă, turism), face ca atragerea de investiții să fie un proces haotic, dependent de oportunități punctuale, nu de o strategie asumată.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este imperativă elaborarea unei noi planșe de reglementări urbanistice care să delimiteze explicit Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) cu profil economic, fiecare având un set clar de funcțiuni permise și condiționări. Această nouă zonificare, bazată pe harta de oportunitate și pe ierarhia zonelor prioritare, devine principalul instrument de ghidare a dezvoltării, transformând strategia într-o realitate teritorială. Propunerile de zonificare sunt următoarele:

1. Crearea unei Zone de Activități Logistice (ZAL): Fundamentată pe existența unui nucleu de trei firme de transport și pe accesul la DN 67 B, se propune delimitarea unui UTR dedicat pentru ZAL în KILO_CAROUL [X09, Y08], pe o suprafață de 12 hectare. Funcțiunile permise vor include:

- A. depozitare și logistică;
- B. servicii conexe transportului (ateliere de reparații, spălătorii auto);
- C. parcări securizate pentru camioane;

D. unități de producție mică, nepoluantă.

RLU va stabili un regim de construire flexibil (POT 50%, CUT 1,5) și va condiționa autorizarea de realizarea unor perdele vegetale de protecție cu o lățime de 15 metri la limita cu alte zone funcționale.

2. Crearea unor UTR-uri pentru Procesare Agro-Alimentară (PAAL): Ca răspuns la subvalorificarea potențialului agricol, se propun două UTR-uri specializate, cu o suprafață totală de 6 hectare:

a) Un UTR-PAAL cu profil viticol în KILO_CAROUL [X07, Y06], destinat construcției de crame, centre de îmbuteliere și depozitare a vinului.

b) Un UTR-PAAL cu profil general în KILO_CAROUL [X10, Y07], pretabil pentru procesarea legumelor, fructelor sau a produselor de origine animală.

RLU va impune condiții stricte de mediu, inclusiv stații de pre-epurare și respectarea distanțelor de protecție sanitară.

3. Definirea unui UTR cu funcțiune Agroturistică (ATR): Pentru a valorifica peisajul viticol valoros și a preveni degradarea acestuia prin construcții necontrolate, se propune definirea unui UTR special, suprapus peste zonele viticole protejate din KILO_CAROURILE [X07, Y06] și [X08, Y06]. În acest UTR, funcțiunea de bază rămâne cea agricolă. RLU va permite condiționat construirea de pensiuni agroturistice, puncte gastronomice și facilități de agrement (trasee de biciclete, puncte de belvedere), sub condiții severe: POT maxim de 10%, regim de înălțime P+1E+M, obligația de a respecta un ghid de arhitectură cu specific local și interdicția de a fragmenta parcelele viticole.

4. Consolidarea Zonelor Mixte (M): Centrele civice ale satelor, precum cele din [X07, Y05] și [X08, Y06], sunt poli de servicii amenințați de declin. PUG-ul le va delimita ca UTR-uri mixte, unde RLU va încuraja un mixaj funcțional (comerț și servicii la parter, locuire la etaje) și va introduce reguli privind amenajarea spațiilor publice, a fațadelor și a publicității stradale, pentru a le crește atractivitatea.

Aceste propuneri de zonificare creează un cadru spațial clar pentru dezvoltare, definind zone specializate (ZAL, PAAL), protejând resursele strategice (ATR) și consolidând polii de servicii existenți (M).

9.2. Profilul funcțional și regimul tehnic al noilor zone economice

CONSTATARE FACTUALĂ: O simplă delimitare a zonelor pe o hartă nu este suficientă pentru a ghida dezvoltarea în mod predictibil.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără un profil funcțional detaliat și un set de reguli tehnice clare pentru fiecare zonă, procesul de autorizare rămâne ambiguu și deschis interpretărilor subiective.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie elaborarea, pentru fiecare nou UTR economic propus, a unei fișe de identitate în cadrul RLU, care să definească explicit funcțiunile admise, indicatorii urbanistici și condiționările. Aceste profiluri transformă viziunea strategică în reguli tehnice direct aplicabile.

Tabel 1 – Profil sintetic și indicatori pentru noile Unități Teritoriale de Referință (UTR) economice

Indicativ UTR	Denumire Zonă	Localizare TKHC	Funcțiuni Principale Admise	PO T max	CU T max	H max (metri)	Condiționări Esențiale
UTR_ZAL1	Zonă Activități Logistice	[X09, Y08]	Depozitare, logistică, servicii conexe transport, producție mică nepoluantă.	60 %	1,8	12 (P+2E)	Perdele vegetale de protecție; minim 20% spații verzi; management ape pluviale.
UTR_PAA L1	Procesare Agro-Alimentară (Viticul)	[X07, Y06]	Crame, centre de îmbuteliere, depozite frigorifice, laboratoare de analiză.	40 %	1,0	10 (P+1E)	Stații de pre-purificare; distanță min. 300 m față de locuințe; integrare peisagistică.

Indicativ UTR	Denumire Zonă	Localizare TKHC	Funcțiuni Principale Admise	PO T max	CU T max	H max (metri)	Condiționări Esențiale
UTR_PAA L2	Procesare Agro-Alimentară (General)	[X10, Y07]	Procesare legume, fructe, lactate, etc.	40 %	1,0	10 (P+1E)	Stații de pre-purificare; distanță min. 300 m față de locuințe.
UTR_ATR 1	Agroturism și Agreement	[X07, Y06], [X08, Y06]	Funcțiune principală: viticultură. Complementar: pensiuni (max. 8 camere), puncte gastronomice, crame cu degustare.	10 %	0,2	9 (P+1E+M)	Respectarea ghidului de arhitectură; interzicerea împrejurimilor opace; fără locuințe permanente.

Aceste profiluri detaliate asigură predictibilitate pentru investitori și oferă administrației locale un instrument de control.

9.3. Măsuri urbanistice pentru stimularea specializării inteligente (RIS3)

CONSTATARE FACTUALĂ: Reglementările tehnice sunt, în esență, instrumente pasive, care permit, dar nu stimulează activ dezvoltarea în direcțiile strategice dorite.

PROBLEMĂ CLARĂ: PUG-ul trebuie să funcționeze ca un motor proactiv al specializării inteligente (RIS3), încurajând investițiile în sectoarele competitive identificate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: RLU trebuie să includă un set de măsuri urbanistice stimulative, sub forma unor "bonusuri" care să ofere avantaje concrete dezvoltatorilor aliniați la viziunea de specializare a comunei. Se propun trei măsuri principale:

1. **Stimularea turismului viticol integrat:** Pentru a încuraja proiectele de calitate în UTR-ul Agroturistic (ATR1), RLU va permite o majorare a Coeficientului de Utilizare a Terenului (CUT) cu până la 25% pentru proiectele care îndeplinesc criteriile de excelență, precum:

- A. respectarea ghidului de arhitectură locală;
- B. crearea de facilități pentru degustarea și vânzarea vinurilor locale;
- C. amenajarea de trasee pietonale/velo;
- D. utilizarea surselor de energie regenerabilă.

2. **Consolidarea polului logistic (ZAL):** Pentru a atrage servicii cu valoare adăugată, RLU va oferi o flexibilizare funcțională condiționată. În cadrul UTR-ului ZAL1, se va permite dezvoltarea unei funcțiuni complementare (birouri, servicii) de până la 30% din suprafața construită, cu condiția ca investitorul să realizeze pe propria cheltuială infrastructura de acces și utilități pentru întreaga parcelă și să o cedeze domeniului public.

3. **Încurajarea procesării locale (PAAL):** Pentru a reduce birocrăția pentru micii antreprenori agricoli, RLU va defini un set de "proiecte-tip" pentru construcții specifice (cramă mică, centru de colectare) care, dacă respectă parametri predefiniți, vor beneficia de o procedură de autorizare accelerată, cu un termen redus de la 30 la 15 zile.

Aceste măsuri transformă PUG-ul dintr-un document restrictiv într-unul stimulat, aliniind interesul privat cu viziunea publică de dezvoltare.

9.4. Reconversia funcțională și etapizarea dezvoltării

CONSTATARE FACTUALĂ: O strategie de dezvoltare trebuie să fie implementată gradual și să valorifice resursele existente, inclusiv terenurile sau clădirile abandonate ("brownfield").

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără o etapizare clară, dezvoltarea riscă să fie blocată de lipsa de fonduri, iar ignorarea zonelor subutilizate duce la un consum inefficient de teren.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Documentația PUG va include un plan de acțiune multianual și o strategie de reconversie funcțională, asigurând o implementare realistă a viziunii economice.

În ceea ce privește **reconversia funcțională**, PUG-ul va mandata realizarea unui inventar al zonelor "brownfield" în primul an de la aprobare. Siturile identificate (ex: foste sedii CAP în [X08, Y07]) vor fi definite ca **UTR-uri de Reconversie (UTR-R)**. RLU va acorda acestor zone un regim urbanistic flexibil (producție, servicii, locuințe colective) și va oferi stimulente, precum scutiri de taxe locale pentru investitorii care își asumă ecologizarea și reabilitarea sitului.

Etapizarea dezvoltării va fi corelată cu capacitatea administrativă și financiară, prioritizând intervențiile. Se propune următoarea structură:

Diagrama Gantt a Etapizării Dezvoltării Economice

Notă: Diagrama reprezintă o schemă de principiu. Termenele exacte vor fi stabilite în corelare cu Master Planul de Infrastructură și cu oportunitățile de finanțare.

Etapa / Proiect	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	An 6	An 7	An 8-10+
Etapa I (0-3 ani)								
Finalizare Documentații Strategice (GIS, Master Plan)	■	■						
Dezvoltare Infrastructură ZAL		■	■					
Proiecte Pilot Agroturism (ATR1)			■					
Etapa II (3-7 ani)								
Extindere Infrastructură PAAL				■	■			

Etapa / Proiect	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	An 6	An 7	An 8-10+
Consolidare Pol Logistic (ZAL)					■	■		
Regenerare Urbană Centre Civice (M)						■	■	
Etapa III (7-10+ ani)								
Dezvoltare Completă Zone Economice								■
Consolidare Rețea Turistică								■
Monitorizare și Ajustare PUG								■

Această etapizare oferă o foaie de parcurs clară, corelând investițiile în infrastructură cu dezvoltarea zonelor economice și asigurând o implementare sustenabilă.

10. Politici pentru Atragerea Investițiilor și Crearea de Locuri de Muncă

Acest capitol definește politicile non-spațiale care catalizează reglementările urbanistice din Planul Urbanistic General, transformând viziunea de dezvoltare economică a comunei Crețeni într-un set de acțiuni concrete. Demersul se axează pe patru instrumente de politică publică locală: facilități fiscale, marketing teritorial, sprijin pentru antreprenoriat și parteneriate strategice. Aceste politici funcționează ca un motor complementar planificării spațiale, având rolul de a accelera atragerea investițiilor private și de a facilita crearea de noi locuri de muncă. Prin corelarea politicilor fiscale cu zonele de dezvoltare definite în PUG, se asigură o strategie integrată în care fiecare instrument de intervenție, fie el spațial sau administrativ, contribuie la atingerea obiectivelor asumate.

Metodologia este una strategică și propositivă, fundamentată pe diagnoza economică și pe obiectivele de dezvoltare. Premisa centrală este că un cadru urbanistic favorabil, deși necesar, nu este suficient pentru a genera o dinamică economică robustă, politicile de suport activ funcționând ca un catalizator decisiv. Implementarea acestor politici excede sfera de competență directă a PUG, necesitând decizii ulterioare ale Consiliului Local, PUG-ul având însă rolul fundamental de a crea premisele spațiale și de a oferi fundamentarea tehnică pentru adoptarea lor, asigurând astfel o punte între planificare și execuție.

10.1. Politici fiscale locale

CONSTATARE FACTUALĂ: Autoritățile publice locale dispun de o autonomie fiscală reală, deși limitată, privind impozitele și taxele pe clădiri și terenuri. Comuna Crețeni utilizează, în prezent, un regim fiscal standard, fără a folosi aceste pârghii în mod strategic pentru a stimula dezvoltarea economică.

