

# Memoriu General

## Elaborare Plan Urbanistic General

### Comuna Crețeni, Județul Vâlcea

Beneficiar  
Comuna Crețeni, Județul Vâlcea

Proiectant General  
Vego Concept Engineering S.R.L.

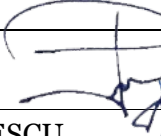
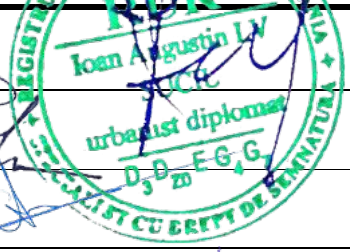
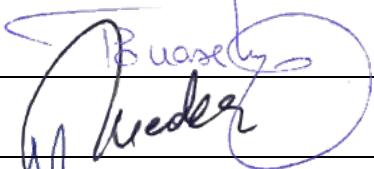
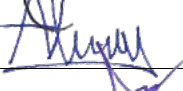

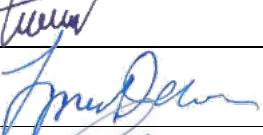



## FOAIE DE CAPĂT

|                    |  |
|--------------------|--|
| Denumire proiect   | Elaborare Plan Urbanistic General Comuna Crețeni |
| Beneficiar         | Comuna Crețeni, Județul Vâlcea                   |
| Proiectant general | Vego Concept Engineering S.R.L.                  |
| Studiu             | Memoriu General                                  |
| Data elaborării    | APR 2026   |



## COLECTIV DE ELABORARE

|                    |                                  |   |   |
|--------------------|----------------------------------|---|---|
| Șef de proiect     | Urb. Augustin Ioan 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

|  |    |
|--|----|
| PLAN URBANISTIC GENERAL – COMUNA CREȚENI, JUDEȚUL VÂLCEA .....   | 15 |
| 1. METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI ETAPELE PARCURSE.....   | 16 |
| 1.1. Precizări Metodologice Generale .....   | 16 |
| 1.2. Etapele Procesului de Elaborare a PUG .....   | 17 |
| 2. SINTEZA DIAGNOSTIC: PUNCTE TARI, PUNCTE SLABE, OPORTUNITĂȚI, AMENINȚĂRI (SWOT) PENTRU COMUNA CREȚENI..... | 19 |
| 2.1. Metodologia Analizei SWOT.....  | 19 |
| 2.2. Analiza Detaliată a Punctelor Tari (Strengths) pentru Comuna Crețeni .....                              | 20 |
| 2.3. Analiza Detaliată a Punctelor Slabe (Weaknesses) pentru Comuna Crețeni .....                            | 21 |
| 2.4. Analiza Detaliată a Oportunităților (Opportunities) pentru Comuna Crețeni .....                         | 22 |
| 2.5. Analiza Detaliată a Amenințărilor (Threats) pentru Comuna Crețeni.....                                  | 23 |
| 2.6. Matricea SWOT și Concluzii Strategice .....   | 23 |
| 3. PARTEA I: INTRODUCERE ȘI CADRU GENERAL (CONFORM MODUL_00 USTGU) .....                                     | 25 |
| 3.1. Date de Identificare ale Proiectului PUG Comuna Crețeni.....  | 25 |
| 3.2. Date de Identificare ale Unității Administrativ-Teritoriale (UAT) Comuna Crețeni.....                   | 25 |
| 3.3. Necesitatea și Oportunitatea Elaborării/Actualizării PUG Comuna Crețeni.....                            | 26 |
| 4. CADRUL LEGISLATIV ȘI STRATEGIC DE REFERINȚĂ PENTRU PUG COMUNA CREȚENI .....                               | 28 |
| 4.1. Legislație Națională Fundamentală în Domeniul Amenajării Teritoriului și Urbanismului .....             | 28 |
| 4.2. Directive și Politici Europene Relevante pentru Dezvoltarea Teritorială .....                           | 30 |

|  |    |
|--|----|
| 4.3. Planuri de Amenajare a Teritoriului de Rang Superior cu Incidență asupra Comunei Crețeni .....                        | 30 |
| 4.4. Alte Documentații de Urbanism și Strategii Locale/Județene Relevante pentru Comuna Crețeni .....                      | 31 |
| 5. OBIECTIVELE GENERALE ȘI SPECIFICE ALE PUG COMUNA CREȚENI.....   | 33 |
| 5.1. Obiectivele Generale ale Dezvoltării Teritoriale.....   | 33 |
| 5.2. Obiectivele Specifice (SMART) derivate din Viziunea de Dezvoltare .....   | 34 |
| 6. PRINCIPII FUNDAMENTALE DE PLANIFICARE URBANĂ APLICATE ÎN PUG COMUNA CREȚENI (CONFORM CELOR 40 DE PRINCIPII USTGU) ..... | 37 |
| 6.1. Principiul 17: Utilizării Eficiente a Terenului și Combaterea Extinderii Urbane Necontrolate .....                    | 37 |
| 6.2. Principiul 32: Dezvoltării Corelate cu Capacitatea Edilitară.....   | 38 |
| 6.3. Principiul 29: Diversității Economice Locale și Susținerii Antreprenoriatului .....                                   | 38 |
| 6.4. Principiul 1: Coerenței Ierarhice și Legislative .....  | 38 |
| 6.5. Principiul 20: Participării Publice Active și Co-creării.....   | 39 |
| 6.6. Principiul 9: Protecției Integrate a Patrimoniului și Mediului.....   | 39 |
| 6.7. Principiul 23: Promovării Sănătății Publice prin Urbanism .....   | 39 |
| 6.8. Principiul 2: Viziunii Strategice pe Termen Lung .....  | 39 |
| 6.9. Principiul 11: Coerenței Sistemului Verde și Integrare Peisagistică.....  | 40 |
| 6.10. Principiul 21: Accesibilității Universale și Designului Incluziv .....   | 40 |
| 6.11. Principiul 38: Implementării Fazate și Realiste .....  | 40 |
| 6.12. Principiul 39: Digitalizării pentru Guvernanță și Servicii Eficiente .....   | 41 |

|  |    |
|--|----|
| 7. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI DIAGNOSTIC TERITORIAL INTEGRAT PENTRU COMUNA CREȚENI (conform MODULO1 și MODULO2 USTGU)..... | 42 |
| 7.1. Cadrul Natural, Resursele și Riscurile Naturale Specifice Comunei Crețeni.....  | 42 |
| 7.2. Populația, Structura Socială și Aspecte Demografice ale Comunei Crețeni.....  | 44 |
| 7.3. Economia Locală, Activități Productive și Potențial de Dezvoltare al Comunei Crețeni .....                                | 45 |
| 7.4. Utilizarea Terenurilor, Fondul Construit și Echipamentele Publice în Comuna Crețeni ....                                  | 45 |
| 7.5. Infrastructura de Circulație și Transport în Comuna Crețeni .....   | 46 |
| 7.6. Echiparea Tehnico-Edilitară a Comunei Crețeni .....   | 46 |
| 7.7. Patrimoniul Cultural, Istoric și Arhitectural al Comunei Crețeni.....   | 47 |
| 7.8. Opiniile și Așteptările Populației Comunei Crețeni.....   | 47 |
| 7.9. Sinteza Diagnostic: Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități, Amenințări (SWOT) pentru Comuna Crețeni.....                 | 47 |
| 8. STUDII DE FUNDAMENTARE PENTRU PLANUL URBANISTIC GENERAL (conform MODUL_03 USTGU).....                                       | 49 |
| 8.1. Clasa I: Direcție Strategică și Consultare – Fundamentul Decizional.....  | 49 |
| 8.2. Clasa: Baza Tehnică și Juridică – Suportul Geospațial și Claritatea Proprietății.....                                     | 51 |
| 8.2.1. Suportul Topografic: Reprezentarea Fidelă a Realității Fizice .....   | 51 |
| 8.2.2. Cadastrul și Evidența Imobiliară: Claritatea Juridică a Proprietății .....  | 52 |
| 8.2.3. Regimul Juridic Fundamental: Drepturi și Constrângeri de Bază.....  | 53 |
| 8.3. Clasa: Cadrul Natural și Riscuri – Constrângeri și Oportunități ale Mediului Natural.....                                 | 53 |
| 8.3.1. Cadrul Geotehnic: Condiționări pentru Fundare și Stabilitatea Terenului.....  | 54 |
| 8.3.2. Riscul de Inundabilitate: Hidrologie și Managementul Apelor .....   | 54 |



|   |    |
|---|----|
| 8.3.3. Alte Riscuri Naturale: Seismicitate și Fenomene Specifice.....                                     | 55 |
| 8.3.4. Cadrul Pedologic: Calitatea Solului și Potențialul Agricol .....                                   | 56 |
| 8.3.5. Resursele Naturale: Apă, Agregate și Alte Resurse .....  | 56 |
| 8.3.6. Factori Naturali și Sănătatea Publică .....  | 56 |
| 8.4. Clasa: Cadru Juridic, Proprietate și Reconvertii.....  | 57 |
| 8.4.1. Regimul Proprietății în Contextul Planificării Urbanistice .....                                   | 57 |
| 8.4.2. Reconvertia Funcțională a Terenurilor și Clădirilor .....  | 58 |
| 8.4.3. Regimul Special al Zonelor Protejate.....  | 59 |
| 8.5. Clasa: Infrastructură și Mobilitate – Rețele, Utilități și Sisteme de Transport .....                | 60 |
| 8.5.1. Utilități: Rețele Tehnico-Edilitare.....   | 60 |
| 8.5.2. Circulație: Trafic Rutier și Căi de Comunicație .....  | 61 |
| 8.5.3. Mobilitate Durabilă: Transport Alternativ și Accesibilitate .....                                  | 62 |
| 8.5.4. Infrastructura Digitală: Conectivitate și Servicii Smart .....                                     | 62 |
| 8.6. Clasa: Patrimoniu, Peisaj și Identitate – Memoria, Caracterul și Identitatea Vizuală a Locului ..... | 63 |
| 8.6.1. Studiul Istoric: Evoluția Urbană și Structura Memoriei Colective.....                              | 64 |
| 8.6.2. Studiul Arheologic: Diagnoza Stratelor Subterane.....  | 64 |
| 8.6.3. Studiul de Peisaj: Structura și Procesele Cadrului Natural și Antropic .....                       | 65 |
| 8.6.4. Studiul Sistemului de Spații Verzi: Infrastructura Ecologică și Socială .....                      | 65 |
| 8.6.5. Analiza Potențialului Turistic: Valorificarea Resurselor Culturale și Naturale .....               | 66 |
| 8.6.6. Branding Teritorial: Construcția Identității Vizuale .....   | 66 |
| 8.7. Clasa: Mediu, Riscuri Antropice și Adaptare Climatică.....   | 67 |



|   |    |
|---|----|
| 8.7.1. Evaluarea Strategică de Mediu (SEA) a Planului Urbanistic General .....                  | 67 |
| 8.7.2. Analiza și Managementul Riscurilor Antropice .....                                       | 68 |
| 8.7.3. Adaptarea la Schimbările Climatice și Măsuri de Mitigare .....                           | 69 |
| 8.7.4. Biodiversitate și Rețeaua Ecologică Natura 2000 .....                                    | 70 |
| 8.7.5. Managementul Zgomotului provenit din Surse Antropice .....                               | 70 |
| 8.8. Clasa: Cadrul Socio-Economic – Dinamica Umană și Economică .....                           | 70 |
| 8.8.1. Demografie: Populație, Dinamică și Prognoze .....  | 71 |
| 8.8.2. Economie: Activități, Locuri de Muncă și Poli Economici .....                            | 72 |
| 8.8.3. Locuire: Fond Locativ, Nevoi și Densități .....  | 73 |
| 8.8.4. Echitate: Acces, Vulnerabilități și Coeziune Teritorială.....                            | 73 |
| 8.9. Clasa: Studii Specifice și Servituți – Analize Punctuale Activate de Specificul Local..... | 74 |
| 8.9.1. Servituți Aeronautice Civile.....  | 75 |
| 8.9.2. Infrastructuri Majore de Interes Național sau Regional.....                              | 75 |
| 8.9.3. Alte Studii Specifice (Slot Activabil) .....   | 76 |
| 8.10. Clasa: Scara Extinsă, Integrare și Strategie .....  | 77 |
| 8.10.1. Scara Extinsă: Context Regional și Conectivitate .....                                  | 77 |
| 8.10.2. Diagnoza-Sinteză: Integrarea Analizelor Multidisciplinare .....                         | 78 |
| 8.10.3. Scenarii: Modelarea Viitorului prin Alternative Spațiale .....                          | 78 |
| 8.10.4. Strategia: Definirea Direcțiilor, Priorităților și Etapizării.....                      | 79 |
| 8.10.5. Fezabilitatea Urbanistică: Evaluarea Implementabilității .....                          | 80 |
| 8.10.6. Actualizarea Temei-Program: Mecanism de Adaptare Continuă.....                          | 80 |

|   |    |
|---|----|
| 9. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ PENTRU COMUNA CREȚENI (conform MODUL_05, 06, 07 USTGU) .....             | 82 |
| 9.1. Scenariul Strategic de Dezvoltare Reținut pentru Comuna Crețeni și Justificarea Alegerii                   | 82 |
| 9.2. Propuneri privind Limita Intravilanului pentru Comuna Crețeni .....  | 84 |
| 9.3. Zonificarea Funcțională Propusă pentru Teritoriul Comunei Crețeni.....                                     | 85 |
| 9.4. Direcții Strategice pentru Modernizarea și Dezvoltarea Infrastructurii de Transport în Comuna Crețeni..... | 86 |
| 10. DIRECȚII STRATEGICE PENTRU DEZVOLTAREA REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ÎN COMUNA CREȚENI .....                  | 87 |
| 10.1. Principii Directoare pentru Dezvoltarea Infrastructurii Tehnico-Edilitare .....                           | 87 |
| 10.2. Proiecte Majore Propuse pentru Comuna Crețeni.....  | 88 |
| 11. DIRECȚII STRATEGICE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ȘI GESTIONAREA INTEGRATĂ A RISCURILOR ÎN COMUNA CREȚENI.....  | 90 |
| 11.1. Măsurile Conceptuale pentru Protecția Mediului în Comuna Crețeni .....                                    | 90 |
| 11.2. Gestionarea Integrată a Riscurilor Naturale și Antropice.....   | 91 |
| 12. DIRECȚII STRATEGICE PENTRU PROTEJAREA ȘI VALORIFICAREA PATRIMONIULUI ÎN COMUNA CREȚENI .....                | 92 |
| 12.1. Măsurile de Protecție și Conservare a Patrimoniului.....  | 92 |
| 12.2. Intervenții de Punere în Valoare a Patrimoniului.....   | 93 |
| 13. DIRECȚII STRATEGICE PENTRU DEZVOLTAREA ECONOMICĂ ȘI SOCIALĂ DURABILĂ A COMUNEI CREȚENI.....                 | 94 |
| 13.1. Direcții pentru Stimularea Economiei și Crearea de Locuri de Muncă .....                                  | 94 |
| 13.2. Dezvoltarea Serviciilor Publice, Coeziunii Sociale și Calității Vieții .....                              | 95 |

|  |     |
|--|-----|
| 14. CONCEPTUL GENERAL PENTRU AMENAJAREA SISTEMULUI DE SPAȚII VERZI ȘI AGREMENT ÎN COMUNA CREȚENI .....                                       | 96  |
| 14.1. Crearea unei Rețele Integrate de Spații Verzi.....   | 96  |
| 14.2. Amenajarea Coridoarelor Verzi și a Zonelor de Agreement .....  | 96  |
| 14.3. Principii de Amenajare Durabilă a Spațiilor Verzi.....   | 97  |
| 15. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) AFERENT PUG COMUNA CREȚENI - PRINCIPII DIRECTOARE ȘI STRUCTURĂ CONCEPTUALĂ (conform MODUL_o6 USTGU) . | 98  |
| 15.1. Principii Generale de Reglementare pentru Teritoriul Comunei Crețeni .....   | 98  |
| 15.2. Structura Conceptuală a RLU: Capitole Generale și Specifice pe UTR-uri .....   | 99  |
| 15.3. Principalele Tipuri de Reglementări ce vor fi Incluse .....  | 101 |
| 16. IMPLEMENTARE, MONITORIZARE ȘI PARTICIPARE PUBLICĂ ÎN CADRUL PUG AL COMUNEI CREȚENI (conform MODULO8, MODUL10 și MODUL_o4 USTGU) .....    | 102 |
| 16.1. Etape Proiectate și Priorități pentru Implementarea PUG Comuna Crețeni.....  | 102 |
| 16.2. Identificarea Principalelor Surse de Finanțare pentru Proiectele PUG ale Comunei Crețeni .....   | 106 |
| 16.2.1. Categoriile de Surse de Finanțare.....   | 107 |
| 16.2.2. Strategii de Atragere a Finanțării .....   | 109 |
| 16.2.3. Tipuri de Investiții Prioritare pentru Implementarea PUG Comuna Crețeni .....  | 109 |
| 16.3. Sistemul de Monitorizare și Evaluare a Implementării PUG Comuna Crețeni.....   | 110 |
| 16.3.1. Principii Generale ale Sistemului de Monitorizare și Evaluare .....  | 111 |
| 16.3.2. Indicatori Cheie de Performanță (KPI) pentru Monitorizare.....   | 111 |
| 16.3.3. Mecanisme și Instrumente de Monitorizare .....   | 113 |
| 16.3.4. Frecvența Raportării și Actori Responsabili .....  | 113 |

|  |     |
|--|-----|
| 16.3.5. Procesul de Evaluare și Revizuire a PUG .....  | 114 |
| 17. PROCESUL DE AVIZARE ȘI APROBARE A PUG COMUNA CREȚENI .....   | 115 |
| 17.1. Cadrul Legal General de Referință .....  | 115 |
| 17.2. Etapele Specifice ale Procesului de Avizare și Aprobare .....  | 115 |
| 17.3. Asigurarea Transparenței în Procesul de Avizare .....  | 116 |
| 18. STRATEGIA DE CONSULTARE PUBLICĂ CONTINUĂ ȘI INTEGRARE A FEEDBACK-ULUI<br>CETĂȚENILOR PENTRU COMUNA CREȚENI ..... | 117 |
| 18.1. Principii Fundamentale ale Participării Publice Continue.....  | 117 |
| 18.2. Metode și Instrumente de Consultare Publică Post-Aprobare PUG .....  | 117 |
| 18.3. Mecanisme de Colectare, Analiză și Integrare a Feedback-ului Civic .....                                       | 118 |
| 18.4. Rolul Unității de Implementare a PUG (UIPUG) în Gestionarea Participării Continue .                            | 119 |
| 19. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI STRATEGICE FINALE PENTRU DEZVOLTAREA<br>DURABILĂ A COMUNEI CREȚENI .....                | 120 |
| 19.1. Sinteza Concluziilor Principale ale Planului Urbanistic General al Comunei Crețeni .....                       | 120 |
| 20. RECOMANDĂRI STRATEGICE FINALE PENTRU DEZVOLTAREA DURABILĂ A COMUNEI<br>CREȚENI.....                              | 123 |
| 20.1. Axa Strategică 1: Dezvoltare Economică Locală Diversificată și Sustenabilă .....                               | 123 |
| 20.2. Axa Strategică 2: Creșterea Calității Vieții și Coeziunii Sociale .....  | 124 |
| 20.3. Axa Strategică 3: Protecția Mediului Înconjurător și Adaptarea la Schimbările Climatice<br>.....               | 125 |
| 20.4. Axa Strategică 4: Modernizarea și Extinderea Infrastructurii Tehnico-Edilitare și de<br>Transport .....        | 126 |

|  |     |
|--|-----|
| 20.5. Axa Strategică 5: Consolidarea Capacității Administrative și Promovarea Guvernanței Participative..... | 127 |
| 21. ROLUL PLANULUI URBANISTIC GENERAL CA INSTRUMENT ACTIV ȘI CONCLUZII FINALE.....                           | 128 |
| 21.1. Rolul Planului Urbanistic General ca Instrument Activ de Planificare și Management Teritorial.....     | 128 |
| 21.2. Încheiere și Angajament pentru Viitor.....   | 130 |
| ANEXE CONCEPTUALE PENTRU PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI CREȚENI, JUDEȚUL VÂLCEA.....                   | 131 |
| ANEXA 1: HĂRȚI TEMATICE PENTRU PUG COMUNA CREȚENI, JUDEȚUL VÂLCEA.....                                       | 132 |
| ANEXA 2: LISTA PRINCIPALELOR INSTITUȚII AVIZATOARE PENTRU PUG COMUNA CREȚENI, JUDEȚUL VÂLCEA .....           | 134 |
| 1. Avize și Acorduri la Nivel Județean.....  | 134 |
| 2. Avize și Acorduri la Nivel Național (Organisme Centrale).....   | 135 |
| 3. Avize și Acorduri de la Administratorii de Rețele și Utilități .....                                      | 136 |
| ANEXA 3: PRINCIPII DE DEZVOLTARE DURABILĂ USTGU PENTRU PUG COMUNA CREȚENI, JUDEȚUL VÂLCEA .....              | 138 |
| Lista Completă a Celor 40 de Principii Fundamentale USTGU .....  | 138 |
| Selecția și Justificarea Principiilor Prioritare pentru Comuna Crețeni .....                                 | 143 |
| ANEXA 4: GLOSAR DE TERMENI USTGU UTILIZAȚI ÎN DOCUMENTAȚIA PUG COMUNA CREȚENI, JUDEȚUL VÂLCEA .....          | 146 |
| 1. Concepte Fundamentale de Date.....  | 146 |
| 2. Instrumente de Reglementare Urbanistică.....  | 147 |
| 3. Concepte de Structurare Spațială.....   | 148 |

ANEXA 5: LISTA ACTELOR NORMATIVE PRINCIPALE CARE AU STAT LA BAZA ELABORĂRII PUG COMUNA CREȚENI, JUDEȚUL VÂLCEA ..... 149

1. Legislație și Politici Europene ..... 149
2. Legislație Națională Fundamentală ..... 150
3. Documentații de Amenajare a Teritoriului de Rang Superior.....151
4. Acte Normative și Strategii Locale/Județene .....151

ANEXA 6: SINTEZA PROCESULUI DE CONSULTARE PUBLICĂ PENTRU PUG COMUNA CREȚENI, JUDEȚUL VÂLCEA ..... 153

1. Scopul, Cadrul Legal și Metodologic ..... 153
2. Etape și Metode de Consultare Utilizate ..... 154
3. Analiza Cantitativă și Calitativă a Participării ..... 155
4. Modul de Integrare a Propunerilor Pertinente ..... 156
5. Trasabilitatea și Documentarea Procesului ..... 156

ANEXA 7: FIȘE SINTETICE PENTRU TOP 10 PROIECTE PRIORITARE DIN PUG COMUNA CREȚENI, JUDEȚUL VÂLCEA ..... 157

1. Proiect Prioritar 1: Extinderea și Reabilitarea Sistemului de Alimentare cu Apă și Canalizare ..... 157
2. Proiect Prioritar 2: Modernizarea Infrastructurii Rutiere Locale ..... 158
3. Proiect Prioritar 3: Modernizarea Infrastructurii Educaționale ..... 159
4. Proiect Prioritar 4: Amenajarea unui Sistem Integrat de Spații Verzi și Agreement ..... 160
5. Proiect Prioritar 5: Protejarea și Valorificarea Patrimoniului Cultural..... 161
6. Proiect Prioritar 6: Sprijinirea Dezvoltării Agricole și a Produselor Locale ..... 162
7. Proiect Prioritar 7: Modernizarea Sistemului de Management Integrat al Deșeurilor ..... 163

|   |     |
|---|-----|
| 8. Proiect Prioritar 8: Creșterea Eficienței Energetice în Sectorul Public .....        | 164 |
| 9. Proiect Prioritar 9: Dezvoltarea Infrastructurii pentru Mobilitate Durabilă .....    | 165 |
| 10. Proiect Prioritar 10: Digitalizarea Serviciilor Publice și Cadastru Sistematic..... | 166 |

# PLAN URBANISTIC GENERAL – COMUNA CREȚENI, JUDEȚUL VÂLCEA

## Introducere:

Prezenta documentație constituie Memoriul General al Planului Urbanistic General (PUG) pentru Comuna Crețeni, Județul Vâlcea, un instrument de reglementare și planificare strategică esențial pentru dezvoltarea coerentă și durabilă a unității administrativ-teritoriale. Elaborarea acestui PUG este fundamentată pe un cadru metodologic riguros, care integrează cele mai recente prevederi legislative naționale cu principiile moderne de planificare teritorială, având ca scop final creșterea calității vieții pentru locuitori, protejarea patrimoniului natural și cultural, și stimularea unei dezvoltări economice echilibrate.

