

Diagnosticul general și prospectiv

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	Diagnosticul general și prospectiv
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:

DIAGNOSTICUL GENERAL SI PROSPECTIV	7
1.1 INTRODUCERE ȘI METODOLOGIE.....	7
1.2. Scopul, Obiectivele și Rolul Diagnozei Integrate	8
1.2. Cadrul Metodologic și Sursele de Date.....	9
1.3. Structura Documentului și Modul de Utilizare	10
2. SINTEZA CADRULUI STRATEGIC ȘI DE PLANIFICARE	12
2.1. Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) și Constrângerile Supra-locale.....	12
2.2. Corelarea cu Strategiile de Dezvoltare Regionale și Naționale	13
2.3. Proiecte de Infrastructură de Interes Național cu Impact Local.....	14
3. SINTEZA AUDITULUI PUG EXISTENT.....	16
3.1. Grad de Implementare a PUG Existent	16
3.2. Analiza PUZ/PUD-urilor Aprobate.....	17
3.3. Disfuncționalități și Lecții Învățate din Aplicarea Reglementărilor	18
4. SINTEZA CADRULUI NATURAL ȘI A RISCURILOR.....	20
4.1. Construibilitate Geotehnică și Constrângeri ale Subsolului	20
4.2. Riscuri Hidrologice și Geomorfologice: Inundații și Alunecări de Teren	21
4.3. Vulnerabilitate Seismică și Riscuri Antropice	22
4.4. Sinteză Resurselor Naturale și a Zonelor Protejate.....	23
5. SINTEZA INFRASTRUCTURII ȘI MOBILITĂȚII	24
5.1. Infrastructura tehnico-edilitară.....	24
5.2. Sistemul de transport rutier	26
5.3. Transportul public.....	27
5.4. Mobilitate durabilă	28

6. SINTEZA PATRIMONIULUI, PEISAJULUI ȘI IDENTITĂȚII	29
6.1. Patrimoniu Cultural Construit și Arheologic	29
6.2. Peisaj Natural și Cultural: Identitate și Vulnerabilități	31
6.3. Potențialul Turistic și Direcții de Valorificare	32
7. SINTEZA CADRULUI SOCIO-ECONOMIC	34
7.1. Dinamica demografică	34
7.2. Structura economică.....	35
7.3. Calitatea locuirii.....	37
7.4. Echipamente și servicii publice	38
8. SINTEZA CONSULTĂRII PUBLICE ȘI A FACTORILOR INTERESAȚI.....	40
8.1. Percepția Cetățenilor asupra Problemelor și Priorităților	40
8.2. Așteptările și Interesele Mediului de Afaceri.....	42
8.3. Perspectiva Altor Actori Locali și Teme de Conflict	43
9. ANALIZA SWOT INTEGRATĂ.....	45
9.1. Puncte Tari (Strengths)	45
9.2. Puncte Slabe (Weaknesses).....	47
9.3. Oportunități (Opportunities)	48
9.4. Amenințări (Threats)	49
10. CARTOGRAFIEREA PROBLEMELOR, CONFLICTELOR ȘI POTENȚIALULUI	51
10.1. Harta Disfuncționalităților Majore.....	51
10.2. Harta Conflictelor Teritoriale.....	52
10.3. Harta Potențialului de Dezvoltare.....	53
11. IERARHIZAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR ȘI A PRIORITĂȚILOR DE INTERVENȚIE..	55
11.1. Metodologia de Ierarhizare și Criteriile de Prioritizare	55
11.2. Matricea de Prioritizare a Disfuncționalităților.....	57

11.3. Domenii Prioritare de Intervenție și Pachetul de Proiecte.....	59
12. CRITERII FUNDAMENTALE PENTRU DECIZIA STRATEGICĂ.....	61
12.1. Principii Directoare pentru Dezvoltarea Durabilă.....	61
12.2. Criterii de Evaluare pentru Scenarii și Proiecte.....	64
12.3. Indicatori de Performanță și Monitorizare	66

DIAGNOSTICUL GENERAL SI PROSPECTIV

1.1 INTRODUCERE ȘI METODOLOGIE

Acest studiu constituie diagnoza generală și prospectivă pentru Planul Urbanistic General (PUG) al comunei Crețeni, fiind un document de sinteză care consolidează analizele a 15 studii de fundamentare sectoriale, conform documentelor contractuale. Rolul său fundamental este de a crea o imagine completă și multicriterială a stării actuale a teritoriului, identificând disfuncționalitățile, potențialul nevalorificat și constrângerile care vor modela viitoarea dezvoltare. Documentul funcționează ca fundament analitic pentru construcția viziunii strategice și a aparatului de reglementare al noului PUG, răspunzând la trei întrebări critice:

1. Care sunt provocările majore ale comunei?;
2. Care sunt oportunitățile de dezvoltare neexploatate?;
3. Cum pot fi armonizate interesele divergente, precum dezvoltarea economică și protecția mediului? Acest capitol stabilește cadrul conceptual și normativ al întregii lucrări, asigurând o bază solidă pentru deciziile ulterioare.

Metodologia utilizată se aliniază la prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și ale ghidului GP038/99, adoptând o abordare integrată. Procesul a implicat trei direcții principale de cercetare:

- A. analiza și sinteza documentelor de planificare strategică și a studiilor de fundamentare existente, inclusiv Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a comunei Crețeni, județul Vâlcea 2021-2027;
- B. corelarea datelor cantitative din surse oficiale, precum cele de la Institutul Național de Statistică (INS) și Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI), cu analize calitative și percepții ale actorilor locali, colectate prin consultare publică;
- C. transpunerea concluziilor într-un format spațializat, prin cartografierea problemelor și a potențialului în sistem GIS.

Ipoteza de lucru fundamentală este că doar o diagnoză integrată, care depășește analiza strict sectorială, poate fundamenta decizii coerente și durabile. Limitele acestei abordări sunt determinate de gradul de actualitate și completitudine al datelor din studiile sursă, aspecte care vor fi marcate transparent pe parcursul documentului.

1.2. Scopul, Obiectivele și Rolul Diagnozei Integrate

Scopul precis al acestei diagnoze integrate este dublu. Constatarea factuală este că planificarea urbanistică modernă necesită o fundamentare riguroasă a deciziilor. Problema clară este riscul ca un PUG să fie un document teoretic, decouplat de realitățile din teren, având drept consecință un set de reglementări inaplicabile. Implicația directă pentru acest studiu este, în primul rând, realizarea unei evaluări complete a situației existente în teritoriul administrativ al comunei Crețeni, prin consolidarea și corelarea concluziilor din cele 15 studii de fundamentare. În al doilea rând, scopul este de a traduce această analiză într-un set de concluzii operative care să fundamenteze direct trei componente esențiale ale noului PUG:

- A. viziunea strategică de dezvoltare teritorială;
- B. setul de reglementări urbanistice care vor forma Regulamentul Local de Urbanism (RLU);
- C. portofoliul de proiecte prioritare de investiții publice.

Diagnoza devine astfel instrumentul esențial care leagă faza de cunoaștere de cea de propunere.

Obiectivele specifice ale diagnozei asigură o tranziție logică de la analiză la strategie. Primul obiectiv constă în identificarea și ierarhizarea disfuncționalităților majore care afectează calitatea vieții, cu un scor de prioritate calculat pe baza a trei criterii: Urgență, Impact și Fezabilitate. Al doilea obiectiv este cartografierea în sistem GIS a zonelor cu potențial de dezvoltare (agroturism, logistică), a celor supuse riscurilor naturale, precum alunecările de teren, și a conflictelor de utilizare a terenului. Un al treilea obiectiv major este evaluarea critică a PUG-ului anterior, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL 46/29.09.2022, pentru a extrage lecții învățate. Obiectivul transversal este stabilirea unui cadru decizional bazat pe date (evidence-based), care să permită evaluarea obiectivă a viitoarelor propuneri. Aceste obiective contribuie la rolul fundamental al diagnozei: documentul cheie care legitimează și justifică fiecare decizie de planificare din cadrul noului PUG.

Rolul diagnozei integrate în arhitectura procesului de elaborare a PUG este central. Aceasta funcționează ca un "filtru de realitate", asigurând că propunerile sunt răspunsuri calibrate la problemele concrete ale teritoriului. Diagnoza îndeplinește patru funcții critice:

1. Funcția de sinteză, prin care date eterogene din domenii precum geotehnică, sociologie, economie și mobilitate sunt aduse la un numitor comun;

2. Funcția de prioritizare, prin care problemele identificate sunt clasificate în funcție de urgență și impact, permițând alocarea eficientă a resurselor;
3. Funcția de fundamentare, care oferă baza factuală și argumentația necesară pentru a susține legal și tehnic fiecare reglementare propusă în RLU;
4. Funcția de comunicare, traducând complexitatea tehnică a analizelor într-un limbaj accesibil pentru procesul de consultare publică, în vederea construirii unui consens în jurul viziunii de dezvoltare.

1.2. Cadrul Metodologic și Sursele de Date

Cadrul metodologic utilizat, conform Legii 350/2001 și Ghidului GPO38/99, este structurat în patru etape. Prima etapă a constat în inventarierea documentelor relevante, incluzând cele 15 studii de fundamentare, Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Vâlcea și datele statistice oficiale. A doua etapă a fost dedicată extragerii și normalizării indicatorilor cheie, transformând datele brute în concluzii operative. A treia etapă, de sinteză, a implicat corelarea inter-sectorială a datelor în sistem GIS pentru a identifica zone de conflict, sinergii potențiale și areale cu vulnerabilitate cumulată, având ca instrument central analiza SWOT integrată. Etapa finală a constat în transpunerea concluziilor în trei hărți de sinteză (disfuncționalități, conflicte, potențial) și într-o matrice de prioritizare a intervențiilor, care constituie baza pentru strategia PUG.

Sursele de date care fundamentează această diagnoză acoperă întregul spectru de domenii relevante. Sursele primare sunt setul de 15 studii de fundamentare elaborate pentru acest PUG, acoperind domenii precum:

- A. suport teritorial (studiu geotehnic, studiu hidrologic, actualizare topo);
- B. mediu și riscuri (studiu de mediu, studiu de inundabilitate);
- C. socio-economic (studiu demografic, studiu economic);
- D. infrastructură și mobilitate (studiu de trafic, studiu edilitar);
- E. patrimoniu și peisaj (studiu istoric, studiu peisagistic).

A doua categorie de surse este formată din documente strategice de rang superior, precum Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Vâlcea și Strategia de Dezvoltare Regională Sud-Vest Oltenia. A treia categorie include date statistice oficiale de la Institutul Național de Statistică și Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Rezultatele procesului de consultare

publică constituie o sursă de date calitative esențială pentru înțelegerea percepțiilor comunității locale.

Principiul de bază în gestionarea datelor este transparența și trasabilitatea. Constatarea factuală este că fiecare afirmație din diagnoză este ancorată într-o sursă de date identificabilă. Problema clară este posibilitatea discrepanțelor între surse, ceea ce implică aplicarea principiului prudenței: în caz de contradicții, se adoptă scenariul cel mai restrictiv sau se semnalează necesitatea unor investigații suplimentare. De exemplu, în delimitarea zonelor de risc, s-a utilizat limita cea mai extinsă rezultată din studii. Toate datele spațiale au fost integrate într-o bază de date GIS unitară, în sistem de proiecție național Stereo 70, pentru a permite analizele de suprapunere și a asigura compatibilitatea cu planșele PUG. Această abordare garantează că diagnoza este un document robust și verificabil.

1.3. Structura Documentului și Modul de Utilizare

Documentul este structurat în 12 capitole principale, pentru a ghida cititorul de la contextul general la sinteza strategică. Constatarea este că o structură logică este esențială pentru un document de această anvergură. Problema este riscul ca cititorul să se piardă în detalii, consecința fiind o structură secvențială: după acest capitol introductiv, capitolele 2 și 3 analizează cadrul de planificare supra-local și evaluează PUG-ul existent. Urmează capitolele de sinteză sectorială (4-8), care consolidează concluziile studiilor de fundamentare pe domenii majore: cadru natural, infrastructură, patrimoniu, socio-economic și consultare publică. Toate analizele converg în capitolul 9 (Analiza SWOT integrată), care fundamentează ierarhizarea problemelor în capitolul 10.

Partea finală a documentului este operațională. Constatarea este necesitatea de a vizualiza și operaționaliza concluziile. Problema este cum să se treacă de la text la acțiune. Consecința este că capitolul 11, "Cartografierea problemelor", transpune analiza în hărți de sinteză, iar capitolul 12, "Criterii fundamentale pentru decizia strategică", definește principiile directe pentru elaborarea propunerilor. Fiecare capitol este conceput pentru a fi citit atât independent, cât și în secvență. Anexele documentului conțin lista completă a studiilor de fundamentare, matricea SWOT detaliată și alte materiale suport.

Modul de utilizare a diagnozei este multiplu: pentru echipa de elaborare, este instrumentul de lucru fundamental; pentru administrația publică, reprezintă o "radiografie" a comunei; pentru avizatori, oferă justificarea și transparența necesare; iar pentru publicul larg, servește ca sursă de

informare obiectivă. Constatarea este că fiecare concluzie este formulată pentru a permite verificarea sursei, asigurând un grad înalt de auditabilitate. Implicația este că PUG-ul se construiește pe un fundament de încredere, esențial pentru legitimitatea sa.

2. SINTEZA CADRULUI STRATEGIC ȘI DE PLANIFICARE

Dezvoltarea comunei Crețeni este direct condiționată de cadrul de planificare supra-local, care stabilește constrângeri imperative și oportunități strategice. Legea nr. 350/2001 impune o corelare ierarhică strictă, subordonând Planul Urbanistic General (PUG) documentelor de rang superior. Ignorarea acestora conduce la un document nevizabil, inaplicabil și la blocaje administrative. Acest capitol fundamentează reglementările PUG pe trei paliere ierarhice: A) constrângerile directe din Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Vâlcea; B) oportunitățile definite de strategiile de dezvoltare regională (Sud-Vest Oltenia), națională (PNRR) și europeană (Agenda Teritorială 2030); și C) impactul proiectelor de infrastructură majoră.

Metodologia a constat în extragerea și interpretarea prevederilor cu aplicabilitate directă asupra teritoriului comunei Crețeni, identificând coridoare de transport, arii protejate, axe de finanțare și politici de coeziune. Fiecare concluzie este formulată ca o condiționare clară pentru PUG, eliminând interpretările speculative. Astfel, se stabilește cadrul normativ și strategic în care se va înscrie dezvoltarea viitoare a localității.

2.1. Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) și Constrângerile Supra-locale

PATJ Vâlcea, ca document director conform Legii nr. 350/2001, impune constrângeri care trebuie obligatoriu integrate în reglementările noului PUG. O problemă de metodologie este transpunerea riguroasă a acestor constrângeri de la scara strategică (1:100.000) la cea operațională a PUG (1:5.000), o omisiune conducând la invalidarea juridică a documentației. Constrângerile imperative sunt:

1. Protejarea coridoarelor ecologice și a ariilor naturale, prin restricții severe de construire și regim de avizare special;
2. Instituirea de zone de protecție și servitute pentru infrastructura majoră (drumuri naționale/județene, rețele magistrale energetice), care limitează dezvoltarea în proximitate;
3. Interzicerea sau condiționarea strictă a extinderii intravilanului pe terenurile agricole de calitate I și a II-a și în zonele de protecție a resurselor de apă.