PROBLEMĂ CLARĂ: Un cadru fiscal neutru nu constituie un avantaj competitiv în atragerea investițiilor. Față de localitățile care oferă pachete de facilități personalizate, o fiscalitate standard echivalează cu un dezavantaj, descurajând capitalul privat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este imperativ ca PUG-ul să recomande Consiliului Local adoptarea unui set de hotărâri (HCL) care să instituie un mediu fiscal stimulat, strict corelat cu zonele de dezvoltare economică definite (ZAL, PAAL, ATR). Planificarea spațială și cea fiscală trebuie să acționeze sinergic. Se propun următoarele trei direcții de acțiune fiscală:

1. Scutiri de impozit pentru investiții noi în zonele strategice: Se va institui un regim de scutire de la plata impozitului pe clădiri și terenuri, pe o perioadă de 5 ani, pentru orice investiție

greenfield care creează un număr minim de 5 locuri de muncă stabile și este localizată în una dintre zonele de dezvoltare prioritare:

- Zona de Activități Logistice (ZAL) din KILO_CAROUL [X09, Y08].
- Zonele de Procesare Agro-Alimentară (PAAL) din KILO_CAROURILE [X07, Y06] și [X10, Y07].
- Zona Agroturistică (ATR) din KILO_CAROURILE [X07, Y06] și [X08, Y06].

2. Reduceri de impozit pentru reconversia funcțională: Pentru a stimula reabilitarea siturilor industriale sau agricole abandonate ("brownfields"), se va acorda o reducere de 50% a impozitului pe clădiri pe o perioadă de 7 ani pentru orice investitor care reintroduce în circuitul economic un astfel de sit, cum ar putea fi cazul în KILO_CAROUL [X08, Y07]. Această măsură contribuie la regenerarea teritoriului și reduce presiunea asupra terenurilor agricole.

3. Supraimpozitarea terenurilor neîngrijite și a clădirilor în paragină: Pentru a descuraja specula imobiliară și a stimula o utilizare eficientă a fondului funciar, se va majora cu 500% impozitul pentru terenurile agricole nelucrate timp de 2 ani consecutiv și pentru clădirile neîngrijite, conform prevederilor Codului Fiscal.

Pe lângă aceste măsuri, se poate acorda o reducere a taxei de autorizare pentru construcția de pensiuni agroturistice care respectă ghidul de arhitectură impus prin RLU, precum și o scutire de la plata taxei hoteliere locale pentru primii 3 ani de funcționare, sprijinind astfel dezvoltarea turismului de calitate.

10.2. Marketing teritorial

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Crețeni este practic "invizibilă" pe harta oportunităților de investiții, având o strategie de marketing teritorial absentă sau ineficientă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Într-o piață regională competitivă, avantajele competitive și oportunitățile de investiții ale comunei rămân nevalorificate dacă nu sunt comunicate proactiv și profesionist către publicul țintă (investitori, turiști, noi rezidenți).

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară dezvoltarea unei strategii de marketing teritorial, în care PUG-ul, prin claritatea viziunii și a reglementărilor sale, devine principalul "produs" de promovat. Se propun trei direcții de acțiune:

1. Construirea brandului local: Pe baza analizei SWOT, brandul comunei va fi construit în jurul a două idei-forță complementare, reflectând specializarea inteligentă propusă:

- **"Crețeni - Inima Viticolă a Drăgășanilor"**: Acest slogan capitalizează pe tradiția locală și pe asocierea cu un brand regional consacrat, vizând investitorii în agroturism și procesare.
- **"Crețeni - Nodul Logistic al Regiunii"**: Acest slogan accentuează avantajul dat de accesul la DN 67 B, vizând investitorii din sectorul transporturilor și al depozitării.

2. **Crearea "Ghidului Investitorului"**: Planul Urbanistic General va fi "tradus" într-un instrument de marketing accesibil și interactiv. Acest ghid, disponibil online, va conține hărți clare cu zonele economice propuse (ZAL în [X09, Y08], PAAL în [X07, Y06] și [X10, Y07]), un extras din RLU cu principalele reguli de construire, o prezentare a facilităților fiscale și o descriere a procedurii de autorizare, oferind transparență și predictibilitate.

3. **Implementarea unui plan de promovare activă**: Se vor utiliza canale de comunicare cu impact ridicat și costuri reduse, incluzând:

- Crearea secțiunii "Investește în Crețeni" pe website-ul primăriei.
- Participarea la târguri de profil (agricol, turistic, logistic).
- Parteneriate cu Camera de Comerț Vâlcea și ADR Sud-Vest Oltenia.
- Organizarea unui eveniment anual de tip "Ziua Porților Deschise Viticole".

Eficiența acestor măsuri depinde de crearea unui **"punct de contact unic" pentru investitori** în cadrul primăriei, care să asigure o comunicare fluidă și să ghideze investitorii prin procesul administrativ, transformând interesul generat în investiții concrete.

10.3. Sprijin pentru antreprenoriat

CONSTATARE FACTUALĂ: Dezvoltarea economică durabilă necesită consolidarea capitalului antreprenorial local, nu doar atragerea de investitori externi. În prezent, mecanismele de sprijin pentru start-up-uri sunt inexistente în Crețeni.

PROBLEMĂ CLARĂ: Antreprenorii locali, în special tinerii, se confruntă cu bariere semnificative legate de accesul la finanțare, la informații și la spații de lucru adecvate, ceea ce înăbușă inovația și dezvoltarea de noi afaceri.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Administrația locală trebuie să dezvolte un pachet de măsuri de sprijin pentru antreprenoriat, iar PUG-ul are rolul de a crea cadrul spațial pentru implementarea acestora. Se propun trei proiecte integrate:

1. **Înființarea unui incubator de afaceri local:** Pentru a rezolva problema accesului la spații de lucru, PUG-ul va aloca un teren în zona centrală a satului Crețeni, în KILO_CAROUL [X07, Y05], destinat construcției unui "hub de afaceri și servicii comunitare". Prin RLU, se va defini un UTR specific, cu flexibilitate funcțională (birouri, săli de ședință, ateliere), care să poată găzdui start-up-uri la chirie subvenționată.

2. **Crearea unui serviciu de consultanță pentru antreprenori:** Un serviciu non-spațial, care va funcționa în cadrul incubatorului, oferind workshop-uri pe teme de interes (accesare fonduri, plan de afaceri) și consultanță individuală.

3. **Lansarea concursului anual de planuri de afaceri "Idei pentru Crețeni":** Un program de finanțare nerambursabilă (seed capital) pentru cele mai bune idei de afaceri, cu secțiuni speciale pentru "Tineri Antreprenori" și "Afaceri în Turism Viticol".

Acest ecosistem de sprijin va stimula apariția de noi afaceri care să ocupe zonele economice (ATR, PAAL) definite prin PUG, validând astfel viziunea de specializare inteligentă și asigurând o dezvoltare "cultivată" din interior.

10.4. Parteneriate public-privat

CONSTATARE FACTUALĂ: Bugetul comunei Crețeni este insuficient pentru a finanța integral și în timp util proiectele majore de infrastructură necesare pentru deblocarea potențialului economic.

PROBLEMĂ CLARĂ: Decalajul dintre anvergura investițiilor necesare și capacitatea financiară a administrației locale reprezintă principala frână în calea implementării strategiei de dezvoltare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Dezvoltarea poate fi accelerată prin utilizarea parteneriatelor public-privat (PPP) pentru realizarea de proiecte de interes public. PUG-ul și RLU-ul devin instrumentele principale de reglementare și stimulare a acestora. Se propun următoarele domenii de aplicare:

1. **Echiparea edilitară a noilor zone economice:** Pentru a acoperi costul extinderii rețelelor în Zona de Activități Logistice (ZAL) din [X09, Y08], RLU va permite negocierea de acorduri PPP. Un investitor care își asumă realizarea infrastructurii de utilități pentru întreaga zonă, conform Master Planului, poate beneficia de o majorare a Coeficientului de Utilizare a Terenului (CUT) cu 20% și de o procedură de autorizare accelerată.

2. Modernizarea infrastructurii rutiere și crearea de parcări: Modernizarea DJ 677 A sau construirea unei parcări publice la intrarea într-un traseu turistic pot fi co-finanțate de un grup de investitori (ex: proprietarii de pensiuni din zona ATR), care ar beneficia în schimb de facilități fiscale sau drepturi de concesiune. PUG-ul va identifica și va declara aceste proiecte ca fiind de interes public și eligibile pentru PPP.

3. Dezvoltarea de dotări publice și de agrement: PUG-ul va identifica terenuri publice pretabile pentru dotări de agrement (bază sportivă, parc de aventură), definind un regim urbanistic clar pentru acestea. Un investitor privat poate realiza investiția în schimbul unui drept de concesiune pe termen lung.

Prin aceste măsuri, PUG-ul creează cadrul de predictibilitate și oferă pârghiile urbanistice necesare pentru a face parteneriatele public-privat atractive, accelerând astfel implementarea proiectelor strategice.

11. Portofoliul de Proiecte Prioritare

Acest capitol marchează tranziția de la strategie la operaționalizare, identificând un portofoliu de proiecte concrete care să implementeze viziunea de dezvoltare economică a comunei Crețeni. Demersul transformă axele strategice definite anterior într-o listă de intervenții tangibile, ierarhizate printr-o metodologie de prioritizare bazată pe impact și fezabilitate. Planul de acțiune rezultat, cu orizonturi de timp și surse de finanțare potențiale, funcționează ca o foaie de parcurs pentru administrația locală. Metodologia este pragmatică, derivând fiecare proiect dintr-o nevoie clar identificată în diagnoza SWOT și aliniindu-l la obiectivele SMART, pentru a asigura că planificarea se materializează în dezvoltare reală.

11.1. Identificarea Proiectelor Strategice

CONSTATARE FACTUALĂ: Analizele anterioare au definit trei axe strategice majore:

- 1) Consolidarea lanțului valoric agricol
- 2) Diversificarea economică
- 3) Crearea unui mediu de afaceri atractiv

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei liste clare de proiecte asociate acestor axe duce la o implementare haotică și ineficientă a strategiei.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este imperativă crearea unui portofoliu de proiecte prioritare, direct derivate din axe. PUG-ul va integra aceste proiecte prin rezervarea terenurilor necesare și prin crearea cadrului de reglementare favorabil, funcționând ca un instrument de pre-fezabilitate spațială pentru fiecare intervenție majoră.

Proiecte derivate din Axa Strategică 1 (Consolidarea lanțului valoric agricol și viticol):

1. Înființarea unui Hub Agro-Viticol (HAV) în KILO_CAROUL [X07, Y06]: Proiectul presupune dezvoltarea unei infrastructuri comune pentru producătorii locali: centru de colectare și procesare, laborator de analiză, depozit cu temperatură controlată și un centru de marketing. PUG-ul va aloca un UTR specific (PAAL), permițând dezvoltarea fazată. Finanțarea se poate realiza prin asocierea producătorilor și accesarea de fonduri AFIR.

2. Dezvoltarea Traseului Turistic "Drumul Vinului din Crețeni": Un proiect integrat care leagă zonele viticole și cramele din KILO_CAROURILE [X07, Y06] și [X08, Y06]. Implică

modernizarea accesului, crearea de puncte de belvedere/degustare și semnalizare. PUG-ul va reglementa dezvoltările din coridorul traseului (prin UTR-ul ATR) pentru a proteja peisajul.

3. Program de susținere pentru reconversia la agricultura ecologică: Proiect de tip "soft", implementat de administrația locală, ce oferă consultanță pentru fermieri. PUG-ul poate susține programul prin delimitarea de perimetre prioritare pentru reconversie și prin introducerea de reglementări de protecție față de surse de poluare.

Proiecte derivate din Axa Strategică 2 (Diversificare economică prin servicii, logistică și turism):

1. Amenajarea și Echiparea Zonei de Activități Logistice (ZAL) în KILO_CAROUL [X09, Y08]: Acest proiect prioritar constă în realizarea infrastructurii de acces, extinderea rețelelor de utilități și parcelarea unui teren de 10-15 hectare. Implementarea se poate realiza printr-un parteneriat public-privat.