Documentația este realizată prin aplicarea metodologiei avansate USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism), un cadru de lucru ce asigură o abordare integrată, bazată pe date geospațiale precise și pe o analiză multicriterială aprofundată. Prin acest demers, se urmărește transformarea viziunii de dezvoltare a comunei Crețeni într-un set de reguli și proiecte concrete, menite să ghideze în mod predictibil și transparent evoluția teritoriului în următorii zece ani, răspunzând atât provocărilor actuale, cât și oportunităților viitoare.

## 1. METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI ETAPELE PARCURSE

Procesul de elaborare a Planului Urbanistic General (PUG) pentru Comuna Crețeni a fost structurat ca un demers complex și multi-disciplinar, menit să asigure conformitatea cu cadrul legal, fundamentarea științifică a deciziilor și alinierea la nevoile comunității locale. Acest capitol detaliază cadrul metodologic general care a stat la baza întregului proces, precum și succesiunea logică a etapelor operaționale parcurse, de la faza de documentare inițială până la definitivarea documentației în vederea aprobării.

Metodologia adoptată a urmărit crearea unui instrument de planificare nu doar normativ, ci și strategic și adaptiv, capabil să răspundă în mod eficient dinamicii teritoriale și să ghideze dezvoltarea comunei Crețeni pe o traiectorie durabilă. Rigoarea procedurală și transparența au constituit piloni fundamentali pe parcursul întregului flux de lucru, asigurând legitimitatea și aplicabilitatea documentației finale.

### 1.1. Precizări Metodologice Generale

Fundamentul normativ al întregului proces de elaborare este reprezentat de legislația națională în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului. Elaborarea prezentului Plan Urbanistic General pentru Comuna Crețeni respectă integral prevederile Ghidului metodologic privind elaborarea și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99, aprobat prin Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 13N/1999. Acest act normativ a asigurat structura canonică a documentației și a definit conținutul minim obligatoriu pentru fiecare componentă a PUG-ului.

Pe lângă cadrul normativ general, documentația a fost realizată prin aplicarea metodologiei avansate USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism), un cadru de planificare urbană digitală și inteligentă, care asigură o integrare superioară a datelor și o analiză aprofundată. Aceasta a implicat utilizarea modulelor specifice USTGU pentru fiecare etapă a procesului: Modulo0 (Inițiere și Cadru Strategic), Modulo1 (Colectare și Validare a datelor INFO\_DATA), Modulo2 (Analiză și Diagnostic teritorial integrat), Modulo3 (Coordonarea și sinteza Studiilor de Fundamentare), Modulo4 (Managementul Consultării Publice), Modulo5 (Elaborarea Soluției Urbanistice Proiective - SUP), Modulo6 (Generarea Regulilor Urbanistice Proiective - RUP și a Regulamentului Local de Urbanism - RLU), Modulo7 (Elaborarea Livrabilelor Finale), Modulo8 (Managementul procesului de Avizare și Aprobare) și, la nivel conceptual, Modul10 (Monitorizare și Revizuire Dinamică).

Un aspect esențial al metodologiei a fost integrarea nativă a datelor geospațiale în sistem GIS (Geographic Information System), conform cerințelor Ordinului nr. 904/2023. Toate informațiile cu relevanță spațială au fost structurate în baze de date georeferențiate, asigurând acuratețea analizelor și posibilitatea actualizării dinamice a planului.

## 1.2. Etapele Procesului de Elaborare a PUG

Procesul de realizare a Planului Urbanistic General pentru Comuna Crețeni a fost structurat într-o succesiune logică de opt etape principale, fiecare având obiective, activități și livrabile specifice, asigurând astfel o abordare sistematică și completă, de la analiza inițială până la procedura finală de aprobare.

- 1. Etapa 1: Documentare și Analiză Preliminară.** Această etapă fundamentală a constat în colectarea și centralizarea tuturor datelor inițiale relevante pentru teritoriul comunei Crețeni. S-au analizat date statistice (demografice, economice), studii și strategii elaborate anterior la nivel local sau județean, precum și documentații de amenajare a teritoriului de rang superior (Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Vâlcea, secțiunile relevante din Planul de Amenajare a Teritoriului Național). În paralel, s-a realizat o primă identificare a principalelor problematice teritoriale și a potențialului de dezvoltare, conturându-se astfel cadrul general de analiză.
- 2. Etapa 2: Elaborarea Temelor-Program pentru Studiile de Fundamentare.** Pe baza diagnosticului preliminar, au fost definite în detaliu temele-program pentru fiecare studiu de fundamentare considerat necesar. Pentru fiecare studiu (ex: geotehnic, hidrologic, de mediu, istoric, de circulație, socio-demografic etc.), tema-program a specificat clar obiectivele urmărite, metodologia de lucru recomandată, sursele de date ce trebuie utilizate și structura livrabilelor finale așteptate, asigurând astfel coerența și relevanța analizelor de specialitate.
- 3. Etapa 3: Realizarea și Validarea Studiilor de Fundamentare.** În această etapă, au fost contractate și elaborate studiile de specialitate de către experți în diverse domenii. Concluziile fiecărui studiu au fost analizate critic și validate din perspectiva relevanței pentru PUG. Informațiile esențiale și constrângerile rezultate din aceste analize au fost centralizate și integrate în baza de date a proiectului, devenind fundamentul obiectiv pentru formularea propunerilor de dezvoltare. O sinteză a concluziilor acestor studii este prezentată în Anexa 2 a prezentului Memoriu.
- 4. Etapa 4: Elaborarea Propunerilor Preliminare PUG.** Având la bază diagnoza teritorială completă și concluziile studiilor de fundamentare, s-a conturat conceptul general de dezvoltare

a comunei. Aceasta a inclus formularea direcțiilor strategice, elaborarea propunerilor inițiale de zonificare funcțională (cu definirea Unităților Teritoriale de Referință - UTR) și redactarea unei versiuni preliminare a Regulamentului Local de Urbanism.

5. **Etapa 5: Procesul de Consultare Publică.** Conform prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională, au fost organizate etape succesive de consultare publică, atât în fazele intermediare, cât și la finalizarea propunerilor. Acest proces a inclus dezbateri publice, expoziții și punerea la dispoziție a documentelor pentru observații, asigurând implicarea activă a cetățenilor și a factorilor interesați în procesul de planificare. Detalii privind acest proces se regăsesc în Capitolul VI și în Anexa 7.
6. **Etapa 6: Obținerea Avizelor și Acordurilor Necesare.** Documentația PUG, în diversele sale etape de elaborare, a fost transmisă spre avizare tuturor instituțiilor și organismelor abilitate, conform legislației în vigoare. Acest proces complex a implicat obținerea avizului unic de la nivel județean și a avizelor specifice de la autoritățile centrale, după caz. Lista completă a avizatorilor este prezentată în Anexa 3.
7. **Etapa 7: Definitivarea Documentației PUG.** Propunerile finale ale PUG – Memoriul General, Regulamentul Local de Urbanism și setul de Planșe de Reglementări – au fost definitive, integrând în mod justificat observațiile și recomandările pertinente primite pe parcursul procesului de avizare și al consultărilor publice.
8. **Etapa 8: Procedura de Aprobare.** Documentația PUG, completă și avizată conform legii, este supusă procedurii de aprobare de către Consiliul Local al Comunei Crețeni, devenind astfel documentul oficial de reglementare urbanistică pentru întregul teritoriu administrativ.

## 2. SINTEZA DIAGNOSTIC: PUNCTE TARI, PUNCTE SLABE, OPORTUNITĂȚI, AMENINȚĂRI (SWOT) PENTRU COMUNA CREȚENI

Acest capitol structurează sinteza diagnosticului teritorial pentru Comuna Crețeni sub forma unei analize SWOT, un instrument fundamental de planificare strategică. Prin corelarea și interpretarea datelor colectate în etapa de analiză a situației existente și a concluziilor studiilor de fundamentare, acest demers identifică factorii interni și externi care condiționează dezvoltarea localității. Obiectivul este de a contura o imagine clară a contextului actual, pentru a fundamenta o viziune de dezvoltare coerentă și pentru a defini obiectivele specifice ale Planului Urbanistic General.

Analiza SWOT este esențială pentru a înțelege dinamica complexă a teritoriului, permițând formularea unor strategii care valorifică atuurile, adresează vulnerabilitățile, capitalizează oportunitățile și minimizează riscurile. Concluziile acestei analize stau la baza direcțiilor strategice de dezvoltare, a propunerilor de zonificare și a listei de proiecte prioritare, asigurând astfel că PUG-ul devine un instrument de planificare nu doar normativ, ci și proactiv și adaptat realităților locale.

### 2.1. Metodologia Analizei SWOT

Analiza SWOT a fost realizată prin integrarea și sinteza datelor provenite din multiple surse, incluzând Strategia de Dezvoltare Locală a comunei, studiile de fundamentare elaborate în cadrul PUG și analiza detaliată a situației existente, prezentată în capitolele anterioare. Au fost identificați factorii endogeni, care țin de specificul intern al comunei – **Puncte Tari (Strengths)** și **Puncte Slabe (Weaknesses)** – și factorii exogeni, care provin din mediul extern – **Oportunități (Opportunities)** și **Amenințări (Threats)**. Acest cadru analitic permite o evaluare completă a poziției strategice a Comunei Crețeni.

Procesul a implicat o analiză calitativă și cantitativă a informațiilor, urmată de o interpretare strategică a interacțiunilor dintre acești factori. Metodologia a vizat nu doar o simplă enumerare, ci și o ierarhizare a factorilor în funcție de impactul lor potențial asupra dezvoltării durabile a localității. În final, prin intermediul matricii SWOT, s-au conturat direcțiile strategice principale (strategii SO, ST, WO și WT), care constituie fundamentul logic pentru propunerile de dezvoltare detaliate în secțiunile următoare ale Planului Urbanistic General.

## 2.2. Analiza Detaliată a Punctelor Tari (Strengths) pentru Comuna Crețeni

Punctele tari reprezintă atuurile interne, resursele și capacitățile pe care Comuna Crețeni le deține și pe care se poate baza în procesul de dezvoltare.

- 1. Poziție Geografică Favorabilă:** Proximitatea față de principalul pol urban de influență, Municipiul Drăgășani (situat la aproximativ 7 km), reprezintă un avantaj strategic major. Această legătură facilitează accesul locuitorilor la o piață a muncii mai diversificată, la servicii specializate (sănătate, educație superioară, comerț) și la infrastructură de transport regională, reducând izolarea specifică multor zone rurale.
- 2. Potențial Agricol Ridicat:** Comuna dispune de o suprafață agricolă considerabilă (1.661 ha), cu soluri fertile, specifice Piemontului Getic. Un punct forte distinctiv este potențialul viticol (286 ha), care se înscrie în tradiția renumitei zone viticole Drăgășani. Acest capital natural constituie o bază solidă pentru dezvoltarea economică, atât prin producție primară, cât și prin procesare și agroturism.
- 3. Disponibilitatea Terenurilor pentru Dezvoltare:** Existența unor suprafețe de teren pretabile pentru dezvoltări rezidențiale, de servicii sau industriale nepoluante, în special în zonele cu acces la infrastructura majoră, reprezintă o resursă importantă pentru atragerea de noi investiții și pentru o extindere controlată a intravilanului, fără a afecta semnificativ fondul agricol de calitate.
- 4. Rețele de Utilități Parțial Dezvoltate:** Prezența rețelilor de alimentare cu energie electrică și gaze naturale, deși necesită extinderi și modernizări, constituie o fundație pe care se pot construi viitoarele proiecte de dezvoltare. Acoperirea parțială a teritoriului reduce costurile inițiale pentru extinderea acestor servicii esențiale.
- 5. Cadru Natural Atractiv și Mediu de Calitate:** Relieful colinar, peisajul specific de silvostepă și nivelul redus de poluare industrială conferă comunei o calitate ridicată a mediului și un potențial peisagistic și recreativ. Aceste caracteristici pot contribui la creșterea calității vieții și la dezvoltarea turismului rural.
- 6. Patrimoniul Cultural cu Valoare Istorică:** Existența unor monumente istorice, precum Biserica de lemn "Sf. Voievozi" (1767), constituie un element de identitate locală și o resursă pentru dezvoltarea culturală și turistică, contribuind la unicitatea și atractivitatea comunei.

7. **Coeziune Socială și Tradiții Locale:** Într-o comunitate rurală de dimensiuni reduse, coeziunea socială și păstrarea tradițiilor locale pot reprezenta un capital social important, favorizând inițiativele comunitare și un sentiment puternic de apartenență.

### 2.3. Analiza Detaliată a Punctelor Slabe (Weaknesses) pentru Comuna Crețeni

Punctele slabe sunt vulnerabilitățile interne, deficiențele și limitările care pot frâna dezvoltarea comunei și care necesită măsuri corective prioritare.

1. **Infrastructură Tehnică-Edilitară Incompletă:** Acoperirea parțială a rețelelor de alimentare cu apă (sub 70%) și, în special, de canalizare (sub 40%) reprezintă o disfuncționalitate majoră, cu impact direct asupra sănătății publice, a calității mediului și a standardului de viață.
2. **Infrastructură Rutieră Locală Nemodernizată:** Un procent semnificativ din rețeaua de drumuri comunale și străzi locale (aproximativ 40-50%) se află într-o stare tehnică precară, fiind nemodernizate. Acest aspect îngreunează accesibilitatea, crește costurile de transport și afectează calitatea vieții cotidiene.
3. **Dependența de Sectorul Agricol și Diversificare Economică Redusă:** Structura economică locală este slab diversificată, cu o dependență mare de agricultură, ceea ce o face vulnerabilă la fluctuațiile pieței și la riscurile climatice. Lipsa unor oportunități de angajare în sectoare non-agricole contribuie la migrația tinerilor.
4. **Tendențe Demografice Negative:** Comuna se confruntă cu un proces de stagnare și îmbătrânire a populației (populația a scăzut de la 2.147 în 2018 la 2.130 în 2019), ceea ce generează presiune pe sistemul de asistență socială și reduce dinamismul forței de muncă pe termen lung.
5. **Dotări Publice și Spații de Agrement Insuficiente:** Rețeaua de echipamente publice necesită modernizări, iar spațiile verzi amenajate și dotările pentru recreere sunt aproape inexistente, limitând opțiunile de petrecere a timpului liber pentru toate categoriile de vârstă.
6. **Starea Precară a Patrimoniului Cultural:** Obiective de patrimoniu valoroase, precum Biserica de lemn "Sf. Voievozi", se află într-o stare avansată de degradare, existând riscul pierderii iremediabile a acestora în absența unor intervenții de conservare-restaurare.

**7. Management Deficitar al Deșeurilor:** Deși colectarea deșeurilor este funcțională, gradul de conformare la colectarea selectivă este redus, ceea ce contravine țintelor naționale de reciclare și generează costuri suplimentare pentru comunitate.

## 2.4. Analiza Detaliată a Oportunităților (Opportunities) pentru Comuna Crețeni

Oportunitățile reprezintă factorii externi favorabili, tendințele și resursele pe care comuna le poate valorifica pentru a-și accelera dezvoltarea.

- 1. Accesul la Surse de Finanțare Naționale și Europene:** Programe precum PNRR, Programul Național "Anghel Saligny" și viitoarele programe operaționale reprezintă o oportunitate majoră pentru a finanța proiectele prioritare de infrastructură, eficiență energetică și dezvoltare socială, acoperind astfel deficitul identificat.
- 2. Atragerea de Investiții și de Noi Rezidenți:** Proximitatea față de Drăgășani, combinată cu un cadru natural de calitate și un mediu de viață liniștit, poate transforma comuna într-o zonă rezidențială atractivă pentru persoanele care lucrează în oraș. Un PUG coerent poate atrage, de asemenea, investiții în activități economice nepoluante.
- 3. Creșterea Valorii Adăugate în Agricultură:** Există oportunitatea de a depăși stadiul de producție primară, prin dezvoltarea unor mici unități de procesare locală (vinificație, conserve de fructe), promovarea produselor tradiționale sub un brand local și încurajarea formelor asociative între producători.
- 4. Dezvoltarea Turismului Rural și a Agroturismului:** Valorificarea patrimoniului cultural, a tradițiilor locale și a peisajului viticol poate susține dezvoltarea de pensiuni agroturistice și crearea de trasee tematice, diversificând astfel economia locală.
- 5. Cooperarea Inter-comunală:** Dezvoltarea de proiecte în parteneriat cu localitățile învecinate, în special cu Municipiul Drăgășani, poate crește anvergura și eligibilitatea proiectelor de dezvoltare regională (transport, turism, managementul deșeurilor).
- 6. Digitalizarea și Tranziția Verde:** Alinierea la tendințele europene privind digitalizarea serviciilor publice și tranziția către o economie verde poate aduce beneficii de eficiență administrativă și poate deschide noi nișe de dezvoltare (ex: energie regenerabilă, agricultură de precizie).

## 2.5. Analiza Detaliată a Amenințărilor (Threats) pentru Comuna Crețeni

Amenințările sunt factorii externi negativi, riscurile și constrângerile care pot periclita dezvoltarea comunei și pentru care trebuie elaborate strategii de atenuare.

1. **Presiune Urbanistică Necontrolată:** Proximitatea față de Drăgășani poate genera o presiune imobiliară speculativă, care, în absența unor reglementări clare prin PUG, poate duce la o dezvoltare haotică, la consumul irațional de teren agricol și la pierderea caracterului rural al localității.
2. **Accenturarea Declinului Demografic:** Continuarea tendințelor de îmbătrânire și migrație a tinerilor poate duce la o depopulare a satelor, la o lipsă acută de forță de muncă și la dificultăți în susținerea serviciilor publice esențiale.
3. **Vulnerabilitate la Schimbările Climatice:** Creșterea frecvenței și intensității fenomenelor meteorologice extreme (secetă prelungită, ploi torențiale) poate afecta grav producția agricolă, principala sursă de venit, și poate crește riscul de inundații locale sau eroziune a solului.
4. **Concurența Regională:** Dezvoltarea mai rapidă a altor localități din regiune poate reduce atractivitatea comunei pentru investitori și pentru forța de muncă calificată.
5. **Instabilitate Legislativă și Economică:** Modificările frecvente ale cadrului legislativ național sau eventualele crize economice pot afecta predictibilitatea investițiilor și pot reduce accesul la surse de finanțare.
6. **Creșterea Costurilor cu Utilitățile și Serviciile Publice:** Majorarea prețurilor la energie și a tarifelor pentru managementul deșeurilor poate pune o presiune suplimentară pe bugetul local și pe gospodăriile individuale, în special pe cele cu venituri reduse.

## 2.6. Matricea SWOT și Concluzii Strategice

Corelarea factorilor interni și externi permite formularea unor direcții strategice fundamentale, care vor ghida propunerile PUG pentru Comuna Crețeni.