Pe lângă constrângeri, PATJ Vâlcea definește și oportunități strategice, prin încadrarea comunei Crețeni într-o arie funcțională cu potențial agroturistic și viticol, ca parte a zonei de influență a

polului de dezvoltare Municipiul Drăgășani. Fără o abordare proactivă, aceste oportunități rămân declarative. Implicația pentru PUG este de a operaționaliza aceste direcții prin:

- A. consolidarea rolului agricol, cu accent pe viticultură;
- B. dezvoltarea turismului rural, prin valorificarea patrimoniului local;
- C. modernizarea infrastructurii de transport pentru o mai bună conectivitate regională.

Aceste direcții se vor transpune în PUG prin crearea unor Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) cu reglementări specifice și prin alocarea de terenuri pentru funcțiunile aferente.

Diferența de scară dintre PATJ și PUG impune PUG-ului rolul de "translatore". Constatarea este că PATJ definește direcții generale, în timp ce PUG stabilește reguli la nivel de parcelă. Consecința este necesitatea unor studii de fundamentare locale (ex: studiu de biodiversitate) pentru a delimita cu exactitate perimetrele menționate generic în PATJ. Implicația pentru PUG este că acesta trebuie să conțină atât preluarea integrală a constrângerilor, cât și instrumentele (UTR-uri, condiționări pentru studii de specialitate) prin care aceste constrângeri generale sunt detaliate și aplicate eficient la nivel local, asigurând astfel coerența și legalitatea planificării.

2.2. Corelarea cu Strategiile de Dezvoltare Regionale și Naționale

Agenda Teritorială 2030 impune PUG-ului comunei Crețeni integrarea a două obiective majore: o "Europă Justă" și o "Europă Verde". Traducerea acestor concepte în reglementări concrete este obligatorie. Obiectivul "Europa Justă" se transpune la nivel local prin planificare policentrică, cu investiții prioritare în infrastructura satelor periferice pentru a reduce disparitățile teritoriale. Obiectivul "Europa Verde" se materializează prin evaluarea fiecărei propuneri de dezvoltare (extindere intravilan, proiecte de infrastructură) din perspectiva contribuției la neutralitatea climatică și protejarea biodiversității. Soluțiile care cresc coeziunea socială și reduc impactul asupra mediului vor fi prioritizate.

Strategia de Dezvoltare Regională Sud-Vest Oltenia definește oportunități concrete pentru comuna Crețeni prin trei direcții prioritare de finanțare:

1. sprijinirea competitivității sectorului agricol, cu accent pe modernizarea exploatațiilor viticole;
2. dezvoltarea turismului, prin valorificarea patrimoniului;

3. Îmbunătățirea conectivității rutiere și digitale.

PUG-ul trebuie să transforme aceste oportunități în proiecte bancabile. De exemplu, pentru a accesa fonduri pentru turism, PUG-ul va delimita zone cu potențial turistic, va stabili reglementări clare pentru construcția de pensiuni care să respecte specificul local și va propune trasee tematice precum "Drumul Vinului". PUG-ul devine astfel un instrument strategic pentru atragerea de fonduri.

Politica națională de coeziune teritorială, reflectată în programe operaționale precum Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), condiționează finanțarea proiectelor locale de alinierea la obiectivele naționale. Condiționalitățile vizează dezvoltarea policentrică (consolidarea relațiilor cu centrul polarizator Drăgășani) și tranziția justă. Concluzia pentru PUG este că acesta trebuie să funcționeze ca un portofoliu de proiecte prioritare alinate la aceste strategii. Doar prin definirea clară a unor proiecte mature (parc agro-industrial, centru de servicii sociale, reabilitare infrastructură), comuna va putea atrage finanțări externe. PUG-ul devine, astfel, principalul vehicul pentru a transforma strategiile de rang superior în realitate la nivel local.

2.3. Proiecte de Infrastructură de Interes Național cu Impact Local

Planul de amenajare a teritoriului național (Legea nr. 363/2006) nu indică, la data elaborării, coridoare de autostradă sau drum expres care să traverseze direct teritoriul comunei Crețeni. Cu toate acestea, impactul infrastructurii majore este și indirect. Modernizarea DN 67B și a altor drumuri din județul Vâlcea îmbunătățește accesibilitatea generală, crescând atractivitatea economică a localității. Implicația pentru PUG este de a anticipa și gestiona efectele secundare, precum creșterea traficului de tranzit și presiunea imobiliară. Măsurile de control obligatorii includ:

- A. reglementări stricte de construire în proximitatea drumurilor naționale și județene, impunând retrageri mai mari;
- B. interzicerea acceselor directe necontrolate la aceste drumuri.

În domeniul infrastructurii energetice, teritoriul comunei poate fi afectat de proiecte de interes național privind transportul de gaze naturale sau energie electrică, care generează coridoare de protecție și siguranță cu restricții severe de construire. Omiterea preluării acestor coridoare în PUG blochează dezvoltările ulterioare și creează riscuri de siguranță. Implicația este obligația de a verifica existența acestor coridoare prin avize de la operatorii de rețele. În cazul în care acestea

există sau sunt planificate, PUG-ul le va prelua integral în planșele de reglementări ca Zone cu Reglementări Suplimentare (ZRS), instituind servituțile legale aferente.

Sinteza impactului proiectelor de infrastructură supra-locală relevă o dublă implicație pentru PUG Crețeni: pe de o parte, o oportunitate legată de creșterea accesibilității, ce trebuie valorificată prin politici locale de atragere a investițiilor; pe de altă parte, constrângeri severe generate de coridoarele tehnice. Verdictul pentru faza de propunere a PUG este clar: este necesară o abordare proactivă, care nu doar preia pasiv constrângerile, ci și capitalizează oportunitățile. Acest lucru se realizează prin delimitarea unor noi zone economice în proximitatea nodurilor de transport modernizate și prin politici de marketing teritorial, asigurând totodată că noile strategii nu repetă erorile identificate în auditul PUG-ului existent.

3. SINTEZA AUDITULUI PUG EXISTENT

Evaluarea critică a Planului Urbanistic General (PUG) anterior, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL 46/29.09.2022, este o diagnoză operațională care distilează lecțiile învățate din aplicarea sa. Analiza urmărește trei axe principale:

- A. gradul de implementare efectivă a viziunii și a obiectivelor strategice;
- B. coerența și impactul documentațiilor de urbanism subsecvente (PUZ/PUD) aprobate;
- C. identificarea disfuncționalităților generate de reglementările care s-au dovedit neclare, inadecvate sau generatoare de blocaje administrative, pentru a preveni repetarea erorilor.

Metodologia de audit s-a bazat pe o analiză comparativă între prevederile documentației aprobate și realitatea teritorială actuală, utilizând ca surse evidențele de autorizații de construire emise, documentațiile PUZ/PUD avizate și datele statistice oficiale. Acest demers este esențial pentru a asigura că noul PUG nu va fi doar un document actualizat, ci unul mai relevant, mai eficient și mai bine adaptat la nevoile reale ale comunei Crețeni.

3.1. Grad de Implementare a PUG Existent

CONSTATARE FACTUALĂ: Auditul PUG-ului existent relevă o aplicare parțială și neuniformă a obiectivelor strategice inițiale, cu un procent estimat sub 30% de ținte atinse integral.

PROBLEMĂ CLARĂ: Există o decuplare sistemică între viziunea de dezvoltare declarată și capacitatea administrativă de a o transpune în proiecte concrete, finanțate și executate.

CONSECINȚĂ: Dezvoltarea comunei a fost preponderent reactivă, ghidată de oportunități punctuale, nu de o strategie coerentă, ducând la o rată de rată a țintelor în domenii cheie precum modernizarea infrastructurii și protecția mediului.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Noul PUG trebuie să fie dublat de un plan de acțiune riguros, cu proiecte prioritizate, surse de finanțare identificate (ex: PNRR) și responsabilități clare, pentru a evita un nou eșec de implementare. Obiectivele privind modernizarea infrastructurii rutiere au fost realizate într-o proporție nesatisfăcătoare, afectând direct atractivitatea economică. În contrast, un succes notabil a fost înregistrat în extinderea rețelei de alimentare cu apă. Obiectivele legate de protecția mediului și crearea de spații verzi au avut un grad de implementare redus, ceea ce impune integrarea unor condiționalități de mediu stricte în noul Regulament Local de Urbanism (RLU). Neîndeplinirea obiectivelor legate de dezvoltarea serviciilor publice a contribuit la accentuarea

decalajului calității vieții între sate, impunând o abordare policentrică în noul PUG, cu investiții direcționate către zonele deficitare.

CONSTATARE FACTUALĂ: Conformitatea dezvoltărilor recente cu prevederile PUG-ului în vigoare prezintă inconsecvențe; analiza unui eșantion de autorizații de construire arată că, deși majoritatea respectă formal reglementările de bază (POT, CUT, regim de înălțime), spiritul planului a fost frecvent eludat.

PROBLEMĂ CLARĂ: Utilizarea excesivă a derogărilor prin PUZ-uri și PUD-uri a fragmentat viziunea unitară a planului.

CONSECINȚĂ: S-a generat o dezvoltare teritorială "în petice", cu incompatibilități funcționale și o presiune crescută asupra infrastructurii existente. Un exemplu concret este situația din KILO_CAROUL [X07, Y05], unde un PUZ aprobat a permis construcția de imobile cu regim superior celui prevăzut în PUG, depășind capacitatea rețelelor edilitare.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Noul RLU trebuie să conțină reguli mult mai stricte și mai puțin interpretabile privind derogările, precum și un mecanism de monitorizare post-autorizare eficient. Nerespectarea prevederilor privind asigurarea spațiilor verzi și a locurilor de parcare a dus la o densificare nesustenabilă. Această situație impune o definiție clară a condițiilor în care elaborarea unui PUZ este justificată, pentru a preveni utilizarea acestuia ca instrument de eludare a regulilor generale.

3.2. Analiza PUZ/PUD-urilor Aprobate

CONSTATARE FACTUALĂ: Un număr semnificativ de documentații de urbanism subsecvente (PUZ/PUD) au fost aprobate în perioada de valabilitate a PUG-ului existent, având un impact major asupra configurației teritoriale.

PROBLEMĂ CLARĂ: O proporție ridicată dintre aceste documentații a fost inițiată cu scop derogatoriu, vizând modificarea regimului funcțional, a indicatorilor urbanistici sau a regimului de înălțime stabilit prin PUG.

CONSECINȚĂ: S-a produs o erodare treptată a coerenței PUG-ului, care din instrument strategic a devenit o simplă referință, amendată punctual, facilitând interese imobiliare pe termen scurt în detrimentul unei viziuni pe termen lung. Un exemplu relevant este un PUZ care a permis transformarea unei suprafețe extinse dintr-o funcțiune agricolă într-una rezidențială, fără o analiză suficientă a impactului asupra traficului și a necesarului de dotări publice.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Este necesar să se consolideze rolul strategic al PUG-ului. O parte dintre PUZ-uri au avut un rol pozitiv, detaliind prevederile pentru proiecte de utilitate publică (extinderea rețelei de canalizare, construirea unei grădinițe). Totuși, predominanța PUZ-urilor derogatorii evidențiază o slăbiciune a PUG-ului inițial, ale cărui reglementări fie au fost prea rigide, fie nu au anticipat corect dinamica dezvoltării.

CONSTATARE FACTUALĂ: Regulamentele Locale de Urbanism (RLU) aferente acestor PUZ-uri prezintă o eterogenitate problematică, atât ca structură, cât și ca calitate, fără un format unitar.

PROBLEMĂ CLARĂ: Se manifestă prin definiții neclare ale termenilor, indicatori urbanistici definiți ambiguu și lipsa unor prevederi clare privind spațiile verzi sau parcajele. În unele RLU-uri, noțiunea de "spațiu verde" includea alei betonate, o practică ce contravine legislației.

CONSECINȚĂ: O altă disfuncționalitate este lipsa de corelare a prevederilor RLU cu studiile de fundamentare, în special cu cel geotehnic, aprobându-se regimuri de construire în zone cu risc la alunecări de teren fără a se impune măsuri de siguranță. Rezultatul este un risc crescut pentru siguranța construcțiilor.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Noul PUG trebuie să fie însoțit de un ghid metodologic pentru elaborarea PUZ-urilor, care să impună un format standardizat pentru RLU și un set de cerințe minime de calitate, asigurând coerența și aplicabilitatea reglementărilor.

3.3. Disfuncționalități și Lecții Învățate din Aplicarea Reglementărilor

CONSTATARE FACTUALĂ: Aplicarea în practică a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent PUG-ului existent a relevat reglementări care au generat blocaje sau efecte contrare intenției.

PROBLEMĂ CLARĂ: Rigiditatea excesivă a zonificării funcționale nu a permis suficientă flexibilitate și mixitate. Încadrarea unor zone extinse exclusiv ca UTR de locuințe a inhibat dezvoltarea micilor servicii de proximitate (comerț, cabinete medicale), forțând locuitorii să utilizeze autoturismul.

CONSECINȚĂ: O creștere a traficului și o scădere a calității vieții. O altă reglementare problematică a fost stabilirea unor retrageri fixe și uniforme, indiferent de specificul fronturilor stradale, ceea ce a dus la o imagine urbană monotonă.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Noul RLU trebuie să fie un instrument flexibil, bazat pe principii și performanțe, nu pe reguli dimensionale rigide. Este necesară introducerea conceptului de "funcțiuni complementare admise" în cadrul UTR-urilor pentru a încuraja mixitatea funcțională și a crea cartiere mai vibrante.

CONSTATARE FACTUALĂ: Procesul de autorizare a construcțiilor a relevat o coerență redusă între RLU și realitatea din teren.

PROBLEMĂ CLARĂ: PUG-ul aprobat cu peste un deceniu în urmă nu a fost actualizat pentru a reflecta dinamica proprietății și a construcțiilor, rezultând în hărți de reglementări depășite.

CONSECINȚĂ: Un număr mare de solicitări care necesitau clarificări sau PUZ-uri, generând întâzieri. Un exemplu este situația zonelor foste agricole incluse în intravilan, unde RLU nu a oferit reguli clare de parcelare și echipare edilitară, lăsând loc dezvoltărilor haotice. Lipsa unui sistem informatic integrat a îngreunat verificarea conformității.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Lecția fundamentală este că un PUG eficient este un sistem de management teritorial. Noul PUG trebuie conceput ca o bază de date GIS dinamică și actualizabilă, care să stea la baza unui sistem digital de emitere a documentelor urbanistice, asigurând transparență, eficiență și o aplicare corectă a reglementărilor. Această abordare va reduce birocracia și va oferi un cadru predictibil pentru dezvoltarea viitoare a comunei Crețeni.

4. SINTEZA CADRULUI NATURAL ȘI A RISCURILOR

Acest capitol consolidează analizele studiilor de fundamentare referitoare la cadrul natural, cu scopul de a oferi o diagnoză integrată a constrângerilor și vulnerabilităților care modelează dezvoltarea teritorială a comunei Crețeni. Analiza traduce datele tehnice într-un set de condiționări clare (permisiuni, restricții, interdicții) care să fundamenteze o dezvoltare sigură și sustenabilă. Se abordează succesiv condițiile geotehnice, riscurile hidrologice și geomorfologice, vulnerabilitatea seismică, riscurile de natură antropică și resursele naturale care necesită un regim de protecție.

Fiecare afirmație este ancorată în surse de date verificabile, precum {"Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a comunei Crețeni, județul Vâlcea 2021-2027,"Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a comunei Crețeni, județul Vâlcea 2021-2027", și normativele tehnice în vigoare. Această abordare asigură că fiecare concluzie este operabilă și poate fi transpusă direct în planșele de reglementări și în articolele din Regulamentul Local de Urbanism (RLU).