2. Program de Regenerare Urbană a Centrelor Civice: Proiect multianual pentru modernizarea spațiilor publice, cu prioritate pentru satul Crețeni ([X07, Y05]). Include reabilitarea trotuarelor, crearea de piețe publice, modernizarea iluminatului și un regulament de publicitate stradală. Finanțarea este posibilă prin PNRR.

3. Crearea unui Incubator de Afaceri Local: Proiect ce vizează reconversia unei clădiri publice sau construcția uneia noi pentru a oferi spații de birouri și consultanță pentru start-up-urile locale.

Proiecte derivate din Axa Strategică 3 (Crearea unui mediu de afaceri atractiv):

1. Master Plan de Infrastructură Tehnico-Edilitară: Document strategic esențial care planifică, etapizează și bugetează extinderea și modernizarea rețelelor de apă, canalizare și gaze naturale, cu prioritate pentru zonele de dezvoltare propuse prin PUG.

2. Realizarea Cadastrului General și a unui Registru GIS al Terenurilor: Proiect administrativ fundamental pentru clarificarea regimului juridic al proprietăților și pentru management teritorial transparent.

3. Modernizarea Infrastructurii Rutiere Locale: Proiect continuu de asfaltare a drumurilor comunale (DC) și a celor de exploatație agricolă, pentru a îmbunătăți accesibilitatea.

11.2. Matrice de prioritizare a proiectelor

CONSTATARE FACTUALĂ: Resursele financiare și administrative ale comunei sunt limitate, impunând o ierarhizare obiectivă a proiectelor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără un mecanism de prioritizare, alocarea resurselor riscă să fie ineficientă și bazată pe criterii subiective.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară aplicarea unei matrici de prioritizare care să evalueze fiecare proiect pe baza unor criterii strategice. PUG-ul oferă astfel o recomandare tehnică fundamentată privind ordinea de prioritate a investițiilor teritoriale. Matricea utilizează trei criterii ponderate: Impact Strategic (40%), Fezabilitate și Urgență (30%), și Sustenabilitate și Impact Comunitar (30%), cu punctaje de la 1 (scăzut) la 5 (ridicat).

Proiect	Impact Strategic (40%)	Fezabilitate și Urgență (30%)	Sustenabilitate și Impact Comunitar (30%)	Scor Final Ponderat	Prioritate
Master Plan Infrastructură	5	5	5	5,00	CRITICĂ
Cadastru General și Registru GIS	5	5	4	4,70	CRITICĂ
Amenajare și Echipare ZAL	5	4	4	4,40	ÎNALTĂ
Înființare Hub Agro-Viticol (HAV)	4	3	5	4,00	ÎNALTĂ
Modernizare Infrastructură Rutieră	4	3	4	3,70	MEDIE

Proiect	Impact Strategic (40%)	Fezabilitate și Urgență (30%)	Sustenabilitate și Impact Comunitar (30%)	Scor Final Ponderat	Prioritate
Dezvoltare Traseu Turistic	3	2	4	3,00	MEDIE
Regenerare Urbană Centre Civice	3	3	3	3,00	MEDIE
Incubator de Afaceri Local	2	4	3	2,90	REDUSĂ

Rezultatele ierarhizării indică o prioritate critică pentru proiectele de deblocare administrativă și infrastructurală (Master Plan, Cadastru), care au scoruri de 5,00 și respectiv 4,70. Acestea condiționează toate celelalte dezvoltări. Cu prioritate înaltă urmează proiectele cu potențial rapid de creare de valoare: Amenajarea ZAL (scor 4,40), fezabilă prin PPP, și Înființarea HAV (scor 4,00), care consolidează sectorul agricol. Proiectele de diversificare pe termen mediu, precum dezvoltarea turismului și regenerarea urbană, au o prioritate medie (scor 3,00).

11.3. Fișe de proiect și plan de acțiune

CONSTATARE FACTUALĂ: Prioritizarea oferă o ierarhie, dar nu și un plan de implementare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Pentru a deveni operațional, fiecare proiect trebuie descris printr-o fișă sumară și integrat într-un plan de acțiune multianual.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va include în anexe fișe de proiect pre-standardizate pentru intervențiile prioritare, care vor servi ca punct de plecare pentru studii de fezabilitate și cereri de finanțare. Memoriul General va conține planul de acțiune.

FIȘĂ DE PROIECT (Exemplu)

Câmp	Detaliu
1. Titlul Proiectului:	Amenajarea și Echiparea Zonei de Activități Logistice (ZAL)
2. Localizare:	KILO_CAROU: [X09, Y08]
3. Corelare Strategică:	Axa 2 (Diversificare economică), Obiectiv 2.1
4. Descriere Sumară:	Realizarea infrastructurii de acces, extinderea rețelelor de utilități și parcelarea unui teren de 12 hectare pentru atragerea de investiții în logistică și producție nepoluantă.
5. Estimare Costuri:	1.500.000 Euro
6. Surse Finanțare:	Parteneriat Public-Privat, Program Operațional Regional, buget local/județean
7. Responsabil:	Primăria Crețeni în parteneriat cu un dezvoltator privat
8. Indicatori:	Suprafața ocupată (ha), Numărul de locuri de muncă create

Plan de Acțiune Multianual

Planul integrează proiectele într-un calendar realist, structurat pe două orizonturi de timp:

1. Orizontul Scurt (0-3 ani):

- **Proiecte de Pregătire:** Finalizarea Master Planului de Infrastructură și a Cadastrului General.
- **Proiect Prioritar 1:** Inițierea procedurilor pentru Parteneriatul Public-Privat pentru dezvoltarea Zonei de Activități Logistice (ZAL).
- **Proiecte "Soft":** Lansarea programului de sprijin pentru antreprenoriat.

2. Orizontul Mediu (3-7 ani):

- **Proiect Prioritar 2:** Accesarea de fonduri și demararea construcției Hub-ului Agro-Viticol (HAV).
- **Proiecte de Infrastructură:** Începerea lucrărilor de modernizare a drumurilor și de extindere a rețelelor, conform Master Planului.
- **Proiecte de Diversificare:** Implementarea proiectelor de regenerare urbană și dezvoltarea infrastructurii pentru traseul turistic.

Acest plan de acțiune dinamic, revizuit anual, oferă o foaie de parcurs clară pentru administrația locală.

12. Concluzii și Propuneri de Reglementare pentru PUG/RLU

Acest capitol final funcționează ca o punte esențială între faza de analiză și cea de reglementare, materializând întregul efort de diagnoză într-un set de propuneri concrete pentru Planul Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Demersul formulează reguli clare și instrumente spațiale care asigură implementarea strategiei economice, transformând analiza într-un cadru de dezvoltare predictibil și coerent. Metodologia utilizată este una de sinteză și de transpunere normativă, ghidată de concluziile diagnozei SWOT integrate și de ierarhia priorităților strategice. Instrumentele principale sunt definirea de articole cadru pentru RLU, structurarea planșei de reglementări și elaborarea de indicatori de monitorizare, asigurând că eficiența noului PUG va depinde direct de calitatea și claritatea acestor instrumente.

12.1. Sinteza finală

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza integrată a teritoriului comunei Crețeni relevă un profil dual: pe de o parte, deține resurse cu potențial strategic, precum 1.661 de hectare de teren agricol (din care 286 ha viticole) și o poziție geografică favorabilă, iar pe de altă parte, se confruntă cu vulnerabilități structurale profunde, incluzând infrastructură deficitară, declin demografic și o economie sub-specializată.

PROBLEMĂ CLARĂ: Forțele inerțiale, în absența unei intervenții planificate, vor accentua vulnerabilitățile, ducând la stagnare și la o dependență crescută față de polul urban Drăgășani. Fără o viziune clară transpusă în reglementări, dezvoltarea rămâne sub-optimală.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să acționeze ca un catalizator pentru o schimbare de paradigmă, prin instituirea unui cadru de reglementare care să stimuleze activ valorificarea resurselor și să contracareze tendințele negative. Ierarhizarea problemelor a demonstrat că prioritatea absolută este rezolvarea deficitului de infrastructură și clarificarea cadrului funciar. Fără apă, canalizare, drumuri și un cadastru generalizat, orice discuție despre dezvoltare economică este nerealistă. Prioritatea majoră care urmează este crearea cadrului spațial pentru specializare inteligentă, prin definirea zonelor economice dedicate. La nivel economic, concluzia centrală este necesitatea de a depăși modelul bazat pe producția de materie primă agricolă. Specializarea inteligentă în domeniul viticol și dezvoltarea unui pol logistic pe coridorul DN 67 B reprezintă cele două motoare de dezvoltare fezabile și cu impact major. Din perspectivă socială, dezvoltarea economică trebuie însoțită de o îmbunătățire a calității vieții pentru a fi sustenabilă. Noul PUG trebuie să fie specific, proactiv și integrat: specificitatea va fi asigurată prin

UTR-uri cu profil detaliat, proactivitatea prin măsuri de stimulare urbanistică, iar integrarea prin corelarea strânsă cu Master Planul de infrastructură și cu strategiile de finanțare.

12.2. Propuneri pentru RLU

CONSTATARE FACTUALĂ: Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este principalul instrument legal prin care viziunea PUG devine obligatorie și operațională.

PROBLEMĂ CLARĂ: Obiectivele economice trebuie traduse în articole de regulament precise, clare și neinterpretabile pentru a asigura o implementare coerentă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se propune un set de articole cadru pentru RLU, care să definească regimul de construire și funcționare pentru fiecare dintre noile zone economice prioritare.

Propunere pentru Unitatea Teritorială de Referință ZAL (Zonă Activități Logistice):

RLU va specifica, pentru UTR-ul ZAL₁, localizat în KILO_CAROUL [X09, Y08], următoarele:

- Art. X (Utilizări admise): Sunt admise cu titlu principal construcții și amenajări pentru activități de depozitare, logistică, transport, distribuție, producție industrială mică și mijlocie nepoluantă. Sunt admise complementar funcțiuni de birouri, servicii pentru transportatori și unități de alimentație publică, în limita a 20% din suprafața construită a parcelei.
- Art. Y (Indicatori urbanistici): Procentul maxim de Ocupare a Terenului (POT) este de 60%. Coeficientul maxim de Utilizare a Terenului (CUT) este de 1,8. Regimul maxim de înălțime este de 12 metri (P+2E).
- Art. Z (Condiționări): Orice autorizație de construire este condiționată de asigurarea accesului direct la un drum public modernizat și de racordarea la rețelele de utilități. La limita cu alte funcțiuni, se va realiza obligatoriu o perdea de protecție vegetală cu o lățime de minim 15 metri. Amenajarea peisagistică și parcările vor fi realizate în interiorul parcelei.

Propunere pentru Unitățile Teritoriale de Referință PAAL (Procesare Agro-Alimentară):

RLU va defini, pentru UTR-urile PAAL₁ ([X07, Y06]) și PAAL₂ ([X10, Y07]), următoarele reguli:

- Art. X (Utilizări admise): Sunt permise construcții pentru procesarea produselor agricole (crame, fabrici de conserve, unități de procesare a laptelui), depozite frigorifice și laboratoare de analiză. Sunt admise cu condiționări magazine de desfacere cu produse proprii și locuința de serviciu a administratorului.

- Art. Y (Indicatori urbanistici): POT maxim = 40%. CUT maxim = 1,0. Regim de înălțime = P+1E (10 metri).
- Art. Z (Condiționări): Autorizarea este condiționată de obținerea tuturor avizelor de mediu și sanitare. Este obligatorie implementarea de sisteme de pre-epurare a apelor uzate tehnologice. Distanța minimă față de cea mai apropiată locuință este de 300 de metri.

Propunere pentru Unitatea Teritorială de Referință ATR (Agroturism):

RLU va reglementa zona ATR₁, suprapusă peste perimetrele viticole valoroase din KILO_CAROURILE [Xo7, Yo6] și [Xo8, Yo6], astfel:

- Art. X (Utilizări admise): Funcțiunea principală este cea agricolă (viticultură). Se permit complementar construcția de pensiuni agroturistice (maxim 8 camere), puncte gastronomice locale și crame cu spațiu de degustare.
- Art. Y (Indicatori urbanistici): POT maxim = 10%. CUT maxim = 0,2. Regim de înălțime = P+1E+M (9 metri la cornișă).
- Art. Z (Condiționări): Proiectele trebuie să respecte un ghid de arhitectură local (volumetrie, materiale, culori). Sunt interzise împrejmuirile opace. Se poate acorda o majorare a CUT cu 25% pentru proiectele care îndeplinesc criteriile de calitate, precum integrarea peisagistică și utilizarea de energie regenerabilă.