- **Strategii SO (Maxi-Maxi): Utilizarea Punctelor Tari pentru a Valorifica Oportunitățile.** Comuna trebuie să utilizeze poziția sa geografică favorabilă și potențialul agricol pentru a atrage investiții în agroturism și în unități de procesare a produselor locale, accesând fonduri europene dedicate dezvoltării rurale. Terenurile disponibile pot fi promovate activ pentru dezvoltări rezidențiale de calitate, destinate celor care doresc să combine un stil de viață rural cu accesul la facilitățile urbane din Drăgășani.



- **Strategii ST (Maxi-Mini): Utilizarea Punctelor Tari pentru a Atenua Amenințările.** Potențialul agricol și cadrul natural de calitate trebuie protejate printr-o reglementare urbanistică strictă, care să prevină extinderea haotică și să conserve identitatea rurală. Consolidarea unei economii locale bazate pe produse de calitate poate crește reziliența în fața concurenței regionale și a crizelor economice.
- **Strategii WO (Mini-Maxi): Depășirea Punctelor Slabe prin Valorificarea Oportunităților.** Aceasta este direcția strategică prioritară. Fondurile naționale și europene trebuie utilizate masiv pentru a elimina deficitul de infrastructură (apă, canalizare, drumuri). Modernizarea infrastructurii va crește calitatea vieții și atractivitatea comunei, contribuind la atenuarea declinului demografic.
- **Strategii WT (Mini-Mini): Minimizarea Punctelor Slabe și a Amenințărilor.** Este o strategie defensivă, de reducere a riscurilor. O planificare urbanistică riguroasă este esențială pentru a gestiona presiunea imobiliară și pentru a evita dezvoltarea în zone vulnerabile. Neglijarea modernizării infrastructurii, coroborată cu declinul demografic, poate duce la o marginalizare pe termen lung a comunei.

### 3. PARTEA I: INTRODUCERE ȘI CADRU GENERAL (CONFORM MODUL\_00 USTGU)

Acest capitol stabilește cadrul fundamental al documentației Planului Urbanistic General (PUG) pentru Comuna Crețeni, prezentând datele de identificare ale proiectului și ale unității administrativ-teritoriale, precum și justificarea necesității și oportunității acestui demers de planificare strategică. Informațiile sunt structurate conform cerințelor Modulului 00 din metodologia USTGU, asigurând o bază de referință clară pentru întreaga documentație.

Demersul de actualizare și digitalizare a PUG-ului este un pas esențial pentru orientarea dezvoltării coerente a comunei, pentru alinierea la cadrul legislativ actual și pentru valorificarea potențialului local într-un mod sustenabil și predictibil.

#### 3.1. Date de Identificare ale Proiectului PUG Comuna Crețeni

- **Denumirea completă a lucrării:** Plan Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism aferent Comunei Crețeni, Județul Vâlcea – Actualizare și Digitalizare conform Metodologiei USTGU.
- **Beneficiar:** Primăria Comunei Crețeni, Consiliul Local al Comunei Crețeni, reprezentând interesele comunității locale.
- **Elaborator:** VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L. Sediul: Mun. București, Sector 6, Bd. Iuliu Maniu, nr. 6Q, et. 9, biroul 2. Date de contact: Telefon 0371.488.936, Email office@vego.holdings.
- **Coordonator Proiect:** Manta George, având funcția de Administrator al VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.
- **Colectiv de Elaborare Detaliat:** Colectivul de elaborare este compus dintr-o echipă multidisciplinară de specialiști atestați, incluzând urbaniști (RUR), arhitecți (OAR), ingineri geodezi, ingineri de mediu, sociologi, economiști și specialiști GIS, ale căror detalii se regăsesc în documentele contractuale.

#### 3.2. Date de Identificare ale Unității Administrativ-Teritoriale (UAT) Comuna Crețeni

- **Cod SIRUTA:** 137130, **Denumire Oficială:** Comuna Crețeni, **Tip UAT:** comună.

- **Județul:** Vâlcea, **Regiunea de Dezvoltare:** Sud-Vest Oltenia.
- **Suprafața Administrativă Totală:** 2.869 ha.
- **Populația Stabilă (conform datelor pentru 2019):** 2.130 locuitori.
- **Coordonate Geografice de Referință (Centroid UAT):** Aproximativ 44.65° N, 24.23° E.
- **Scurt Istoric relevant pentru dezvoltarea teritorială a Comunei Crețeni:** Prima atestare documentară a localității datează din anul 1467, în timpul domniei lui Radu cel Frumos, având o istorie bogată care precede chiar atestarea centrului polarizator Drăgășani (1535). Evoluția teritorială a fost organică, specifică așezărilor rurale din Piemontul Getic, marcată de dezvoltarea agriculturii și viticulturii. Configurația actuală, cu sate dispuse liniar de-a lungul căilor de comunicație, reflectă această evoluție istorică și tradițiile locale.

### 3.3. Necesitatea și Oportunitatea Elaborării/Actualizării PUG Comuna Crețeni

- **Fundamentarea deciziei Autorității Publice Locale (APL):** Decizia de inițiere a elaborării PUG a fost fundamentată prin Hotărârea Consiliului Local, având în vedere expirarea valabilității documentației anterioare și necesitatea stringentă de aliniere la noile prevederi legislative, precum și la oportunitățile de dezvoltare apărute în context național și european. Finanțarea proiectului este asigurată prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), Componenta 10 - Fondul Local.
- **Probleme și disfuncționalități identificate:** Analiza critică a dezvoltării actuale și a PUG-ului anterior a evidențiat mai multe disfuncționalități. Printre acestea se numără dezvoltări necoordonate, presiune asupra infrastructurii existente, acoperire incompletă cu rețele de apă și canalizare, starea tehnică necorespunzătoare a unor drumuri locale și necesitatea unei mai bune protejări a peisajului și a terenurilor agricole de calitate. Aceste probleme, detaliate în studiile de fundamentare, impun o reglementare urbanistică actualizată și coerentă.
- **Oportunități de dezvoltare și aliniere la noi contexte strategice:** Noul PUG reprezintă o oportunitate strategică pentru Comuna Crețeni. Acesta permite valorificarea potențialului local (agricol, turistic, poziție geografică favorabilă față de Drăgășani), atragerea de noi investiții și accesarea de fonduri naționale și europene (precum cele din

PNRR și Politică Agricolă Comună). Implementarea metodologiei USTGU asigură crearea unei documentații digitale, inteligente și adaptive, aliniată la directivele europene privind dezvoltarea durabilă, Pactul Verde și digitalizarea, pregătind comuna pentru provocările și oportunitățile viitoare.

## 4. CADRUL LEGISLATIV ȘI STRATEGIC DE REFERINȚĂ PENTRU PUG COMUNA CREȚENI

Elaborarea Planului Urbanistic General (PUG) pentru Comuna Crețeni este un proces complex, riguros reglementat, care se ancorează într-un cadru legislativ și strategic multi-nivel, de la legislația națională fundamentală până la politicile europene și documentele de planificare de rang superior. Acest capitol sistematizează sursele de drept și de planificare strategică care au constituit fundamentul normativ și conceptual al întregii documentații, asigurând coerența, legalitatea și alinierea propunerilor la obiectivele de dezvoltare pe termen lung.

Respectarea acestui cadru de referință este esențială nu doar pentru a garanta conformitatea juridică a PUG-ului, ci și pentru a asigura integrarea armonioasă a dezvoltării locale în tendințele regionale, naționale și europene. Fiecare decizie de planificare și fiecare reglementare propusă în prezentul document este rezultatul unei analize atente a acestor surse, reflectând un angajament pentru o dezvoltare durabilă, echilibrată și responsabilă a teritoriului Comunei Crețeni.

### 4.1. Legislație Națională Fundamentală în Domeniul Amenajării Teritoriului și Urbanismului

Cadrul juridic național constituie pilonul de bază al întregului demers de planificare. Prevederile PUG Comuna Crețeni sunt în deplină concordanță cu următoarele acte normative esențiale:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 265/2006.

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată.
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată.
- Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan.
- Hotărârea Guvernului nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.
- Codul Silvic – Legea nr. 46/2008, republicat.
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.
- Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006, republicată.
- Legea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare nr. 241/2006, republicată.
- Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012.
- Ordonanța Guvernului nr. 2/2021 privind unele măsuri pentru elaborarea Planului național de amenajare a teritoriului României.
- Alte acte normative relevante pentru contextul specific al Comunei Crețeni, incluzând legislația privind siguranța la foc (Legea 307/2006), protecția civilă (OUG 21/2004), calitatea aerului (Legea 104/2011), zgomotul ambiental (HG 321/2005) și regimul deșeurilor (OUG 92/2021), au fost de asemenea luate în considerare în elaborarea reglementărilor specifice.

## 4.2. Directive și Politici Europene Relevante pentru Dezvoltarea Teritorială

Planificarea urbanistică modernă este intrinsec legată de obiectivele strategice ale Uniunii Europene, care promovează o dezvoltare durabilă, justă și verde. Propunerile PUG Crețeni sunt aliniate la următoarele documente și politici europene:

- **Pactul Verde European (European Green Deal):** Obiectivele sale privind neutralitatea climatică, economia circulară, protecția biodiversității, strategia "De la fermă la furculiță" și mobilitatea durabilă sunt integrate în propunerile de dezvoltare, în special în ceea ce privește protecția mediului și dezvoltarea agricolă sustenabilă.
- **Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) al României:** Componentele cu impact teritorial, precum C1 (Managementul apei), C2 (Păduri și biodiversitate), C5 (Valul renovării), C6 (Energie) și C10 (Fondul Local), constituie surse de finanțare și direcții de acțiune prioritare care sunt reflectate în lista de proiecte propuse.
- **Noua Cartă de la Leipzig (2020):** Principiile sale privind puterea transformatoare a orașelor și localităților pentru binele comun au ghidat abordarea PUG asupra dezvoltării integrate, juste și productive.
- **Agenda Teritorială 2030 a Uniunii Europene – "Un viitor pentru toate locurile":** Obiectivele sale de a asigura perspective de viitor pentru toate teritoriile și de a promova o dezvoltare echilibrată (o Europă Justă și o Europă Verde) sunt transpuse în strategiile de reducere a disparităților și de valorificare a potențialului local.
- **Directivile de Mediu:** Directiva 2001/42/CE (SEA), Directiva 2000/60/CE (Cadru Apă), Directiva 2008/50/CE (Calitatea aerului), Directiva Habitate (92/43/CEE) și Directiva Păsări (2009/147/CE) au impus constrângeri și au orientat măsurile de protecție a mediului și a patrimoniului natural.

## 4.3. Planuri de Amenajare a Teritoriului de Rang Superior cu Incidență asupra Comunei Crețeni

PUG Comuna Crețeni respectă și detaliază prevederile documentațiilor de amenajare a teritoriului de rang superior, asigurând coerența ierarhică a planificării.

- **Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN):** Au fost preluate prevederile din secțiunile aprobate, cu relevanță pentru teritoriul comunei:

- *Secțiunea I – Căi de comunicație:* S-au preluat culoarele de protecție și dezvoltare pentru DN 67B, ca parte a rețelei de transport de interes național.
  - *Secțiunea II – Apa:* S-au integrat prevederile privind protecția resurselor de apă, în special a râului Pesceana, în corelare cu planurile de management ale bazinului hidrografic Olt.
  - *Secțiunea IV – Rețeaua de localități:* S-a luat în considerare rolul funcțional al Comunei Crețeni în rețeaua națională, ca localitate rurală în aria de influență a polului urban Drăgășani.
  - *Secțiunea V – Zone de risc natural:* S-au preluat principiile de management al riscurilor la nivel național pentru zonele cu risc seismic și s-au detaliat la nivel local prin studii specifice.
- **Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Vâlcea:** Documentația PUG preia și detaliază explicit prevederile PATJ Vâlcea referitoare la Comuna Crețeni, incluzând: rolul comunei în rețeaua de localități a județului, coridoarele de dezvoltare județene care tranzitează teritoriul (infrastructura rutieră DJ 677A), precum și direcțiile strategice de dezvoltare economică, socială și de mediu stabilite la nivel județean.

#### 4.4. Alte Documentații de Urbanism și Strategii Locale/Județene Relevante pentru Comuna Crețeni

Pentru a asigura continuitatea și coerența planificării, PUG a fost corelat cu documentațiile și strategiile existente la nivel local și județean:

- **Planul Urbanistic General anterior al Comunei Crețeni:** S-a realizat o analiză a principalelor disfuncționalități identificate în aplicarea acestuia, iar noul PUG își propune să le corecteze. Valabilitatea documentației anterioare a fost prelungită prin HCL 46/29.09.2022 până la aprobarea prezentului plan.
- **Strategia de Dezvoltare Locală (SDL) a Comunei Crețeni pentru perioada 2021-2027:** Obiectivele și proiectele prioritare din SDL, aprobate prin HCL nr. 19/28.04.2022, au fost integrate în propunerile PUG, asigurând o legătură directă între planificarea strategică și cea spațială.

- **Strategia de Dezvoltare a Județului Vâlcea:** Direcțiile de dezvoltare relevante pentru Comuna Crețeni, în special cele legate de agricultură, turism și infrastructură, au fost luate în considerare pentru a asigura sinergia cu obiectivele județene.

## 5. OBIECTIVELE GENERALE ȘI SPECIFICE ALE PUG COMUNA CREȚENI

Acest capitol definește cadrul strategic al Planului Urbanistic General (PUG) pentru Comuna Crețeni, articulând obiectivele generale și specifice care vor ghida dezvoltarea teritorială a localității în următorii zece ani. Aceste obiective nu sunt simple declarații de intenție, ci constituie un set de ținte măsurabile și acționabile, formulate în format SMART (Specifice, Măsurabile, Abordabile, Relevante, Temporalizate). Ele derivă direct din viziunea de dezvoltare durabilă a comunei și sunt fundamentate pe o înțelegere profundă a realităților locale, așa cum au fost ele identificate în diagnoza teritorială și în analiza SWOT.

Rolul acestui set de obiective este de a asigura coerența tuturor propunerilor din PUG, de la zonificarea funcțională la lista de proiecte prioritare, și de a oferi un instrument clar pentru monitorizarea progresului și evaluarea impactului implementării planului. Prin stabilirea acestor direcții strategice, se urmărește transformarea Comunei Crețeni într-o comunitate mai prosperă, mai rezilientă și mai atractivă, care valorifică în mod inteligent resursele proprii și asigură o calitate superioară a vieții pentru toți locuitorii săi.

### 5.1. Obiectivele Generale ale Dezvoltării Teritoriale

Obiectivele generale stabilesc direcțiile majore de acțiune și reflectă viziunea pe termen lung pentru Comuna Crețeni. Acestea acoperă principalele domenii de intervenție ale PUG și sunt concepute pentru a crea un cadru de dezvoltare echilibrat, care integrează aspectele sociale, economice, de mediu și de infrastructură.

- **OG1: Îmbunătățirea calității vieții și a condițiilor de locuire pentru toți cetățenii.** Acest obiectiv se concentrează pe crearea unui mediu de viață sănătos, sigur și confortabil, prin modernizarea infrastructurii de bază, asigurarea accesului la servicii publice de calitate și amenajarea unor spații publice atractive.
- **OG2: Creșterea atractivității economice și a competitivității Comunei Crețeni prin diversificare și inovare.** Acest obiectiv vizează consolidarea economiei locale, reducerea dependenței de agricultură și crearea de noi oportunități de angajare, prin atragerea de investiții și sprijinirea antreprenoriatului în sectoare cu potențial de creștere, precum turismul rural și serviciile.

- **OG3: Protejarea, conservarea și valorificarea durabilă a patrimoniului natural și cultural.** Obiectivul urmărește conservarea identității locale, protejarea peisajului specific Piemontului Getic și a resurselor naturale, precum și restaurarea și integrarea monumentelor istorice în viața comunității.
- **OG4: Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii tehnico-edilitare și de transport pentru a susține dezvoltarea durabilă.** Acest obiectiv este fundamental pentru funcționalitatea comunei și se referă la asigurarea unei infrastructuri rutiere moderne și sigure, la extinderea completă a rețelelor de utilități și la promovarea mobilității durabile.
- **OG5: Consolidarea capacității administrative și promovarea unei guvernante locale participative și eficiente.** Obiectivul vizează modernizarea administrației publice, creșterea transparenței decizionale și implicarea activă a cetățenilor în procesul de planificare și monitorizare a dezvoltării locale.

## 5.2. Obiectivele Specifice (SMART) derivate din Viziunea de Dezvoltare

Pentru fiecare obiectiv general, au fost formulate obiective specifice cuantificabile, cu termene clare, care transformă viziunea strategică în acțiuni concrete. Acestea sunt direct ancorate în concluziile analizei SWOT, adresând punctele slabe identificate și valorificând oportunitățile.

### În legătură cu Obiectivul General 1 (Calitatea Vieții):

- **OS1.1:** Creșterea gradului de acoperire cu servicii de bază prin extinderea rețelei de alimentare cu apă potabilă de la sub 70% la 100% și a rețelei de canalizare menajeră de la sub 40% la 100% până în anul 2035.
- **OS1.2:** Îmbunătățirea accesului la servicii de sănătate prin modernizarea și dotarea dispensarului uman din comuna Crețeni în următorii 4 ani.
- **OS1.3:** Creșterea suprafeței de spații verzi amenajate pe locuitor de la o valoare estimată sub 1 mp/locuitor la un minim de 5 mp/locuitor până în anul 2030, prin amenajarea unui parc central și a unor locuri de joacă în fiecare sat.

### În legătură cu Obiectivul General 2 (Dezvoltare Economică):

- **OS2.1:** Stimularea diversificării economice prin crearea a cel puțin 50 de noi locuri de muncă în sectoare non-agricole (turism rural, servicii, procesare locală a produselor agricole) în următorii 5 ani.

- **OS2.2:** Sprijinirea producătorilor locali prin crearea unui centru de colectare și promovare a produselor agricole și prin facilitarea accesului la piețele de desfacere, în următorii 6 ani.
- **OS2.3:** Creșterea atractivității turistice a comunei prin dezvoltarea a cel puțin două trasee tematice (unul cultural-istoric și unul viticol) și prin sprijinirea înființării a minim 3 noi pensiuni agroturistice până în 2031.

#### În legătură cu Obiectivul General 3 (Patrimoniul și Mediul):

- **OS3.1:** Asigurarea conservării patrimoniului cultural prin demararea lucrărilor de restaurare la Biserica de lemn "Sf. Voievozi" în termen de 3 ani și prin instituirea unor zone de protecție clare pentru toate monumentele istorice.
- **OS3.2:** Protejarea terenurilor agricole cu potențial ridicat prin limitarea extinderii intravilanului exclusiv pe terenuri cu clasă de fertilitate redusă, pe toată perioada de valabilitate a PUG.
- **OS3.3:** Creșterea gradului de colectare selectivă a deșeurilor de la sub 15% (valoare estimată) la minim 50% până în anul 2029, prin implementarea unui sistem modern de management integrat al deșeurilor.

#### În legătură cu Obiectivul General 4 (Infrastructură):

- **OS4.1:** Asfaltarea și modernizarea a 100% din rețeaua de drumuri comunale și străzi locale (aproximativ 15-20 km, valoare de confirmat prin studii) până în anul 2032, incluzând realizarea de șanțuri și podețe.
- **OS4.2:** Creșterea siguranței și confortului pentru mobilitatea nemotorizată prin amenajarea a cel puțin 10 km de trotuare și 5 km de piste pentru biciclete de-a lungul drumurilor principale până în 2034.
- **OS4.3:** Reducerea consumului de energie pentru iluminatul public cu cel puțin 40% în următorii 5 ani, prin modernizarea sistemului cu tehnologie LED și implementarea unui sistem de telegestiune.

#### În legătură cu Obiectivul General 5 (Guvernanță):

- **OS5.1:** Implementarea unui portal GIS public interactiv pentru PUG-ul Comunei Crețeni în termen de 2 ani de la aprobarea documentației, pentru a asigura transparența și accesul facil la informații.



- **OS5.2:** Creșterea gradului de participare a cetățenilor la deciziile urbanistice cu 30% în următorii 4 ani, prin organizarea de consultări publice periodice și utilizarea platformelor digitale de feedback.
- **OS5.3:** Finalizarea procesului de cadastrare sistematică pentru 100% din imobilele de pe teritoriul comunei până la finalul anului 2030, pentru a asigura claritatea regimului de proprietate.

## 6. PRINCIPII FUNDAMENTALE DE PLANIFICARE URBANĂ APLICATE ÎN PUG COMUNA CREȚENI (CONFORM CELOR 40 DE PRINCIPII USTGU)

Acest capitol fundamentează cadrul doctrinar și strategic al Planului Urbanistic General al Comunei Crețeni, prin detalierea principiilor de planificare care au ghidat elaborarea propunerilor. Dintr-un set comprehensiv de 40 de principii fundamentale definite în cadrul metodologiei USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism), a fost selectat un nucleu de 12 principii prioritare, considerate esențiale pentru a răspunde provocărilor și oportunităților specifice ale comunei. Această selecție nu exclude aplicarea implicită a celorlalte principii, ci concentrează atenția și resursele către direcțiile de acțiune cu cel mai mare impact.

Fiecare principiu prioritar este argumentat în contextul direct al diagnozei teritoriale, corelând necesitatea aplicării sale cu problemele concrete identificate în analiza SWOT și cu viziunea de dezvoltare durabilă a comunei. Acest demers asigură că Planul Urbanistic General nu este un simplu exercițiu normativ, ci un instrument strategic, ancorat în realitatea locală, care transformă principiile teoretice în reguli și proiecte concrete, menite să ghideze Comuna Crețeni către un viitor mai prosper, echilibrat și rezilient.