4.1. Construibilitate Geotehnică și Constrângeri ale Subsolumului

CONSTATARE FACTUALĂ: Realizarea unui studiu geotehnic este obligatorie pentru a fundamenta deciziile de planificare urbanistică, conform Legii nr. 575/2001 și Caietului de Sarcini. Teritoriul comunei Crețeni, situat în unitatea geomorfologică a Piemontului Getic, este caracterizat de depozite geologice neogene și cuaternare (argile, nisipuri, pietrișuri), a căror componență influențează direct condițiile de fundare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Există o variabilitate a condițiilor geotehnice și o prezență probabilă a unor zone cu o construibilitate redusă sau condiționată, în special în zonele colinare.

CONSECINȚĂ: Ignorarea acestor constrângeri duce la degradări ale construcțiilor (fisuri, tasări) și la declanșarea fenomenelor de instabilitate.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Este necesară transpunerea concluziilor studiului geotehnic într-o hartă de zonare a construibilității (scara 1:5.000) care va delimita arealele cu diferite grade de favorabilitate:

- A. favorabile;
- B. cu condiționări medii;
- C. cu restricții severe sau interdicție.

Această zonare, preluată ca Zonă cu Reglementări Suplimentare (ZRS), va detalia în RLU condițiile tehnice minime pentru autorizare.

O problemă tehnică specifică este adâncimea de îngheț, estimată între 0,60 și 0,70 metri. Nerespectarea adâncimii minime de fundare sub această cotă este o cauză frecventă a degradării construcțiilor în mediul rural. Implicația pentru PUG și RLU este de a transforma această valoare într-o condiție obligatorie, explicit menționată în regulament. Articolul dedicat condițiilor de construire trebuie să specifice clar adâncimea minimă de fundare.

Analiza geologică relevă prezența unor resurse de agregate minerale (nisipuri, pietrișuri), fără a le localiza precis. Exploatarea necontrolată generează conflicte funcționale, afectează peisajul și creează probleme de mediu (poluarea apelor, praf), ducând la degradarea calității mediului. Implicația pentru PUG este necesitatea de a delimita perimetrele cu resurse minerale și de a stabili un regim de reglementare clar. RLU va defini Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) specifice pentru activități extractive, impunând condiții stricte (distanțe minime, mod de exploatare, obligativitatea refacerii ecologice).

4.2. Riscuri Hidrologice și Geomorfologice: Inundații și Alunecări de Teren

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul este traversat de pârâul Pesceana, fiind menționate "inundațiile periodice" ca risc natural, provenind cel mai probabil din scurgeri torențiale de pe versanți.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsește o delimitare precisă a zonelor expuse la acest risc, iar autorizarea construcțiilor în zonele joase se face fără o evaluare corectă a vulnerabilității.

CONSECINȚĂ: Risc real de pagube materiale și punere în pericol a vieții.

Conform Legii nr. 575/2001, este obligatorie delimitarea acestor zone pe baza unui studiu hidrologic. Perimetrele rezultate vor fi preluate în PUG ca ZRS-uri cu regim de interdicție temporară sau definitivă de construire. RLU va specifica tipurile de lucrări interzise și condițiile pentru realizarea lucrărilor de protecție.

Alunecările de teren reprezintă o amenințare majoră, cauzată de precipitații abundente și structura geologică argiloasă, adesea accelerate de intervenții antropice necorespunzătoare (despăduriri, excavații). Consecința este o instabilitate crescută a unor suprafețe extinse. Implicația pentru PUG este obligativitatea de a realiza o hartă de hazard la alunecări de teren, pe baza studiului geotehnic,

clasificând teritoriul după gradul de risc (ridicat, mediu, scăzut). În RLU, aceste zone vor fi tratate cu maximă rigurozitate:

A. în zonele cu risc ridicat, se va institui interdicție de construire;

B. în zonele cu risc mediu, construirea va fi condiționată de studii geotehnice aprofundate.

Interacțiunea dintre riscurile hidrologice și cele geomorfologice creează un efect de cascadă, unde apele de șiroire contribuie la eroziunea solului și la declanșarea alunecărilor. Implicația pentru PUG este necesitatea unei abordări integrate, acționând asupra cauzelor. PUG trebuie să conțină prevederi pentru protejarea și extinderea vegetației forestiere de pe versanți, care are un rol crucial în stabilizarea terenului. RLU poate introduce reglementări privind interzicerea defrișărilor în perimetrele sensibile și poate condiționa lucrările agricole de implementarea unor practici de conservare a solului.

4.3. Vulnerabilitate Seismică și Riscuri Antropice

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei Crețeni se încadrează într-o zonă seismică de calcul caracterizată de o accelerație a terenului de $a_g = 0,16g$ și o perioadă de colț $T_c = 0,7$ secunde (Normativul P100), corespunzând unui grad de risc moderat spre ridicat.

PROBLEMĂ CLARĂ: Vulnerabilitatea principală este legată de fondul construit existent, o parte semnificativă a clădirilor fiind vechi și posibil neconforme cu normele antiseismice actuale.

CONSECINȚĂ: Riscul de avarii structurale extinse în cazul unui cutremur major.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: PUG-ul trebuie să inițieze un program de evaluare a vulnerabilității seismice a clădirilor publice (școală, primărie) și să propună un plan de prioritizare a lucrărilor de consolidare. Pentru construcțiile noi, RLU trebuie să reafirme cu strictețe obligativitatea respectării integrale a normativului P100.

Pe lângă riscurile naturale, trebuie identificate și riscurile antropice, precum poluarea de la ferme zootehnice, riscuri de incendiu sau explozie la depozite, sau riscuri generate de transportul de substanțe periculoase pe DN 67B. Problema este că aceste riscuri sunt adesea subestimate. Consecința poate fi amplasarea funcțiunilor sensibile (locuințe, școli) în proximitatea surselor de risc. Implicația pentru PUG este necesitatea de a realiza un inventar al obiectivelor cu potențial de risc și de a stabili, conform legislației, zone de protecție și distanțe de siguranță. Aceste zone vor fi transpuse în PUG ca ZRS-uri, cu interdicții sau restricții clare de construire, asigurând separarea funcțiunilor incompatibile.

4.4. Sinteza Resurselor Naturale și a Zonelor Protejate

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei Crețeni dispune de resurse naturale valoroase, incluzând terenurile agricole (1.661 ha) cu potențial viticol, fondul forestier de silvostepă și rețeaua hidrografică a pârâului Pesceana.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unui regim de protecție, aceste resurse sunt vulnerabile la degradare prin extinderea necontrolată a intravilanului, poluare sau management necorespunzător.

CONSECINȚĂ: Pierderea sustenabilității pe termen lung a comunei.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Este necesară instituirea unui regim de protecție activă a resurselor. RLU va delimita clar terenurile agricole care se exclud de la construire, va proteja trupurile de pădure și va institui zone de protecție de-a lungul cursurilor de apă.

Caietul de Sarcini impune integrarea în documentație a suprafețelor cu regim special de protecție, inclusiv rețeaua de arii protejate Natura 2000. Problema la acest stadiu este lipsa unei confirmări oficiale privind existența unor astfel de situri pe teritoriul comunei. Omiterea lor ar genera neconformitatea PUG cu legislația de mediu. Implicația pentru PUG este obligativitatea de a obține date oficiale de la Agenția pentru Protecția Mediului Vâlcea. Dacă acestea există, ele trebuie transpuse cu exactitate pe planșele de reglementări, iar RLU va prelua integral măsurile de management și restricțiile impuse.

Sinteza cadrului natural și a riscurilor demonstrează că teritoriul comunei este un sistem complex, cu un echilibru fragil între potențial și vulnerabilitate. Concluzia generală este că dezvoltarea viitoare trebuie să fie, înainte de toate, o dezvoltare adaptată la constrângerile naturale. Această concluzie face o tranziție firească spre capitolul următor, dedicat infrastructurii și mobilității, deoarece orice rețea tehnică sau de transport trebuie proiectată și amplasată astfel încât să evite zonele de risc și să nu degradeze resursele naturale. Astfel, harta constrângerilor naturale devine planul de bază peste care se va suprapune proiectarea rețelelor de infrastructură.

5. SINTEZA INFRASTRUCTURII ȘI MOBILITĂȚII

Acest capitol evaluează starea actuală a sistemelor de infrastructură și transport din comuna Crețeni, identificând deficitele și punctele critice care condiționează dezvoltarea viitoare. Diagnoza rețelelor de utilități și a sistemului de mobilitate este vitală pentru funcționalitatea comunei, fundamentând direcții de acțiune clare care să răspundă nevoilor curente și anticipate. Fiecare propunere de reglementare este direct ancorată într-o disfuncționalitate reală și cuantificabilă a teritoriului, asigurând un grad înalt de operabilitate pentru documentația finală a Planului Urbanistic General.

Metodologia de sinteză corelează datele extrase din studiile de fundamentare, {"Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a comunei Crețeni, județul Vâlcea 2021-2027"} [paraphrase: Consiliul Local Crețeni, "Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a comunei Crețeni, județul Vâlcea 2021-2027", 2022] și normele tehnice în vigoare, aplicând o structură analitică riguroasă. Fiecare subcapitol pornește de la o constatare factuală, identifică problema derivată și formulează consecințele directe și implicațiile pentru reglementările PUG.

5.1. Infrastructura tehnico-edilitară

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza sistemelor de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică și telecomunicații, impusă de Caietul de Sarcini, relevă un deficit informațional major privind gradul de acoperire, starea rețelelor și capacitatea disponibilă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Este imposibilă fundamentarea deciziilor de extindere a intravilanului sau de densificare a zonelor construite fără a cunoaște capacitatea portantă a infrastructurii.

CONSECINȚĂ: Dezvoltarea necorelată cu posibilitățile rețelelor generează disfuncționalități majore, precum fluctuații de presiune în rețeaua de apă, suprasolicitarea stației de epurare sau căderi de tensiune.

IMPLICAȚIE PENTRU RLU: Orice propunere de extindere a zonelor construibile este strict condiționată de realizarea, în prealabil, a unor studii de fezabilitate și a unor proiecte tehnice care să demonstreze disponibilitatea utilităților. RLU va impune elaborarea de PUZ-uri pentru dezvoltări de anvergură, care trebuie să includă obligatoriu soluții de echipare tehnică.

Studiul de fundamentare pentru sistemul de alimentare cu apă nu prezintă un inventar centralizat al surselor, al gradului de acoperire în cele patru sate componente și al calității apei. Problema este riscul ca zonele periferice sau nou propuse pentru construire să nu poată fi deservite



corespunzător. Implicația pentru PUG este necesitatea de a delimita arealele cu deficit și de a propune un program etapizat de extindere a rețelei. Pentru aceste areale, RLU va impune condiții specifice, precum obligativitatea realizării de puțuri de medie adâncime sau interdicția temporară de construire până la extinderea rețelei publice. Suplimentar, {"Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a Apa"} [paraphrase: Parlamentul României, "Legea nr. 171/1997", 1997] impune protejarea surselor de apă prin instituirea unor zone de protecție sanitară, care vor fi transpuse ca Zone cu Reglementări Suplimentare (ZRS).

Analiza rețelei de canalizare relevă o acoperire incompletă a comunei cu un sistem centralizat, o situație care generează un risc major de poluare a pânzei freatice și a apelor de suprafață, cu impact negativ asupra sănătății publice. Consecința este încălcarea normelor sanitare în vigoare. Implicația pentru PUG este dublă:

1. cartografierea exactă a zonelor deservite și a celor cu sisteme individuale (fose septice);
2. includerea în strategia de dezvoltare a unui proiect prioritar de extindere a sistemului de canalizare.

În RLU, se vor introduce reglementări clare privind condițiile de evacuare a apelor uzate, interzicând soluțiile neconforme și condiționând autorizarea noilor construcții în zonele neracordate de realizarea unor sisteme individuale ecologice și etanșe.

Capacitatea rețelelor de energie electrică și gaze naturale de a prelua consumatori noi este un factor limitativ major pentru atragerea investitorilor. Problema este că potențialul de dezvoltare economică al comunei, punct forte identificat în strategia locală, este subminat de o infrastructură energetică inadecvată. Consecința este o barieră în calea atragerii de investiții în zonele industriale sau logistice. Implicația pentru PUG este necesitatea de a corela zonificarea propusă cu planurile de dezvoltare ale operatorilor de rețele energetice. RLU va include prevederi care să oblige dezvoltatorii de proiecte mari să obțină avize de la furnizori încă din faza de PUZ, asigurând integrarea soluțiilor de extindere a rețelelor în planificare.

Rețelele de telecomunicații prezintă o acoperire neuniformă, creând un decalaj digital între sate și limitând oportunitățile pentru telemuncă, educație online sau agricultură de precizie. Implicația pentru PUG este de a identifica "zonele albe" (fără acoperire) și de a propune măsuri pentru stimularea extinderii rețelelor, prin facilitarea autorizării infrastructurii de comunicații sau prin

includerea de coridoare tehnice dedicate. Deși PUG nu poate impune investiții, poate crea un cadru de reglementare favorabil.

5.2. Sistemul de transport rutier

CONSTATARE FACTUALĂ: Rețeaua rutieră a comunei, structurată pe DN 67B, DJ 677A și DC 88, generează conflicte între traficul de tranzit și funcțiunile locale în intravilan. Aceste artere traversează satul Streminoasa (DN 67B), respectiv satele Crețeni, Mrenești și Izvoru (DJ 677A).

PROBLEMĂ CLARĂ: Vitezele ridicate ale traficului de tranzit pe străzi principale creează riscuri de siguranță rutieră și reduc calitatea locuirii prin zgomot și poluare.

CONSECINȚĂ: Fragmentarea comunităților și crearea unor bariere fizice.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Este necesară propunerea unor măsuri de calmare a traficului în interiorul localităților (sensuri giratorii, treceri de pietoni supraînălțate, limitări de viteză). RLU va stabili reglementări stricte privind accesul la drumurile de rang superior, interzicând accesele directe necontrolate și impunând realizarea de străzi colectoare în noile zone de dezvoltare.

Extinderea intravilanului fără o planificare riguroasă a rețelei stradale duce la apariția de "fundături" și la o structură inefficientă. Ortofotoplanurile confirmă tendința de dezvoltare spontană de-a lungul drumurilor existente, fără o rețea secundară. Consecința este o presiune crescută pe arterele existente. Implicația pentru PUG este obligativitatea de a trasa pe planșa de reglementări coridoarele noilor străzi propuse, ca rezerve de teren de utilitate publică. Aceste coridoare trebuie să asigure o structură ierarhizată și interconectată, care să deservească toate parcelele propuse pentru construire. RLU va detalia profilurile transversale pentru fiecare categorie de stradă, incluzând dimensiuni minime pentru carosabil, trotuare și spații verzi.

Drumurile de exploatație agricolă nemodernizate limitează accesibilitatea, cresc costurile de producție și contribuie la abandonul terenurilor. Consecința este o sub-utilizare a potențialului agricol al comunei. Implicația pentru PUG este de a identifica și ierarhiza drumurile de exploatație care necesită modernizare prioritară. Acestea vor fi clasificate ca drumuri de interes local și incluse într-un program de investiții multianual, crescându-le șansele de finanțare prin programe naționale sau europene.

Analiza rețelei stradale relevă puncte de conflict în intersecțiile dintre drumuri de rang diferit și în proximitatea generatorilor de trafic (școală, primărie). Consecința este o eficiență redusă a sistemului de transport. Implicația pentru PUG este necesitatea realizării unui studiu de circulație

care să identifice aceste puncte critice. Pe baza studiului, PUG va propune soluții concrete de reamenajare, precum crearea de sensuri giratorii sau benzi suplimentare pentru viraje, care vor fi detaliate în memoriul tehnic.

5.3. Transportul public

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza serviciilor de transport public relevă o acoperire și o frecvență deficitare, izolând satele periferice și categoriile de populație vulnerabile (tineri, vârstnici).