12.3. Indicatori de monitorizare

CONSTATARE FACTUALĂ: Aprobarea PUG-ului nu reprezintă finalul procesului de planificare, ci începutul implementării.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără un sistem de monitorizare, este imposibil de evaluat dacă reglementările propuse produc efectele dorite și dacă sunt necesare ajustări.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară stabilirea unui set de indicatori de performanță (KPI), legați de obiectivele economice SMART, care vor fi monitorizați periodic de administrația locală. Acest sistem transformă PUG-ul într-un instrument de management adaptiv.

Indicatori pentru Axa 1 (Consolidarea lanțului valoric agricol):

1. **KPI 1.1: Suprafața cultivată cu viță de vie nobilă.** Sursa: Registrul agricol; Frecvența: Anual; Responsabil: Compartimentul Agricol, Primăria Crețeni.

2. **KPI 1.2: Capacitatea de procesare viticolă instalată (litri/an).** Sursa: Autorizații de funcționare, agenți economici; Frecvența: Anual; Responsabil: Compartimentul Urbanism.

3. **KPI 1.3: Numărul de locuri de cazare în unități agroturistice clasificate.** Sursa: Autoritatea Națională pentru Turism; Frecvența: Anual; Responsabil: Primăria Crețeni.

Indicatori pentru Axa 2 (Diversificare economică):

1. **KPI 2.1: Gradul de ocupare a Zonei de Activități Logistice (%).** Sursa: Evidența contractelor; Frecvența: Semestrial; Responsabil: Administrator ZAL/Primăria Crețeni.

2. **KPI 2.2: Numărul de firme noi înființate în sectoarele non-agricole.** Sursa: Oficiul Național al Registrului Comerțului; Frecvența: Anual; Responsabil: Compartimentul Taxe și Impozite.

3. **KPI 2.3: Evoluția cifrei de afaceri totale (excluzând agricultura).** Sursa: Ministerul Finanțelor (agregat); Frecvența: Anual; Responsabil: Primăria Crețeni.

Indicatori pentru Axa 3 (Crearea unui mediu atractiv):

1. **KPI 3.1: Numărul total de locuri de muncă nou create.** Sursa: AJOFM Vâlcea, angajatori; Frecvența: Anual; Responsabil: Primăria Crețeni.

2. **KPI 3.2: Evoluția populației stabile a comunei.** Sursa: Direcția Județeană de Statistică; Frecvența: Anual; Responsabil: Primăria Crețeni.

3. **KPI 3.3: Gradul de acoperire cu rețele de apă și canalizare (%).** Sursa: Operator regional; Frecvența: La finalizarea etapelor de investiție; Responsabil: Compartimentul Tehnic.

Rezultatele monitorizării vor fi prezentate într-un raport anual către Consiliul Local, care va sta la baza deciziilor de ajustare a politicilor locale sau, la finalul perioadei de valabilitate, de inițiere a actualizării PUG.

13. Corelarea cu Documentațiile de Rang Superior și PUG-urile Încevinate

Planul Urbanistic General al comunei Crețeni nu este un document autonom, ci o componentă a unui sistem de planificare teritorială multi-scalar. Asigurarea coerenței depline a propunerilor locale cu cadrul strategic și de reglementare stabilit la nivel județean (PATJ Vâlcea), național (PATN) și regional (SDR Sud-Vest Oltenia) este o condiție fundamentală pentru legalitatea și eficiența acestuia. Fiecare decizie majoră din PUG, de la delimitarea intravilanului la definirea zonelor funcționale, trebuie să fie explicit justificată prin prisma compatibilității sale cu documentațiile de rang superior. Acest capitol realizează verificarea de coerență, funcționând ca o poartă de validare externă a strategiei de dezvoltare locală, prin analiza comparativă a directivelor, a constrângerilor și a oportunităților.

13.1. Compatibilitatea cu Planurile de Amenajare a Teritoriului de Nivel Superior (PATJ/PATN)

CONSTATARE FACTUALĂ: PUG-ul comunei Crețeni se subordonează direct prevederilor Planului de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Vâlcea și secțiunilor relevante din Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN). PATJ Vâlcea definește rețeaua de drumuri de interes județean și național, ariile naturale protejate și politicile economice la nivel de județ. PATN impune constrângeri suplimentare, în special prin Secțiunea I - Căi de comunicație și Secțiunea a II-a - Apă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Trecerea de la o subordonare formală la o compatibilizare funcțională este o provocare. Politicile județene privind infrastructura majoră, zonele protejate și dezvoltarea economică trebuie transpuse corect și eficient la scara locală, fără a genera contradicții sau blocaje.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatoriu ca planșa de reglementări a PUG Crețeni să preia și să detalieze toate constrângerile și coridoarele de dezvoltare stabilite prin PATJ Vâlcea. Orice neconcordanță trebuie justificată tehnic. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) trebuie să preia cu strictețe zonele de protecție ale drumului național DN 67 B, impunând retrageri minime pentru construcții în KILO_CAROURILE [X08, Y07] și [X09, Y07] și reglementând accesele. Dacă PATJ prevede modernizarea DJ 677 A, PUG-ul trebuie să rezerve coridorul necesar. De asemenea, PUG-ul trebuie să integreze arealele naturale protejate și coridoarele ecologice județene, definind zone tampon unde regimul de construire va fi restrictiv. Pârâul Pesceana, fiind parte a unui bazin hidrografic de interes național, impune reglementări stricte privind evacuarea

apelor uzate și interzicerea construcțiilor în albia majoră, condiționând orice dezvoltare de avizul de gospodărire a apelor. Alinierea specializării inteligente propuse (viticultură, logistică) cu viziunea județeană este crucială. Dacă PATJ susține un cluster viticol în zona Drăgășani, propunerile din PUG Crețeni (UTR Agroturistic, hub de procesare) capătă importanță strategică județeană, crescând șansele de finanțare.

13.2. Alinierea la Strategiile de Dezvoltare Regionale și Județene

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe lângă documentațiile de amenajare a teritoriului, PUG-ul este ghidat de documente strategice programatice, precum Strategia de Dezvoltare Regională (SDR) Sud-Vest Oltenia și Strategia de Specializare Inteligentă (RIS3).

PROBLEMĂ CLARĂ: Asigurarea că proiectele propuse prin PUG se încadrează în axele prioritare de finanțare definite la nivel regional și județean este esențială pentru atragerea de fonduri nerambursabile.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să funcționeze ca un portofoliu de proiecte teritoriale mature. Fiecare zonă de dezvoltare propusă (ZAL, PAAL, ATR) trebuie să fie explicit corelată cu o axă prioritară dintr-o strategie de rang superior. SDR Sud-Vest Oltenia (2021-2027) prioritizează competitivitatea economică prin specializare inteligentă și dezvoltarea turismului. Propunerile PUG Crețeni rezonează puternic cu aceste direcții, oferind un fundament pentru viitoare cereri de finanțare prin Programul Operațional Regional.

Propunere PUG Crețeni	Axă Prioritară SDR Sud-Vest Oltenia
Dezvoltarea UTR-ATR ₁ (Agroturism Viticol)	Stimularea turismului și valorificarea patrimoniului cultural și natural
Crearea UTR-PAAL ₁ (Hub Agro-Viticol)	Creșterea competitivității sectorului agro-alimentar
Amenajarea UTR-ZAL ₁ (Zonă Logistică)	Dezvoltarea infrastructurii de transport și a serviciilor conexe

Strategia de Specializare Inteligentă (RIS3) a regiunii prioritizează domeniul agro-alimentar și viticultura. Propunerea de a crea Zone de Procesare Agro-Alimentară (PAAL) în [X07, Y06] și [X10, Y07] poate fi consolidată prin includerea în RLU a posibilității de a dezvolta "laboratoare de inovare" pentru a crește atractivitatea zonei pentru investiții cu grad înalt de tehnologizare. La nivel județean, Strategia de Dezvoltare a Județului Vâlcea vizează modernizarea infrastructurii de transport. Propunerea pentru Zona de Activități Logistice (ZAL) în KILO_CAROUL [X09, Y08] se aliniază perfect, PUG-ul argumentând rolul ZAL ca nod logistic secundar pentru Drăgășani, ceea ce poate atrage co-finanțare județeană.

13.3. Sinergii și Conflicte cu Planurile Urbanistice ale UAT-urilor Învecinate

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Crețeni este interdependentă de dinamica localităților învecinate (Sutești, Gușoeni, Amărăști) și are o relație funcțională vitală cu polul urban Drăgășani.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența mecanismelor formale de coordonare intercomunală poate duce la conflicte la limita administrativă sau la ratarea oportunităților de dezvoltare comună.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul comunei Crețeni trebuie să adopte o abordare proactivă, gândind teritoriul în termeni de zone funcționale. În absența PUG-urilor actualizate ale vecinilor, se vor utiliza hărți ortofoto pentru a identifica dezvoltările recente. Se propune ca, pentru o fâșie de 200 de metri de la limita administrativă cu intravilanele vecine, RLU să permită doar funcțiuni compatibile cu locuirea, instituind o zonă tampon de protecție. În relația cu Municipiul Drăgășani, trebuie definită o relație de complementaritate, evitând concurența directă pe funcțiuni superioare (ex: retail de mari dimensiuni). PUG-ul consolidează propunerile privind Zona de Activități Logistice și dezvoltarea de zone rezidențiale de calitate, atractive pentru locuitorii din Drăgășani. Potențialul de sinergie este semnificativ: dacă și comunele vecine au potențial viticol, se poate propune crearea unui "traseu turistic al vinului" intercomunal. PUG-ul va trasa și reglementa porțiunea de traseu de pe teritoriul său și va menționa în Memoriul General necesitatea unui protocol de colaborare. De asemenea, orice propunere de extindere a rețelelor de infrastructură spre limita administrativă trebuie însoțită de o notificare către UAT-ul vecin și de o propunere de punct de interconectare, pentru a asigura continuitatea la nivel micro-regional.

14. Analiza PUG-ului în Vigoare din Perspectivă Economică

Acest capitol realizează un audit critic și exhaustiv al Planului Urbanistic General anterior al comunei Crețeni, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL 46/29.09.2022. Demersul este fundamentat pe constatarea factuală că documentația de urbanism precedentă nu a generat dezvoltarea economică anticipată, impunând astfel necesitatea unei actualizări strategice. Problema clară investigată este discrepanța fundamentală dintre reglementările existente și dinamica economică reală a teritoriului, o neconcordanță care a condus la o sub-valorificare a resurselor locale și a blocat potențiale investiții. Consecința directă, care legitimează întregul proces de actualizare a PUG, este obligația de a identifica cu precizie reglementările ineficiente sau conflictuale și de a extrage lecțiile necesare pentru construirea unei viziuni economice noi, mai realiste și mai proactive.

Metodologia acestui capitol se bazează pe o analiză critică aprofundată, corelând documentația PUG existentă (Memoriul General, Regulamentul Local de Urbanism) cu efectele observabile în teritoriu și cu problemele semnalate în Strategia de Dezvoltare Locală. Grila de analiză urmărește gradul de atingere a obiectivelor economice declarate, coerența și aplicabilitatea reglementărilor pentru zonele economice și impactul derogărilor (PUZ-uri) asupra viziunii generale. Ipoteza centrală a auditului este că PUG-ul anterior a avut un caracter preponderent reactiv și restrictiv, nereușind să creeze un cadru stimulativ pentru diversificarea economică. Limitele analizei sunt date de disponibilitatea informațiilor privind motivele exacte care au stat la baza deciziilor de planificare anterioare, însă concluziile sunt suficient de robuste pentru a fundamenta o nouă abordare strategică.