### 6.1. Principiul 17: Utilizării Eficiente a Terenului și Combaterea Extinderii Urbane Necontrolate

Acest principiu este de o importanță capitală pentru Comuna Crețeni, având în vedere două realități majore identificate în diagnoză: potențialul agricol ridicat, în special cel viticol (286 ha), și presiunea urbanistică generată de proximitatea față de polul urban Drăgășani. Aplicarea sa vizează protejarea resurselor funciare fertile, care reprezintă un pilon al economiei și identității locale, și prevenirea unei dezvoltări rezidențiale haotice, costisitoare și nesustenabile. Concret, PUG va transpune acest principiu prin măsuri stricte de limitare a extinderii nejustificate a intravilanului, prioritizând dezvoltarea în interiorul perimetrului existent, prin valorificarea terenurilor libere și reconversia celor subutilizate. Orice propunere de extindere va fi analizată riguros, condiționată de epuizarea posibilităților de dezvoltare internă și permisă doar pe terenuri cu clasă de fertilitate redusă, asigurându-se că dezvoltarea nu se face în detrimentul securității alimentare și al peisajului specific zonei.

## 6.2. Principiul 32: Dezvoltării Corelate cu Capacitatea Edilitară

Diagnoza teritorială a scos în evidență un deficit major și o vulnerabilitate critică a comunei: acoperirea incompletă a rețelelor de alimentare cu apă (sub 70%) și, în special, de canalizare (sub 40%). Acest principiu devine astfel o regulă de aur, non-negociabilă, în procesul de autorizare. Aplicarea sa înseamnă că nicio dezvoltare imobiliară nouă, fie ea extindere de intravilan sau densificare în cel existent, nu va fi aprobată fără o garanție fermă a existenței sau a realizării concomitente a infrastructurii tehnico-edilitare necesare. Această abordare previne crearea de noi zone rezidențiale precare, dependente de soluții individuale improvizate (fose septice, puțuri), care generează riscuri pentru sănătatea publică și mediu. Prin PUG, se va institui obligativitatea racordării la sistemele centralizate, iar programele de investiții vor fi prioritizate pentru a elimina decalajele existente și a asigura suportul necesar pentru o dezvoltare coerentă.

## 6.3. Principiul 29: Diversității Economice Locale și Susținerii Antreprenoriatului

Dependența masivă de agricultură, deși reprezintă un punct forte, face economia locală vulnerabilă la fluctuațiile pieței și la riscurile climatice. Acest principiu vizează crearea unui cadru urbanistic care să stimuleze diversificarea economică. PUG va juca un rol activ în acest sens prin delimitarea unor zone specifice pentru activități non-agricole – mici unități de producție nepoluante, zone pentru servicii și comerț, infrastructură pentru agroturism – amplasate strategic, cu acces la căile de comunicație majore. Prin crearea unui mediu predictibil și prin asigurarea infrastructurii de suport, se urmărește atragerea de noi investiții care să genereze locuri de muncă, să crească veniturile la bugetul local și să ofere alternative economice pentru locuitori, în special pentru tineri.

## 6.4. Principiul 1: Coerenței Ierarhice și Legislative

Acest principiu fundamental asigură legalitatea și legitimitatea întregii documentații. PUG-ul Comunei Crețeni nu este un document izolat, ci o piesă într-un sistem de planificare multi-nivel. Aplicarea sa concretă înseamnă alinierea deplină a tuturor propunerilor la prevederile documentațiilor de rang superior, precum Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Vâlcea și Planurile de Amenajare a Teritoriului Național, precum și la întregul cadru legislativ în vigoare. {"Planificarea spațială este o activitate obligatorie, continuă și de perspectivă, desfășurată în interesul colectivităților, care trebuie să armonizeze dezvoltarea cu protecția."} [Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, 2001].

Respectarea riguroasă a acestui principiu este, de asemenea, o condiție esențială pentru a garanta eligibilitatea proiectelor de investiții propuse pentru finanțări naționale sau europene.

### **6.5. Principiul 20: Participării Publice Active și Co-creării**

Într-o comunitate de dimensiuni reduse precum Comuna Crețeni, dezvoltarea nu poate fi un proces impus, ci unul asumat colectiv. Acest principiu subliniază importanța dialogului constant cu cetățenii, mediul de afaceri și societatea civilă. Pe parcursul elaborării PUG, aplicarea acestui principiu s-a materializat prin consultări publice care au influențat direct prioritizarea proiectelor, cum ar fi modernizarea drumurilor sau amenajarea de spații de agrement. Post-aprobare, principiul va fi menținut printr-o strategie de consultare continuă, transformând cetățenii în parteneri activi în monitorizarea implementării și în identificarea noilor nevoi ale comunității, asigurând astfel relevanța și succesul pe termen lung al planului.

### **6.6. Principiul 9: Protecției Integrate a Patrimoniului și Mediului**

Comuna Crețeni deține valori de patrimoniu cultural și natural care îi definesc identitatea. Starea precară a unor monumente istorice, precum Biserica de lemn "Sf. Voievozi", impune o abordare proactivă și integrată. Acest principiu se transpune în PUG prin delimitarea unor zone de protecție clare, cu reglementări stricte care să asigure conservarea, restaurarea și punerea în valoare a acestor elemente. Protecția nu este privită ca o frână în calea dezvoltării, ci ca o condiție a acesteia. PUG va promova un model de dezvoltare în care patrimoniul cultural și cadrul natural atractiv devin resurse pentru turism, educație și consolidarea identității locale.

### **6.7. Principiul 23: Promovării Sănătății Publice prin Urbanism**

Planificarea urbanistică are un impact direct asupra sănătății și bunăstării populației. Acest principiu orientează propunerile PUG către crearea unui mediu de viață sănătos. Prioritatea absolută în acest sens este eliminarea deficitului de infrastructură sanitară de bază, prin extinderea rețelelor de apă potabilă sigură și canalizare. Dincolo de aceasta, principiul se reflectă în propunerile de amenajare a unor spații verzi accesibile pentru recreere și mișcare, în crearea unei rețele sigure de trotuare și piste pentru biciclete care să încurajeze mobilitatea activă, și în reglementări care limitează poluarea fonică și a aerului.

### **6.8. Principiul 2: Viziunii Strategice pe Termen Lung**

Comuna Crețeni se confruntă cu provocări demografice serioase, precum stagnarea și îmbătrânirea populației. În acest context, o viziune pe termen scurt, reactivă, este insuficientă. Acest principiu

impune PUG-ului să adopte o perspectivă strategică pe termen de cel puțin 10 ani, care să vizeze nu doar gestionarea problemelor actuale, ci și crearea condițiilor pentru inversarea tendințelor negative. Prin promovarea unui mediu de viață de calitate, prin sprijinirea diversificării economice și prin modernizarea serviciilor, PUG urmărește să crească atractivitatea comunei, în special pentru familiile tinere, asigurând astfel vitalitatea și sustenabilitatea comunității pe termen lung.

### **6.9. Principiul 11: Coerenței Sistemului Verde și Integrare Peisagistică**

Cadrul natural și peisajul rural reprezintă unul dintre cele mai importante atuuri ale comunei. Acest principiu vizează tratarea spațiilor verzi nu ca elemente izolate, ci ca o rețea interconectată – o infrastructură verde. PUG va propune crearea unui sistem coerent de spații verzi, care să includă parcuri, aliniamente stradale, zone de protecție a cursurilor de apă (precum pârâul Pesceana) și coridoare ecologice. Acest sistem va îndeplini funcții multiple: de protecție a biodiversității, de îmbunătățire a microclimatului, de recreere și de structurare a peisajului, contribuind decisiv la creșterea calității vieții și a atractivității turistice a comunei.

### **6.10. Principiul 21: Accesibilității Universale și Designului Incluziv**

Tendința de îmbătrânire a populației, dar și responsabilitatea față de toate categoriile de cetățeni, fac ca acest principiu să fie deosebit de relevant pentru Comuna Crețeni. Aplicarea sa înseamnă că toate noile amenajări de spații publice, trotuare și clădiri de interes public trebuie proiectate fără bariere arhitecturale, asigurând accesul facil pentru persoanele vârstnice, pentru părinții cu cărucioare și pentru persoanele cu dizabilități. Amenajarea de trotuare sigure, rampe de acces și mobilier urban adaptat nu este un lux, ci o condiție esențială pentru a crea o comunitate incluzivă, în care toți membrii pot participa activ la viața socială.

### **6.11. Principiul 38: Implementării Fazate și Realiste**

O viziune strategică, oricât de ambițioasă, rămâne irelevantă dacă nu poate fi implementată. Având în vedere resursele financiare și administrative limitate ale unei comune, acest principiu impune o abordare pragmatică. PUG-ul va propune o listă de proiecte prioritare, ierarhizată în funcție de urgență, impact și oportunități de finanțare. Implementarea va fi planificată în etape realiste (pe termen scurt, mediu și lung), permițând administrației locale să se concentreze pe proiecte fezabile și să construiască progresiv, pas cu pas, atingerea viziunii de dezvoltare. Această abordare fazată asigură predictibilitate și crește șansele de succes ale implementării.

## 6.12. Principiul 39: Digitalizării pentru Guvernanță și Servicii Eficiente

Modernizarea administrației publice este un pas necesar pentru a răspunde eficient nevoilor cetățenilor în secolul XXI. Acest principiu încurajează adoptarea tehnologiilor digitale pentru a crește transparența, a simplifica procedurile și a îmbunătăți comunicarea. PUG, fiind elaborat în format GIS, constituie el însuși un prim pas major în această direcție. Propunerile vor viza dezvoltarea ulterioară a unor servicii publice online (e-guvernare), crearea unor platforme interactive pentru consultarea publică și utilizarea sistemelor "smart village" pentru un management mai eficient al resurselor, precum iluminatul public sau monitorizarea mediului.

## 7. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI DIAGNOSTIC TERITORIAL INTEGRAT PENTRU COMUNA CREȚENI (conform MODULO1 și MODULO2 USTGU)

Acest capitol fundamentează propunerile Planului Urbanistic General prin realizarea unei analize detaliate a situației existente în Comuna Crețeni. Demersul, realizat în conformitate cu Modulele 01 (Colectare și Validare) și 02 (Analiză și Diagnostic) ale metodologiei USTGU, structurează o imagine completă a teritoriului, acoperind cadrul natural, contextul socio-demografic, structura economică, utilizarea terenurilor și starea infrastructurii. Diagnoza rezultată constituie punctul de plecare pentru formularea unei viziuni de dezvoltare coerente și adaptate specificului local.

Analiza integrează date din surse multiple, de la documente strategice locale, precum Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a comunei, până la normative tehnice și date statistice, asigurând o bază solidă pentru deciziile de planificare. Obiectivul este de a identifica atât punctele forte și oportunitățile, cât și disfuncționalitățile și riscurile, pentru a contura un diagnostic teritorial integrat, care să ghideze în mod eficient dezvoltarea viitoare a comunei.

### 7.1. Cadrul Natural, Resursele și Riscurile Naturale Specifice Comunei Crețeni

Comuna Crețeni este situată în partea de sud a județului Vâlcea, în unitatea geomorfologică a Piemontului Getic, în zona de contact cu Câmpia Română, la o distanță de aproximativ 7 km de municipiul Drăgășani, principalul pol urban de influență. Relieful este predominant colinar, cu altitudini medii cuprinse între 150 și 250 de metri. Teritoriul este fragmentat de o rețea de văi secundare, orientate general de la nord la sud, aparținând bazinului hidrografic al râului Pesceana și afluenților săi minori. Pantele sunt în general domoale, sub 10%, condiții favorabile pentru dezvoltarea activităților agricole, dar care pot genera și stagnarea apelor în perioadele ploioase. Din punct de vedere geomorfologic, se identifică terase și lunci, cu potențial diferit de utilizare a terenului.

Condițiile climatice și microclimatice sunt specifice unui climat temperat continental de tranziție, caracterizat prin veri călduroase și ierni moderate. Temperaturile medii anuale se situează în jurul valorii de 10,2°C. Temperaturile medii ale lunii celei mai calde (iulie) sunt de 21-22°C, iar ale lunii celei mai reci (ianuarie) de -2°C până la -3°C. Amplitudinile termice anuale sunt moderate. Precipitațiile medii anuale sunt de 750-800 mm, cu un maxim în perioada mai-iunie și un minim în sezonul rece. Vânturile dominante bat dinspre sud (13,5%) și nord (10,2%), cu o frecvență

ridicată a calmului atmosferic (37,4%). Se pot manifesta fenomene meteorologice extreme precum furtuni, grindină și, ocazional, secetă prelungită. Microclimatul local este influențat de prezența râului Pesceana și a pădurilor, care pot modera temperaturile extreme.

Resursele naturale ale comunei includ ape de suprafață și subterane, soluri fertile și o biodiversitate specifică zonei de silvostepă. Principala resursă de apă de suprafață este râul Pesceana. Apele subterane sunt cantonate în strate freatice, utilizate pentru alimentarea cu apă a gospodăriilor individuale, însă calitatea acestora necesită monitorizare constantă. Tipurile de sol predominante sunt cele brune și brun-roșcate de pădure, cu fertilitate ridicată, favorabile culturilor agricole diverse, în special viticultură, pomicultură și culturi de câmp. Local, pot apărea soluri aluvionare în luncile râurilor. Vegetația naturală este specifică silvostepii, cu păduri de foioase (stejar, garniță, fag). În prezent, suprafețe extinse sunt ocupate de culturi agricole, în special vii și livezi. Fauna este specifică zonei colinare și include mamifere precum căprioare și porci mistreți, diverse specii de păsări și reptile. Luncile râurilor și trupurile de pădure constituie habitate importante pentru fauna locală.

Rețeaua hidrografică a comunei Crețeni este traversată de râul Pesceana și de câțiva afluenți minori ai acestuia, cu caracter semi-permanent. Nu există lacuri de dimensiuni semnificative. Debitele râurilor sunt variabile, influențate puternic de regimul precipitațiilor, pârâul Pesceana putând ajunge la secare completă în perioadele secetoase, conform datelor istorice.

Riscurile naturale identificate pe teritoriul comunei necesită o atenție specială în planificare. Există un risc moderat de inundații în luncile râurilor, în special în perioadele cu ploi torențiale. Sunt necesare studii de hazard pentru delimitarea exactă a zonelor expuse. Relieful colinar nu predispune la alunecări de teren de mare amploare, însă local, pe versanții cu pante mai accentuate și substrat argilos, pot apărea fenomene de instabilitate. Cel mai important risc natural este cel seismic: Comuna Crețeni se încadrează, conform normativului P100-1/2013, într-o zonă cu un grad de seismicitate corespunzător unei valori a accelerației de vârf a terenului pentru proiectare  $a_g = 0,16g$ , cu o perioadă de colț  $T_c = 0,7$  secunde, ceea ce impune măsuri specifice în proiectarea și execuția construcțiilor.

Calitatea factorilor de mediu este, în general, bună, datorită lipsei unor surse majore de poluare industrială. Calitatea aerului este satisfăcătoare, deși local pot apărea depășiri ale limitelor admise pentru pulberi în suspensie din cauza traficului pe drumurile neasfaltate. Calitatea apelor de suprafață este afectată punctual de evacuările de ape uzate neepurate din gospodării. Apele subterane freatice pot fi vulnerabile la poluarea cu nitrați din surse agricole. Pe anumite suprafețe,

se poate constata o degradare a solului prin eroziune. Poluarea fonică este redusă, cu excepția zonelor adiacente drumului național DN 67B.

## 7.2. Populația, Structura Socială și Aspecte Demografice ale Comunei Crețeni

Populația actuală a comunei Crețeni este de aproximativ 2.130 de locuitori (conform datelor din 2019). Evoluția istorică a populației a fost marcată de o creștere constantă până la mijlocul secolului XX, urmată de un declin treptat, influențată de migrația către centrele urbane și de scăderea natalității. Prognoza demografică pe termen mediu indică o tendință de stagnare sau ușor declin, în special în satele mai izolate.

Structura demografică relevă un proces de îmbătrânire a populației. Deși nu există date statistice recente detaliate pe grupe de vârstă, tendința generală la nivel rural indică o pondere în creștere a populației vârstnice (65+ ani) și o scădere a celei tinere (0-19 ani). Structura pe sexe este echilibrată, cu 1.065 de bărbați și 1.065 de femei în 2019. Din punct de vedere etnic și religios, populația este omogenă, fiind majoritar română și de religie ortodoxă.

Nivelul de educație este mediu, cu un procent semnificativ de absolvenți de învățământ liceal și profesional. Rata de ocupare a forței de muncă este influențată de specificul agricol al zonei și de proximitatea față de Municipiul Drăgășani, unde se concentrează o parte din locurile de muncă. Rata șomajului înregistrat este relativ scăzută, dar există fenomene de subocupare în agricultură și de muncă sezonieră.

Venitul mediu pe gospodărie este sub media națională, dar cu variații semnificative între familiile care practică o agricultură de subzistență și cele angajate în sectoare non-agricole sau care dețin afaceri locale. Condițiile de locuire sunt, în general, decente. Fondul locativ este format predominant din case tradiționale, unifamiliale, dar și din construcții noi. Gradul de dotare cu utilități (apă, canalizare, gaze) este în curs de extindere, dar există încă zone neacoperite. Siguranța locuirii este în general ridicată, cu o rată a criminalității foarte scăzută. Principalele probleme sociale identificate sunt legate de îmbătrânirea populației, lipsa oportunităților pentru tineri și accesul limitat la servicii specializate. Măsurile de incluziune socială sunt implementate prin serviciile de asistență socială ale primăriei, dar necesită o consolidare și o mai bună țintire a grupurilor vulnerabile.

### 7.3. Economia Locală, Activități Productive și Potențial de Dezvoltare al Comunei Crețeni

Economia comunei Crețeni este dominată de agricultură, în special viticultură, pomicultură și culturi de câmp. Sectorul serviciilor este modest dezvoltat, reprezentat prin comerț cu amănuntul, transport și mici servicii pentru populație. Sectorul industrial este slab reprezentat, limitându-se la mici unități de producție, precum panificația.

Nu există zone industriale sau parcuri logistice formal definite. Se identifică câteva unități economice relevante, precum S.C. CORIMAN S.R.L. (panificație), S.C. AGROCHIMICA S.R.L. (creșterea păsărilor) și mai multe firme de transport mărfuri și comerț. Potențialul turistic este redus, axat pe un posibil agroturism și turism cultural legat de patrimoniul local. Administrația locală are în derulare proiecte de modernizare a infrastructurii, finanțate din fonduri naționale. Există un interes moderat din partea investitorilor privați pentru dezvoltări rezidențiale sau mici afaceri, datorită proximității față de Drăgășani. Sunt necesare planuri de investiții pentru dezvoltarea infrastructurii de afaceri și sprijinirea producătorilor agricoli locali.

### 7.4. Utilizarea Terenurilor, Fondul Construit și Echipamentele Publice în Comuna Crețeni

Teritoriul administrativ al comunei Crețeni este de aproximativ 2.869 ha. Datele privind suprafața intravilanului existent și propus necesită actualizare prin măsurători cadastrale precise. Extravilanul este dominat de terenuri agricole (aproximativ 58%), pășuni, fânețe și o suprafață redusă de păduri.

În intravilanul existent, predomină funcțiunea de locuire. Zonele pentru servicii și comerț sunt concentrate de-a lungul drumurilor principale. Zonele de producție sunt punctuale și de mici dimensiuni. Spațiile verzi amenajate sunt insuficiente, limitându-se la curțile instituțiilor publice, dar există un potențial important în amenajarea malurilor pârâului Pesceana și a altor terenuri neutilizate. Densitatea construcțiilor este redusă, specifică mediului rural. Indicatorii urbanistici (POT, CUT) nu sunt reglementați unitar la acest moment, fiind necesară definirea lor clară în RLU pentru a asigura o dezvoltare coerentă.

Comuna Crețeni dispune de o rețea de echipamente publice specifică mediului rural: o școală gimnazială și o grădiniță, un dispensar uman, un cămin cultural, un teren de sport și sediul primăriei. Distribuția acestora este relativ centralizată în satul de reședință, iar calitatea și capacitatea lor necesită pe alocuri modernizări și extinderi. Accesibilitatea la servicii specializate

(spital, liceu, servicii administrative superioare) depinde de transportul către Municipiul Drăgășani.

## 7.5. Infrastructura de Circulație și Transport în Comuna Crețeni

Rețeaua stradală totalizează aproximativ 25-30 km. Principala arteră este DN 67B (Târgu Jiu-Drăgășani-Pitești), cu statut de drum național. Străzile colectoare și locale sunt, în mare parte, drumuri comunale și ulițe sătești. Starea tehnică este mixtă: DN 67B și DJ 677A sunt modernizate, însă multe străzi locale sunt neasfaltate sau într-o stare tehnică precară, necesitând modernizare (aproximativ 40-50% din rețea).

Transportul public este asigurat prin curse de microbuz către Drăgășani și alte localități, operate de companii private. Există stații amenajate de-a lungul drumurilor principale. Frecvența curselor este redusă, în special în weekend, ceea ce limitează accesibilitatea pentru persoanele fără autoturism propriu. Comuna nu este traversată de căi ferate și nu are acces la infrastructură aeroportuară sau portuară relevantă.

Principalele probleme de trafic se înregistrează pe DN 67B în perioadele de vârf, datorită traficului de tranzit. Mobilitatea pietonală este deficitară din cauza lipsei trotuarelor pe multe străzi. Infrastructura velo este inexistentă, deși relieful domol oferă un potențial ridicat pentru dezvoltarea acesteia.

## 7.6. Echiparea Tehnico-Edilitară a Comunei Crețeni

Sistemul de alimentare cu apă potabilă este parțial dezvoltat, acoperind aproximativ 60-70% din gospodării, sursa fiind subterană. Rețeaua de canalizare menajeră este în curs de dezvoltare, acoperind în prezent circa 30-40% din gospodării, cu o stație de epurare în construcție. Capacitatea sistemelor necesită extindere pentru a acoperi întreaga localitate.