PROBLEMĂ CLARĂ: Dependența crescută de transportul individual.

CONSECINȚĂ: Aglomerarea drumurilor publice și impact negativ asupra mediului.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Este necesară evaluarea performanței sistemului de transport public existent și propunerea unor măsuri de optimizare:

1. extinderea traseelor pentru a acoperi toate satele;
2. ajustarea orarelor în funcție de cerere;
3. amenajarea de stații moderne și sigure. Aceste măsuri vor crește atractivitatea transportului public.

Lipsa infrastructurii dedicate (benzi, alveole, prioritate în intersecții) reduce viteza comercială și predictibilitatea transportului public. Consecința este descurajarea utilizării acestuia. Implicațiile pentru PUG includ propunerea de alveole dedicate stațiilor pentru a nu bloca traficul și asigurarea accesibilității stațiilor pentru persoanele cu mobilitate redusă.

Conectivitatea redusă între satele componente și cu localitățile învecinate (Sutești, Amărăști) duce la izolarea unor comunități. PUG trebuie să adopte o viziune intercomunitară, propunând parteneriate pentru crearea unor trasee care să deservească mai eficient întreaga microregiune, pe baza analizei fluxurilor de navetă.

Calitatea experienței de călătorie este redusă de starea neamenajată a stațiilor de transport. Consecința este o percepție negativă asupra transportului public. Implicația pentru RLU este de a stabili standarde minime pentru amenajarea stațiilor, incluzând obligativitatea existenței unui adăpost, panou informativ, coș de gunoi și iluminat. PUG poate identifica locațiile prioritare pentru modernizare.

5.4. Mobilitate durabilă

CONSTATARE FACTUALĂ: Se constată o lipsă cvasitotală a infrastructurii dedicate mobilității durabile (pietonale și cu bicicleta), cu trotuare inexistente sau discontinue și absența pistelor pentru biciclete.

PROBLEMĂ CLARĂ: Un mediu nesigur pentru pietoni și bicicliști.

CONSECINȚĂ: Descurajarea mobilității active.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Este necesară integrarea conceptului de "stradă completă". RLU trebuie să definească profiluri stradale care să includă obligatoriu trotuare (lățime minimă 1,5 metri) și, unde este posibil, piste pentru biciclete. PUG va identifica traseele prioritare pentru amenajare, începând cu cele care leagă zonele rezidențiale de punctele de interes major.

Barierile în calea mobilității active sunt și de natură funcțională, prin lipsa de continuitate a traseelor. Consecința este că fragmentele de infrastructură existente nu formează o rețea funcțională. Implicația pentru PUG este de a concepe rețelele de mobilitate durabilă la scara întregii comune, prin trasarea unei scheme directoare pentru traseele pietonale și ciclabile care să asigure conectivitatea între toate satele.

Oportunitățile de dezvoltare a mobilității durabile sunt legate de reconversia unor infrastructuri dezafectate sau de valorificarea cadrului natural. Un drum de exploatare agricolă sau malul pârâului Pesceana pot fi transformate în coridoare verzi. Implicația pentru PUG este de a propune proiecte concrete de amenajare a unor trasee de promenadă sau cicloturistice, care pot avea și un impact economic pozitiv. Aceste trasee vor fi protejate în RLU.

Sinteza problemelor legate de infrastructură și mobilitate arată un deficit structural care necesită investiții masive în modernizare și extindere. Dezvoltarea viitoare a comunei este direct condiționată de aceste investiții, care trebuie realizate cu respect față de valorile culturale și naturale, evitând soluții tehnice care ar putea degrada identitatea locală. Extinderea rețelei rutiere trebuie să evite fragmentarea peisajelor valoroase, iar modernizarea rețelelor edilitare în zonele istorice trebuie să utilizeze soluții care minimizează impactul vizual.

6. SINTEZA PATRIMONIULUI, PEISAJULUI ȘI IDENTITĂȚII

Capitalul identitar al comunei Crețeni este analizat în acest capitol ca un sistem integrat, cu scopul de a identifica valorile, starea de conservare și presiunile existente. Documentul consolidează datele privind patrimoniul construit și arheologic, zonele protejate, peisajul cultural și natural, precum și potențialul turistic, pentru a fundamenta reglementările din Planul Urbanistic General. Orice concluzie este ancorată factual și orientată spre acțiune, deși limitele analizei sunt date de necesitatea unor studii aprofundate de specialitate (istoric, peisagistic), a căror realizare este obligatorie, conform documentelor contractuale.

Analiza se bazează pe surse oficiale, precum Lista Monumentelor Istorice și {"Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice"} [paraphrase: Parlamentul României, "Legea nr. 422/2001", 2001], precum și pe date din surse documentare și analize de teren. Fiecare temă este tratată prin prisma modelului "constatare-problemă-consecință", pentru a asigura fundamentarea riguroasă a propunerilor.

6.1. Patrimoniul Cultural Construit și Arheologic

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul comunei Crețeni sunt clasate în Lista Monumentelor Istorice (LMI) două obiective: Biserica de lemn "Sf. Voievozi" (cod LMI VL-II-m-B-09736), datată 1767, și Monumentul Eroilor (cod LMI VL-III-m-B-09995), realizat în perioada interbelică (1919-1930). La acestea se adaugă un patrimoniu neclasat cu valoare locală, incluzând biserica de lemn din Mrenești (post-1821) și situl "La SCHIT" (datare tradițională sec. XVI-XVII).

PROBLEMĂ CLARĂ: Cunoașterea incompletă a stării de conservare a patrimoniului și lipsa delimitării zonelor de protecție obligatorii pentru monumentele clasate constituie o vulnerabilitate majoră.

CONSECINȚĂ: Există un risc ridicat de degradare prin intervenții neautorizate sau prin dezvoltări în proximitate care pot afecta valoarea istorică și ambientală a obiectivelor.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Este obligatorie preluarea în planșele de reglementări a celor două monumente LMI și instituirea zonelor de protecție aferente. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va introduce un articol specific care condiționează orice intervenție în aceste zone de obținerea avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură Vâlcea. Studiul istoric obligatoriu va completa inventarul, va evalua starea de conservare și va propune reguli specifice de protejare.

	Denumire Obiectiv	Statut	Localizare	Datare	Stare Conservare	Observații / Propuneri
1.	Biserica de lemn "Sf. Voievozi"	Monument Istoric (LMI) VL-II-m-B-09736	sat Crețeni	1767; adăugiri 1992	Medie	Preluare zonă de protecție în PUG; intervenții doar cu aviz DJC.
2.	Monumentul Eroilor (1916 - 1919)	Monument Istoric (LMI) VL-III-m-B-09995	sat Crețeni	1919-1930	Medie	Preluare zonă de protecție; reabilitare și punere în valoare. Sculptor: I. Ispășescu.
3.	Biserica de lemn din Mrenești	Neclasat	sat Mrenești	post-1821	Necesită evaluare	Propunere de includere în inventarul extins; evaluare pentru clasare.
4.	Situl "La SCHIT"	Neclasat	sat Crețeni	Tradițional: sec. XVI-XVII	Potențial arheologic	Propunere de cercetare arheologică preventivă.

Table 1 - Inventarul obiectivelor de patrimoniu cultural și propuneri de protecție în cadrul PUG. Sursă: Proiectant

CONSTATARE FACTUALĂ: Potențialul arheologic al teritoriului este neexplorat. Atestarea documentară timpurie a localității (1467) și toponimele sugestive ("La SCHIT") indică o probabilitate ridicată de existență a unor vestigii istorice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unei hărți de potențial arheologic.

CONSECINȚĂ: Riscul ca lucrări edilitare sau private să distrugă ireversibil situri arheologice necunoscute.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Este necesară instituirea unor "zone cu potențial arheologic", unde RLU va impune obținerea avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură și supravegherea arheologică pentru orice lucrare care implică săpături la o adâncime mai mare de 0,5 metri.

CONSTATARE FACTUALĂ: Nu există nicio Zonă Construită Protejată (ZCP) delimitată.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această absență reflectă lipsa unei analize care să identifice ansambluri

valoroase, deși structura liniară a satelor și prezența construcțiilor tradiționale indică existența unor nuclee cu valoare ambientală.

CONSECINȚĂ: Dezvoltările noi, realizate fără a ține cont de caracterul local, pot eroda identitatea vizuală a așezărilor.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Studiul istoric trebuie să analizeze și să propună, dacă este cazul, delimitarea unor ZCP, pentru care RLU va introduce reglementări specifice privind materialele, volumetria, culorile și împrejurimile, pentru a proteja specificul arhitectural local.

6.2. Peisaj Natural și Cultural: Identitate și Vulnerabilități

CONSTATARE FACTUALĂ: Peisajul comunei Crețeni, de tip rural-agricol, este un element fundamental al identității locale, structurat de valea pârâului Pesceana și de dealurile colinare acoperite cu vii și livezi.

PROBLEMĂ CLARĂ: Valoarea acestui peisaj cultural nu este recunoscută formal și este vulnerabilă la transformări necontrolate.

CONSECINȚE:

1. Fragmentarea peisajului prin construcții dispersate;
2. Degradarea vizuală prin utilizarea de materiale inadecvate;
3. Pierderea caracterului tradițional prin abandonul practicilor agricole.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Este obligatorie realizarea unui studiu peisagistic care să identifice și să delimiteze unitățile de peisaj. Pe baza acestuia, RLU va introduce reglementări pentru protejarea peisajului, precum condiționarea construirii pe versanți de studii de impact vizual și interzicerea panourilor publicitare în extravilan.

CONSTATARE FACTUALĂ: O componentă distinctivă este peisajul viticol, cu o tradiție confirmată istoric.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest peisaj este amenințat de abandonul culturilor, fragmentarea proprietăților și utilizarea materialelor netradiționale.

CONSECINȚĂ: Riscul pierderii unui element de identitate culturală și economică, cu impact negativ asupra potențialului turistic.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Este necesară recunoașterea zonelor viticole ca având o valoare peisagistică specială. RLU va defini o Unitate Teritorială de Referință (UTR) specifică, unde se va permite construcția de crame sau pensiuni agroturistice, condiționat de menținerea culturii și de respectarea unor ghiduri de proiectare care valorifică arhitectura tradițională.

CONSTATARE FACTUALĂ: Vulnerabilitățile peisajului sunt legate de presiunea construcțiilor noi, în special în zonele cu vizibilitate ridicată.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unor reguli care să ghideze inserția elementelor noi în peisajul existent.

CONSECINȚĂ: Apariția unor construcții cu volumetrii și finisaje contrastante ("poluare vizuală"), care fragmentează unitatea peisajului și îi diminuează valoarea estetică.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Este necesară introducerea de criterii calitative și estetice în RLU. Se pot defini "conuri de vizibilitate" către monumente sau elemente de peisaj importante, cu regim de construire restrictiv. Un ghid de proiectare anexat la RLU, cu recomandări privind materialele și culorile, va ghida proiectanții și comisiile de avizare.

6.3. Potențialul Turistic și Direcții de Valorificare

CONSTATARE FACTUALĂ: Potențialul turistic al comunei Crețeni este latent, bazat pe o combinație de factori: cadrul natural (peisaj viticol), patrimoniul cultural (biserici de lemn) și gastronomia locală.

PROBLEMĂ PRINCIPALĂ: Lipsa totală a infrastructurii de primire turistică (unități de cazare, puncte de informare, trasee) și a unei strategii de promovare.

CONSECINȚĂ: Valoarea acestor resurse nu este convertită în beneficii economice și sociale.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Este necesară crearea cadrului de reglementare care să încurajeze dezvoltarea turismului durabil, prin definirea unor UTR-uri specifice pentru agroturism. RLU va permite aici construcția de pensiuni și puncte de degustare, condiționat de integrarea în specificul local.

CONSTATARE FACTUALĂ: Oportunitățile sunt legate de "turismul de experiență", care caută autenticitate. Potențialul comunei în acest sens este considerabil, având în vedere tradiția viticolă și patrimoniul istoric.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste "experiențe" nu sunt structurate sau promovate.

CONSECINȚĂ: Vizitatorii tranzitează zona fără a avea motive să oprească.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Este necesară propunerea unor proiecte concrete. PUG poate delimita un "Drum al Vinului" local, care să conecteze cramele și pensiunile printr-un traseu cicloturistic. De asemenea, poate identifica clădiri vechi cu potențial de reconversie (muzee etnografice, centre de meșteșuguri) și poate stabili reglementări care să faciliteze acest proces.

Sinteza capitalului identitar al comunei relevă un potențial semnificativ, dar vulnerabil și nevalorificat. Activarea acestui potențial necesită o comunitate implicată și o economie locală capabilă să susțină investițiile în turism și conservare. Fără dezvoltarea capitalului uman și economic, patrimoniul și peisajul riscă să rămână resurse pasive. PUG-ul trebuie să coreleze măsurile de protecție a identității cu cele de stimulare a dezvoltării socio-economice, într-o abordare integrată.

7. SINTEZA CADRULUI SOCIO-ECONOMIC

Acest capitol consolidează diagnoza capitalului uman și economic al comunei Crețeni, structurând analiza pe patru piloni fundamentali:

- A. dinamica și structura populației;
- B. profilul economic și forța de muncă;
- C. calitatea generală a locuirii;
- D. nivelul de echipare cu servicii publice.

Fiecare analiză este ancorată în surse de date verificabile, precum {"Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a comunei Crețeni, județul Vâlcea 2021-2027"} [parafrază: Consiliul Local Crețeni, "Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a comunei Crețeni, județul Vâlcea 2021-2027", 2022], și transformă constatările în verdicte clare și condiționări operaționale pentru Planul Urbanistic General (PUG). Obiectivul este de a fundamenta o dezvoltare urbană care răspunde direct și eficient nevoilor comunității, evidențiind tendințele de evoluție și disparitățile teritoriale între cele patru sate componente.

Metodologia de sinteză utilizează un cadru analitic riguros, aliniat la principiul clarității factuale. Fiecare subcapitol pornește de la o constatare bazată pe date, identifică problema derivată, analizează consecințele pe termen mediu și lung și formulează implicațiile directe pentru reglementările PUG. Această abordare structurată transformă diagnoza dintr-un document descriptiv într-un instrument de lucru esențial pentru fazele de proiectare și reglementare, asigurând o legătură directă între problemele identificate și soluțiile propuse.

7.1. Dinamica demografică

CONSTATARE FACTUALĂ: Populația comunei Crețeni înregistrează un declin demografic lent, dar constant, scăzând de la 2.147 de locuitori în 2018 la 2.130 în 2019. Structura pe vârste este una îmbătrânită, cu o pondere semnificativă a persoanelor vârstnice, fapt confirmat de numărul total de doar 96 de elevi și preșcolari în anul școlar 2021-2022, ceea ce indică o bază redusă a piramidei vârstelor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această tendință generează o dublă presiune, crescândă asupra sistemului de servicii sociale și medicale și descrescătoare asupra forței de muncă active, fiind agravată de proximitatea față de centrul polarizator Drăgășani (7 km), care atrage forța de muncă tânără.

CONSECINȚĂ: Pe termen lung, riscul este marginalizarea economică și degradarea calității vieții, pe măsură ce susținerea serviciilor publice devine tot mai dificilă.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Este imperativă crearea unui cadru de reglementare care să stimuleze atractivitatea rezidențială. Propunerile includ:

- 1) delimitarea de zone pentru locuințe destinate tinerilor;
- 2) condiționarea noilor dezvoltări rezidențiale de asigurarea dotărilor pentru copii;
- 3) protejarea perimetrelor aferente infrastructurii educaționale.

Distribuția populației în cele patru localități componente – Streminoasa, Mrenești, Izvorul și satul reședință Crețeni – indică o concentrare a populației în satul de centru.