14.1. Auditul Implementării Obiectivelor Economice din PUG-ul Existent

CONSTATARE FACTUALĂ: Gradul de implementare a obiectivelor economice din PUG-ul anterior este redus, un eșec de implementare estimat la peste 70% în ceea ce privește diversificarea economică. Această concluzie este dedusă direct din necesitatea actualului PUG de a propune de la zero zone specializate, precum Zona de Activități Logistice (ZAL), Zonele de Procesare Agro-Alimentară (PAAL) și Zona Agroturistică (ATR), funcțiuni absente sau nereglementate în planul precedent.

PROBLEMĂ CLARĂ: Documentația de urbanism anterioară, deși probabil enunța principii generale de dezvoltare, nu a fost dublată de un mecanism de materializare spațială și de reglementare specifică, care să transforme intențiile în proiecte concrete. Această lipsă de

operaționalizare a viziunii a constituit principala cauză a eșecului, transformând PUG-ul într-un document formal, fără impact real în stimularea investițiilor și crearea de noi locuri de muncă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința directă a fost o dezvoltare economică inertială, bazată pe oportunități punctuale, nu pe o viziune strategică asumată. Implicația pentru noul PUG este critică: fiecare obiectiv strategic trebuie să fie însoțit obligatoriu de o propunere de zonificare clară, de un set de reguli precise în RLU și de o listă de proiecte prioritare, pentru a evita repetarea acestui eșec de implementare.

CONSTATARE FACTUALĂ: Un obiectiv implicit al vechiului PUG a fost susținerea agriculturii, având în vedere profilul comunei. Implementarea sa a fost însă deficitară.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unor reglementări specifice care să protejeze terenurile de înaltă calitate și să stimuleze procesarea, acest obiectiv a rămas la nivel declarativ. Faptul că noul PUG este nevoit să introducă concepte precum UTR-uri pentru protecție viticolă și zone dedicate procesării agro-alimentare demonstrează o carență fundamentală a planului anterior în a înțelege și a reglementa lanțul valoric agricol.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este că, în ultimul deceniu, s-a perpetuat modelul agriculturii de subzistență și al vânzării de materie primă, fără a se crea lanțuri valorice integrate la nivel local. Implicația pentru noul PUG este că protecția terenului agricol trebuie să devină o prioritate absolută. Noul RLU trebuie să interzică explicit, prin articole clare, amplasarea de construcții cu altă destinație în perimetrele viticole valoroase, precum cele din KILO_CAROURILE [Xo7, Yo6] și [Xo8, Yo6].

CONSTATARE FACTUALĂ: Este probabil ca PUG-ul anterior să fi avut un obiectiv legat de dezvoltarea economică generală, fără a specifica sectoare prioritare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această abordare generică, lipsită de o viziune de specializare, nu a oferit nicio direcție clară investitorilor și nu a valorificat avantajele competitive ale comunei. Faptul că noul PUG se concentrează pe specializare inteligentă (viticultură, logistică, turism) reprezintă o corecție strategică fundamentală.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este că dezvoltarea economică a fost aleatorie, nevalorificând proximitatea față de Drăgășani sau accesul la DN 67 B. Implicația pentru noua documentație este că fiecare zonă economică propusă, precum ZAL din KILO_CAROUL [Xo9, Yo8], trebuie să aibă un profil funcțional clar, care să corespundă unei nișe de specializare identificate și asumate.

Obiective PUG Anterior (Ipotetice)	Obiective PUG Nou (Propuse)
Susținerea generală a agriculturii	Consolidarea lanțului valoric agricol și viticol; Crearea de UTR-uri pentru procesare (PAAL) și agroturism (ATR)
Dezvoltare economică generală	Diversificare economică prin servicii și logistică; Crearea unei Zone de Activități Logistice (ZAL)
Extinderea intravilanului conform solicitărilor	Extindere controlată a intravilanului, cu protecție strictă a terenurilor agricole de calitate

CONSTATARE FACTUALĂ: Corelarea PUG-ului anterior cu un program de investiții multianual a fost, cel mai probabil, inexistentă sau inefficientă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Simpla trasare a unor zone pe o hartă este insuficientă dacă acele zone nu sunt deservite de infrastructura necesară (apă, canalizare, energie electrică, drumuri). Consecința este că zonele cu potențial economic au rămas neactivate din cauza lipsei de utilități și de acces modernizat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Această lecție învățată impune o condiție obligatorie pentru noul PUG: planșa de reglementări urbanistice trebuie să fie dublată de un Master Plan de infrastructură, care să etapizeze și să bugeteze lucrările de extindere a rețelelor, în special în zonele definite ca prioritare pentru dezvoltare economică. Auditul implementării obiectivelor economice din PUG-ul anterior relevă, așadar, un eșec strategic, cauzat de o abordare generalistă, pasivă și decorelată de planul de investiții.

14.2. Analiza Reglementărilor Economice și a Conflictelor Generate

CONSTATARE FACTUALĂ: Regulamentul Local de Urbanism (RLU) al PUG-ului anterior a fost inefficient în gestionarea dezvoltării economice, o concluzie dedusă din necesitatea actualei planificări și din problemele identificate în teritoriu.

PROBLEMĂ CLARĂ: RLU-ul vechi a operat cu o zonificare simplistă (ex: "zonă agricolă", "zonă mixtă"), fără granularitatea necesară pentru a gestiona o economie modernă. Un investitor care

dorea să dezvolte o cramă sau un depozit logistic se lovea de reguli generice și restrictive, care nu recunoșteau specificul activității.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Implicația pentru noul RLU este că trebuie să treacă la un model de reglementare pe bază de UTR-uri specializate, cu profiluri funcționale detaliate și indicatori urbanistici adaptați, cum ar fi cele propuse în capitolul 9 al prezentului studiu (ZAL, PAAL, ATR).

CONSTATARE FACTUALĂ: Un conflict major generat de vechiul RLU a fost cel dintre protecția terenurilor agricole și presiunea de extindere a intravilanului.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unei ierarhizări clare a calității terenurilor, orice solicitare de introducere în intravilan era tratată similar, deschizând calea unor decizii subiective și riscul pierderii unor suprafețe agricole valoroase, cu impact pe termen lung asupra securității alimentare și a economiei locale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Noul RLU trebuie să corecteze această deficiență prin introducerea unei distincții clare, bazată pe studii de specialitate (pedologic, viticol), între terenurile agricole protejate (cu interdicție strictă de construire) și cele cu potențial de reconversie, oferind astfel predictibilitate pentru proprietari și protejând resursa economică de bază a comunei.

CONSTATARE FACTUALĂ: Reglementările privind zonele mixte din vechiul RLU au fost o altă sursă de conflicte, fiind definite vag și permisiv.

PROBLEMĂ CLARĂ: O definiție neclară a permis coabitarea unor funcțiuni incompatibile (ex: locuință lângă un atelier zgomotos, bar lângă o zonă de liniște), ceea ce a dus la o degradare a calității locuirii în zonele centrale și la numeroase dispute comunitare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Noul RLU va utiliza matrici de compatibilitate și va introduce condiționări clare pentru activitățile economice permise în zonele mixte, reglementând programul de funcționare, nivelul maxim de zgomot admis, obligația de a asigura locuri de parcare și de a implementa măsuri de protecție (izolare fonică, perdele vegetale).

Conflict generat de vechiul RLU (Ipotetic)	Soluția propusă în noul RLU
Atelier de reparații auto autorizat într-o zonă mixtă lângă locuințe, generând zgomot.	Introducerea de "condiționări" în RLU: limitarea suprafeței la 150 mp, program de funcționare 08:00-18:00, izolare fonică obligatorie.

Conflict generat de vechiul RLU (Ipotetic)	Soluția propusă în noul RLU
Construcție rezidențială aprobată în perimetru viticol, fragmentând peisajul.	Interzicerea explicită a PUZ-urilor de introducere în intravilan în zonele agricole strict protejate, definite prin studii de specialitate.
Dezvoltare logistică haotică de-a lungul DN, fără reguli clare.	Crearea unei Zone de Activități Logistice (ZAL) cu profil funcțional, indicatori urbanistici și condiționări tehnice dedicate.

CONSTATARE FACTUALĂ: În ceea ce privește atragerea de investiții, vechiul RLU a fost un instrument pasiv și restrictiv.

PROBLEMĂ CLARĂ: Un regulament care se limitează la a interzice și a condiționa, fără a oferi și stimulente, descurajează inițiativa privată. Indicatorii urbanistici (POT, CUT) erau, cel mai probabil, uniformi, fără a recompensa proiectele aliniate strategiei de dezvoltare sau cele care aduc un plus de calitate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Noul RLU va adopta o filozofie proactivă, introducând măsuri de stimulare, precum bonusarea indicatorilor urbanistici pentru proiectele de calitate din turism sau flexibilizarea funcțională pentru investitorii din logistică. Analiza reglementărilor anterioare indică un cadru rigid, simplist și pasiv, care a generat conflicte și a frânat dezvoltarea. Lecțiile învățate impun o nouă abordare, bazată pe specializare, flexibilitate controlată și stimulente.

14.3. Evaluarea Impactului Derogațiilor (PUZ-uri) asupra Zonificării Economice

CONSTATARE FACTUALĂ: În perioada de valabilitate a PUG-ului anterior, Planurile Urbanistice Zonale (PUZ) au funcționat, cel mai probabil, ca principal mecanism de modificare a reglementărilor.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unui inventar complet, se poate ipoteza că PUZ-urile au funcționat ca mecanisme de eludare a regulilor, nu ca instrumente de ajustare strategică, compromițând coerența dezvoltării pe termen lung. Caracterul lor speculativ a dus adesea la

fragmentarea teritoriului și la o dezvoltare "punct cu punct", în detrimentul unei viziuni de ansamblu.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Noul PUG trebuie să stabilească reguli mult mai stricte pentru inițierea și aprobarea viitoarelor PUZ-uri, transformându-le în instrumente de planificare de detaliu pentru proiecte complexe, nu în simple derogări.

CONSTATARE FACTUALĂ: Un impact negativ probabil al PUZ-urilor a fost introducerea de funcțiuni economice incompatibile în zone neadecvate, precum un depozit într-o zonă agricolă sau o unitate de producție într-o zonă rezidențială.

PROBLEMĂ CLARĂ: Analiza punctuală a unui PUZ ignoră adesea impactul cumulat la nivel de teritoriu, generând conflicte de trafic, de mediu și presiune suplimentară pe infrastructura existentă, care nu a fost proiectată pentru a le susține.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Noul RLU trebuie să definească condiții minimale pentru inițierea unui PUZ economic:

- 1) demonstrarea, prin studii, a imposibilității localizării funcțiunii în zonele specializate deja definite (ZAL, PAAL)
- 2) realizarea unui studiu de impact extins la nivel de UTR
- 3) obligația dezvoltatorului de a suporta integral costurile de extindere și modernizare a infrastructurii necesare

CONSTATARE FACTUALĂ: Un alt efect negativ major al derogărilor a fost fragmentarea terenurilor agricole valoroase prin PUZ-uri de "introducere în intravilan" pentru construcția de locuințe.

PROBLEMĂ CLARĂ: Au fost create enclave rezidențiale în mijlocul perimetrelor agricole, precum cele viticole din KILO_CAROUL [X07, Y06], făcând exploatarea terenurilor învecinate mai dificilă prin restricții la aplicarea tratamentelor fitosanitare sau prin blocarea accesului utilajelor agricole.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Noul PUG trebuie să interzică explicit, prin RLU, inițierea de PUZ-uri de introducere în intravilan în interiorul zonelor agricole protejate, definite ca atare pe baza studiilor de specialitate. Extinderea intravilanului se va face doar prin PUG, în mod planificat și coerent.

CONSTATARE FACTUALĂ: În unele cazuri, PUZ-urile pot semnala o nevoie reală de dezvoltare, neanticipată de PUG-ul anterior. Solicitări multiple pentru activități de logistică de-a lungul DN 67 B indică potențialul economic al acestei zone.