Rețeaua de distribuție a energiei electrice acoperă integral comuna. Există posturi de transformare care deservește localitatea. Sursa principală este Sistemul Energetic Național. Se constată necesitatea modernizării unor porțiuni ale rețelei pentru a reduce pierderile și a crește siguranța în alimentare. Nu există un sistem centralizat de termoficare; încălzirea locuințelor se realizează individual, cu sobe pe lemne sau centrale pe gaz/electrice.

Rețeaua de distribuție a gazelor naturale este parțial extinsă, acoperind circa 50-60% din gospodării. Capacitatea rețelei este adecvată pentru consumul actual, dar necesită extindere. Există o bună acoperire pentru telefonie mobilă (4G) și internet. Rețelele de fibră optică sunt în curs de extindere, asigurând acces la internet de mare viteză în zonele acoperite.

Colectarea deșeurilor menajere este asigurată de un operator regional, cu frecvență săptămânală. Colectarea selectivă este implementată incipient, dar gradul de conformare al populației este redus. Nu există facilități locale de sortare sau reciclare. Deșeurile sunt transportate la depozitul ecologic județean.

### **7.7. Patrimoniul Cultural, Istoric și Arhitectural al Comunei Crețeni**

Pe teritoriul comunei Crețeni sunt identificate două monumente istorice incluse pe Lista Monumentelor Istorice (LMI): Biserica de lemn "Sf. Voievozi" (cod VL-II-m-B-09736), datată 1767, și Monumentul Eroilor din Războiul de Independență (cod VL-III-m-B-09995). Lista exactă și codurile LMI/RAN necesită verificare în registrele oficiale.

Starea de conservare a bisericii de lemn este precară, necesitând intervenții de restaurare. Măsurile de protecție existente sunt insuficiente. Este necesară delimitarea zonelor de protecție și elaborarea unor regulamente specifice pentru intervențiile în aceste zone, cu avizul Direcției Județene pentru Cultură.

### **7.8. Opiniile și Așteptările Populației Comunei Crețeni**

Sinteza principalelor nevoi și așteptări identificate în cadrul consultărilor publice inițiale pentru PUG Comuna Crețeni (pe baza Strategiei de Dezvoltare Locală) include: modernizarea infrastructurii rutiere (asfaltare drumuri și șanțuri), extinderea rețelelor de apă și canalizare, îmbunătățirea serviciilor medicale, crearea de locuri de muncă și sprijinirea agricultorilor locali. Prioritățile populației variază ușor în funcție de satul de reședință și de grupa de vârstă.

### **7.9. Sinteza Diagnostic: Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități, Amenințări (SWOT) pentru Comuna Crețeni**

#### **Puncte Tari (Strengths):**

- Proximitatea față de polul urban major Drăgășani.
- Potențial agricol ridicat, în special în sectorul viticol.
- Disponibilitatea unor terenuri pretabile pentru dezvoltare rezidențială și economică.
- Rețele de utilități (electricitate, gaze, telecomunicații) parțial dezvoltate, cu potențial de extindere.
- Cadru natural atractiv, cu un nivel redus de poluare.

### **Puncte Slabe (Weaknesses):**

- Infrastructura locală (drumuri comunale, ulițe) în mare parte nemodernizată.
- Acoperire incompletă a rețelelor de alimentare cu apă și canalizare.
- Dezvoltare economică locală limitată, cu dependență de agricultură.
- Insuficiența spațiilor verzi amenajate și a dotărilor de agrement.
- Patrimoniul cultural (Biserica de lemn) se află într-o stare precară de conservare.
- Managementul deșeurilor, în special colectarea selectivă, este deficitar.

### **Oportunități (Opportunities):**

- Atragerea de investiții în proiecte rezidențiale pentru populația care lucrează în Drăgășani și în activități economice nepoluante.
- Accesarea de fonduri europene și naționale (PNRR, PNDL) pentru modernizarea infrastructurii.
- Dezvoltarea turismului rural și a agroturismului, prin valorificarea tradițiilor locale și a peisajului.
- Creșterea valorii adăugate în agricultură, prin procesare locală și promovarea produselor tradiționale.
- Colaborarea intercomunală pentru realizarea unor proiecte de dezvoltare zonală.

### **Amenințări (Threats):**

- Presiune urbanistică necontrolată, generată de proximitatea față de Drăgășani, cu riscul pierderii caracterului rural.
- Declin demografic accentuat și îmbătrânirea populației, cu impact asupra forței de muncă și a sustenabilității serviciilor publice.
- Vulnerabilitate crescută la efectele schimbărilor climatice (secetă, ploi torențiale).
- Fluctuația forței de muncă calificate, atrasă de oportunități în centre urbane mai mari.
- Creșterea costurilor pentru gestionarea utilităților și a deșeurilor, cu presiune asupra bugetului local.

## 8. STUDII DE FUNDAMENTARE PENTRU PLANUL URBANISTIC GENERAL (conform MODUL\_o3 USTGU)

Studiile de fundamentare reprezintă pilonul analitic și științific al oricărui Plan Urbanistic General (PUG), constituind baza de cunoaștere esențială pentru formularea unor propuneri de dezvoltare coerente, realiste și durabile. Elaborate în conformitate cu Modulul o3 al metodologiei USTGU, aceste analize sectoriale detaliate au rolul de a investiga, diagnostica și interpreta complexitatea teritoriului, de la cadrul natural și riscuri, la dinamica socio-economică și starea infrastructurii. Fiecare studiu este un demers specializat, care aduce date verificate și concluzii avizate, contribuind la construirea unei imagini de ansamblu integrate asupra Unității Administrativ-Teritoriale (UAT) analizate.

Această secțiune a documentației are scopul de a descrie, la nivel conceptual, clasele și tipurile de studii de fundamentare necesare, clarificând rolul fiecăruia în procesul de planificare. Structura propusă este menită să asigure o acoperire exhaustivă a domeniilor de interes, prevenind suprapunerile și garantând că fiecare decizie strategică din cadrul PUG este ancorată într-o înțelegere profundă și documentată a realității din teren. Calitatea și rigoarea acestor studii sunt determinante pentru calitatea finală a PUG-ului, transformându-l dintr-un simplu document normativ într-un veritabil instrument de management teritorial inteligent.

### 8.1. Clasa I: Direcție Strategică și Consultare – Fundamentul Decizional

Această clasă de studii reprezintă fundamentul conceptual și participativ al întregului proces de elaborare a Planului Urbanistic General. Rolul său este de a stabili viziunea, obiectivele strategice, cadrul procedural și mecanismele de implicare a actorilor relevanți, asigurând astfel că demersul de planificare este nu doar tehnic corect, ci și legitim și aliniat la așteptările comunității. Studiile din această categorie definesc "de ce" și "pentru cine" se elaborează PUG-ul, stabilind traiectoria și asigurând consensul necesar pentru o implementare de succes. Spre deosebire de studiile tehnice, care analizează componente specifice ale teritoriului, această clasă se concentrează pe procesul de planificare în sine, pe definirea scopului și pe angajarea părților interesate într-un dialog constructiv.

#### Programul – Cadrul de Comandă al Elaborării PUG

Studiul de tip "Program" reprezintă documentul de inițiere și comandă pentru întregul proces de elaborare a PUG. Acesta nu este o simplă temă, ci un plan de acțiune detaliat care stabilește cadrul contractual și metodologic. Funcția sa principală este de a traduce necesitatea actualizării sau

elaborării PUG într-un set de obiective clare, livrabile măsurabile și un calendar realist. Programul definește cu precizie scopul documentației, studiile de fundamentare necesare, bugetul alocat și responsabilitățile părților implicate (autoritate contractantă, elaborator, avizatori). Este, în esență, "caietul de sarcini" strategic și tehnic al PUG-ului, asigurând de la bun început coerența, predictibilitatea și controlul asupra întregului proces. Un program bine structurat este prima garanție a calității documentației finale.

### **Auditul – Evaluarea Punctului de Plecare**

Auditul reprezintă o evaluare critică a situației existente, cu un accent particular pe documentațiile de urbanism anterioare, datele disponibile și procesele administrative. Spre deosebire de diagnoza generală, care se concentrează pe teritoriul fizic, auditul analizează instrumentele de planificare și management. Scopul său este de a identifica disfuncționalitățile PUG-ului precedent, lacunele de date, neconcordanțele legislative și blocajele procedurale. Prin acest demers, se învață din experiența trecută și se evită repetarea erorilor. Concluziile auditului fundamentează necesitatea actualizării PUG și orientează noile propuneri către rezolvarea problemelor structurale, nu doar a celor conjuncturale. Este un pas esențial pentru a asigura că noul PUG este un real progres, nu doar o simplă actualizare formală.

### **Diagnoza Inițială – O Imagine Rapidă a Realității**

Diagnoza Inițială reprezintă o primă fotografie a teritoriului, realizată rapid, pe baza datelor existente și ușor accesibile (statistici, strategii locale, PUG anterior, date GIS publice). Scopul său nu este de a oferi o analiză exhaustivă, ci de a contura un diagnostic preliminar rapid, care să permită formularea unei teme-program corecte și identificarea studiilor de fundamentare cu adevărat necesare. Aceasta distinge între problemele cunoscute, care necesită doar aprofundare, și zonele de incertitudine, unde sunt necesare investigații noi. Diagnoza inițială este un instrument de eficientizare a procesului, permițând concentrarea resurselor (timp și bani) către aspectele critice și evitarea analizelor redundante, asigurând astfel un start informat și pragmatic al elaborării PUG.

### **Consultarea Publică – Fundamentul Legitimării Democratice**

Consultarea Publică este procesul prin care viziunea tehnică a planificatorilor este confruntată, validată și îmbogățită prin dialogul cu cetățenii, mediul de afaceri și societatea civilă. Conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională, acest proces este obligatoriu și reprezintă un pilon al legitimității PUG-ului. Metodologia de consultare trebuie să fie proactivă, incluzivă și transparentă, utilizând o varietate de instrumente (dezbateri, chestionare, platforme online)

pentru a asigura participarea unui public cât mai larg și divers. Rezultatele consultării nu sunt simple opinii, ci devin un set de date calitative esențiale care trebuie analizate, sintetizate și, acolo unde sunt pertinente, integrate în mod justificat în propunerile finale. O consultare publică reală transformă PUG-ul dintr-un document impus într-un proiect asumat de comunitate.

## **8.2. Clasa: Baza Tehnică și Juridică – Suportul Geospațial și Claritatea Proprietății**

Acest capitol abordează fundamentul tehnic și juridic pe care se construiește orice demers de planificare urbanistică. Fără o bază de referință precisă a teritoriului și fără o clarificare riguroasă a regimului de proprietate, orice propunere de dezvoltare riscă să fie inaplicabilă, arbitrară sau ilegală. Acest cadru fundamental, compus din suportul geospațial și evidența juridică a imobilelor, reprezintă punctul zero al analizei și reglementării, asigurând că deciziile de planificare sunt ancorate în realitatea fizică și juridică a locului.

Obiectivul acestui capitol este de a defini și de a clarifica rolul celor trei piloni esențiali: suportul topografic, sistemul de cadastru și regimul juridic fundamental. Se va face distincția clară între aceste elemente ca bază de referință statică și instrumentele dinamice de intervenție, precum reconversia funcțională, care sunt tratate în capitole separate. Înțelegerea corectă a acestor concepte de bază este indispensabilă pentru orice specialist, autoritate publică sau investitor implicat în procesul de dezvoltare teritorială, garantând predictibilitatea și securitatea juridică a investițiilor.

### **8.2.1. Suportul Topografic: Reprezentarea Fidelă a Realității Fizice**

Suportul topografic reprezintă fundamentul oricărei documentații de urbanism, fiind suportul grafic care redă cu acuratețe configurația tridimensională a terenului și elementele existente pe acesta. Acesta nu este o simplă hartă, ci o bază de date geospațială precisă, esențială pentru analizele tehnice și pentru proiectarea coerentă a viitoarelor dezvoltări. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul stipulează obligativitatea utilizării unui suport topografic actualizat, elaborat în sistemul național de proiecție Stereografic 1970, pentru a asigura compatibilitatea și interoperabilitatea datelor la nivel național.

Elaborarea planurilor topografice implică măsurători geodezice precise pentru determinarea coordonatelor (X, Y) și a altitudinilor (Z) punctelor de pe teren. Aceste date sunt utilizate pentru a genera modele digitale ale terenului (DTM/DEM - Digital Terrain Model/Digital Elevation Model), care permit analiza pantelor, a orientării versanților, a bazinelor vizuale și a altor caracteristici

morfologice esențiale în planificare. Planurile topografice includ, de asemenea, reprezentarea detaliată a elementelor naturale (cursuri de apă, vegetație) și antropice (clădiri, drumuri, rețele edilitare, garduri), oferind o imagine completă a situației existente.

Calitatea și actualitatea suportului topografic sunt cruciale. Un plan învechit sau imprecis poate conduce la erori majore de proiectare, la conflicte de amplasament și la costuri suplimentare semnificative. De aceea, legislația impune ca suporturile topografice utilizate în documentațiile de urbanism să fie avizate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) teritorial, garantând astfel conformitatea lor cu normele tehnice în vigoare. Aceste planuri de bază nu trebuie confundate cu studiile geotehnice, care analizează structura și proprietățile solului pentru a determina condițiile de fundare, ci reprezintă exclusiv baza geometrică de referință a teritoriului.

### **8.2.2. Cadastrul și Evidența Imobiliară: Claritatea Juridică a Proprietății**

Cadastrul reprezintă sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică a tuturor imobilelor de pe teritoriul României. Conform Legii nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, acesta are ca scop identificarea, descrierea, măsurarea și reprezentarea pe hărți și planuri cadastrale a imobilelor, precum și înregistrarea drepturilor de proprietate și a altor drepturi reale asupra acestora. Prin sistemul integrat de cadastru și carte funciară, se realizează publicitatea imobiliară, un mecanism esențial pentru securitatea circuitului civil.

În contextul urbanismului, cadastrul joacă un rol fundamental, oferind o imagine clară și opozabilă terților asupra limitelor de proprietate și a regimului juridic al fiecărui imobil. Orice propunere de reglementare urbanistică (zonificare, aliniamente, retrageri) se raportează la limitele cadastrale ale parcelelor. Fără o evidență cadastrală clară, aplicarea reglementărilor devine dificilă și poate genera numeroase litigii. De aceea, finalizarea cadastrului sistematic la nivel național este o prioritate strategică.

Este esențial de subliniat că funcția cadastrului este una de evidență și publicitate. Acesta înregistrează situația juridică a unui imobil, așa cum rezultă din actele de proprietate (contracte de vânzare-cumpărare, titluri de proprietate, hotărâri judecătorești etc.). Cadastrul nu soluționează litigiile de proprietate; acestea sunt de competența exclusivă a instanțelor de judecată. În cadrul studiilor de fundamentare pentru un PUG, analiza cadastrală se concentrează pe structura proprietății (publică/privată), pe dimensiunea și forma parcelarului și pe identificarea eventualelor suprapuneri sau neconcordanțe în evidențe, care pot necesita clarificări administrative.

### 8.2.3. Regimul Juridic Fundamental: Drepturi și Constrângeri de Bază

Regimul juridic al unui imobil reprezintă ansamblul de drepturi și obligații care îi sunt asociate, derivând din legislația generală și specifică. Acesta definește ce poate și ce nu poate face un proprietar cu terenul sau clădirea sa. În urbanism, acest regim este transpus la nivel de parcelă prin intermediul Certificatului de Urbanism, un act de informare emis de autoritatea publică locală, care nu conferă dreptul de a construi, ci comunică regulile jocului.

Fundația acestui regim este dată de echilibrul dintre dreptul de proprietate privată, garantat de Constituție, și interesul general al comunității. {"Urbanismul este o activitate complexă, interdisciplinară și de interes general, care modelează cadrul material al vieții sociale ca expresie spațială a politicilor economice, sociale și culturale."} [Elena Maria Minea, „Planificare Urbană, Urbanism – Doctrină și reglementări juridice”, Suport de Curs, 2016]. Acest interes general justifică impunerea unor constrângeri asupra proprietății private, pentru a asigura o dezvoltare coerentă, sigură și sănătoasă pentru toți. Aceste constrângeri sunt definite prin Planul Urbanistic General (PUG) și prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent.

Regimul juridic fundamental, analizat în acest capitol, se referă la constrângerile de bază care derivă direct din încadrarea unui teren într-o anumită zonă funcțională (UTR) și din aplicarea unor legi generale (ex: regimul apelor, regimul drumurilor). De exemplu, un teren încadrat în categoria "spații verzi" are un regim juridic care interzice construcțiile, în timp ce un teren în "zonă rezidențială" permite construirea de locuințe, dar cu respectarea unor condiții (POT, CUT, regim de înălțime). Acest regim de bază este distinct de cel generat prin reconversii funcționale deliberate (care fac obiectul altor analize) și reprezintă cadrul normativ primar, predictibil, în care orice proprietar trebuie să își exercite drepturile.

### 8.3. Clasa: Cadrul Natural și Riscuri – Constrângeri și Oportunități ale Mediului Natural

Acest capitol al studiilor de fundamentare analizează caracteristicile cadrului natural al Comunei Crețeni, identificând atât constrângerile impuse de factorii de mediu și de riscurile naturale, cât și oportunitățile de dezvoltare oferite de resursele locale. O înțelegere aprofundată a acestui context este esențială pentru o planificare urbanistică responsabilă și durabilă, care să armonizeze dezvoltarea antropică cu echilibrele ecologice și să asigure siguranța populației. Fiecare decizie de planificare, de la delimitarea zonelor construibile la proiectarea infrastructurii, trebuie să fie fundamentată pe o cunoaștere riguroasă a terenului.

Demersul se aliniază la principiile metodologiei USTGU, care impune o abordare bazată pe date precise și pe o viziune integrată. Analiza acoperă principalele componente ale mediului fizic – de la structura geologică și riscurile asociate (seismicitate, alunecări, inundații), la caracteristicile solului și resursele subsolului. Obiectivul este de a traduce aceste realități fizice într-un set de recomandări și reguli clare, care vor fi transpuse în Regulamentul Local de Urbanism, asigurând astfel că viitoarea dezvoltare a comunei va fi nu doar prosperă, ci și rezilientă și în armonie cu mediul înconjurător.

### **8.3.1. Cadrul Geotehnic: Condiționări pentru Fundare și Stabilitatea Terenului**

Studiul geotehnic este un pilon fundamental în orice proces de planificare teritorială, oferind informații esențiale despre stratificația și proprietățile fizico-mecanice ale terenului de fundare. Aceste date condiționează în mod direct posibilitatea și costurile de construire, precum și măsurile necesare pentru a asigura stabilitatea pe termen lung a construcțiilor și a infrastructurii. Pentru Comuna Crețeni, situată în unitatea geomorfologică a Piemontului Getic, caracterizată prin depozite neogene și cuaternare (argile, nisipuri, pietrișuri), o analiză geotehnică detaliată este obligatorie, conform cerințelor din Caietul de Sarcini al PUG.

Analiza geotehnică va urmări, în principal, identificarea zonelor cu condiții de fundare dificile, cum ar fi terenurile cu portanță redusă, cele cu un grad ridicat de compresibilitate sau cele cu potențial de umflare și contracție la variațiile de umiditate, specifice anumitor tipuri de argile. Pe baza acestor date, PUG-ul va putea delimita zone în care se impun condiții speciale de fundare (ex: fundații de adâncime, radier general) sau unde anumite tipuri de construcții pot fi restricționate.

O altă componentă majoră a studiului geotehnic este analiza stabilității generale a versanților. Relieful colinar al comunei predispune anumite zone la procese de alunecare, un risc natural ce trebuie gestionat cu maximă prudență. Studiul va delimita arealele cu potențial de instabilitate și va fundamenta măsurile de prevenire și stabilizare necesare, precum lucrări de consolidare, sisteme de drenaj sau interzicerea construcțiilor în zonele cu risc ridicat. Toate aceste concluzii vor fi integrate în planșele de reglementări ale PUG, asigurând că dezvoltarea se va realiza doar în condiții de siguranță structurală.

### **8.3.2. Riscul de Inundabilitate: Hidrologie și Managementul Apelor**

Teritoriul comunei este traversat de pârâul Pesceana și afluenții săi, a căror dinamică hidrologică trebuie analizată pentru a evalua riscul de inundabilitate. Deși studiile preliminare indică faptul că

pârâul Pesceana, cu o alimentare preponderent pluvială, nu generează de regulă inundații prin ieșirea din albie, este necesară o analiză detaliată, în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996. Aceasta va implica modelarea hidrologică pentru a determina debitele maxime la diferite probabilități de depășire și delimitarea precisă a zonelor inundabile (albia majoră).

Pe baza acestei analize, PUG va institui zone de protecție de-a lungul cursurilor de apă, în care construcțiile vor fi interzise sau strict condiționate. Aceste zone de protecție au un rol multiplu: asigură spațiul necesar pentru scurgerea apelor mari, protejează calitatea apei prin crearea unei benzi tampon de vegetație și oferă oportunități pentru crearea de coridoare verzi și zone de agrement. {"Se interzice depozitarea deșeurilor de orice fel pe maluri, în albiile cursurilor de apă sau în zonele de protecție."} [Parlamentul României, „Legea apelor nr. 107/1996”, 1996, Art. 47].

Pe lângă riscul legat de cursurile de apă, se va analiza și riscul de inundații pluviale, generat de scurgerile de pe versanți în cazul unor precipitații torențiale. PUG va promova soluții moderne de management al apelor pluviale, care să combine infrastructura gri (șanțuri, rigole) cu soluții bazate pe natură (infrastructură verde), precum bazine de retenție, zone umede artificiale sau suprafețe permeabile, pentru a reduce scurgerile de suprafață și a favoriza infiltrarea apei în sol.