PROBLEMĂ CLARĂ: Există riscul apariției unor disparități teritoriale semnificative, unde satele periferice se confruntă cu o depopulare mai accentuată și un acces redus la servicii.

CONSECINȚĂ: Fragmentarea socială și o lipsă de coeziune la nivelul comunei, subminând dezvoltarea echilibrată.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Este necesară adoptarea unei abordări policentrice în planificarea serviciilor. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) poate contribui la acest obiectiv prin:

- A. definirea unor Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) de tip "centru de sat", unde să se permită o mixitate funcțională sporită (comerț, servicii);
- B. condiționarea dezvoltărilor izolate de asigurarea accesului la infrastructura de bază;
- C. propunerea de proiecte prioritare pentru modernizarea infrastructurii în satele cu grad mare de izolare.

7.2. Structura economică

CONSTATARE FACTUALĂ: Agricultură reprezintă principalul sector economic al comunei Crețeni, terenul agricol ocupând 1.661 ha (58% din suprafața totală), cu o pondere dominantă a terenului arabil (1.014 ha) și o suprafață considerabilă dedicată viticulturii (286 ha). Economia este completată de un număr redus de societăți private în transport, panificație, comerț și zootehnie.

PROBLEMĂ CLARĂ: Diversificarea economică redusă și dependența de un sector vulnerabil limitează crearea de locuri de muncă atractive.

CONSECINȚĂ: Un exod al forței de muncă spre centrul polarizator Drăgășani, care accentuează declinul demografic.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Este esențială crearea unui cadru urbanistic care să faciliteze diversificarea economică prin:

- 1) delimitarea unor zone pretabile pentru activități non-agricole (industrie ușoară, logistică), cu acces facil la coridoarele de transport DN 67B și DJ 677A;
- 2) stabilirea unor reglementări clare și permissive în RLU pentru aceste zone;
- 3) protejarea terenurilor agricole de înaltă calitate.

Potențialul sectorului viticol este insuficient valorificat. Cu o suprafață de 286 ha, viticultura reprezintă o resursă importantă, ancorată într-o tradiție locală istorică.

PROBLEMĂ CLARĂ: {"Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a comunei Crețeni, județul Vâlcea 2021-2027"} [paraphrase: Consiliul Local Crețeni, "Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a comunei Crețeni, județul Vâlcea 2021-2027", 2022] menționează necesitatea "îmbunătățirii condițiilor pentru micii producători", ceea ce sugerează o problemă legată de fragmentarea proprietăților și lipsa capacităților de procesare.

CONSECINȚĂ: O resursă cu potențial de a genera produse cu valoare adăugată mare (vinuri, turism viticol) rămâne sub-exploatată.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: RLU poate defini un UTR dedicat "zonelor viticole", unde să se permită construcția de crame și unități agroturistice, condiționat de respectarea unui ghid de proiectare. PUG poate propune proiecte integrate, precum "Drumul Vinului Crețeni", pentru a crea un produs turistic coerent.

Caietul de Sarcini solicită explicit "atragerea investitorilor în zonele industriale prin inventarierea și prioritizarea parcelelor de teren pretabile".

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unui portofoliu de oportunități de investiții, comuna are o vizibilitate redusă.

CONSECINȚĂ: Amânarea sau anularea investițiilor potențiale.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Documentația trebuie să adopte o abordare activă, realizând o analiză multicriterială pentru a identifica amplasamente optime pentru un parc industrial sau

logistic. Ulterior, elaborarea unui PUZ pentru această zonă, care să stabilească regimul juridic și tehnic, va oferi un produs "gata de investit", transformând PUG-ul într-un instrument de marketing teritorial.

7.3. Calitatea locuirii

CONSTATARE FACTUALĂ: Populația îmbătrânită sugerează un fond construit vechi, iar Caietul de Sarcini menționează existența unor "zone de locuire informală dezvoltate în timp în zonele de periferie".

PROBLEMĂ CLARĂ: Un confort locativ redus și o dezvoltare necontrolată.

CONSECINȚĂ: O calitate a vieții neuniformă și riscuri legate de siguranța construcțiilor.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Este necesară o strategie pe două niveluri. La nivel general, RLU trebuie să stabilească standarde minime de confort și siguranță. La nivel specific, PUG trebuie să delimiteze zonele de locuire informală și să propună un plan de acțiune pentru intrarea în legalitate, incluzând realizarea de PUZ-uri de restructurare și extinderea rețelelor de utilități.

Așezarea liniară a satelor de-a lungul drumurilor principale (DN 67B, DJ 677A) expune locuințele la noxe, zgomot și riscuri rutiere.

CONSECINȚĂ: Un disconfort permanent și o siguranță precară.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: RLU trebuie să introducă măsuri de protecție:

- 1) stabilirea unor retrageri obligatorii mai mari față de axul drumului pentru construcțiile noi;
- 2) impunerea de soluții de protecție fonică, precum perdele de vegetație;
- 3) reglementări stricte privind amplasarea funcțiilor generatoare de trafic.

Caietul de Sarcini solicită "stabilirea noilor zone de extindere a locuințelor".

PROBLEMĂ CLARĂ: O extindere neplanificată duce la un model de dezvoltare dispersat, costisitor de echipat cu infrastructură.

CONSECINȚĂ: O presiune nejustificată asupra terenurilor agricole și o creștere a costurilor publice.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Este necesară o strategie de dezvoltare rezidențială compactă. Aceasta înseamnă prioritizarea restructurării intravilanului existent și extinderea controlată, în

mod etapizat, doar în zonele adiacente rețelelor de utilități, prin PUZ-uri care să asigure o echipare edilitară completă.

Indicator	Valoare Actuală (ha)	Proiecție Orizont PUG (ha)	Diferență (ha)	Observații / Justificare
Suprafață Intravilan	450 (estimat)	480	+30	Extindere controlată pentru a acoperi necesarul de locuințe și dotări, conform proiecțiilor demografice moderate și politicilor de compactare.
Suprafață Zone Locuințe	350 (estimat)	370	+20	Necesar pentru aproximativ 200 de locuințe noi, calculat la o densitate medie care să prevină dispersia.
Suprafață Dotări	20 (estimat)	25	+5	Rezervă de teren pentru dotări publice necesare (sănătate, sociale, agrement).
Suprafață Spații Verzi	15 (estimat)	20	+5	Necesar pentru atingerea standardelor minime de spațiu verde pe cap de locuitor în noile zone rezidențiale.

Table 2 - Bilanțul Teritorial și Necesarul Estimativ de Teren pentru Locuire. Sursă: Proiectant

7.4. Echipamente și servicii publice

CONSTATARE FACTUALĂ: Infrastructura de educație este formată dintr-o grădiniță (20 preșcolari) și o școală gimnazială (76 elevi), deservite de 16 cadre didactice (date 2021-2022).

PROBLEMĂ CLARĂ: Scăderea constantă a numărului de elevi pune în pericol sustenabilitatea pe termen lung a acestor unități.

CONSECINȚĂ: Risc de comasare sau desființare, ceea ce ar reduce accesibilitatea la educație și ar descuraja familiile tinere.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: PUG trebuie să delimiteze clar perimetrele destinate unităților de învățământ, interzicând schimbarea funcțiunii acestora. RLU poate, de asemenea, introduce reglementări pentru a sprijini modernizarea, permițând indicatori urbanistici favorabili pentru construcția de săli de sport sau laboratoare.

{ "Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a comunei Crețeni, județul Vâlcea 2021-2027" }
[paraphrase: Consiliul Local Crețeni, "Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a comunei Crețeni, județul Vâlcea 2021-2027", 2022] menționează ca obiective "dezvoltarea și creșterea calității serviciilor medicale" și sprijinirea persoanelor vulnerabile, fără a oferi un inventar al dotărilor existente.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa datelor împiedică o evaluare a gradului de acoperire a serviciilor esențiale. Presupunând un deficit specific zonelor rurale, consecința este un acces limitat al populației, în special al celei vârstnice, la servicii de bază.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Este necesară realizarea unei cartografieri a nevoilor și a dotărilor existente. Pe baza acestei analize, PUG trebuie să rezerve terenuri pentru viitoare dotări de sănătate (dispensar, cabinet medical) sau sociale (centru de zi pentru vârstnici), amplasate strategic pentru a deservi echilibrat toate satele.

Sinteza cadrului socio-economic al comunei Crețeni relevă o comunitate rurală în fața unor provocări structurale: declin demografic, o economie puțin diversificată și un acces inegal la servicii. Dezvoltarea urbanistică trebuie să răspundă acestor provocări. Această concluzie fundamentează tranziția către capitolul următor, dedicat consultării publice. Doar prin înțelegerea profundă a percepțiilor și nevoilor exprimate direct de cetățeni se poate asigura că soluțiile propuse în PUG vor fi nu doar corecte tehnic, ci și relevante social și acceptate de comunitate.

8. SINTEZA CONSULTĂRII PUBLICE ȘI A FACTORILOR INTERESAȚI

Acest capitol traduce percepțiile, nevoile și aspirațiile comunității din Crețeni într-o bază de date calitative care informează și orientează deciziile strategice ale Planului Urbanistic General. Conform Legii nr. 350/2001, planificarea urbană este un proces democratic, iar sinteza de față are rolul de a structura punctele de convergență și divergență, fără a filtra subiectiv opiniile colectate.

Metodologia a inclus instrumente multi-canal pentru a asigura o acoperire largă:

- A. chestionare distribuite online și fizic;
- B. interviuri semi-structurate cu lideri de opinie și reprezentanți ai mediului de afaceri;
- C. dezbateri publice.

Analiza tematică grupează observațiile recurente în categorii relevante, oferind o imagine fidelă a "vocii publice", resursă indispensabilă pentru calibrarea și legitimarea propunerilor PUG pe termen lung.

8.1. Percepția Cetățenilor asupra Problemelor și Priorităților

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza percepțiilor publice relevă o preocupare generalizată a cetățenilor cu privire la starea infrastructurii de bază și calitatea serviciilor publice, temă prioritară în cadrul discuțiilor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Există un decalaj perceput între nivelul actual de dezvoltare a infrastructurii și așteptările comunității pentru un trai decent. Subiectele menționate cu cea mai mare frecvență au fost:

1. starea necorespunzătoare a drumurilor comunale și sătești;
2. necesitatea extinderii rețelelor de apă și, cu precădere, de canalizare în toate satele;
3. calitatea și frecvența transportului public;
4. managementul deșeurilor.

CONSECINȚĂ: Această percepție generează o scădere a încrederii în capacitatea administrativă de a rezolva problemele curente, ducând la o rezistență față de proiecte de dezvoltare pe termen lung, considerate mai puțin urgente.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Orice viziune de dezvoltare pe termen lung trebuie dublată de un program de investiții credibil și etapizat pentru rezolvarea acestor probleme de bază. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va susține acest demers prin reglementări care asigură standarde de calitate pentru infrastructura nouă și prin condiționarea dezvoltărilor imobiliare de asigurarea echipării edilitare complete.

CONSTATARE FACTUALĂ: O a doua temă majoră vizează calitatea locuirii și mediul înconjurător; cetățenii valorizează cadrul natural, dar sunt preocupați de probleme care îl afectează, precum lipsa trotuarelor și a siguranței pietonale, numărul redus de spații verzi și locuri de joacă, și construcțiile neintegrate în peisaj.

PROBLEMĂ CLARĂ: Există o tensiune între dorința de a păstra specificul rural și presiunea unei dezvoltări necontrolate.

CONSECINȚĂ: Riscul erodării identității locale și a calității mediului de viață, principalele atuuri ale comunei.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Este necesară introducerea de reglementări care să echilibreze dezvoltarea cu protecția, prin:

- A. definirea în RLU a unor profiluri stradale care includ obligatoriu trotuare și aliniamente de arbori;
- B. rezervarea de terenuri pentru noi spații verzi, în special în zonele densificate;
- C. elaborarea unui ghid de proiectare cu recomandări privind arhitectura și materialele, pentru o mai bună integrare a construcțiilor noi.

CONSTATARE FACTUALĂ: În ceea ce privește oportunitățile, percepția publică este orientată spre valorificarea potențialului agricol, viticol și turistic, cu un interes pentru sprijinirea micilor producători și punerea în valoare a patrimoniului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste aspirații nu sunt susținute de o infrastructură adecvată sau de o strategie coerentă.

CONSECINȚĂ: Potențialul economic rămâne latent, iar comuna continuă să fie dependentă de o economie cu valoare adăugată redusă.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Este necesară crearea cadrului urbanistic pentru materializarea acestor oportunități prin definirea de zone specifice pentru agroturism, propunerea de trasee

tematice și reglementări care să faciliteze reconversia clădirilor vechi, cu condiționarea strictă a respectării standardelor de calitate și de protecție a mediului.

Categoria Problemei	Probleme Semnalate (Top 3)	Propuneri Frecvente (Top 3)	Nivel Prioritate (Perceptiv)
Infrastructură Rutieră	1. Drumuri neasfaltate; 2. Lipsa șanțurilor; 3. Calitatea slabă a reparațiilor.	1. Program multianual de asfaltare; 2. Amenajarea de rigole; 3. Recepție calitativă a lucrărilor.	Critică
Utilități Publice	1. Lipsa canalizării; 2. Presiune scăzută la apă; 3. Calitatea apei potabile.	1. Extinderea rețelei de canalizare; 2. Modernizarea stației de pompare; 3. Monitorizare calitate apă.	Critică
Calitatea Locuirii	1. Lipsa trotuarelor; 2. Construcții haotice; 3. Lipsa locurilor de joacă.	1. Amenajare trotuare pe DJ/DN; 2. RLU mai strict; 3. Amenajare parc central.	Majoră
Dezvoltare Economică	1. Lipsa locurilor de muncă; 2. Declinul viticulturii; 3. Lipsa turismului.	1. Facilități pentru investitori; 2. Sprijin pentru crame; 3. Crearea unui "Drum al Vinului".	Majoră

Table 3 - Matricea de Sinteză a Problemelor și Propunerilor Cetățenilor. Sursă: Proiectant

8.2. Așteptările și Interesele Mediului de Afaceri

CONSTATARE FACTUALĂ: Interviuurile cu reprezentanții mediului de afaceri local indică un interes pentru dezvoltare, temperat însă de bariere administrative și de infrastructură, fiind semnalate ca probleme principale birocrăția, lipsa de predictibilitate a reglementărilor și infrastructura deficitară.

PROBLEMĂ CLARĂ: Un climat investițional perceput ca neprietenos descurajează extinderea afacerilor existente și atragerea de noi investitori.

CONSECINȚĂ: O stagnare economică și o ratare a oportunităților de a crea locuri de muncă.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Noul PUG trebuie să fie un instrument pro-dezvoltare, oferind claritate, simplitate și predictibilitate prin:

1. reglementări clare și neinterpretabile în RLU;

2. proceduri transparente și simplificate pentru autorizare;
3. o viziune de dezvoltare pe termen lung, care să ofere investitorilor siguranță.

CONSTATARE FACTUALĂ: Mediul de afaceri local a manifestat interes pentru dezvoltarea de capacități de procesare a produselor agricole, extinderea spațiilor de logistică și investiții în sectorul viticol și turistic.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unui PUG actualizat, aceste intenții nu au un cadru spațial cert; investitorii nu știu unde pot construi și sub ce condiții.

CONSECINȚĂ: Amânarea sau anularea unor investiții potențiale.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Este necesară identificarea și delimitarea proactivă a zonelor cu potențial economic. PUG trebuie să propună amplasamente pentru un parc industrial sau zone logistice, cu acces la infrastructura majoră, și să stabilească reglementări specifice (funcțiuni, indicatori, echipare), oferind un cadru "gata de utilizat".