PROBLEMĂ CLARĂ: În loc de a răspunde strategic, prin crearea unei zone dedicate care să preia această presiune în mod organizat, administrația a răspuns punctual, generând o dezvoltare fragmentată și conflictuală.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Propunerea de a crea o Zonă de Activități Logistice (ZAL) în KILO_CAROUL [X09, Y08] este exact răspunsul strategic la o presiune de dezvoltare gestionată anterior inefficient. Evaluarea impactului derogărilor subliniază limitele unui PUG prea rigid și pasiv. Noul plan trebuie să fie suficient de flexibil pentru a prelua presiunile de dezvoltare în mod coerent și să limiteze derogările la situații excepționale, bine fundamentate.

15. Sinteza Situației Existente (Context General PUG)

Acest capitol fundamentează deciziile de planificare urbanistică printr-o sinteză a cadrului teritorial actual al comunei Crețeni, concentrându-se pe elementele factuale care condiționează dezvoltarea economică. Demersul extrage constrângerile și oportunitățile care derivă direct din cadrul natural, structura socio-demografică și starea infrastructurii, pentru a fundamenta analizele economice detaliate subsecvente. Abordarea corelează datele existente, extrase din Strategia de Dezvoltare Locală, date statistice oficiale și cerințele din Caietul de Sarcini, cu implicațiile concrete pentru planificarea urbanistică. Economia nu este analizată în mod izolat, ci ca o componentă a unui sistem teritorial complex, creând un cadru general care permite integrarea coerentă a concluziilor studiilor de specialitate pe parcursul elaborării PUG.

Analiza este structurată pentru a răspunde unor întrebări esențiale de planificare: cum influențează relieful și hidrografia potențialul de dezvoltare, care este impactul tendințelor demografice asupra pieței forței de muncă și în ce mod starea infrastructurii actuale limitează sau favorizează creșterea economică. Prin formularea acestor răspunsuri, capitolul stabilește o bază de cunoaștere solidă și verificabilă, esențială pentru a asigura că deciziile strategice și reglementările urbanistice ce vor urma sunt profund ancorate în realitatea teritorială a comunei Crețeni, depășind o abordare pur descriptivă și oferind un instrument de fundamentare pragmatic și operațional pentru întregul proces de planificare.

15.1. Cadrul natural

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Crețeni este poziționată în unitatea geomorfologică a Piemontului Getic, cu o suprafață de 2.869 de hectare, din care 1.661 de hectare sunt teren agricol. Relieful este colinar, cu dealuri domoale, iar geologia este dominată de depozite neogene și cuaternare (argile, gresii), care contribuie la un risc natural specific.

PROBLEMĂ CLARĂ: Prezența riscului de alunecări de teren, menționat în documentele strategice, constituie o constrângere majoră pentru dezvoltare. În absența unui studiu geotehnic detaliat, se va opera cu ipoteza unui risc moderat spre ridicat pe toți versanții cu pantă de peste 15%.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie delimitarea strictă a perimetrelor cu risc de instabilitate, în special în KILO_CAROURILE [X06, Y05] și [X09, Y09]. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va institui în aceste zone interdicții de construire sau condiționări severe, precum obligativitatea studiilor geotehnice aprofundate pentru fiecare parcelă și implementarea de lucrări de consolidare. De asemenea, relieful colinar impune constrângeri și

costuri suplimentare pentru dezvoltarea infrastructurii, factor ce trebuie integrat în analiza de fezabilitate a noilor zone de dezvoltare.

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul este traversat de pârâul Pesceana, cu o lungime de 29 km, a cărui alimentare este preponderent pluvială.

PROBLEMĂ CLARĂ: Deși sursele documentare indică faptul că apele nu ies din albie în mod obișnuit, variabilitatea climatică și posibilitatea unor evenimente extreme impun o abordare prudentă privind riscul de inundații periodice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să delimiteze, pe baza unui studiu hidrologic, zonele inundabile și zonele de protecție a malurilor. Orice dezvoltare economică sau rezidențială în aceste perimetre, concentrate în KILO_CAROURILE adiacente cursului de apă, precum [Xo8, Yo7] și [Xo9, Yo8], va fi interzisă sau condiționată de măsuri de protecție. RLU va include prevederi pentru managementul apelor pluviale și protecția calității apei, interzicând deversările necontrolate și condiționând activitățile economice de implementarea sistemelor de pre-epurare.

CONSTATARE FACTUALĂ: Clima temperat-continentală, cu o temperatură medie anuală de +10,2°C și precipitații de 750-800 mm/mp, este favorabilă agriculturii, în special culturilor specifice zonei colinare (viță de vie, pomi fructiferi).

PROBLEMĂ CLARĂ: Frecvența crescută a fenomenelor meteorologice extreme (secetă, ploi torențiale) reprezintă o amenințare directă la adresa principalului sector economic al comunei.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să integreze măsuri de adaptare la schimbările climatice, incluzând:

- 1) protejarea și extinderea perdelelor forestiere de protecție;
- 2) promovarea sistemelor de irigații eficiente;
- 3) reglementări privind managementul apelor pluviale pentru a preveni eroziunea.

De asemenea, parametrii tehnici pentru construcții (sarcină vânt, zăpadă, zona seismică $a_g=0,16g$, $T_c=0,7s$) vor fi obligatorii în RLU pentru a asigura reziliența fondului construit.

CONSTATARE FACTUALĂ: Vegetația naturală de tip silvostepă, cu păduri de foioase (stejar, fag, frasin), reprezintă o resursă ecologică și peisagistică importantă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Presiunea generată de extinderea zonelor agricole sau construite poate degrada aceste ecosisteme valoroase.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va delimita trupurile de pădure și le va institui un regim de protecție strict, în conformitate cu legislația silvică. Pe baza studiului peisagistic, se vor identifica zonele cu valoare deosebită, unde intervențiile vor fi controlate pentru a păstra specificul local. Protecția biodiversității și alinierea la cerințele rețelei Natura 2000 vor fi principii transversale în toate reglementările. Crearea de coridoare ecologice pentru a conecta trupurile de pădure este o măsură suplimentară de integrat în planul de amenajare.

15.2. Populație și societate

CONSTATARE FACTUALĂ: Populația comunei Crețeni înregistra în 2019 un număr de 2.130 de locuitori, marcând o tendință de ușor declin demografic. Distribuția pe sexe era perfect echilibrată.

PROBLEMĂ CLARĂ: Declinul demografic, un fenomen răspândit în mediul rural, duce pe termen lung la îmbătrânirea populației, la reducerea forței de muncă și la o presiune crescută pe serviciile sociale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Obiectivul implicit al PUG trebuie să fie creșterea atractivității rezidențiale a comunei pentru a stabiliza populația. Strategia de dezvoltare va corela crearea de locuri de muncă cu îmbunătățirea calității locuirii, asigurarea accesului la servicii publice de calitate, crearea de spații publice atractive și protejarea cadrului natural și cultural.

CONSTATARE FACTUALĂ: Sistemul educațional local este format dintr-o școală gimnazială și o grădiniță, care deserveau 96 de copii în anul școlar 2021-2022.

PROBLEMĂ CLARĂ: Există un decalaj probabil între profilul educațional generalist oferit și nevoile specifice ale unei economii locale specializate. Acest "drenaj" de capital uman este o frână majoră în calea dezvoltării.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul poate contribui la ancorarea tinerilor în comunitate prin:

- 1) alocarea de terenuri pentru o posibilă extindere a școlii cu un profil profesional (viticul, turistic);
- 2) crearea de facilități pentru activități extra-școlare (terenuri de sport, centre culturale);
- 3) susținerea dezvoltării de afaceri locale care să ofere oportunități de angajare.

An Școlar	Total Copii	Preșcolari	Elevi Primar	Elevi Gimnazial
2021-2022	96	20	47	29

An Școlar	Total Copii	Preșcolari	Elevi Primar	Elevi Gimnazial
2022-2023 (est.)	92	18	45	29
2023-2024 (est.)	88	17	43	28
2024-2025 (proiecție)	85	16	42	27

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna are o istorie bogată, cu atestare la 1467, și deține monumente istorice precum Biserica de lemn "Sf. Voievozi" (1767), cod LMI VL-II-m-B-09736.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest patrimoniu este sub-valorificat și, în unele cazuri, în pericol de degradare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să delimiteze zonele de protecție pentru toate monumentele istorice, instituind reguli stricte de construire în aceste perimetre, cum este cazul în KILO_CAROUL [Xo7, Yo5]. De asemenea, patrimoniul va fi integrat activ în strategia de dezvoltare turistică, prin crearea de trasee culturale și promovarea istoriei locale.

CONSTATARE FACTUALĂ: Contextul social este marcat de o populație în curs de îmbătrânire și de necesitatea sprijinirii categoriilor vulnerabile.

PROBLEMĂ CLARĂ: Cererea pentru servicii sociale și medicale va crește în viitor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară planificarea infrastructurii sociale adecvate. PUG-ul va rezerva terenuri pentru modernizarea dispensarului și pentru construcția unor noi dotări sociale (centru pentru vârstnici, centru de zi), asigurând totodată accesibilitatea pentru persoanele cu dizabilități la toate spațiile publice.

15.3. Infrastructură

CONSTATARE FACTUALĂ: Scheletul teritorial al comunei este definit de rețeaua de drumuri publice DN 67 B, DJ 677 A și DC 88, care asigură conectivitatea, dar generează și probleme.

PROBLEMĂ CLARĂ: Conflictul dintre traficul de tranzit, în special cel de pe DN 67 B care traversează satul Streminoasa, și funcțiunile locale (acces la proprietăți, locuire).

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: În KILO_CAROURILE traversate de DN 67 B, precum [Xo8, Yo7] și [Xo9, Yo7], RLU va impune retrageri obligatorii pentru construcții, va reglementa strict accesul și va prevedea măsuri de protecție fonică (perdele vegetale). Modernizarea

drumurilor locale este o prioritate, iar PUG-ul va rezerva coridoarele necesare pentru lărgiri, trotuare și piste pentru biciclete.

CONSTATARE FACTUALĂ: Există o lipsă de informații centralizate privind starea și capacitatea rețelelor tehnico-edilitare (apă, canalizare, gaze, energie, telecomunicații).

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest deficit de infrastructură funcționează ca o barieră critică în calea oricărei dezvoltări.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Orice propunere de extindere a intravilanului va fi tratată cu prudență, încurajând dezvoltările în zonele adiacente rețelelor existente. Elaborarea unui Master Plan de infrastructură, corelat cu PUG-ul, este esențială pentru o dezvoltare fazată și realistă. Corelarea dintre propunerile de zonificare ale PUG și calendarul de investiții din Master Planul de Infrastructură este fundamentală. PUG-ul identifică zonele de dezvoltare (ex. Zone de Activități Logistice - ZAL), iar Master Planul stabilește etapele și costurile pentru extinderea rețelelor de utilități în acele zone. Fără această sincronizare, zonele propuse prin PUG riscă să rămână nefuncționale, blocând investițiile private.

CONSTATARE FACTUALĂ: Strategia de Dezvoltare Locală menționează ca necesară asfaltarea drumurilor de exploatare agricolă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste drumuri, esențiale pentru sectorul agricol, nu sunt adesea prinse în planurile de investiții.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va identifica și trasa aceste drumuri agricole principale pe planșele de reglementare, conferindu-le un statut oficial și creând cadrul pentru viitoare modernizări. O rețea funcțională reduce costurile de producție și facilitează accesul la noile zone de procesare (UTR-uri PAAL).

CONSTATARE FACTUALĂ: Infrastructura de dotări publice necesită modernizare și extindere.

PROBLEMĂ CLARĂ: Calitatea și diversitatea serviciilor medicale și sociale sunt deficitare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va rezerva terenuri pentru viitoare dotări publice, conform normelor legale, în locații centrale și accesibile, precum KILO_CAROURILE [X07, Y05] sau [X08, Y06]. Fără această rezervă de teren, dezvoltarea ulterioară a serviciilor publice poate fi blocată. Diagnoza complexă, care conturează imaginea unei comune cu resurse puternice dar vulnerabile, impune o abordare strategică, ce va fi dezvoltată pe baza principiilor de dezvoltare durabilă.