### 8.3.3. Alte Riscuri Naturale: Seismicitate și Fenomene Specifice

Planificarea teritorială responsabilă implică o evaluare integrată a tuturor riscurilor naturale care pot afecta comunitatea. Pe lângă alunecări și inundații, pentru Comuna Crețeni, un risc major este cel seismic. Conform normativului P100/1-2013, localitatea se încadrează într-o zonă seismică de calcul cu o accelerație a terenului pentru proiectare (ag) de 0,16g și o perioadă de colț (Tc) de 0,7 secunde. Acești parametri impun condiții stricte pentru proiectarea structurală a tuturor construcțiilor noi și pentru expertizarea și, după caz, consolidarea celor existente. PUG-ul, prin Regulamentul Local de Urbanism, va prelua aceste exigențe, asigurând că toate autorizațiile de construire vor fi emise doar pentru proiecte conforme cu normele de siguranță seismică în vigoare.

De asemenea, este necesară respectarea cadrului legal stabilit prin Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a, Zone de risc natural, și a normelor metodologice din HG nr. 382/2003. Aceste acte normative obligă autoritățile locale să identifice, să delimiteze și să instituie măsuri specifice de prevenire și atenuare în zonele de risc. PUG-ul va materializa aceste obligații prin hărți de risc detaliate, care vor sta la baza reglementărilor urbanistice, restricționând dezvoltările în zonele cele mai vulnerabile și promovând un habitat sigur.

### 8.3.4. Cadrul Pedologic: Calitatea Solului și Potențialul Agricol

Analiza pedologică este esențială pentru a fundamenta o strategie de utilizare durabilă a terenurilor, în special într-o comună cu un profil agricol pronunțat. Calitatea solului, exprimată prin clasele de fertilitate, reprezintă un criteriu fundamental în decizia de a menține un teren în circuitul agricol sau de a-l alocă altor funcțiuni, precum construcțiile. Studiul pedologic, obligatoriu în cadrul PUG, va realiza o cartare detaliată a tipurilor de sol și a claselor de bonitate de pe teritoriul Comunei Crețeni.

Concluziile acestei analize vor sta la baza politicii de protecție a terenurilor agricole de înaltă calitate. PUG va propune ca extinderile intravilanului să fie orientate cu prioritate către terenurile cu fertilitate redusă, degradate sau neproductive, pentru a conserva resursa valoroasă reprezentată de solurile fertile. Acest principiu este vital pentru asigurarea securității alimentare locale și pentru menținerea potențialului economic al comunei. De asemenea, RLU va putea include reglementări care să promoveze practici agricole sustenabile, menite să prevină eroziunea și degradarea solului.

### 8.3.5. Resursele Naturale: Apă, Agregate și Alte Resurse

Pe lângă solul agricol, teritoriul comunei poate deține și alte resurse naturale ale solului și subsolului, care trebuie inventariate și gestionate în mod durabil. Studiul de fundamentare va analiza existența unor eventuale zăcăminte de interes local, precum agregate minerale (nisip, pietriș) în luncile râurilor, care ar putea fi exploatate în mod controlat pentru nevoile locale de construcții, cu respectarea strictă a normelor de mediu și de refacere a peisajului.

Resursele de apă subterană reprezintă o altă componentă strategică. Studiul hidrogeologic va evalua calitatea și cantitatea acestor resurse și va stabili perimetre de protecție sanitară în jurul surselor de apă utilizate pentru alimentarea populației, conform legislației în vigoare. PUG-ul va transpune aceste perimetre în planșele de reglementări, instituind restricții clare privind activitățile care pot polua pânza freatică.

### 8.3.6. Factori Naturali și Sănătatea Publică

Calitatea mediului natural are un impact direct asupra stării de sănătate a populației. Deși Comuna Crețeni beneficiază de un mediu în general nepoluat, PUG-ul va acționa preventiv, promovând măsuri care să consolideze acest avantaj. Calitatea aerului, influențată de vegetație și de direcția vânturilor dominante, poate fi menținută prin crearea de perdele forestiere de protecție și prin extinderea spațiilor verzi. Calitatea apei, atât cea de suprafață, cât și cea subterană, va fi protejată prin extinderea sistemului de canalizare și prin reglementarea strictă a deversărilor. Nivelul de

zgomot va fi gestionat prin menținerea unor distanțe de protecție între zonele rezidențiale și sursele potențiale de zgomot (drumuri principale, activități economice). Prin această abordare integrată, planificarea urbanistică devine un instrument activ de promovare a sănătății publice.

## 8.4. Clasa: Cadru Juridic, Proprietate și Reconversii

Acest capitol analizează constrângerile legale și mecanismele de intervenție asupra fondului funciar, componente esențiale în procesul de planificare teritorială. Planul Urbanistic General (PUG) nu este doar un instrument de proiectare spațială, ci și un act administrativ cu caracter normativ care arbitrează relația complexă dintre dreptul de proprietate privată și interesul public. Înțelegerea acestui cadru juridic este fundamentală pentru a asigura o dezvoltare coerentă, legală și sustenabilă, capabilă să răspundă nevoilor comunității, protejând în același timp drepturile individuale și valorile colective.

Demersul de planificare operează prin reglementarea utilizării terenurilor, un proces care implică inevitabil stabilirea unor limite și condiționalități asupra exercitării dreptului de proprietate. De la definirea funcțiunilor admise, la schimbarea regimului de utilizare prin reconversie și până la instituirea unor regimuri speciale de protecție, PUG-ul devine principalul instrument prin care viziunea strategică a unei comunități este transpusă în norme juridice aplicabile la nivel de parcelă. Acest capitol detaliază aceste instrumente și constrângeri, clarificând baza legală și implicațiile practice ale intervențiilor asupra fondului funciar.

### 8.4.1. Regimul Proprietății în Contextul Planificării Urbanistice

Dreptul de proprietate, deși garantat constituțional, nu este un drept absolut. În contextul dezvoltării teritoriale, exercitarea sa este condiționată de respectarea interesului general, așa cum este definit prin legislația de urbanism și prin documentațiile aprobate. {"Urbanismul este o activitate complexă, interdisciplinară și de interes general, care modelează cadrul material al vieții sociale ca expresie spațială a politicilor economice, sociale și culturale."} [Elena Maria Minea, „Planificare Urbană, Urbanism – Doctrină și reglementări juridice”, Suport de Curs, 2016]. Acest interes general se materializează prin necesitatea de a asigura o dezvoltare coerentă, de a proteja mediul și patrimoniul, și de a garanta accesul la infrastructură și servicii publice pentru toți cetățenii.

Principalul instrument prin care se reglementează dreptul de proprietate este Planul Urbanistic General (PUG), alături de documentațiile subsecvente, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) și Planul Urbanistic de Detaliu (PUD). Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

stabilește clar că aceste documentații au caracter de reglementare specifică și se constituie în temei juridic pentru autorizarea construcțiilor. Informațiile privind regimul juridic, economic și tehnic al unui imobil sunt comunicate proprietarului prin Certificatul de Urbanism, un act de informare obligatoriu care extrage și sintetizează regulile aplicabile parcelei respective, așa cum sunt ele definite în PUG și în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent.

Limitarea dreptului de proprietate se manifestă prin mai multe tipuri de constrângeri urbanistice. Zonificarea funcțională, de exemplu, stabilește ce tipuri de activități sunt permise sau interzise într-o anumită zonă, prevenind conflictele (precum amplasarea unei unități industriale poluante în mijlocul unei zone rezidențiale). Indicatorii urbanistici (POT - Procentul de Ocupare a Terenului și CUT - Coeficientul de Utilizare a Terenului) reglementează densitatea și intensitatea construirii, asigurând spații libere adecvate și evitând supraaglomerarea. De asemenea, legea permite instituirea unor servituți de utilitate publică pentru realizarea de infrastructuri (rețele de apă, drumuri, linii electrice) sau pentru protejarea unor resurse. În cazuri excepționale, de utilitate publică de interes național sau local, se poate recurge chiar la procedura exproprierii, cu o justă și prealabilă despăgubire, conform legii.

#### **8.4.2. Reconversia Funcțională a Terenurilor și Clădirilor**

Reconversia funcțională reprezintă procesul de schimbare a destinației (funcțiunii) unui teren sau a unei clădiri, în vederea adaptării la noile nevoi socio-economice ale localității. Acesta este un instrument esențial al regenerării urbane, permițând revitalizarea zonelor degradate sau subutilizate și reintegrarea lor în circuitul funcțional. Un exemplu clasic este reconversia fostelor platforme industriale (zone de tip "brownfield") în cartiere rezidențiale, parcuri, centre comerciale sau zone mixte. {"Planificarea spațială este o activitate obligatorie, continuă și de perspectivă, desfășurată în interesul colectivităților, care trebuie să armonizeze dezvoltarea cu protecția."} [Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, 2001].

Procedura legală pentru reconversie implică, de regulă, elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), conform Legii nr. 350/2001. Acest demers este necesar atunci când schimbarea de funcțiune propusă nu este prevăzută sau contravine reglementărilor din Planul Urbanistic General (PUG) în vigoare. PUZ-ul are rolul de a fundamenta oportunitatea noii funcțiuni, de a stabili un nou set de reglementări urbanistice (indicatori, regim de înălțime, accese, etc.) și de a asigura compatibilitatea cu zonele învecinate. Procesul necesită o analiză detaliată a

impactului (trafic, mediu, social), studii de fundamentare (geotehnic, de poluare etc.) și un proces transparent de consultare publică.

Reconversia funcțională nu este doar o operațiune tehnică, ci una strategică. Ea contribuie la combaterea extinderii urbane necontrolate prin valorificarea fondului construit și a terenurilor deja echipate cu infrastructură, reducând astfel presiunea asupra terenurilor agricole sau naturale din extravilan. O strategie de reconversie bine gestionată poate transforma zonele-problemă ale unei localități în noi poli de atractivitate, generând beneficii economice (noi investiții, locuri de muncă), sociale (creșterea calității locuirii, eliminarea zonelor marginalizate) și de mediu (ecologizarea siturilor contaminate, crearea de noi spații verzi).

### 8.4.3. Regimul Special al Zonelor Protejate

Zonele protejate reprezintă teritorii delimitate, naturale sau construite, care dețin valori de patrimoniu de interes public și care, prin urmare, sunt supuse unui regim juridic special de protecție și intervenție. Legea nr. 350/2001 definește o zonă protejată ca fiind determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural, a căror protejare este de interes public. {"Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate și expresie arhitecturală."} [Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, 2001, Anexa 2].

Regimul juridic al acestor zone este detaliat de legislația specifică, în principal de Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Pentru monumentele istorice clasate, legea instituie o zonă de protecție delimitată, în care orice intervenție (construire, desființare, modificare, reparații) se poate realiza exclusiv pe baza și cu respectarea avizului Ministerului Culturii sau al serviciilor sale deconcentrate. Acest aviz este obligatoriu și premergător autorizației de construire. Intervențiile trebuie să asigure conservarea, restaurarea și punerea în valoare a monumentului, fiind interzise lucrările care îi afectează substanța istorică, aspectul sau integritatea.

Prin PUG și RLU se stabilesc reglementări specifice pentru zonele protejate, care pot include restricții privind funcțiunile admise, regimul de înălțime, volumetria, materialele de construcție, culorile, tipurile de acoperișuri sau amenajarea spațiilor publice. Scopul este de a asigura integrarea armonioasă a oricărei noi intervenții în contextul valoros existent. Mai mult, Legea 422/2001 instituie un drept de preemțiune al statului și al autorităților locale la cumpărarea monumentelor istorice, un instrument suplimentar pentru protejarea acestora. Gestionarea

zonelor protejate reprezintă un act de responsabilitate colectivă, esențial pentru conservarea identității culturale și a memoriei unui loc pentru generațiile viitoare.

## **8.5. Clasa: Infrastructură și Mobilitate – Rețele, Utilități și Sisteme de Transport**

Acest capitol se concentrează pe analiza și propunerile privind infrastructura tehnică și sistemele de transport, elemente vitale care susțin funcționalitatea și dezvoltarea durabilă a Comunei Crețeni. O infrastructură modernă și bine dimensionată reprezintă coloana vertebrală a oricărei comunități, influențând direct calitatea vieții, atractivitatea economică și reziliența teritoriului. Abordarea propusă este una integrată, care tratează rețelele de utilități, căile de comunicație și soluțiile de mobilitate nu ca sisteme izolate, ci ca un ansamblu coerent, menit să răspundă nevoilor actuale și viitoare ale locuitorilor.

Demersul este fundamentat pe principiile metodologiei USTGU, care impune o abordare bazată pe date precise și pe o viziune strategică pe termen lung. Propunerile de dezvoltare vizează atât modernizarea și extinderea infrastructurilor clasice (apă, canalizare, drumuri, energie), cât și integrarea unor soluții moderne de mobilitate durabilă și conectivitate digitală. Obiectivul final este de a asigura acces universal la servicii de calitate, de a crește siguranța și confortul în deplasare și de a construi un cadru infrastructural robust, eficient și adaptat provocărilor secolului XXI, transformând constrângerile actuale în oportunități pentru o dezvoltare inteligentă.

### **8.5.1. Utilități: Rețele Tehnico-Edilitare**

Dezvoltarea rețelelor de utilități publice reprezintă o prioritate absolută pentru creșterea calității vieții în Comuna Crețeni. Asigurarea accesului generalizat la apă potabilă sigură, la un sistem de canalizare conform și la rețele fiabile de energie și comunicații este o condiție esențială pentru sănătatea publică, protecția mediului și dezvoltarea economică. Conform Caietului de Sarcini al PUG, este obligatorie realizarea unui studiu de fundamentare care să analizeze în detaliu starea și performanța tuturor rețelelor tehnico-edilitare. Propunerile PUG vor viza extinderea coerentă a acestor rețele în zonele de dezvoltare și modernizarea celor existente.

Alimentarea cu apă potabilă și canalizarea sunt serviciile cu cel mai mare impact asupra sănătății publice. Planul va propune extinderea sistemului centralizat de alimentare cu apă pentru a acoperi integral toate gospodăriile, eliminând dependența de sursele individuale (fântâni), care sunt vulnerabile la poluare. În paralel, extinderea rețelei de canalizare menajeră și racordarea la stația

de epurare sunt cruciale pentru a stopa deversarea apelor uzate neepurate și pentru a proteja calitatea apelor de suprafață și subterane, în conformitate cu directivele europene.

Rețelele de energie electrică și gaze naturale, deși au un grad mai mare de acoperire, necesită modernizări punctuale pentru a crește siguranța în alimentare și a reduce pierderile. PUG va stabili coridoare tehnice pentru protecția rețelelor magistrale și va promova soluții de eficientizare a consumului, precum modernizarea iluminatului public cu tehnologie LED. În ceea ce privește infrastructura de telecomunicații, se va încuraja extinderea rețelelor de fibră optică pentru a garanta accesul la internet de mare viteză, un factor esențial pentru educație, servicii online și dezvoltarea afacerilor locale.

### **8.5.2. Circulație: Trafic Rutier și Căi de Comunicație**

Infrastructura rutieră constituie scheletul sistemului de transport al comunei, asigurând legăturile între satele componente și conectivitatea cu rețeaua regională și națională. Teritoriul comunei este traversat de drumuri de interes național (DN 67B), județean (DJ 677A) și comunal (DC 88), care preiau atât traficul de tranzit, cât și cel local. {"Drumurile reprezintă un sistem național unitar de transport, esențial pentru economie, societate și apărare, indiferent de forma de proprietate."} [Guvernul României, „Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor”, 1997].

Prioritatea principală, evidențiată și în Strategia de Dezvoltare Locală, este modernizarea și întreținerea rețelei de drumuri existente. PUG va propune un program multianual de reabilitare și asfaltare a tuturor străzilor și drumurilor comunale, incluzând realizarea de șanțuri și rigole pentru un management corect al apelor pluviale. O atenție deosebită va fi acordată intersecțiilor și sectoarelor de drum cu vizibilitate redusă, unde se vor propune măsuri de siguranță rutieră (semnalizare, limitări de viteză, eventual sensuri giratorii).

Pe lângă modernizarea rețelei existente, PUG va stabili traseele pentru noi artere de circulație, în special în zonele propuse pentru extinderea intravilanului. Aceste noi drumuri vor fi proiectate ierarhizat (colectoare, de servire) pentru a asigura o distribuție logică a traficului și pentru a se integra armonios în trama stradală existentă. Se va reglementa regimul juridic al tuturor drumurilor, asigurând caracterul lor public, și se vor stabili reguli clare pentru accesele la drumurile publice, conform prevederilor Ordonanței nr. 43/1997, pentru a nu periclita fluenta și siguranța circulației.

### 8.5.3. Mobilitate Durabilă: Transport Alternativ și Accesibilitate

Promovarea mobilității durabile este un principiu fundamental al planificării urbane moderne, cu aplicabilitate și în mediul rural. Aceasta presupune crearea unui sistem de transport echilibrat, care să reducă dependența de autoturismul personal și să încurajeze modurile de deplasare active și ecologice: mersul pe jos, utilizarea bicicletei și transportul public. PUG Comuna Crețeni va integra acest principiu prin propunerea unei rețele coerente de infrastructuri dedicate mobilității durabile.

Infrastructura pietonală este esențială pentru siguranța și confortul locuitorilor. Se va propune amenajarea de trotuare pe toate străzile modernizate, cu lățimi adecvate și suprafețe de calitate, asigurând accesibilitatea pentru toate categoriile de persoane, inclusiv pentru cele cu mobilitate redusă. Traseele pietonale vor conecta în mod direct principalele puncte de interes ale comunei: primărie, școală, dispensar, magazine.

Mobilitatea velo reprezintă o alternativă sănătoasă și eficientă de transport, favorizată de relieful domol al comunei. {"Străzile nou construite de categoria I și II trebuie să aibă în profil piste pentru biciclete, preferabil unidireționale pe ambele părți."} [ASRO, „SR 10144-1:2024 Străzi și amenajări pentru biciclete Profiluri transversale Cerințe de proiectare”, 2024]. PUG va propune crearea unei rețele de piste și benzi pentru biciclete de-a lungul drumurilor principale (DN 67B, DJ 677A), conectând satele între ele și cu localitățile învecinate. Aceste amenajări, proiectate conform standardelor tehnice, vor spori siguranța bicicliștilor și vor încuraja utilizarea bicicletei pentru deplasări utilitare și de agrement.

Transportul public, asigurat în prezent de operatori privați, necesită o mai bună corelare cu nevoile de mobilitate ale populației. PUG va propune optimizarea rutelor și a orarelor, în colaborare cu Consiliul Județean Vâlcea și cu localitățile învecinate, pentru a crește frecvența și accesibilitatea serviciului, în special pentru elevi și pentru persoanele care lucrează în Drăgășani.

### 8.5.4. Infrastructura Digitală: Conectivitate și Servicii Smart

În contextul digitalizării accelerate, infrastructura de comunicații a devenit o componentă la fel de importantă ca rețelele de utilități clasice. O conectivitate bună la internet este esențială pentru educație, acces la informații, dezvoltarea afacerilor și modernizarea serviciilor publice. Deși acest studiu este tratat distinct din punct de vedere conceptual, implementarea sa este strâns legată de infrastructura fizică de telecomunicații, parte a rețelelor edilitare.

PUG va sprijini dezvoltarea infrastructurii digitale prin mai multe măsuri. În primul rând, se va facilita extinderea rețelelor de fibră optică pe întreg teritoriul comunei, prin definirea unor coridoare tehnice și prin simplificarea procedurilor de autorizare pentru lucrările de infrastructură. Se va urmări asigurarea unei acoperiri complete cu servicii de internet de mare viteză pentru toate gospodăriile, școlile și instituțiile publice.

În al doilea rând, se va explora potențialul implementării unor soluții de tip "Smart Village" (Sat Inteligent). Acestea pot include sisteme de management inteligent al iluminatului public, monitorizarea calității aerului și a apei prin senzori, platforme digitale pentru comunicarea cu cetățenii și furnizarea de servicii publice online (e-guvernare) sau sisteme de irigații inteligente în agricultură. Aceste tehnologii pot crește eficiența administrării resurselor, pot reduce costurile operaționale și pot îmbunătăți calitatea serviciilor oferite comunității, contribuind la transformarea Comunei Crețeni într-o localitate modernă și adaptată viitorului digital.

## **8.6. Clasa: Patrimoniul, Peisaj și Identitate – Memoria, Caracterul și Identitatea Vizuală a Locului**

Acest capitol abordează o clasă de studii de fundamentare esențiale pentru înțelegerea și modelarea caracterului distinctiv al unei localități. Patrimoniul, peisajul și identitatea reprezintă straturile profunde, adesea intangibile, care conferă unui loc unicitate și sens. Depășind analiza pur funcțională sau tehnică, studiile din această categorie investighează memoria colectivă înscrisă în țesutul urban, structurile vizuale care definesc peisajul și mecanismele prin care o comunitate își construiește și își comunică identitatea. Aceste analize sunt cruciale pentru o planificare urbanistică sensibilă, care nu doar gestionează dezvoltarea, ci cultivă și protejează "sufletul" unui loc.

Obiectivul este de a fundamenta deciziile de planificare pe o înțelegere profundă a valorilor culturale, istorice și peisagistice, asigurând că noile dezvoltări se integrează armonios și contribuie la consolidarea, nu la erodarea, identității locale. De la evoluția istorică a tramei stradale, la potențialul arheologic subteran și până la rețeaua de spații verzi care structurează viața socială, fiecare componentă este analizată ca parte a unui întreg coerent. În acest fel, Planul Urbanistic General (PUG) devine nu doar un instrument de reglementare, ci și un gardian al memoriei și un arhitect al identității viitoare a comunității.