CONSTATARE FACTUALĂ: O temă recurentă în discuții a fost necesitatea unei colaborări mai strânse cu administrația publică locală, antreprenorii percepend o lipsă de dialog și de sprijin.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această percepție indică un deficit de încredere și un eșec în valorificarea sinergiilor dintre sectorul public și cel privat.

CONSECINȚĂ: Blocarea unor inițiative comune și o dezvoltare sub-optimală.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Deși este o problemă de guvernanță, PUG poate contribui la soluționare prin propunerea unor instrumente de parteneriat public-privat pentru dezvoltarea de proiecte comune, cum ar fi modernizarea infrastructurii într-o zonă economică, crearea unui brand local pentru produsele agricole sau dezvoltarea unui proiect turistic integrat. Astfel, PUG-ul nu doar reglementează, ci și construiește punți de colaborare.

8.3. Perspectiva Altor Actori Locali și Teme de Conflict

CONSTATARE FACTUALĂ: Alți actori relevanți, precum cadrele didactice și personalul medical, subliniază deficitul de dotări și servicii publice de calitate, semnalând nevoi precum modernizarea școlii și grădiniței, înființarea unui centru medical permanent, crearea unui centru cultural sau a unei baze sportive.

PROBLEMĂ CLARĂ: Într-un context de buget local limitat și declin demografic, aceste investiții sunt dificil de realizat și de susținut.

CONSECINȚĂ: O calitate a vieții redusă, care contribuie la exodul populației tinere.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Este necesară o abordare realistă, dar strategică. PUG trebuie să ierarhizeze aceste nevoi și să rezerve terenurile necesare pentru dotările prioritare, chiar dacă finanțarea nu este disponibilă imediat. Asigurarea terenului este o condiție esențială pentru a putea aplica ulterior la programe de finanțare.

CONSTATARE FACTUALĂ: Corelarea perspectivelor actorilor relevă existența unor teme de conflict. Principalele tensiuni identificate sunt:

- 1) între necesitatea de a atrage investiții economice (posibil generatoare de trafic) și dorința de a păstra un mediu liniștit;
- 2) între dezvoltatorii imobiliari, care doresc densificare, și locuitorii existenți, care se tem de supra-aglomerare;
- 3) între protejarea terenurilor agricole fertile și nevoia de extindere a zonelor construibile.

PROBLEMĂ CLARĂ: Existența acestor conflicte este normală, dar lipsa unui cadru de mediere poate duce la decizii arbitrare.

CONSECINȚĂ: Riscul de a genera frustrare și litigii, blocând dezvoltarea.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: PUG-ul trebuie să funcționeze ca principalul instrument de mediere a acestor conflicte. Prin reglementări clare (zone de protecție sanitară, indicatori urbanistici care previn supra-densificarea, protejarea explicită a terenurilor valoroase), PUG-ul stabilește "regulile jocului" și oferă un cadru transparent pentru arbitrarea intereselor, asigurând o tranziție lină către analiza SWOT, care va integra aceste tensiuni.

9. ANALIZA SWOT INTEGRATĂ

Acest capitol fundamentează decizia strategică prin consolidarea diagnozei teritoriale într-o matrice SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats). Analiza distinge factorii interni, controlabili (Puncte Tari, Puncte Slabe), de factorii externi, la care comuna trebuie să se adapteze (Oportunități, Amenințări). Fiecare element este ancorat în constatări factuale din capitolele precedente, asigurând o bază de date trasabilă pentru formularea viziunii, a strategiei de dezvoltare și a reglementărilor PUG.

Scopul matricei este de a transforma analiza într-un instrument acționabil, care să permită formularea unei strategii ce maximizează atuurile, adresează vulnerabilitățile, valorifică oportunitățile și atenuează riscurile. Matricea devine astfel o punte de legătură între faza de cunoaștere a teritoriului și cea de definire a propunerilor concrete de dezvoltare.

9.1. Puncte Tari (Strengths)

CONSTATARE FACTUALĂ: Principalul punct tare al comunei este potențialul agricol, materializat printr-o suprafață de 1.661 ha de teren agricol, din care 286 ha sunt dedicate viticulturii, resursă ancorată într-o tradiție istorică și un peisaj cultural valoros.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest potențial este sub-valorificat, economia locală bazându-se pe agricultura de subzistență și pe vânzarea materiei prime la prețuri scăzute.

CONSECINȚĂ: O valoare adăugată economică redusă și ratarea oportunităților de dezvoltare.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Planul trebuie să creeze cadrul de transformare a acestui potențial într-un motor economic. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va defini o Unitate Teritorială de Referință (UTR) specifică zonelor viticole, cu reguli care să echilibreze dezvoltarea (construcția de crame, pensiuni agroturistice) cu protecția peisajului (regim de înălțime redus, arhitectură adaptată).

CONSTATARE FACTUALĂ: Un al doilea punct tare este patrimoniul cultural, incluzând două monumente istorice clasate (Biserica de lemn "Sf. Voievozi" și Monumentul Eroilor), completat de un patrimoniu neclasat valoros și o atestare documentară din 1467.

PROBLEMĂ CLARĂ: Starea de conservare a unora dintre aceste obiective este precară, iar strategia de valorificare lipsește.

CONSECINȚĂ: Riscul pierderii identității locale și a potențialului turistic.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Este obligatorie instituirea de zone de protecție pentru monumentele clasate și propunerea clasării altor obiective valoroase. RLU va include reguli stricte pentru intervenții, condiționând autorizarea de obținerea avizelor de specialitate. PUG va propune un proiect de "circuit cultural" pentru a stimula turismul.

CONSTATARE FACTUALĂ: Poziționarea geografică, la 7 km de centrul polarizator Drăgășani și cu acces la DN 67B și DJ 677A, este un avantaj.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această proximitate funcționează ca un factor de absorbție a forței de muncă, nu ca un catalizator de dezvoltare.

CONSECINȚĂ: Tendința de transformare a comunei într-o "localitate-dormitor".

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Reglementările urbanistice vor încuraja dezvoltarea de funcțiuni complementare polului urban (logistică, servicii), definind perimetre clare de-a lungul coridoarelor de transport pentru a transforma un dezavantaj într-un avantaj competitiv.

CONSTATARE FACTUALĂ: Existența unui cadru natural diversificat, cu peisaje colinare și valea pârâului Pesceana, este un atu.

PROBLEMĂ CLARĂ: Vulnerabilitatea acestui cadru la dezvoltarea necontrolată.

CONSECINȚĂ: Degradarea calității mediului și a peisajului.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Studiul peisagistic va delimita unitățile de peisaj valoroase, iar RLU va introduce reglementări specifice de protecție (regim de construire pe versanți, materiale admise, perdele de protecție vegetală).

CONSTATARE FACTUALĂ: Coeziunea socială și istoria comună reprezintă un capital comunitar.

PROBLEMĂ CLARĂ: Declinul demografic și migrația tinerilor erodează acest capital.

CONSECINȚĂ: Scăderea capacității de mobilizare pentru proiecte comune.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Este necesară crearea de spații publice de calitate (centru comunitar, parc, piețe locale, terenuri de sport) pentru a facilita interacțiunea socială și a revitaliza viața comunitară, prin rezervarea terenurilor necesare.

Nr.	Punct Tare (Strengths)	Ancorare în Diagnoză (Capitole)
1.	Potențial agricol și viticol semnificativ	7 (Structura economică), 6 (Peisaj)
2.	Patrimoniu cultural și identitate istorică	6 (Patrimoniu cultural)
3.	Poziționare geografică favorabilă (proximitate Drăgășani, acces la DN/DJ)	2 (Cadru strategic), 5 (Transport rutier)
4.	Cadru natural diversificat și peisaj cultural valoros	4 (Resurse naturale), 6 (Peisaj)
5.	Coeziune socială și capital comunitar	8 (Consultare publică)

Table 4 - Sinteza Punctelor Tari și Ancorarea în Diagnoză. Sursă: Proiectant

9.2. Puncte Slabe (Weaknesses)

CONSTATARE FACTUALĂ: Cel mai presant punct slab este declinul demografic, cu o populație de 2.130 de locuitori în 2019 și doar 96 de copii în sistemul de învățământ, indicând o structură îmbătrânită.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această tendință reduce forța de muncă și crește presiunea pe serviciile sociale.

CONSECINȚĂ: Risc pe termen lung de desființare a serviciilor publice.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Întreaga strategie trebuie să vizeze creșterea atractivității rezidențiale și economice.

CONSTATARE FACTUALĂ: Deficitul de infrastructură de bază este un punct slab major, cu drumuri necorespunzătoare și acoperire incompletă a rețelelor de utilități.

PROBLEMĂ CLARĂ: O calitate redusă a vieții, care descurajează noii locuitori și investitorii.

CONSECINȚĂ: Stagnare și pierderea competitivității.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Programul de investiții în infrastructură devine prioritate absolută, iar orice dezvoltare nouă este condiționată de asigurarea echipării edilitare.

CONSTATARE FACTUALĂ: Diversificarea economică redusă și dependența de agricultură reprezintă o vulnerabilitate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Economia locală are valoare adăugată mică, lipsind investițiile în domenii dinamice.

CONSECINȚĂ: Un număr redus de locuri de muncă atractive.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Este necesară o politică pro-activă de dezvoltare economică, prin identificarea de zone specifice pentru dezvoltări non-agricole și oferirea unui cadru de reglementare predictibil.

CONSTATARE FACTUALĂ: Lipsa de coerență a dezvoltării urbanistice, cauzată de utilizarea excesivă a PUZ-urilor derogatorii, afectează calitatea cadrului construit.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unui control eficient asupra dezvoltării.

CONSECINȚĂ: Un peisaj construit haotic, cu incompatibilități funcționale.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Noul RLU trebuie să fie mai robust, cu reguli clare și un control strict asupra derogărilor.

CONSTATARE FACTUALĂ: Capacitatea administrativă redusă pentru implementarea proiectelor este un punct slab.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa resurselor umane și financiare poate bloca implementarea strategiei.

CONSECINȚĂ: Riscul ca PUG-ul să rămână neaplicat.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Este necesară o abordare realistă, cu proiecte etapizate și corelate cu capacitatea de absorbție a finanțărilor, propunând structuri de implementare precum parteneriatele public-private.

9.3. Oportunități (Opportunities)

CONSTATARE FACTUALĂ: Principala oportunitate este alinierea la strategiile de dezvoltare de rang superior (PATJ, regionale, europene) care promovează direcții compatibile cu potențialul comunei.

PROBLEMĂ CLARĂ: Transformarea acestor direcții în proiecte bancabile.

CONSECINȚĂ: Ratarea acestei oportunități ar duce la izolarea comunei de fluxurile de finanțare.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Transpunerea oportunităților în propuneri specifice, precum proiectul "Drumul Vinului".

CONSTATARE FACTUALĂ: Disponibilitatea fondurilor nerambursabile (PNRR, programe operaționale) este o oportunitate financiară.

PROBLEMĂ CLARĂ: Capacitatea redusă de a scrie și implementa proiecte mature.

CONSECINȚĂ: Riscul neaccesării fondurilor.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Documentul trebuie să funcționeze ca un catalog de proiecte prioritare (extindere canalizare, reabilitare școală, piste biciclete) care pot fi dezvoltate rapid în cereri de finanțare.

CONSTATARE FACTUALĂ: Creșterea interesului pentru stilul de viață rural, produsele locale și turismul de proximitate este o tendință de piață.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei oferte structurate.

CONSECINȚĂ: Publicul-țintă nu percepe comuna ca o destinație atractivă.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Crearea cadrului pentru dezvoltarea ofertei, prin reglementări care încurajează reconversia caselor vechi în pensiuni, facilitează crearea de puncte de desfacere și protejează peisajul.

CONSTATARE FACTUALĂ: Dezvoltarea tehnologică în agricultură și servicii digitale oferă oportunități de depășire a limitărilor mediului rural.

PROBLEMĂ CLARĂ: Decalajul digital și lipsa competențelor.

CONSECINȚĂ: Perpetuarea unui model de dezvoltare învechit.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Sprijinirea tranziției digitale prin măsuri indirecte, precum rezervarea de terenuri pentru infrastructura de comunicații sau propunerea creării unui hub local de instruire.

9.4. Amenințări (Threats)

CONSTATARE FACTUALĂ: Principala amenințare este reprezentată de riscurile naturale (alunecări de teren, inundații).

PROBLEMĂ CLARĂ: Dezvoltarea necontrolată în aceste zone poate duce la pierderi materiale și umane.

CONSECINȚĂ: O vulnerabilitate crescută a comunității.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Este obligatorie delimitarea strictă a zonelor de risc în RLU, definindu-le ca Zone cu Reglementări Suplimentare (ZRS), unde se vor impune interdicții sau condiționări tehnice severe.

CONSTATARE FACTUALĂ: Concurența economică de la centrul polarizator Drăgășani este o amenințare constantă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără oportunități locale, forța de muncă va migra spre oraș.

CONSECINȚĂ: Transformarea comunei într-o periferie dependentă.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Dezvoltarea de funcțiuni complementare, valorificând atuurile specifice (agricultură, peisaj), pentru a crea o nișă de dezvoltare proprie.

CONSTATARE FACTUALĂ: Schimbările climatice sunt o amenințare pe termen lung pentru agricultură.

PROBLEMĂ CLARĂ: Manifestarea prin secetă și fenomene extreme.

CONSECINȚĂ: O vulnerabilitate crescută a principalului sector economic.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Promovarea unei agriculturi reziliente, prin încurajarea sistemelor de irigații și a măsurilor de protecție a solului.

CONSTATARE FACTUALĂ: Instabilitatea legislativă și birocrăția excesivă pot constitui o amenințare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Întârzieri sau blocaje în proiectele de investiții.

CONSECINȚĂ: Descurajarea inițiativei publice și private.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Crearea unui cadru de reglementare local cât mai clar, stabil și predictibil, pentru a facilita și accelera procesul de avizare.

10. CARTOGRAFIEREA PROBLEMELOR, CONFLICTELOR ȘI POTENȚIALULUI

Acest capitol convertește diagnoza multicriterială într-un set de trei hărți de sinteză: Harta Disfuncționalităților, Harta Conflictelor și Harta Potențialului. Aceste instrumente cartografice fundamentează deciziile strategice și ierarhizarea intervențiilor, oferind un suport vizual esențial pentru dialogul cu actorii locali. Metodologia de elaborare pentru fiecare hartă este transparentă, asigurând o fundamentare riguroasă a fiecărei reprezentări spațiale.

Fiecare hartă răspunde unei întrebări fundamentale pentru planificare:

1. Unde sunt localizate disfuncționalitățile critice?;
2. Unde se suprapun interese divergente care necesită arbitraj prin reglementare?;
3. Unde se concentrează oportunitățile de dezvoltare fezabile?

10.1. Harta Disfuncționalităților Majore

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza teritorială a identificat șase categorii majore de disfuncționalități în comuna Crețeni:

1. acoperire parțială cu rețele de apă și canalizare (sub 50% pentru canalizare);
2. prezența unor zone extinse cu risc de alunecări de teren, în special pe versanți;
3. construcții neintegrate în peisajul rural valoros;
4. acces inegal la servicii publice între cele patru sate;
5. o rețea de drumuri comunale și sătești care necesită modernizări;
6. un fond construit vechi, cu prezența locuirii informale în zonele de periferie.

PROBLEMĂ CLARĂ: O listă textuală a acestor probleme nu relevă zonele de cumulare, unde o problemă de infrastructură într-o arie cu risc natural și populație vulnerabilă devine critică.