16. Principii de Dezvoltare Durabilă (DNSH) și Impact Economic

Obligația legală și strategică de a alinia dezvoltarea teritorială a comunei Crețeni la principiile sustenabilității este un pilon fundamental al prezentului demers de planificare. Tranziția de la un principiu general de sustenabilitate la un set de reglementări urbanistice aplicabile este o provocare majoră. Problema constă în a asigura că o creștere economică necesară și dorită nu va genera costuri de mediu și sociale pe termen lung, compromițând resursele generațiilor viitoare. Este imperativă introducerea în logica de planificare a unui set de criterii de verificare și de orientare, cu un accent deosebit pe principiul european "Do No Significant Harm" (DNSH). Acest capitol explorează cadrul conceptual al dezvoltării durabile și traduce aceste principii în direcții de acțiune concrete pentru PUG, creând un cadru pentru o dezvoltare responsabilă.

Metodologia acestui capitol este una de natură analitică și propositivă, având ca scop integrarea principiilor sustenabilității în mod transversal, în toate componentele PUG. Sursele de referință utilizate sunt documentele programatice ale Uniunii Europene privind Pactul Verde European, ghidurile tehnice privind aplicarea principiului DNSH și modele de bună practică în domeniul economiei verzi și circulare la nivel local. Sustenabilitatea nu este o constrângere, ci o oportunitate de a genera noi modele de afaceri și de a crește reziliența comunității. Limitele analizei sunt date de caracterul emergent al acestor concepte și de necesitatea adaptării lor la scara și specificul unei comune rurale precum Crețeni.

16.1. Principiul "Do No Significant Harm" (DNSH) în Contextul PUG

CONSTATARE FACTUALĂ: Finanțările europene, inclusiv cele accesibile prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), condiționează eligibilitatea proiectelor de respectarea principiului "Do No Significant Harm" (DNSH).

PROBLEMĂ CLARĂ: Transpunerea acestui principiu general în practica de planificare urbanistică la nivel local este o provocare complexă. DNSH presupune că nicio măsură sau investiție propusă nu trebuie să aducă prejudicii semnificative niciunui dintre cele șase obiective de mediu ale Uniunii Europene:

1. Atenuarea schimbărilor climatice
2. Adaptarea la schimbările climatice
3. Utilizarea durabilă și protecția resurselor de apă și marine
4. Tranziția către o economie circulară

5. Prevenirea și controlul poluării
6. Protecția și refacerea biodiversității și a ecosistemelor

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Planul Urbanistic General trebuie să funcționeze ca un prim filtru de verificare a conformității DNSH pentru orice dezvoltare viitoare pe teritoriul comunei. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) trebuie să includă prevederi care să asigure, de exemplu, că noile zone industriale nu vor afecta calitatea apei sau că extinderea intravilanului nu va distruge habitate naturale valoroase. Propunerea de a crea o Zonă de Activități Logistice (ZAL) în KILO_CAROUL [Xo9, Yo8] trebuie analizată astfel:

1. **Atenuarea schimbărilor climatice:** se vor impune cerințe privind eficiența energetică a clădirilor (standard nZEB) și utilizarea de surse regenerabile în procent de minim 20%.
2. **Adaptarea la schimbări climatice:** zona nu este situată într-un perimetru cu risc de inundații sau de alunecări de teren, conform hărților de risc.
3. **Resursele de apă:** gestionarea apei pluviale se va realiza prin sisteme de retenție și infiltrare, fără a afecta pârâul Pesceana.
4. **Economie circulară:** se vor încuraja construcțiile modulare și utilizarea materialelor reciclate, condiționând autorizarea de un plan de management al deșeurilor de șantier.
5. **Poluare:** se vor impune măsuri pentru a limita poluarea fonică și a aerului generată de trafic, precum perdele vegetale de protecție.
6. **Biodiversitate:** dezvoltarea nu afectează coridoare ecologice sau habitate protejate, conform studiului de biodiversitate.

Această analiză necesită date de specialitate, de aceea RLU trebuie să condiționeze autorizarea proiectelor majore de realizarea unor studii de impact specifice care să demonstreze conformitatea cu DNSH.

Obiectiv DNSH	Măsuri Propuse în PUG/RLU pentru o Zonă Logistică (ZAL)
1. Atenuarea schimbărilor climatice	Impunerea standardelor nZEB; obligativitatea utilizării a minim 20% energie din surse regenerabile.
2. Adaptarea la schimbări climatice	Interzicerea construirii în zone de risc natural; promovarea infrastructurii verzi pentru managementul apelor pluviale.

Obiectiv DNSH	Măsuri Propuse în PUG/RLU pentru o Zonă Logistică (ZAL)
3. Utilizarea durabilă a apei	Sisteme de recirculare a apei; stații de pre-epurare pentru apele uzate industriale.
4. Tranziția către economia circulară	Obligativitatea unui plan de management al deșeurilor de șantier; stimulente pentru utilizarea materialelor reciclate.
5. Prevenirea și controlul poluării	Perdele vegetale de protecție fonică; restricții de trafic pentru vehiculele grele în timpul nopții.
6. Protecția biodiversității	Crearea de coridoare ecologice; interdicția de a construi în zonele de protecție a habitatelor.

Verificarea conformității DNSH este, așadar, un proces continuu. PUG-ul stabilește cadrul general, dar fiecare proiect autorizat ulterior va trebui să demonstreze respectarea acestui principiu, ceea ce implică o responsabilitate crescută pentru serviciul de urbanism din cadrul primăriei.

16.2. Oportunități pentru Economia Verde

CONSTATARE FACTUALĂ: Profilul agricol și viticol al comunei Crețeni, cu o suprafață agricolă de 1.661 de hectare, se aliniază perfect cu tendințele europene și naționale de promovare a economiei verzi.

PROBLEMĂ CLARĂ: Tranziția de la o agricultură convențională la un model de afaceri "verde", care să genereze valoare adăugată superioară, reprezintă o provocare majoră, fiind frânată de fragmentarea terenurilor și de lipsa de asociere între fermieri. Oportunitățile concrete derivă din cererea crescândă pentru produse ecologice, turism rural și energie din surse regenerabile.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să creeze cadrul spațial pentru a facilita investițiile în aceste nișe.

1. Dezvoltarea agriculturii ecologice și a lanțurilor scurte de aprovizionare: PUG-ul va delimita perimetre prioritare pentru reconversia la agricultura ecologică, în special în KILO_CAROURILE cu soluri de calitate și impact antropic redus, precum [X06, Y06]. RLU va

introduce reguli care să protejeze aceste culturi de contaminare și va rezerva un teren în zona centrală a comunei ([X07, Y05]) pentru o piață locală, încurajând vânzarea directă.

2. Dezvoltarea turismului sustenabil: Pe lângă propunerea UTR-ului Agroturistic (ATR) în [X07, Y06] și [X08, Y06], PUG-ul va identifica și proteja rețeaua de drumuri de exploatare și poteci care pot fi transformate în trasee de cicloturism sau drumeție, creând cadrul pentru un produs turistic complex.

3. Producția de energie din surse regenerabile: Având în vedere profilul agricol, PUG-ul va aloca un teren, în proximitatea zonelor PAAL ([X10, Y07]), pentru o mică centrală pe biomasă care să valorifice resturile agricole și să deservească clădirile publice. De asemenea, RLU va încuraja montarea de panouri solare pe acoperișurile clădirilor noi.

Aceste oportunități de economie verde nu sunt doar benefice pentru mediu, ci pot genera și noi locuri de muncă, crescând atractivitatea comunei.

16.3. Principii de Economie Circulară și Impactul Social

CONSTATARE FACTUALĂ: Modelul economic liniar, bazat pe extracție, producție, consum și aruncare, este nesustenabil, generând presiune pe resurse și poluare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Tranziția către un model de economie circulară reprezintă o provocare pentru o comunitate mică precum Crețeni. Oportunitățile există, în special în sectoarele agricol și de construcții.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să integreze principiile economiei circulare în reglementări. În sectorul agricol, soluția circulară este compostarea sub-produselor. PUG-ul va aloca un teren pentru o platformă de compostare comunală în KILO_CAROUL [X10, Y07], în proximitatea zonelor PAAL. RLU va stabili reguli clare de operare pentru a preveni poluarea, reducând cantitatea de deșeuri și oferind fermierilor locali o sursă ecologică de fertilizant. În domeniul construcțiilor, RLU va încuraja utilizarea materialelor locale (lemn, piatră) și reciclate (agregate din demolări), prin acordarea de bonusuri la indicatorii urbanistici. PUG-ul va identifica, de asemenea, locații pentru un centru de colectare a deșeurilor din construcții.

Impactul social al tranziției verzi este o componentă esențială. Modernizarea agriculturii poate duce la dispariția unor locuri de muncă pentru muncitorii necalificați. Prin urmare, strategia de dezvoltare trebuie să includă măsuri de **tranziție justă**. Aceasta înseamnă că, în paralel cu investițiile verzi, trebuie investit în programe de **reconversie profesională și de formare a noilor competențe** (tehnician în compostare, ghid de turism). PUG-ul poate contribui prin

alocarea de spații pentru centre de formare profesională în cadrul zonelor economice. Integrarea principiilor de dezvoltare durabilă în PUG este o strategie inteligentă pentru a asigura reziliența și prosperitatea pe termen lung a comunei Crețeni.

17. Diagnoza Integrată Multi-criterială a Teritoriului

Acest capitol final al etapei de analiză funcționează ca un creuzet, sintetizând concluziile studiilor de fundamentare sectoriale într-o diagnoză unitară și completă. Scopul său nu este de a repeta informațiile, ci de a le integra, de a evidenția interdependențele și de a formula un verdict strategic asupra stării actuale a teritoriului comunei Crețeni. Demersul transformă analizele disparate într-o viziune de ansamblu, constituind baza solidă și incontestabilă pentru strategia de dezvoltare și reglementările ce vor fi propuse în etapele următoare ale Planului Urbanistic General.

Metodologia adoptată este una de sinteză multicriterială, care suprapune și corelează concluziile din domeniile cadrului natural, socio-demografic, economic, infrastructural și cultural-istoric. Instrumentele de sinteză utilizate sunt matricile de corelare a problemelor și o analiză SWOT finală, integrată, care ierarhizează factorii în funcție de impactul și urgența lor. Ipoteza de lucru fundamentală este că problemele teritoriului nu sunt izolate, ci formează un sistem de cauzalități complexe. Limitele acestei sinteze sunt inerente calității și granularității studiilor de fundamentare primare. Corelarea finală se face cu obiectivele deja asumate prin Strategia de Dezvoltare Locală a comunei Crețeni, pentru a asigura alinierea deplină între diagnoza tehnică și voința politică a comunității.

17.1. Sinteza integrată a studiilor de fundamentare

CONSTATARE FACTUALĂ: Sinteza studiilor privind cadrul natural (geotehnic, hidrologic, de mediu) stabilește că teritoriul comunei Crețeni, deși dispune de resurse valoroase precum soluri fertile și un peisaj colinar atractiv, este supus unor constrângeri naturale semnificative.

PROBLEMĂ CLARĂ: Prezența riscurilor de alunecări de teren și inundații, concentrate în KILO_CAROURILE cu pante accentuate (ex: [X06, Y05], [X09, Y09]) și de-a lungul pârauului Pesceana (ex: [X08, Y07], [X09, Y08]), cuplate cu necesitatea de a proteja coridoarele ecologice și ariile naturale, funcționează ca un filtru restrictiv major pentru orice dezvoltare viitoare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Harta de reglementări trebuie să pornească de la această "hartă a interdicțiilor", delimitând explicit perimetrele de risc și de protecție unde construcțiile vor fi interzise sau strict condiționate, asigurând astfel o dezvoltare sigură și sustenabilă.

CONSTATARE FACTUALĂ: Sinteza analizelor socio-demografice și a celor privind piața muncii conturează un profil demografic fragil, marcat de o tendință de declin și îmbătrânire a populației,

cu o valoare înregistrată de 2.130 de locuitori în 2019, cuplată cu un exod al tinerilor și un fenomen de navetism pronunțat către Drăgășani.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest "drenaj" de capital uman, alături de decalajul dintre sistemul educațional generalist și nevoile unei piețe a muncii specializate, subminează pe termen lung vitalitatea economică și socială a comunei.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Politicile de dezvoltare economică nu pot fi separate de cele de dezvoltare a capitalului uman și de îmbunătățire a calității locuirii. PUG-ul trebuie să devină un instrument de creștere a atractivității rezidențiale, prin alocarea de terenuri pentru locuințe de calitate, modernizarea dotărilor publice (școală, dispensar) și crearea de spații publice vibrante, în special în centrele satelor precum [X07, Y05].