### 8.6.1. Studiul Istoric: Evoluția Urbană și Structura Memoriei Colective

Studiul istoric reprezintă o analiză a evoluției localității în timp, concentrându-se pe modul în care deciziile, evenimentele și procesele istorice au modelat structura sa fizică actuală. Acest demers depășește o simplă cronologie, urmărind să înțeleagă orașul sau comuna ca un artefact colectiv, o construcție care acumulează și încorporează memoria comunității. {"Orașul însuși este memoria colectivă a poporului său; această memorie este asociată cu obiecte și locuri, devenind firul conducător al întregii structuri urbane."} [Aldo Rossi, „The Architecture of the City”, 1982]. Analiza istorică se concentrează pe elementele care au persistat în timp (permanențe), precum planul stradal, parcelarul, monumentele sau spațiile publice majore, și investighează rolul lor în dinamica urbană.

Acest studiu nu trebuie confundat cu o analiză arheologică; el se ocupă de structura urbană vizibilă și de evoluția sa documentată. Obiectivele sale includ: identificarea etapelor de dezvoltare a localității, analiza transformării zonelor funcționale, înțelegerea formării rețelei de străzi și spații publice și identificarea zonelor cu caracter istoric sau arhitectural valoros. Concluziile studiului istoric sunt esențiale pentru a fundamenta regimurile de protecție pentru zonele istorice, pentru a ghida intervențiile de regenerare urbană care respectă caracterul locului și pentru a asigura continuitatea identității locale în procesul de modernizare.

### 8.6.2. Studiul Arheologic: Diagnoza Stratelor Subterane

Studiul arheologic are un scop distinct de cel istoric, concentrându-se pe diagnosticarea potențialului arheologic al teritoriului, adesea ascuns în subteran. Acesta este un instrument de prevenție și management al patrimoniului arheologic, esențial în special în zonele cu o istorie îndelungată, unde dezvoltarea modernă riscă să distrugă vestigii valoroase. Studiul se bazează pe date din Repertoriul Arheologic Național (RAN), pe descoperiri anterioare, pe analiza topografică și pe prospecțiuni de teren non-invazive pentru a delimita zonele cu potențial arheologic.

Funcția principală a acestui studiu în cadrul PUG este de a institui zone cu regim de protecție arheologică, unde orice intervenție care implică săpături (construcții noi, rețele edilitare) este condiționată de realizarea unei supravegheri sau a unei cercetări arheologice preventive, conform legislației în vigoare. Delimitarea acestor zone de protecție (Zonă cu Patrimoniu Arheologic Evidențiat, Zonă cu Potențial Arheologic) permite o gestionare predictibilă a dezvoltării, evitând blocajele și costurile suplimentare generate de descoperiri arheologice neprevăzute în timpul execuției lucrărilor. Astfel, PUG-ul devine un instrument proactiv de protejare a acestei resurse culturale neregenerabile.

### 8.6.3. Studiul de Peisaj: Structura și Procesele Cadrului Natural și Antropic

Studiul de peisaj analizează teritoriul ca un sistem complex, rezultat din interacțiunea pe termen lung a factorilor naturali (relief, hidrografie, vegetație) și antropici (agricultură, așezări, infrastructură). Abordarea modernă, influențată de gânditori precum Ian McHarg, tratează peisajul nu ca pe un simplu fundal estetic, ci ca pe un proces ecologic dinamic. {"Natura este un proces dinamic, guvernat de legi, care oferă atât oportunități, cât și limitări pentru utilizarea umană."} [Ian L. McHarg, „Design with Nature”, 1969]. Acest studiu identifică structura peisageră a teritoriului – unitățile de peisaj (ex: luncă, versanți viticoli, platouri cultivate), elementele liniare (cursuri de apă, drumuri, aliniamente de copaci) și punctele de interes (vârfuri de deal, biserici, puncte de belvedere).

Analiza peisagistică nu se limitează la aspectele vizuale, ci evaluează și caracterul, calitatea și vulnerabilitatea peisajului. Concluziile sale fundamentează reglementări urbanistice care vizează integrarea armonioasă a noilor dezvoltări. Aceste reguli pot include condiționări privind amplasarea construcțiilor pentru a proteja perspectivele valoroase, restricții de înălțime în zone sensibile, utilizarea unor materiale și culori specifice contextului local sau măsuri de protejare și restaurare a elementelor de peisaj tradițional (livezi, terase, garduri vii). Studiul de peisaj este, prin urmare, un instrument esențial pentru a ghida dezvoltarea într-un mod care respectă și valorifică caracterul unic al locului.

### 8.6.4. Studiul Sistemului de Spații Verzi: Infrastructura Ecologică și Socială

Deși strâns legat de studiul de peisaj, studiul sistemului de spații verzi are un focus mai tehnic și funcțional. Acesta analizează rețeaua de spații verzi existente (parcuri, scuaruri, grădini, aliniamente stradale, maluri de râu) și propune măsuri pentru dezvoltarea unei infrastructuri verzi coerente, care să îndeplinească funcții multiple: ecologice (îmbunătățirea microclimatului, conservarea biodiversității), sociale (recreere, interacțiune comunitară) și estetice. Teoreticienii precum Jan Gehl subliniază rolul fundamental al spațiilor publice de calitate în vitalitatea urbană. {"Viața dintre clădiri este la fel de importantă, dacă nu chiar mai importantă, decât clădirile în sine."} [Jan Gehl, „Life Between Buildings: Using Public Space”, 2011].

Acest studiu stabilește standarde cantitative (ex: mp de spațiu verde pe locuitor) și calitative (accesibilitate, dotări, siguranță) pentru sistemul de spații verzi. Propunerile sale pot include

crearea de noi parcuri, amenajarea de coridoare verzi de-a lungul cursurilor de apă, plantarea de aliniamente stradale sau realizarea de "buzunare" de vegetație în zonele dens construite. PUG-ul va transpune aceste propuneri în reglementări clare, asigurând rezervarea terenurilor necesare și stabilind condiții pentru amenajarea și întreținerea spațiilor verzi, atât publice, cât și private.

### **8.6.5. Analiza Potențialului Turistic: Valorificarea Resurselor Culturale și Naturale**

Acest studiu evaluează resursele de patrimoniu cultural și natural ale localității din perspectiva potențialului lor de a genera dezvoltare prin turism. Analiza identifică obiectivele turistice existente sau potențiale (monumente istorice, situri naturale, meșteșuguri locale, evenimente tradiționale), evaluează starea infrastructurii de primire (cazare, alimentație publică, informare) și analizează conexiunile cu piețele turistice regionale.

Scopul nu este de a elabora o strategie de marketing, ci de a fundamenta decizia de planificare spațială care să sprijine dezvoltarea unui turism durabil. Concluziile studiului pot duce la propuneri concrete în PUG, precum: protejarea și restaurarea obiectivelor turistice, crearea de trasee tematice (culturale, de drumeție, cicloturistice), reglementarea dezvoltării unităților de cazare (pensiuni agroturistice) pentru a se integra în peisaj sau alocarea de terenuri pentru dotări de agrement. O abordare prudentă este esențială pentru a asigura că dezvoltarea turistică valorifică resursele locale fără a le degrada, menținând autenticitatea și calitatea experienței pentru vizitatori.

### **8.6.6. Branding Teritorial: Construcția Identității Vizuale**

Brandingul teritorial este un demers strategic specializat, care urmărește construirea și promovarea unei identități clare și atractive pentru o localitate, în scopul de a atrage investiții, turiști sau noi rezidenți. În contextul unui PUG, un studiu dedicat de branding se justifică doar dacă există o cerință explicită în acest sens, fiind de regulă o componentă a strategiilor de dezvoltare economică, nu neapărat a planificării spațiale.

Cu toate acestea, chiar și în absența unui studiu dedicat, concluziile analizelor de patrimoniu, peisaj și turism oferă materialul brut pentru construcția identității vizuale. PUG poate contribui la brandingul locului prin reglementări care promovează o anumită coerență arhitecturală (ex: utilizarea unor materiale sau elemente decorative specifice), prin protejarea peisajelor emblematice sau prin crearea unor spații publice memorabile. În acest sens, PUG-ul devine un

instrument care, pe lângă funcționalitate, contribuie la conturarea unei imagini de marcă distinctive și la consolidarea sentimentului de apartenență al locuitorilor.

## 8.7. Clasa: Mediu, Riscuri Antropice și Adaptare Climatică

Acest capitol al studiilor de fundamentare analizează interacțiunea complexă dintre dezvoltarea teritorială a Comunei Crețeni, protecția mediului înconjurător și necesitatea de a construi o comunitate rezilientă în fața provocărilor viitoare. Abordarea se concentrează pe riscurile generate de activitatea umană (antropice) și pe strategiile de adaptare și mitigare a efectelor schimbărilor climatice, distinct de analiza riscurilor naturale pure. Demersul este esențial pentru a asigura o dezvoltare durabilă, în care progresul economic și social nu se realizează în detrimentul capitalului natural, ci în armonie cu acesta.

Elaborarea acestui capitol respectă principiile metodologiei USTGU, care impune o fundamentare riguroasă a deciziilor de planificare pe date concrete și pe un cadru legal solid. Obiectivul este de a traduce constrângerile și oportunitățile de mediu într-un set de reglementări clare și acționabile în cadrul Planului Urbanistic General (PUG), asigurând astfel că fiecare nouă dezvoltare contribuie la un viitor sustenabil și sigur pentru locuitorii comunei. De la evaluarea strategică de mediu a planului în ansamblul său, până la managementul specific al poluării industriale, al zgomotului sau al conservării biodiversității, fiecare componentă este analizată pentru a fundamenta o planificare responsabilă.

### 8.7.1. Evaluarea Strategică de Mediu (SEA) a Planului Urbanistic General

Evaluarea Strategică de Mediu (SEA - Strategic Environmental Assessment) este o componentă obligatorie și fundamentală a procesului de elaborare a Planului Urbanistic General, având un rol preventiv esențial. Procedura este reglementată la nivel național prin Hotărârea de Guvern nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, care transpune Directiva europeană 2001/42/CE. Scopul SEA este de a integra considerațiile de mediu direct în procesul de planificare, încă din fazele incipiente, pentru a asigura că dezvoltarea propusă este durabilă din punct de vedere ecologic.

Procesul SEA pentru PUG-ul Comunei Crețeni implică o analiză sistematică a efectelor potențiale, semnificative, pe care implementarea planului le-ar putea avea asupra mediului. Aceasta include evaluarea impactului asupra unor factori precum biodiversitatea, calitatea aerului și a apei, solul, clima și peisajul. În cadrul acestui proces, sunt analizate alternativele de dezvoltare și se propun

măsuri pentru prevenirea, reducerea sau compensarea efectelor adverse semnificative. Un element cheie al procedurii este consultarea publicului și a autorităților competente pentru protecția mediului, precum Agenția pentru Protecția Mediului Vâlcea, asigurând transparența și legitimitatea deciziilor.

Raportul de mediu, documentul central al procedurii SEA, va fundamenta avizul de mediu, care este un act obligatoriu în vederea aprobării PUG. Concluziile și măsurile propuse în cadrul raportului de mediu vor fi integrate direct în Regulamentul Local de Urbanism (RLU), sub forma unor condiționări specifice pentru autorizarea construcțiilor sau a unor reglementări pentru protecția zonelor sensibile. Prin acest mecanism, PUG-ul devine un instrument proactiv de protecție a mediului, nu doar un simplu plan de dezvoltare.

### 8.7.2. Analiza și Managementul Riscurilor Antropice

Pe lângă riscurile naturale, planificarea teritorială trebuie să gestioneze și riscurile generate de activitățile umane (antropice sau tehnologice), care pot afecta sănătatea populației și calitatea mediului. Pentru Comuna Crețeni, deși nu există complexe industriale de anvergură care să intre sub incidența directivelor europene privind controlul accidentelor majore (precum Directiva Seveso), analiza acestor riscuri la scară locală este necesară și se concentrează pe surse de poluare punctuale sau difuze.

Sursele potențiale de riscuri antropice includ:

- a) Activități agricole: Utilizarea neconformă a îngrășămintelor chimice și a pesticidelor poate duce la poluarea solului și a pânzei freatice (poluare difuză). PUG, în corelare cu codurile de bune practici agricole, poate promova crearea unor zone tampon de vegetație de-a lungul cursurilor de apă pentru a filtra scurgerile de pe terenurile agricole.
- b) Activități economice locale: Unitățile de producție existente sau viitoare (ex: panificație, creșterea păsărilor) trebuie să respecte normele de mediu privind emisiile în aer, deversările de ape uzate și managementul deșeurilor. RLU va stabili zone de protecție sanitară între aceste unități și zonele de locuit.
- c) Traficul rutier: Drumul național DN 67B, care tranzitează comuna, reprezintă o sursă de poluare atmosferică și fonică. PUG poate propune măsuri de atenuare, precum plantarea de perdele forestiere de protecție de-a lungul drumului.

d) Gestionarea deșeurilor: Depozitarea necontrolată a deșeurilor menajere sau de construcții poate crea focare de poluare. PUG trebuie să sprijine dezvoltarea unui sistem de management integrat al deșeurilor, incluzând infrastructura necesară pentru colectarea selectivă.

Prin identificarea și reglementarea acestor surse de risc, PUG contribuie la crearea unui mediu de viață mai sigur și mai sănătos.

### 8.7.3. Adaptarea la Schimbările Climatice și Măsuri de Mitigare

Schimbările climatice reprezintă o provocare globală cu impact local semnificativ, care trebuie abordată în mod proactiv prin planificare teritorială. Pentru Comuna Crețeni, situată într-o zonă expusă atât la perioade de secetă, cât și la precipitații intense, strategiile de adaptare și mitigare sunt esențiale.

Măsuri de adaptare (gestionarea efectelor):

PUG va integra măsuri pentru creșterea rezilienței comunității la fenomenele meteorologice extreme:

- 1. Managementul apelor pluviale:** Se vor promova soluții bazate pe natură pentru gestionarea scurgerilor de pe versanți, precum crearea de micro-bazine de retenție, șanțuri înierbate și încurajarea suprafețelor permeabile în noile dezvoltări, pentru a reduce riscul de inundații locale și eroziune.
- 2. Combaterea efectului de "insulă de căldură":** Deși mai puțin pronunțat în mediul rural, acest efect poate apărea în zonele nou construite, cu suprafețe mari betonate. PUG va impune un procent minim obligatoriu de spații verzi pe fiecare parcelă și va promova plantarea de arbori de-a lungul străzilor pentru a asigura umbrirea și răcorirea pe timpul verii.
- 3. Protecția resurselor de apă:** În contextul secetelor prelungite, este vitală protejarea surselor de apă subterană și promovarea unor soluții de economisire a apei, atât în consumul casnic, cât și în agricultură (ex: sisteme de irigații eficiente).

Măsuri de mitigare (reducerea cauzelor):

PUG va contribui la reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră prin:

- 1. Promovarea eficienței energetice:** Stabilirea de norme în RLU care să încurajeze construcția de clădiri cu performanță energetică ridicată (nZEB).
- 2. Sprijinirea energiilor regenerabile:** Crearea unui cadru favorabil pentru instalarea de panouri solare fotovoltaice pe acoperișurile clădirilor.

**3. Promovarea mobilității durabile:** Dezvoltarea infrastructurii pentru mersul pe jos și cu bicicleta reduce dependența de transportul auto.

#### **8.7.4. Biodiversitate și Rețeaua Ecologică Natura 2000**

Protejarea biodiversității și a habitatelor naturale este un pilon al dezvoltării durabile. PUG trebuie să identifice și să asigure protecția zonelor cu valoare naturală de pe teritoriul comunei. Un regim special de protecție se aplică pentru siturile care fac parte din rețeaua ecologică europeană Natura 2000, dacă acestea există pe teritoriul administrativ sau în vecinătatea sa. Studiul de fundamentare va trebui să verifice în mod explicit suprapunerea teritoriului cu situri Natura 2000 și, în caz afirmativ, să realizeze o evaluare adecvată, conform legislației.

Chiar și în absența unor situri Natura 2000, PUG va promova conservarea biodiversității locale. Se vor delimita și proteja zonele importante din punct de vedere ecologic, precum pădurile, malurile cursurilor de apă și pajiștile naturale. PUG va propune crearea unor coridoare ecologice care să asigure conectivitatea între aceste habitate, permițând migrația speciilor și menținerea unor populații sănătoase de floră și faună. Aceste coridoare pot fi integrate în infrastructura verde a comunei, având și rol recreativ.

#### **8.7.5. Managementul Zgomotului provenit din Surse Antropice**

Poluarea fonică este o formă de poluare care afectează direct calitatea vieții și starea de sănătate a populației. Principala sursă de zgomot în Comuna Crețeni este traficul rutier de pe drumul național DN 67B. Deși elaborarea unor hărți de zgomot strategice este obligatorie doar pentru aglomerări urbane și axe de transport majore, la nivelul PUG se pot adopta măsuri preventive pentru a proteja populația.

RLU va stabili distanțe minime de protecție sanitară între drumurile cu trafic intens și noile zone de locuit. Amplasarea clădirilor sensibile la zgomot (locuințe, școli, dispensare) în imediata apropiere a surselor de zgomot va fi descurajată sau condiționată de realizarea unor măsuri de izolare fonică. O soluție eficientă, pe care PUG o poate promova, este crearea unor perdele de vegetație (arbori și arbuști) de-a lungul drumului național, care au rolul de a atenua propagarea zgomotului, având în același timp și beneficii ecologice și peisagistice.

### **8.8. Clasa: Cadrul Socio-Economic – Dinamica Umană și Economică**

Acest capitol al studiilor de fundamentare se concentrează pe analiza cadrului socio-economic, un demers esențial pentru înțelegerea dinamicii umane și economice care modelează teritoriul. Spre deosebire de procesul de consultare publică, care culege percepții și aspirații, această analiză se

bazează pe date obiective și indicatori cuantificabili pentru a construi o diagnoză riguroasă a comunității. O planificare urbanistică eficientă și relevantă nu poate exista în afara unei înțelegeri aprofundate a populației pe care o deservește, a activităților economice care o susțin și a structurii sociale care o definește.

Obiectivul principal este de a traduce realitățile demografice, economice și sociale ale Comunei Crețeni într-un set de concluzii și recomandări care să fundamenteze deciziile de planificare spațială. De la prognoza nevoilor de locuire și servicii, la identificarea potențialului de dezvoltare economică și până la asigurarea echității teritoriale, studiile din această clasă oferă baza de date necesară pentru a formula un Plan Urbanistic General (PUG) care răspunde în mod real nevoilor comunității și care contribuie activ la creșterea calității vieții, în spiritul principiului fundamental al dezvoltării durabile.

### **8.8.1. Demografie: Populație, Dinamică și Prognoze**

Analiza demografică reprezintă punctul de plecare în orice demers de planificare teritorială, deoarece populația este, în același timp, beneficiarul și principalul agent al dezvoltării. Structura, dinamica și proiecțiile demografice determină în mod direct necesarul de locuințe, dotări publice, infrastructură și locuri de muncă. Pentru Comuna Crețeni, datele disponibile indică o populație de 2.130 de locuitori în anul 2019, înregistrând o ușoară scădere față de anul precedent (2.147 locuitori în 2018). Această tendință de stagnare sau declin lent este caracteristică multor zone rurale din România și este un semnal important pentru planificare, sugerând că strategiile de dezvoltare trebuie să se concentreze mai mult pe calitatea vieții și pe retenția populației existente, decât pe gestionarea unei creșteri demografice explozive.

Structura pe sexe este echilibrată, cu 1.065 de bărbați și 1.065 de femei în 2019. Mai relevantă pentru planificare este însă structura pe grupe de vârstă. Deși datele detaliate recente nu sunt disponibile în sursele consultate, analiza din capitolul anterior și tendințele generale la nivel național indică un proces de îmbătrânire a populației. Acest fenomen are implicații multiple: o presiune crescută asupra serviciilor de asistență socială și medicală pentru vârstnici, o scădere a populației active și o bază redusă de tineri care să asigure dinamismul economic și social al comunei. Datele privind sistemul educațional local, care în anul școlar 2021-2022 deservea un total de 96 de copii (20 de preșcolari, 47 de elevi în ciclul primar și 29 în cel gimnazial), confirmă existența unui segment de populație tânără, dar numărul relativ redus impune necesitatea unor politici active de atragere și menținere a familiilor tinere în localitate.

Proгноza demografică pe termenul de valabilitate al PUG-ului trebuie să fie prudentă. În absența unor noi poli de dezvoltare economică majoră, este probabil ca tendința de stagnare să continue. Prin urmare, planificarea spațială trebuie să fie realistă, dimensionând extinderile intravilanului și dezvoltarea infrastructurii în mod corelat cu această prognoză. Pe de altă parte, PUG-ul poate deveni un instrument activ pentru inversarea acestei tendințe, prin crearea unor condiții de locuire și muncă atractive, care să transforme Comuna Crețeni într-o opțiune viabilă pentru persoanele care lucrează în polul urban apropiat, Drăgășani, dar doresc un mediu de viață rural, de calitate.

### **8.8.2. Economie: Activități, Locuri de Muncă și Poli Economici**

Profilul economic al Comunei Crețeni este unul specific zonelor rurale colinare din sudul țării, fiind dominat de sectorul primar. Agricultură este considerată, conform Strategiei de Dezvoltare Locală, un punct forte al comunei, cu un potențial semnificativ de creștere. Acest lucru este susținut de suprafața agricolă considerabilă, de 1.661 ha, din care se remarcă terenurile arabile (1.014 ha) și cele viticole (286 ha), care reflectă tradiția zonei Drăgășani. PUG-ul trebuie să protejeze această resursă valoroasă, prin limitarea extinderii nejustificate a intravilanului pe terenuri fertile și prin sprijinirea activităților agricole, inclusiv prin asigurarea infrastructurii necesare (drumuri de exploatare, sisteme de irigații).