CONSECINȚĂ: Riscul unor intervenții administrative punctuale, ineficiente și necorelate, care nu adresează problemele structurale.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Harta Disfuncționalităților Majore devine un instrument de diagnoză strategică, ierarhizând problemele pe trei niveluri de gravitate:

- A. Critică (roșu), pentru zone cu risc iminent (alunecări) sau acoperire zero la utilități esențiale;
- B. Majoră (portocaliu), pentru drumuri comunale cu necesar de modernizare și deficit de servicii;
- C. Secundară (galben), pentru iluminat public deficitar sau lipsa trotuarelor.

Această reprezentare permite fundamentarea alocării resurselor în PUG către "punctele fierbinți" ale teritoriului.

Metodologia de elaborare a hărții se bazează pe suprapunerea în sistem GIS a straturilor tematice, fiecare reprezentând o categorie de disfuncționalitate. Schema metodologică presupune următorii pași:

1. Crearea straturilor GIS pentru fiecare disfuncționalitate (drumuri neasfaltate, zone fără utilități, zone de risc etc.), pe baza studiilor de fundamentare.
2. Aplicarea unor praguri clare de clasificare; de exemplu, un drum de pământ care deservește peste 10 unități locative este considerat o disfuncționalitate majoră.
3. Suprapunerea straturilor pentru a identifica zonele cu disfuncționalități cumulate.

Această abordare transparentă, detaliată în memoriul explicativ al hărții, transformă harta într-un instrument tehnic robust pentru ierarhizarea investițiilor.

10.2. Harta Conflictelor Teritoriale

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza SWOT a relevat patru axe principale de conflict în utilizarea terenului:

1. presiunea de extindere a zonelor construibile versus protejarea terenurilor agricole, în special cele 286 ha de culturi viticole;
2. intențiile de construire versus riscurile naturale (alunecări);
3. dezvoltarea infrastructurii versus protecția peisajului cultural viticol;
4. activitățile economice potențial poluante versus zonele de locuit.

PROBLEMĂ CLARĂ: Gestionarea defectuoasă a acestor conflicte duce la degradarea resurselor, costuri sociale și blocarea dezvoltării.

CONSECINȚĂ: Un teritoriu fragmentat, inefficient, cu o valoare a resurselor diminuată și cu un potențial ridicat de litigii.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Harta Conflictelor Teritoriale devine instrumentul central de mediere, stând la baza definirii Unităților Teritoriale de Referință (UTR-uri) cu reglementări specifice în RLU. Aceste reglementări vor arbitra conflictele, prin interzicerea construirii în zonele de risc major sau prin condiționarea strictă a dezvoltării în zonele agricole valoroase.

Elaborarea hărții se realizează prin analiza suprapunerilor spațiale între straturi GIS de resurse/constrângeri (terenuri fertile, peisaje, zone de risc) și straturi de presiuni/intenții (extinderi propuse, coridoare de infrastructură). Matricea de interacțiune definește natura conflictului și nivelul de criticitate:

1. **Conflicte critice (roșu):** Dezvoltare propusă în zone cu interdicție totală de construire, precum ariile cu risc major de alunecări sau zonele de protecție integrală a monumentelor istorice (Biserica de lemn "Sf. Voievozi", Monumentul Eroilor). Acestea necesită interdicție fermă în RLU.
2. **Conflicte majore (portocaliu):** Dezvoltare în zone cu constrângeri severe, cum ar fi terenurile agricole de calitate I sau zonele cu risc mediu, care necesită studii de specialitate și măsuri de atenuare costisitoare. RLU va introduce condiționări stricte.
3. **Tensiuni teritoriale (galben):** Dezvoltare în zone sensibile, precum cele cu valoare peisagistică, unde sunt necesare reglementări de detaliu (ghid de proiectare, studii de impact vizual) pentru a asigura compatibilitatea.

Această clasificare permite ierarhizarea zonelor de conflict și ghidează elaborarea unor reglementări proporționale cu nivelul de risc și presiune.

10.3. Harta Potențialului de Dezvoltare

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Crețeni deține un potențial specific concentrat pe agricultură (viticultură), turism rural și valorificarea poziției geografice favorabile la 7 km de Municipiul Drăgășani.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența localizării celor mai pretabile zone, investițiile se pot amplasa aleatoriu, inefficient sau în zone de conflict, un investitor interesat de o unitate de procesare având nevoie de un cadru predictibil.

CONSECINȚĂ: Ratarea oportunităților economice și descurajarea investitorilor.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Harta Potențialului de Dezvoltare devine un instrument pro-activ de marketing teritorial. Aceasta delimitează, printr-o analiză multicriterială, arealele cu cea mai mare fezabilitate pentru:

- A. Dezvoltare agroturistică (peisaj valoros, proximitate crame);
- B. Dezvoltări economice non-agricole (acces la DN/DJ, terenuri plate, distanță de locuințe);
- C. Dezvoltare rezidențială durabilă (acces la utilități, pantă redusă, risc natural scăzut);
- D. Reconvertirea terenurilor degradate.

Metodologia de elaborare este o analiză de pretabilitate (suitability analysis) în GIS, unde pentru fiecare tip de potențial se definesc și se ponderează criteriile favorizante și restrictive. Pentru potențialul industrial, criteriile favorizante sunt accesul la drumuri principale și rețele energetice, iar cele restrictive sunt proximitatea față de locuințe și zonele protejate. Modelul de analiză, detaliat în memoriul explicativ, asigură transparența și obiectivitatea. Prin suprapunerea acestor hărți de pretabilitate se obține o imagine de ansamblu a vocației fiecărei porțiuni din teritoriu, oferind suportul analitic pentru a decide unde, cum și în ce ordine trebuie intervenit pentru a implementa o strategie de dezvoltare coerentă.

11. IERARHIZAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR ȘI A PRIORITĂȚILOR DE INTERVENȚIE

Acest capitol transformă inventarul de probleme, conflicte și vulnerabilități identificate în faza de diagnoză într-o foaie de parcurs acționabilă, ierarhizată, care fundamentează direct strategia de dezvoltare a Planului Urbanistic General. Rolul său este de a asigura că resursele limitate ale comunei vor fi alocate în mod obiectiv și transparent, pentru a adresa cu prioritate cele mai presante probleme ale comunității.

Metodologia de ierarhizare se bazează pe un proces structurat în trei pași:

1. definirea unui set de criterii de evaluare (urgență, impact, fezabilitate) pentru a obiectiva analiza;
2. aplicarea acestor criterii pentru a calcula un scor de prioritate pentru fiecare disfuncționalitate;
3. gruparea problemelor cu scor ridicat în domenii majore de intervenție.

Acest demers asigură o tranziție logică de la diagnoză la strategie, garantând că fiecare decizie viitoare este ancorată într-o nevoie reală și ierarhizată a teritoriului.

11.1. Metodologia de Ierarhizare și Criteriile de Priorizare

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza teritorială completă a relevat un inventar de peste 30 de disfuncționalități distincte, de la deficit de infrastructură la riscuri naturale și vulnerabilități socio-economice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Resursele financiare și administrative ale comunei sunt limitate, iar o abordare neierarhizată ar duce la o dispersare inefficientă a eforturilor.

CONSECINȚĂ: O dezvoltare sub-optimală, cu multe proiecte inițiate, dar cu puține probleme structurale rezolvate.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Adoptarea unei metodologii de priorizare multicriterială este obligatorie pentru a concentra resursele acolo unde pot genera cel mai mare impact pozitiv. Fiecare disfuncționalitate este evaluată pe baza a trei criterii fundamentale: Urgență, Impact și Fezabilitate, iar punctajul total determină poziția în ierarhia finală.

Primul criteriu, **Urgența**, măsoară presiunea temporală pentru rezolvarea unei probleme. Pentru a obiectiva evaluarea, se stabilesc trei niveluri:

1. **Urgență Critică (3 puncte):** Probleme care prezintă un risc iminent pentru siguranța sau sănătatea populației (ex: risc de alunecări de teren în zone locuite, poluarea surselor de apă).
2. **Urgență Majoră (2 puncte):** Probleme care blochează dezvoltarea economică sau socială sau generează disconfort major pentru o mare parte a populației (ex: lipsa canalizării, drumuri comunale impracticabile).
3. **Urgență Secundară (1 punct):** Probleme care afectează calitatea vieții, fără un caracter imediat critic (ex: lipsa trotuarelor, iluminat public deficitar).

Implicația pentru RLU este că zonele identificate cu probleme de urgență critică vor fi supuse unor reglementări speciale.

Al doilea criteriu, **Impactul**, evaluează amploarea efectelor pozitive pe care le-ar genera rezolvarea unei probleme. Nivelurile de evaluare sunt:

1. **Impact Strategic (3 puncte):** Rezolvarea problemei deblochează un potențial de dezvoltare major pentru întreaga comună (ex: modernizarea infrastructurii rutiere principale, crearea unui parc industrial).
2. **Impact Zonal (2 puncte):** Rezolvarea are efecte semnificative asupra unui sat întreg sau a unei zone funcționale importante (ex: extinderea rețelei de apă, reabilitarea școlii).
3. **Impact Local (1 punct):** Rezolvarea are efecte pozitive limitate la un număr redus de gospodării (ex: asfaltarea unei străzi secundare).

Consecința este că proiectele cu beneficii la scara întregii comunități vor fi prioritizate în programul de investiții.

Al treilea criteriu, **Fezabilitatea**, evaluează șansele concrete de implementare, pe trei niveluri:

1. **Fezabilitate Ridicată (3 puncte):** Soluția este simplă tehnic, are un cost rezonabil și există oportunități de finanțare identificate (ex: programe PNRR) sau poate fi implementată direct de autoritatea locală.
2. **Fezabilitate Medie (2 puncte):** Soluția este complexă tehnic sau are un cost ridicat, necesitând parteneriate sau un efort susținut de atragere a fondurilor.
3. **Fezabilitate Redusă (1 punct):** Soluția este foarte costisitoare, complexă juridic (ex: necesită exproprieri extinse) și nu are o sursă de finanțare clară.

Implicația este că planul de acțiune se va concentra pe un portofoliu echilibrat între proiecte cu implementare rapidă și proiecte strategice pe termen lung.

11.2. Matricea de Priorizare a Disfuncționalităților

CONSTATARE FACTUALĂ: Inventarul extins și eterogen de probleme necesită o aplicare sistematică și transparentă a metodologiei de ierarhizare.

PROBLEMĂ CLARĂ: O aplicare netransparentă ar submina credibilitatea strategiei și ar putea genera contestări.

CONSECINȚĂ: Utilizarea Matricei de Priorizare devine instrumentul central pentru obiectivitate. Fiecare disfuncționalitate este evaluată conform criteriilor de Urgență (U), Impact (I) și Fezabilitate (F), cu un punctaj de la 1 la 3. Scorul total de prioritate (S) se calculează cu formula ponderată $S = (2U + 2I + F)$. Această formulă asigură că problemele critice, cu impact mare, vor avea întotdeauna un scor superior.

Nr.	Disfuncționalitate Identificată	Sursa (Cap.)	U (1-3)	I (1-3)	F (1-3)	Scor (S = 2U+2I+F)	Prioritate
1	Risc ridicat de alunecări de teren în zonele locuite	4	3	3	1	13	Critică
2	Acoperire deficitară cu rețeaua de canalizare și risc de poluare	5	3	2	2	12	Critică
3	Stare critică a unor segmente de drumuri comunale (ex: DC88)	5	3	2	3	13	Critică
4	Declin demografic accentuat și exodul tinerilor	7	2	3	1	11	Critică
5	Diversificare economică redusă, dependență de agricultură	7	2	3	2	12	Critică
6	Infrastructură rutieră secundară și agricolă necorespunzătoare	5	2	2	2	10	Critică
7	Acces limitat la servicii de sănătate și servicii sociale	7, 8	2	2	2	10	Critică

Nr.	Disfuncționalitate Identificată	Sursa (Cap.)	U (1-3)	I (1-3)	F (1-3)	Scor (S = 2U+2I+F)	Prioritate
8	Fond construit vechi și prezența locuirii informale	7	2	2	1	9	Majoră
9	Utilizarea excesivă a PUZ-urilor derogatorii în trecut	3	2	2	3	11	Critică
10	Lipsa infrastructurii pentru mobilitate durabilă (trotuare, piste)	5	1	2	3	9	Majoră
11	Valorificare insuficientă a potențialului turistic și viticol	6, 7	1	2	2	8	Majoră
12	Calitatea redusă a spațiilor publice și lipsa dotărilor de agrement	8	1	1	3	7	Majoră
13	Stare de conservare precară a patrimoniului cultural neclasad	6	1	1	2	6	Secundară
14	Management deficitar al deșeurilor, semnalat de cetățeni	8	2	1	3	9	Majoră

Table 5 - Matricea de Priorizare a Disfuncționalităților. Sursă: Proiectant

Lista ierarhizată, rezultată din matrice, este grupată în trei categorii de prioritate:

- **Prioritate Critică (S ≥ 10 puncte):** Include 9 probleme care necesită acțiune imediată, reprezentând riscuri majore sau blocaje fundamentale pentru dezvoltare. Acestea sunt: riscuri de alunecări, lipsa canalizării, starea drumurilor, declinul demografic, dependența economică, infrastructura secundară, accesul la servicii și urbanismul haotic.
- **Prioritate Majoră (S între 7 și 9 puncte):** Include 5 disfuncționalități cu impact semnificativ: fondul construit, lipsa mobilității durabile, potențialul turistic nevalorificat, calitatea spațiilor publice și managementul deșeurilor.
- **Prioritate Secundară (S ≤ 6 puncte):** Include o problemă importantă, dar care poate fi abordată pe termen mediu și lung: starea patrimoniului neclasad.

Analiza interdependențelor arată că modernizarea infrastructurii (drumuri, utilități) este o precondiție pentru majoritatea celorlalte obiective, deblocând dezvoltarea economică, care, la rândul său, poate contribui la inversarea declinului demografic și la îmbunătățirea calității vieții.

11.3. Domenii Prioritare de Intervenție și Pachetul de Proiecte

CONSTATARE FACTUALĂ: Disfuncționalitățile ierarhizate se grupează în jurul unor teme strategice recurente.

PROBLEMĂ CLARĂ: O listă de priorități, deși necesară, nu constituie o strategie acționabilă dacă nu este structurată.

CONSECINȚĂ: Rămânerea la o abordare fragmentată, care nu valorifică sinergiile.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Este obligatorie consolidarea problemelor în Domenii Prioritare de Intervenție, care devin axele principale ale strategiei. Se conturează patru domenii:

- a) **Infrastructură și Conectivitate:** Grupează problemele critice și majore legate de drumuri, rețele de apă, canalizare și energie.
- b) **Dezvoltare Economică și Atractivitate:** Include problemele legate de diversificarea economică, susținerea agriculturii și a viticulturii, și crearea unui mediu favorabil pentru investiții.
- c) **Calitatea Vieții și Coeziune Socială:** Vizează problemele legate de locuire, servicii publice (educație, sănătate), spații publice și protejarea patrimoniului.
- d) **Mediu, Peisaj și Reziliență:** Acoperă problemele legate de riscurile naturale, protecția mediului și managementul deșeurilor.

Fiecare domeniu este operaționalizat printr-un pachet de proiecte concrete, care vor fi detaliate în strategia PUG:

1. **Pachetul "Infrastructură":** Proiect de modernizare a drumurilor comunale (cu prioritate DC88); Proiect de extindere a rețelei de canalizare în satele Mrenești și Izvoru; Studiu de fezabilitate pentru modernizarea rețelei electrice în vederea susținerii noilor dezvoltări economice.
2. **Pachetul "Economie":** Elaborare PUZ pentru un parc logistic în proximitatea DN 67B; Proiect de marketing teritorial și susținere a turismului viticol "Drumul Vinului Crețeni"; Program de sprijin pentru înființarea de centre de colectare și procesare a produselor agricole.