CONSTATARE FACTUALĂ: Analizele economice sintetizate relevă un paradox: pe de o parte, comuna deține active economice cu potențial strategic (1.661 ha de teren agricol cu o specializare viticolă de 286 ha și o poziție geografică favorabilă, pe un coridor de transport național, DN 67 B); pe de altă parte, economia este sub-performantă, dependentă de agricultura de subsistență și cu un grad redus de procesare și valoare adăugată.

PROBLEMĂ CLARĂ: Sub-valorificarea acestor active este o problemă structurală majoră, care blochează potențialul de creștere și menține comuna într-o stare de vulnerabilitate economică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară o schimbare de paradigmă, de la o planificare pasivă la una proactivă. PUG-ul trebuie să creeze activ cadrul spațial pentru specializare inteligentă, prin delimitarea de zone dedicate: o Zonă de Activități Logistice (ZAL) în [X09, Y08], zone de Procesare Agro-Alimentară (PAAL) în [X07, Y06] și [X10, Y07] și un UTR special pentru Agroturism (ATR) în zonele viticole.

CONSTATARE FACTUALĂ: Sinteza studiilor de infrastructură (transport, edilitară, dotări) indică un deficit major, cu o rețea rutieră care necesită modernizare și o echipare edilitară (apă, canalizare, gaze) insuficientă și neclară ca acoperire și capacitate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest deficit de infrastructură funcționează ca o barieră critică în calea oricărei dezvoltări, fie ea economică sau rezidențială, descurajând investițiile și scăzând calitatea vieții.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Planul de zonificare trebuie să fie indisolubil legat de un Master Plan de investiții în infrastructură. Propunerile de dezvoltare trebuie să fie realiste și etapizate, începând cu zonele unde extinderea utilităților este fezabilă cu costuri rezonabile. RLU

poate introduce stimulente pentru dezvoltatorii care își asumă co-finanțarea lucrărilor de infrastructură.

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza patrimoniului cultural și a peisajului evidențiază resursa identitară a comunei, marcată de monumente istorice valoroase (ex: Biserica de lemn "Sf. Voievozi" din [X07, Y05]) și de un peisaj viticol specific.

PROBLEMĂ CLARĂ: Există un risc de degradare a acestora prin intervenții necontrolate sau prin abandon, ceea ce ar duce la o pierdere ireversibilă a identității locale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Protejarea patrimoniului trebuie să fie o componentă transversală a planului. PUG-ul va delimita zone de protecție stricte pentru monumente și va introduce în RLU un ghid de arhitectură și reguli de construire specifice pentru zonele cu valoare peisagistică, în special în cadrul UTR-ului agroturistic, pentru a asigura o dezvoltare care valorifică, nu distruge, identitatea locală.

CONSTATARE FACTUALĂ: Sinteza auditului PUG-ului anterior oferă lecții esențiale: vechiul plan a eșuat în a genera dezvoltare din cauza unei abordări prea generale, pasive și decorelate de realitatea din teren.

PROBLEMĂ CLARĂ: Un RLU inefficient și dependența de derogări punctuale (PUZ-uri) au dus la fragmentarea teritoriului și la o dezvoltare haotică, subminând viziunea pe termen lung.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară o schimbare fundamentală de abordare: noul plan trebuie să fie specific, proactiv, bazat pe o diagnoză detaliată și să ofere un cadru de reglementare suficient de flexibil pentru a prelua presiunile de dezvoltare în mod coerent, reducând la minimum necesitatea derogărilor. Această sinteză integrată constituie baza pentru construcția matricei SWOT finale.

17.2. Analiza SWOT finală și integrată

CONSTATARE FACTUALĂ: Sinteza studiilor de fundamentare permite consolidarea unei analize SWOT integrate, care depășește nivelul sectorial și oferă o imagine strategică de ansamblu.

PROBLEMĂ CLARĂ: Este necesar ca fiecare element al matricei SWOT să fie ancorat într-o concluzie factuală din analizele anterioare, evitând generalitățile, pentru a asigura rigoarea diagnozei.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Această matrice devine principalul instrument de fundamentare pentru ierarhizarea priorităților și pentru formularea strategiei de dezvoltare, conectând direct diagnoza de propunerile de reglementare.

Factori Interni	Factori Externi
Puncte Tari (Strengths):	Oportunități (Opportunities):
<p>1. S1: Resursă funciară agricolă și viticolă semnificativă (1.661 ha total, din care 286 ha vie), reprezentând principalul activ productiv al comunei.</p>	<p>1. O1: Creșterea pieței pentru produse agricole locale, tradiționale și ecologice, oportunitate majoră pentru valorificarea superioară a resursei agricole (S1).</p>
<p>2. S2: Poziție geografică strategică, cu proximitate față de polul urban Drăgășani (7 km) și acces la rețeaua de transport națională (DN 67 B).</p>	<p>2. O2: Dezvoltarea turismului rural și tematic (viticol), oportunitate de a capitaliza pe cadrul natural (S3) și patrimoniul cultural (S4).</p>
<p>3. S3: Cadru natural și peisagistic valoros, cu potențial pentru dezvoltarea turismului și creșterea calității locuirii.</p>	<p>3. O3: Acces la finanțări nerambursabile (PNRR, programe europene), oportunitate esențială pentru a acoperi deficitul de infrastructură (W1).</p>
<p>4. S4: Patrimoniu cultural și istoric (ex: Biserica de lemn "Sf. Voievozi"), ce poate constitui o bază pentru turismul cultural.</p>	<p>4. O4: Funcționarea ca hinterland logistic și rezidențial pentru Drăgășani, valorificând poziția geografică (S2) pentru a atrage funcțiuni complementare.</p>
<p>5. S5: Nucleu antreprenorial existent, indicând prezența unor firme reziliente, în special în sectorul transporturilor.</p>	
Puncte Slabe (Weaknesses):	Amenințări (Threats):
<p>1. W1: Deficit major de infrastructură tehnico-edilitară, o barieră critică pentru orice nouă investiție.</p>	<p>1. T1: Concurența economică regională, care poate marginaliza producătorii locali neorganizați.</p>

Factori Interni	Factori Externi
2. W2: Economie sub-specializată și dependentă de sectorul primar , cu valoare adăugată redusă și vulnerabilitate structurală.	2. T2: Impactul schimbărilor climatice (secetă, ploi torențiale), care exacerbează riscurile naturale (W4) și afectează agricultura (S1).
3. W3: Declin demografic și deficit de forță de muncă calificată , amenințând sustenabilitatea pe termen lung.	3. T3: Presiunea imobiliară necontrolată , cu riscul de a pierde terenuri agricole valoroase (S1) prin extinderea haotică a intravilanului.
4. W4: Riscuri naturale semnificative (alunecări de teren, inundații), impunând constrângeri severe asupra dezvoltării teritoriale.	4. T4: Persistența declinului demografic la nivel regional , o tendință care poate anula eforturile de dezvoltare prin lipsa resursei umane (W3).
5. W5: Lipsa datelor funciare și economice sistematizate , o barieră administrativă majoră pentru planificare și investiții.	

Analiza interacțiunilor din această matrice fundamentează ierarhizarea priorităților. Corelarea Punctului Tare S1 (resursa viticolă) cu Oportunitatea O2 (turismul viticol) și Amenințarea T3 (presiunea imobiliară) impune protejarea activă a acestui peisaj ca o prioritate strategică. Similar, corelarea Punctului Slab W1 (deficit de infrastructură) cu Oportunitatea O3 (fonduri europene) și Amenințarea T4 (declin demografic) arată că investițiile în utilități sunt o condiție esențială pentru a face comuna atractivă și a stabiliza populația.

17.3. Ierarhizarea finală a problemelor și a priorităților strategice pentru PUG

CONSTATARE FACTUALĂ: Resursele financiare, administrative și de timp ale comunei sunt limitate, impunând o ierarhizare strictă a intervențiilor pentru a maximiza impactul.

PROBLEMĂ CLARĂ: După finalizarea analizei SWOT, este necesară traducerea complexității diagnozei într-un plan de acțiune focalizat, care să adreseze mai întâi problemele critice ce blochează dezvoltarea.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul nu poate fi o simplă listă de dorințe, ci trebuie să definească un set de priorități strategice, ierarhizate, care vor beneficia de atenție și resurse în prima etapă de implementare. Această ierarhizare oferă o foaie de parcurs clară pentru administrația locală.

Prioritatea 1 (CRITICĂ): Rezolvarea deficitului de infrastructură tehnico-edilitară și clarificarea cadrului funciar.

- **Justificare:** Aceasta este o problemă critică deoarece deficitul de infrastructură (W1) și incertitudinea funciară (W5) blochează aproape orice oportunitate de dezvoltare (O1, O2, O4) și fac comuna neatractivă, accentuând amenințarea declinului demografic (T4). Fără rezolvarea acestei pre-condiții, celelalte priorități rămân teoretice.
- **Implicații PUG/RLU:**

1. Mandatarea, prin HCL de aprobare a PUG, a realizării în termen de 18 luni a unui **Master Plan de Infrastructură** și a unui **Registru GIS al terenurilor**.
2. Corelarea tuturor propunerilor de extindere a intravilanului cu o etapizare clară a investițiilor în utilități, definită în Master Plan.
3. Introducerea în RLU a unor stimulente urbanistice pentru dezvoltatorii care co-finanțează lucrările de infrastructură.

Prioritatea 2 (MAJORĂ): Crearea cadrului spațial pentru specializare inteligentă și diversificare economică.

- **Justificare:** Aceasta este o prioritate majoră deoarece răspunde direct problemei dependenței de sectorul primar (W2), valorificând în același timp principalele puncte forte (S1, S2) și oportunități (O1, O2, O4). Este motorul principal pentru crearea de valoare adăugată și de locuri de muncă.
- **Implicații PUG/RLU:**

1. Delimitarea explicită pe planșele de reglementare a noilor UTR-uri economice: **ZAL (Zonă Activități Logistice)**, **PAAL (Procesare Agro-Alimentară)** și **ATR (Agroturism)**.
2. Elaborarea în RLU a unor profiluri funcționale și regimuri tehnice detaliate și stimulative pentru aceste noi zone.

3. Protejarea strictă, prin RLU, a perimetrelor viticole și a peisajului cultural, ca resursă fundamentală pentru specializarea în turism.

Prioritatea 3 (SECUNDARĂ, dar NECESARĂ): Gestionarea riscurilor naturale și protecția mediului.

- **Justificare:** Deși poate părea secundară față de dezvoltarea economică, această prioritate este necesară pentru a asigura sustenabilitatea pe termen lung. Ignorarea riscurilor naturale (W4), amplificate de schimbările climatice (T2), poate duce la pierderi economice și umane semnificative, anulând orice progres.
- **Implicații PUG/RLU:**

1. Transpunerea obligatorie în planșa de reglementări a zonelor de risc (inundații, alunecări de teren) delimitate prin studiile de fundamentare de specialitate.

2. Instituirea prin RLU a unor interdicții totale sau a unor condiționări tehnice severe pentru orice tip de construcție în aceste perimetre.

3. Definirea de zone tampon și coridoare ecologice pentru a proteja resursele de apă și biodiversitatea.

Aceste trei priorități formează nucleul strategic al noului Plan Urbanistic General. Ele sunt interdependente: infrastructura (P1) creează condițiile pentru dezvoltare economică (P2), iar ambele trebuie să respecte constrângerile de mediu (P3). Diagnoza integrată, finalizată prin această ierarhizare, încheie etapa analitică a PUG. Întregul efort de planificare care va urma, de la elaborarea RLU la definirea proiectelor, trebuie să fie constant raportat la aceste priorități strategice, asigurând astfel o dezvoltare coerentă, sustenabilă și fundamentată pentru comuna Crețeni.