3. **Pachetul "Calitatea Vieții"**: Proiect de reabilitare, modernizare și extindere a Școlii Gimnaziale Crețeni; Proiect de amenajare a unui parc central în satul reședință și a unor locuri de joacă în fiecare sat; Program de punere în siguranță și valorificare a bisericilor de lemn.
4. **Pachetul "Mediu și Reziliență"**: Proiect tehnic pentru realizarea lucrărilor de stabilizare a versanților în zonele locuite cu risc ridicat; Implementarea unui program de management integrat al deșeurilor, inclusiv colectare selectivă; Proiect de creare a unor perdele de protecție forestieră de-a lungul cursurilor de apă.

Stabilirea ierarhiei și a pachetelor de proiecte încheie faza de diagnoză strategică, făcând tranziția către definirea criteriilor fundamentale pentru decizia strategică, unde aceste priorități devin principii directoare.

12. CRITERII FUNDAMENTALE PENTRU DECIZIA STRATEGICĂ

CONSTATARE FACTUALĂ: Etapa de diagnoză a PUG pentru comuna Crețeni a generat un ansamblu complex de analize, probleme și oportunități, iar deciziile de planificare urbanistică, pentru a fi legitime și eficiente, necesită un cadru de referință clar și obiectiv.

PROBLEMĂ CLARĂ: Există riscul ca deciziile viitoare să fie arbitrare, bazate pe presiuni de moment, ceea ce ar submina coerența dezvoltării pe termen lung.

CONSECINȚĂ: O alocare ineficientă a resurselor și perpetuarea disfuncționalităților identificate anterior, precum declinul demografic, deficitul de infrastructură și riscurile naturale neadresate.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Acest capitol final al diagnozei construiește "sistemul de operare" al strategiei, definind setul de reguli fundamentale care vor ghida și arbitra toate propunerile viitoare.

Acest demers asigură o tranziție coerentă de la faza analitică la cea propositivă a Planului Urbanistic General, creând o punte logică între "ce știm" despre comună și "ce trebuie să facem". Capitolul este structurat pe trei piloni complementari:

1. principiile generale de dezvoltare durabilă, care formează cadrul valoric al deciziei;
2. criteriile specifice pentru evaluarea alternativelor, care operaționalizează principiile într-un instrument de analiză multicriterială;
3. indicatorii de performanță pentru monitorizarea implementării PUG, care asigură controlul și adaptabilitatea strategiei pe termen lung.

Aceste componente formează un cadru decizional robust, menit să asigure o dezvoltare echilibrată, sustenabilă și aliniată la nevoile reale ale comunității.

12.1. Principii Directoare pentru Dezvoltarea Durabilă

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza cadrului strategic european, prin {"Noua Cartă de la Leipzig"} [paraphrase: Informal Ministerial Meeting on Urban Matters, "Noua Cartă de la Leipzig - Puterea transformativă a orașelor pentru binele comun", 2020], și național, prin {"Legea nr. 350/2001"} [paraphrase: Parlamentul României, "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul", 2001], impune dezvoltarea durabilă ca principiu non-negociabil în planificarea teritorială.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul ca acest concept să rămână la un nivel declarativ, fără a fi tradus în reguli operaționale specifice contextului comunei Crețeni, ar anula relevanța sa practică.

CONSECINȚĂ: Aprobarea unor proiecte care, sub o aparență modernitate, ar putea genera dezechilibre pe termen lung asupra mediului, societății și economiei locale.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Este necesară adoptarea unui set de patru principii directoare fundamentale, adaptate realităților locale identificate în diagnoză, care vor funcționa ca o "constituție" a dezvoltării. Fiecare propunere viitoare, de la PUZ-uri la proiecte de infrastructură, va trebui să demonstreze cum contribuie la respectarea acestora.

1. Principiul Coeziunii Sociale și Teritoriale

CONSTATARE: Diagnoza a relevat un declin demografic, o populație îmbătrânită (doar 96 de copii în sistemul de învățământ) și un acces inegal la servicii între cele patru sate, probleme semnalate și în consultarea publică.

PROBLEMĂ: Riscul de accentuare a acestor decalaje, ducând la izolarea unor comunități și la o calitate a vieții neuniformă.

CONSECINȚĂ: O fragmentare socială accentuată și pierderea identității comunitare.

IMPLICAȚIE: Orice propunere a PUG trebuie să fie evaluată prin prisma impactului său asupra echității. Reglementările și proiectele vor urmări prioritar:

- A. creșterea atractivității rezidențiale pentru familiile tinere, prin rezervarea de terenuri pentru locuințe și dotări conexe;
- B. asigurarea unui acces echitabil la infrastructura de bază și la serviciile publice pentru toți locuitorii, prin programe de investiții prioritizate în zonele deficitare;
- C. crearea de spații publice de calitate (parcuri, piețe locale) care să încurajeze interacțiunea socială.

Acest principiu interzice orice dezvoltare care ar adânci decalajele existente.

2. Principiul Protejării și Valorificării Resurselor Locale

CONSTATARE: Potențialul agricol (286 ha de vie), peisajul cultural și patrimoniul istoric (Biserica de lemn "Sf. Voievozi", Monumentul Eroilor) reprezintă capitalul cel mai de preț al comunei, dar sunt vulnerabile la o dezvoltare necontrolată și la riscuri naturale (alunecări de teren).

PROBLEMĂ: Valoarea acestor resurse este subestimată în fața presiunii pentru dezvoltare imobiliară.

CONSECINȚĂ: Distrugerea ireversibilă a identității locale și a resurselor care ar putea susține dezvoltarea economică durabilă.

IMPLICAȚIE: Protecția devine o condiție, nu o opțiune. Orice propunere de dezvoltare trebuie să demonstreze că:

- A. evită afectarea terenurilor agricole de înaltă calitate și a zonelor cu valoare peisagistică deosebită;
- B. respectă cu strictețe zonele de protecție a monumentelor istorice;
- C. integrează măsuri de reducere a riscurilor naturale.

3. Principiul Competitivității Economice Durabile

CONSTATARE: Diagnoza a arătat o diversificare economică redusă (doar 7 societăți relevante active), o dependență de agricultura de subsistență și un exod al forței de muncă, probleme identificate și de mediul de afaceri.

PROBLEMĂ: Lipsa unui mediu favorabil pentru atragerea de investiții și pentru dezvoltarea antreprenoriatului local.

CONSECINȚĂ: Stagnarea economică și perpetuarea declinului demografic.

IMPLICAȚIE: PUG-ul trebuie să fie un instrument pro-activ de dezvoltare economică, într-un cadru sustenabil. Orice propunere va fi evaluată în funcție de capacitatea sa de a:

- A. crea locuri de muncă stabile și bine plătite;
- B. crește valoarea adăugată a produselor locale, în special în sectorul viticol;
- C. atrage investiții în domenii non-agricole (industrie ușoară, logistică) compatibile cu caracterul rural. Principiul exclude dezvoltările economice speculative, cu impact negativ pe termen lung.

4. Principiul Guvernării Participative și al Dezvoltării Inteligente

CONSTATARE: Auditul PUG-ului anterior a relevat o implementare de sub 30%, cauzată parțial de lipsa de transparență și de colaborare între administrație, mediul de afaceri și cetățeni, ceea ce a dus la o dezvoltare haotică.

PROBLEMĂ: Un PUG, oricât de bine proiectat tehnic, nu poate fi implementat fără sprijinul comunității și o capacitate administrativă adecvată.

CONSECINȚĂ: Riscul repetării eșecului anterior.

IMPLICAȚIE: Procesul de planificare trebuie să fie continuu, transparent și adaptiv. Propunerile PUG trebuie să includă:

- A. mecanisme clare de informare și consultare a publicului pe toată durata sa de valabilitate;
- B. parteneriate public-private pentru implementarea proiectelor strategice;
- C. utilizarea tehnologiilor digitale pentru a crește eficiența administrativă și transparența deciziilor urbanistice, asigurând că PUG-ul devine un "document viu".

12.2. Criterii de Evaluare pentru Scenarii și Proiecte

CONSTATARE FACTUALĂ: Faza următoare a PUG va implica elaborarea și compararea unor scenarii de dezvoltare strategică, iar pe parcursul implementării vor apărea numeroase propuneri de proiecte (PUZ-uri, investiții publice).

PROBLEMĂ CLARĂ: Necesitatea evaluării acestor alternative într-un mod obiectiv, pentru a alege soluția optimă pe termen lung. Fără criterii prestabilite, deciziile riscă să fie subiective și să nu servească interesul public.

CONSECINȚĂ: O strategie de dezvoltare neoptimă și aprobarea unor proiecte neconforme cu viziunea.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Este necesară definirea unei matrice de evaluare multicriterială, ca instrument standard pentru orice decizie strategică sau de avizare. Această matrice permite compararea variantelor pe baza unor criterii derivate direct din principiile directoare, asigurând o legătură transparentă între principii și decizii concrete.

Matricea este structurată pe patru categorii de criterii, corespunzătoare celor patru principii de dezvoltare. Fiecare criteriu este măsurabil, cantitativ sau calitativ, și este direct legat de o problemă sau un potențial identificat în diagnoză, asigurând relevanța pentru specificul comunei Crețeni.

Categoria Principală	Criteriu de Evaluare	Indicator de Măsurare	Metodă de Evaluare / Punctaj (1-5)
I. Coeziune Socială și Teritorială	1.1. Impact asupra tendințelor demografice	Scorul de atractivitate pentru populația tânără (0-100)	Calitativă: 1=Negativ (respinge), 5=Pozitiv (atrage)



Categoria Principală	Criteriu de Evaluare	Indicator de Măsurare	Metodă de Evaluare / Punctaj (1-5)
	1.2. Accesibilitatea la servicii și dotări	Reducerea distanței medii (%) către școală/dispensar	Cantitativă: 1=<5%, 5=>20%
	1.3. Calitatea spațiilor publice	Suprafața de spațiu verde/loc de joacă nou creat (mp)	Cantitativă: 1=<100mp, 5=>1000mp
II. Protecția Resurselor	2.1. Impactul asupra terenurilor agricole	Suprafața (ha) de teren arabil/viticol de calitate I/II afectată	Cantitativă (inversă): 1=>5ha, 5=0ha
	2.2. Impactul asupra peisajului și patrimoniului	Nivelul de intruziune vizuală în zone protejate	Calitativă: 1=Major, 5=Nul
	2.3. Vulnerabilitatea la riscuri naturale	Amplasarea în zone cu risc de alunecări/inundații	Must-Pass: Proiectele în zone cu risc major primesc 0 puncte și sunt respinse.
III. Competitivitate Economică Durabilă	3.1. Crearea de locuri de muncă	Numărul estimat de locuri de muncă directe create	Cantitativă: 1=<5, 5=>50
	3.2. Diversificarea economică	Contribuția la dezvoltarea unui sector non-agricol nou	Calitativă: 1=Nulă, 5=Strategic
	3.3. Impactul asupra bugetului local	Venituri anuale estimate la bugetul local (lei)	Cantitativă: 1=<10.000 lei, 5=>100.000 lei
IV. Fezabilitate și Guvernanță	4.1. Costuri de implementare (publice)	Valoarea estimată a investiției (mii lei)	Cantitativă (inversă): 1=>5.000, 5=<500
	4.2. Oportunități de finanțare	Gradul de aliniere la axele de finanțare (PNRR etc.)	Calitativă: 1=Redus, 5=Ridicat

Categoria Principală	Criteriu de Evaluare	Indicator de Măsurare	Metodă de Evaluare / Punctaj (1-5)
	4.3. Capacitate administrativă	Complexitatea managementului de proiect	Calitativă (inversă): 1=Foarte Complex, 5=Simplu

Table 6 - Matricea de Evaluare Multicriterială pentru Scenarii și Proiecte. Sursă: Proiectant

Aplicarea acestei matrice va permite o analiză comparativă riguroasă a scenariilor strategice. Un scenariu de dezvoltare bazat pe extindere masivă a intravilanului ar putea avea un scor bun la criteriile economice, dar un scor foarte slab la protecția resurselor și la fezabilitate (costuri mari de infrastructură). Un alt scenariu, bazat pe dezvoltare compactă și valorificarea agroturismului, ar putea avea un scor general mai echilibrat. Consecința este o decizie transparentă și argumentată. Implicația este că alegerea strategiei nu va mai fi o decizie arbitrară, ci rezultatul unui proces tehnic. Același instrument va fi inclus în RLU ca un "filtru" obligatoriu pentru avizarea oricărui PUZ viitor.

12.3. Indicatori de Performanță și Monitorizare

CONSTATARE FACTUALĂ: Auditul PUG-ului anterior a demonstrat că lipsa unui sistem de monitorizare a fost un motiv major al eșecului de implementare.

PROBLEMĂ: Fără indicatori clari, un plan urbanistic devine un document static și irelevant.

CONSECINȚĂ: Incapacitatea de a evalua progresul, de a identifica blocajele și de a ajusta strategia.

IMPLICAȚIE PENTRU PUG: Integrarea, încă din faza de planificare, a unui set de indicatori de performanță (KPI) și a unui mecanism de monitorizare este obligatorie, transformând planificarea într-un proces continuu de management teritorial.

Se va crea un "tablou de bord" cu un număr limitat de indicatori cheie, relevanți, măsurabili și ușor de colectat, grupați pe cele patru domenii prioritare. Fiecare indicator va avea o valoare de referință, o țintă pentru orizontul de timp al PUG și o sursă de date clară, pentru a asigura transparența și obiectivitatea evaluării.



Domeniu Prioritar	Indicator de Performanță (KPI)	Sursa Datelor	Valoare de Referință (Anul 0)	Țintă (Anul 10)
I. Coeziune Socială	1.1. Populația totală	INS	2.130 loc.	Stabilizare / Creștere la 2.200 loc.
	1.2. Soldul migratoriu	INS	-10 pers./an (estimat)	Sold pozitiv sau neutru
	1.3. Grad de acoperire rețea de canalizare	Operator servicii	40% (estimat)	95%
II. Protecția Resurselor	2.1. Suprafață teren agricol calit. I/II scoasă din circuit	ANCPI	0 ha	0 ha
	2.2. Calitatea apei pârâului Pesceana (indice)	APM Vâlcea	Calitatea II (estimat)	Menținere / Îmbunătățire la Calitatea I
	2.3. Număr autorizații în zone cu risc major	Registru AC	0	0
III. Competitivitate Economică	3.1. Număr societăți non-agricole	Registrul Comerțului	7	15
	3.2. Număr locuri de muncă nou create	AJOFM	5/an (estimat)	15/an
	3.3. Număr unități de cazare agroturistică	Registru AC	1 (estimat)	5
IV. Guvernanță	4.1. Grad de execuție a proiectelor prioritare PUG	Raport Primărie	0%	75%
	4.2. Timp mediu de emitere Certificat de Urbanism	Registru intern	30 zile	15 zile

Table 7 - Tabloul de Bord al Indicatorilor de Monitorizare. Sursă: Proiectant

Acest capitol, prin definirea principiilor, criteriilor și indicatorilor, încheie etapa de diagnoză a PUG pentru comuna Crețeni. Concluzia generală a diagnozei este că, deși comuna se confruntă cu provocări structurale, deține și resurse și oportunități valoroase. Succesul viitor depinde de capacitatea de a implementa o strategie coerentă, bazată pe decizii transparente și bine fundamentate. Cadrul definit aici oferă instrumentele necesare pentru a asigura acest lucru, predând ștafeta fazei de planificare strategică și de elaborare a reglementărilor, unde aceste principii vor fi transformate în reguli și proiecte concrete.