Sectorul secundar (producție) și cel terțiar (servicii) sunt modest dezvoltate. Activitățile economice non-agricole sunt reprezentate de un număr redus de societăți comerciale, active în domenii precum transportul de mărfuri (S.C. IONCHIM S.R.L., S.C. SERAMIDAS S.R.L., S.C. K.T.A. LOGISTIC S.R.L.), panificația (S.C. CORIMAN S.R.L.), comerțul cu amănuntul (S.C. MINI-PATI S.R.L., S.C. NINOCOM S.R.L.) și creșterea păsărilor (S.C. AGROCHIMICA S.R.L.). Diversificarea economiei locale este o necesitate strategică pentru a reduce dependența de agricultură și pentru a oferi oportunități de angajare variate, în special pentru tineri.

Planul Urbanistic General poate juca un rol activ în stimularea dezvoltării economice. Prin PUG se pot delimita și reglementa zone specifice pentru activități economice (mici parcuri industriale sau logistice, zone pentru servicii și comerț), amplasate strategic în apropierea căilor de comunicație majore (precum DN 67B). Identificarea și inventarierea parcelelor pretabile pentru investiții, așa cum se solicită în documentația de referință, este un prim pas esențial. Prin crearea unui cadru urbanistic predictibil și prin asigurarea infrastructurii de suport, PUG-ul poate crește atractivitatea comunei pentru noi investitori, contribuind la crearea de noi locuri de muncă și la creșterea veniturilor la bugetul local. Proximitatea față de Municipiul Drăgășani (aproximativ 7 km)

reprezintă atât o oportunitate (acces la o piață a muncii mai largă, servicii specializate), cât și o provocare (concurența pentru forța de muncă).

### 8.8.3. Locuire: Fond Locativ, Nevoi și Densități

Studiul modului de locuire este fundamental pentru a asigura o dezvoltare rezidențială care să răspundă nevoilor cantitative și calitative ale populației. În Comuna Crețeni, fondul locativ este format predominant din locuințe individuale, unifamiliale, specifice mediului rural, cu o densitate a construirii redusă. Datele istorice, precum cele din 1835 care atestă existența a 148 de case, arată o evoluție organică a țesutului rural. Analiza din capitolul anterior a indicat că gradul de dotare cu utilități este încă în curs de extindere, ceea ce reprezintă o prioritate pentru îmbunătățirea calității locuirii.

PUG-ul trebuie să stabilească un cadru clar pentru dezvoltarea viitoare a zonelor de locuit. Aceasta implică, în primul rând, definirea unor reguli precise privind indicatorii urbanistici – Procentul de Ocupare a Terenului (POT) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT). Acești indicatori vor fi corelați cu caracterul zonei, urmărind să se mențină o densitate redusă specifică zonei rurale, dar permițând în același timp o utilizare eficientă a terenului. Prin reglementarea POT, se asigură păstrarea unor suprafețe de teren liber în cadrul parcelelor, esențiale pentru spații verzi, grădini și pentru o bună insorire, în timp ce CUT-ul controlează volumul total de construcție, influențând direct densitatea populației și presiunea asupra infrastructurii.

O altă provocare menționată în documentația de referință este tratarea zonelor de locuire informală, care pot apărea la periferia localităților. PUG-ul va trebui să identifice aceste zone și să propună măsuri de integrare urbanistică, prin reglementare și extindere a rețelelor edilitare, pentru a preveni dezvoltarea unor așezări precare. De asemenea, planul va delimita noi zone pentru extinderea locuințelor, atât individuale, cât și, eventual, colective de înălțime redusă, în concordanță cu prognoza demografică și cu principiul protejării terenurilor agricole. Amplasarea acestor noi zone rezidențiale va fi corelată cu posibilitățile de extindere a infrastructurii de transport și a utilităților, pentru a asigura o dezvoltare coerentă și sustenabilă.

### 8.8.4. Echitate: Acces, Vulnerabilități și Coeziune Teritorială

Principiul echității sociale și teritoriale este un pilon central al dezvoltării durabile. Un Plan Urbanistic General trebuie să se asigure că dezvoltarea aduce beneficii tuturor locuitorilor și tuturor zonelor componente ale unității administrativ-teritoriale, fără a crea sau accentua

disparități. Pentru Comuna Crețeni, formată din patru sate (Crețeni, Streminoasa, Mrenești, Izvoru), asigurarea unui acces echitabil la servicii, dotări și oportunități este o provocare esențială.

Analiza distribuției dotărilor publice (școală, grădiniță, dispensar) relevă o concentrare a acestora în satul de reședință. PUG-ul trebuie să evalueze gradul de accesibilitate a locuitorilor din celelalte sate la aceste servicii și, dacă este necesar, să propună soluții pentru îmbunătățirea acestuia, fie prin crearea unor puncte de lucru secundare, fie prin optimizarea transportului public. Același principiu se aplică și în cazul infrastructurii tehnico-edilitare, unde extinderea rețelelor de apă, canalizare și gaze trebuie să urmeze o strategie care să nu lase în urmă anumite zone sau comunități.

O atenție deosebită trebuie acordată grupurilor vulnerabile. Procesul de îmbătrânire a populației, identificat ca o problemă socială, necesită o planificare care să țină cont de nevoile specifice ale vârstnicilor: accesibilitate pietonală sporită, spații publice sigure și adaptate, proximitatea față de servicii medicale și sociale. De asemenea, PUG-ul trebuie să respecte principiile orizontale privind nediscriminarea și asigurarea accesibilității pentru persoanele cu dizabilități în toate noile amenajări de spații publice și construcții de interes public. Prin promovarea unei dezvoltări echilibrate și incluzive, PUG-ul contribuie în mod direct la consolidarea coeziunii sociale și la crearea unei comunități în care toți membrii se simt integrați și valorizați.

## **8.9. Clasa: Studii Specifice și Servituți – Analize Punctuale Activate de Specificul Local**

Acest capitol abordează o categorie distinctă de studii de fundamentare, a căror necesitate este dictată nu de cerințele universale ale unui proces de planificare, ci de particularitățile concrete și, uneori, neprevăzute, ale teritoriului analizat. Spre deosebire de studiile de bază, care acoperă domeniile esențiale (geotehnic, hidrologic, demografic etc.), studiile specifice și analizele de servituți sunt instrumente "on-demand", activate doar atunci când contextul local impune o investigație aprofundată a unor fenomene punctuale sau a unor constrângeri excepționale. Acestea asigură adaptabilitatea și relevanța Planului Urbanistic General (PUG) la realități care nu pot fi cuprinse în șabloane standard.

Rolul acestei clase de studii este de a oferi un mecanism procedural flexibil pentru gestionarea unor situații particulare, cum ar fi prezența unor coridoare de infrastructură majoră, a unor culoare de zbor sau a unor proiecte de investiții cu impact semnificativ. Metodologia USTGU prevede un mecanism de "poartă anti-duplicare", asigurând că un studiu din această clasă este inițiat doar dacă problematica sa nu este deja acoperită în mod adecvat de celelalte analize de fundamentare.

Astfel, PUG-ul devine un instrument de planificare nu doar riguros, ci și inteligent, capabil să răspundă cu precizie și eficiență la complexitatea și unicitatea fiecărui teritoriu.

### 8.9.1. Servituți Aeronautice Civile

Studiul privind servituțile aeronautice civile este un demers de specialitate strict condiționat de contextul geografic, fiind obligatoriu doar pentru unitățile administrativ-teritoriale în a căror proximitate se află un aeroport, un aerodrom, un heliport sau alte obiective de infrastructură aeronautică, ori care sunt survolate de trasee de zbor la joasă altitudine. Aceste servituți reprezintă un set de restricții legale impuse asupra proprietăților private și publice, având ca scop primordial asigurarea siguranței navigației aeriene și protecția populației și a bunurilor la sol.

Cadrul legal fundamental este stabilit de Legea nr. 21/2020 - Codul Aerian al României, care definește zonele cu servituți de aeronautică civilă și regimul tehnic asociat acestora. Studiul de fundamentare are rolul de a transpune aceste constrângeri legale, definite la nivel național, în planurile de reglementare urbanistică la nivel local. Concret, studiul delimitează pe planșele PUG suprafețele afectate de aceste servituți, care includ, de regulă, restricții severe privind înălțimea maximă a construcțiilor, a instalațiilor (precum antene sau turbine eoliene) și chiar a vegetației înalte. {"În zonele cu servituți aeronautice civile, realizarea construcțiilor, a rețelelor, a plantațiilor și a oricăror altor amenajări este permisă numai cu avizul conform al Autorității Aeronautice Civile Române."} [Parlamentul României, „Legea nr. 21/2020 - Codul Aerian al României”, 2020].

Pentru teritoriul Comunei Crețeni, datele disponibile în cadrul elaborării prezentului PUG nu indică existența unor astfel de obiective de infrastructură aeronautică în proximitatea imediată. Cu toate acestea, în procesul de avizare, este obligatorie consultarea Autorității Aeronautice Civile Române pentru a confirma absența oricăror culoare de zbor sau zone de siguranță care ar putea impune servituți specifice asupra teritoriului administrativ. În cazul unui aviz care ar semnala astfel de constrângeri, PUG va fi actualizat corespunzător.

### 8.9.2. Infrastructuri Majore de Interes Național sau Regional

Acest studiu se concentrează pe identificarea și reglementarea coridoarelor de utilitate publică necesare pentru dezvoltarea infrastructurilor majore de transport, energie sau comunicații, care sunt de interes național, regional sau județean. Spre deosebire de analiza rețelelor locale, acest demers are în vedere proiecte de anvergură care tranzitează teritoriul, precum autostrăzi, căi ferate de mare viteză, conducte magistrale de transport al gazelor naturale sau petrolului, sau linii electrice de înaltă tensiune. Aceste proiecte sunt definite, de regulă, prin documentații de

amenajare a teritoriului de rang superior, precum Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) sau Planurile de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ).

Rolul PUG este de a prelua aceste coridoare strategice, de a le rezerva în planurile de urbanism și de a institui un regim juridic și tehnic adecvat pentru protejarea lor. Acest regim implică instituirea unor servituți de utilitate publică și a unor zone de protecție și siguranță de-a lungul coridoarelor, în care se interzice sau se condiționează strict realizarea de construcții. De exemplu, pentru drumul național DN 67B, care tranzitează Comuna Crețeni, Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor stabilește zone de protecție în care orice intervenție necesită avizul administratorului drumului.

În cazul în care pe teritoriul localității sunt prevăzute noi proiecte de infrastructură majoră, PUG are obligația de a rezerva terenurile necesare. Procedura poate implica declararea utilității publice și, ulterior, exproprierea terenurilor afectate, conform Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Prin rezervarea acestor coridoare, PUG asigură fezabilitatea proiectelor strategice viitoare și previne blocajele generate de dezvoltări imobiliare necoordonate.

### **8.9.3. Alte Studii Specifice (Slot Activabil)**

Această categorie reprezintă un mecanism flexibil și adaptativ în cadrul metodologiei de elaborare a PUG, permițând inițierea unor studii de fundamentare punctuale, neprevăzute în structura standard, dar a căror necesitate reiese din specificul local sau din dinamica dezvoltării. Activarea unui astfel de studiu se face atunci când o problemă complexă, cu impact teritorial semnificativ, nu poate fi soluționată adecvat pe baza analizelor de bază. Decizia de a comanda un studiu specific este, de regulă, luată de autoritatea locală, la recomandarea elaboratorului PUG sau a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, și este fundamentată pe o justificare clară a oportunității sale.

Exemplele de astfel de studii pot fi extrem de variate și adaptate contextului. Într-o zonă cu presiune pentru dezvoltare comercială, se poate solicita un studiu de impact privind traficul și funcționalitatea urbană generată de un nou centru comercial. Într-o localitate cu un potențial în energii regenerabile, se poate comanda un studiu microclimatic pentru identificarea celor mai bune amplasamente pentru parcuri eoliene sau fotovoltaice. Într-un cartier cu o dinamică socială particulară, un studiu sociologic aprofundat poate fi necesar pentru a fundamenta proiecte de regenerare urbană sau de incluziune socială.

Acest "slot activabil" conferă PUG-ului capacitatea de a răspunde unor provocări noi și complexe, asigurând că deciziile de planificare sunt întotdeauna bazate pe cea mai bună cunoaștere



disponibilă. El transformă procesul de planificare dintr-un exercițiu rigid, bazat pe o listă fixă de analize, într-un proces inteligent și dinamic, capabil să se adapteze și să integreze cunoștințe noi pe parcursul elaborării sale.

## 8.10. Clasa: Scara Extinsă, Integrare și Strategie

Acest capitol abordează etapa culminantă a procesului de fundamentare a unui Plan Urbanistic General (PUG), reprezentând puntea de legătură între faza analitică, de cunoaștere a teritoriului, și faza proiectivă, de formulare a reglementărilor și a viziunii de dezvoltare. Studiile din această clasă reprezintă un exercițiu de sinteză la cel mai înalt nivel, având rolul de a integra concluziile tuturor analizelor sectoriale (geotehnice, de mediu, socio-economice etc.) într-un diagnostic coerent, de a explora viitoruri posibile prin intermediul scenariilor și, în final, de a articula o strategie de dezvoltare clară și acționabilă. Această etapă transformă un volum mare de date eterogene într-o decizie de planificare asumată și fundamentată.

Demersul este esențial pentru a depăși o abordare fragmentată a planificării și pentru a asigura că PUG-ul devine un instrument cu adevărat strategic. Prin analiza la scară extinsă, se garantează ancorarea dezvoltării locale în contextul regional, iar prin procesul de sinteză și elaborare de scenarii se asigură că strategia aleasă este cea mai robustă și adaptată la specificul și potențialul comunității. {"Orice oraș prosper are la bază un cadru de dezvoltare (o viziune și un plan), care nu este rezultatul spontaneității, ci al unei acțiuni deliberate."} [UN-Habitat, „Urban Planning for City Leaders”, 2nd Edition, 2013]. În esență, acest capitol conține motorul decizional al PUG-ului, locul unde cunoașterea se transformă în viziune și viziunea capătă o formă operațională.

### 8.10.1. Scara Extinsă: Context Regional și Conectivitate

Analiza la scară extinsă reprezintă demersul de a poziționa unitatea administrativ-teritorială (UAT) într-un context geografic, economic și funcțional mai larg, depășind limitele sale administrative stricte. Nicio localitate nu este o insulă; dezvoltarea sa este intrinsec legată de dinamica regională, de rețelele de transport care o traversează și de relațiile de complementaritate sau competiție cu așezările învecinate. Scopul acestui studiu este de a înțelege aceste interdependențe și de a asigura că strategiile locale sunt coerente cu cele de la nivel județean, regional și național, conform principiului coerenței ierarhice a documentațiilor de urbanism. {"Planificarea ajută liderii să aibă impact, pas cu pas: Identifică problemele presante și aliniază proiectele prioritare la o viziune de ansamblu."} [UN-Habitat, „Urban Planning for City Leaders”, 2nd Edition, 2013].

Metodologia acestei analize implică suprapunerea teritoriului UAT peste hărți și documente strategice de rang superior, precum Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) și Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ). Se identifică coridoarele majore de infrastructură (rutiere, feroviare, energetice), ariile naturale protejate de interes regional sau național, polii de creștere economică și relațiile funcționale din rețeaua de localități. Pentru Comuna Crețeni, de exemplu, este esențială analiza relației cu polul urban Drăgășani, care influențează piața muncii, accesul la servicii și presiunea imobiliară. Concluziile acestei analize fundamentează decizii strategice privind conectivitatea, dezvoltarea economică și rolul funcțional al localității în sistemul teritorial.

### 8.10.2. Diagnoza-Sinteză: Integrarea Analizelor Multidisciplinare

Diagnoza-sinteză este procesul de "alchimie intelectuală" prin care concluziile disparate ale studiilor de fundamentare sectoriale sunt topite și reformulate într-un diagnostic unitar și coerent al teritoriului. Dacă studiile individuale oferă o imagine detaliată, dar fragmentată (perspectiva geologului, a hidrologului, a sociologului etc.), diagnoza-sinteză construiește o imagine holistică, evidențiind interacțiunile, sinergiile și conflictele dintre diferitele sisteme teritoriale. Acesta nu este un simplu rezumat, ci o interpretare critică care identifică problemele cheie, potențialul de dezvoltare și constrângerile majore.

Metodologic, acest proces implică adesea utilizarea unor matrici de corelare și a unor instrumente de analiză strategică, precum analiza SWOT (Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități, Amenințări). Se suprapun, de exemplu, hărțile de risc natural cu cele de dezvoltare imobiliară pentru a identifica zonele de conflict, sau se corelează datele demografice cu cele privind dotările publice pentru a evidenția deficitele. Rezultatul este un set de "concluzii integrate" care stau la baza formulării viziunii de dezvoltare. {"PUG-ul este principalul instrument de reglementare care fundamentează dezvoltarea pe termen mediu și lung a unei unități administrativ-teritoriale."} [MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI, „GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL”, 1999]. Fără o diagnoză-sinteză riguroasă, PUG-ul riscă să devină o colecție de reglementări sectoriale necorelate, incapabile să adreseze problemele complexe ale teritoriului.

### 8.10.3. Scenarii: Modelarea Viitorului prin Alternative Spațiale

Elaborarea de scenarii reprezintă un exercițiu creativ și strategic esențial, care permite explorarea unor direcții de dezvoltare alternative pentru viitorul localității. Un scenariu nu este o prognoză, ci o construcție coerentă a unui viitor posibil, bazată pe un set clar de ipoteze privind evoluția

factorilor cheie (demografie, economie, politici de mediu etc.). Scopul este de a testa impactul diferitelor abordări de planificare și de a facilita o decizie informată și asumată din partea comunității și a factorilor de decizie.

De regulă, se construiesc 2-3 scenarii contrastante, care explorează opțiuni strategice diferite. De exemplu:

- **Scenariul Tendințial:** Proiectează evoluția probabilă a localității în absența unor intervenții majore, extrapolând tendințele actuale.
- **Scenariul Dezvoltării Compacte:** Prioritizează densificarea și regenerarea intravilanului existent, limitând drastic extinderea în extravilan.
- **Scenariul Dezvoltării Extinse:** Permite o extindere controlată a intravilanului pentru a acomoda noi dezvoltări rezidențiale și economice.

Fiecare scenariu este materializat spațial prin scheme de zonificare conceptuale și este evaluat printr-o analiză multicriterială, care cuantifică impactul său asupra unor indicatori relevanți (costuri de infrastructură, impact asupra mediului, coeziune socială etc.). Acest proces transparent permite alegerea celui mai avantajos scenariu, care devine baza pentru strategia finală a PUG.

#### 8.10.4. Strategia: Definirea Direcțiilor, Priorităților și Etapizării

Odată selectat scenariul de dezvoltare, acesta este transpus într-o strategie de dezvoltare teritorială, care reprezintă nucleul proiectiv al PUG-ului. Strategia articulează viziunea pe termen lung și o descompune într-un set de obiective specifice, direcții de acțiune clare și o listă de proiecte prioritare. Aceasta stabilește "ce" trebuie făcut, "unde" și "de ce", oferind o foaie de parcurs pentru implementare. Strategia trebuie să fie coerentă, realistă și acționabilă.

O componentă esențială a strategiei este prioritizarea și etapizarea (fazarea) intervențiilor. Recunoscând că resursele (financiare, administrative) sunt limitate, strategia stabilește o ordine de prioritate pentru proiecte, grupându-le pe orizonturi de timp: scurt (1-3 ani), mediu (4-7 ani) și lung (8-10+ ani). Această abordare pragmatică asigură că eforturile se concentrează inițial pe rezolvarea celor mai presante probleme și pe crearea fundației pentru dezvoltările viitoare, transformând PUG-ul într-un instrument de management eficient al investițiilor publice. {"Planificarea nu este despre comandă și control centralizat, ci despre anticiparea nevoilor și coordonarea eforturilor către un scop comun."} [UN-Habitat, „Urban Planning for City Leaders”, 2nd Edition, 2013].

### 8.10.5. Fezabilitatea Urbanistică: Evaluarea Implementabilității

Studiul de fezabilitate urbanistică este o analiză care evaluează, la un nivel strategic, dacă propunerile PUG sunt realiste și implementabile. Acesta nu trebuie confundat cu Studiul de Fezabilitate (SF) tehnic, care se realizează ulterior, pentru fiecare proiect de investiții în parte. Fezabilitatea urbanistică analizează capacitatea de implementare a PUG-ului în ansamblul său, din mai multe perspective:

- **Fezabilitatea legală și administrativă:** Verifică dacă propunerile sunt conforme cu cadrul legal și dacă administrația locală are capacitatea instituțională de a gestiona procesul de implementare.
- **Fezabilitatea economică și financiară:** Evaluează la un nivel macro costurile estimate ale proiectelor prioritare și identifică sursele de finanțare potențiale (buget local, fonduri naționale, europene), verificând sustenabilitatea financiară a planului.
- **Fezabilitatea socială:** Evaluează gradul de acceptabilitate a propunerilor de către comunitate, pe baza rezultatelor procesului de consultare publică. Un plan care nu are susținere socială are șanse reduse de a fi implementat cu succes.

Această analiză de fezabilitate are un rol de "reality check", asigurând că PUG-ul nu rămâne un document teoretic, ci devine un plan de acțiune ancorat în realitățile și posibilitățile concrete ale localității.

### 8.10.6. Actualizarea Temei-Program: Mecanism de Adaptare Continuă

Tema-program, documentul care stă la baza contractării elaborării PUG, definește obiectivele și cerințele inițiale. Cu toate acestea, procesul de planificare este unul dinamic. Pe parcursul elaborării studiilor de fundamentare, al consultărilor publice și al procesului de avizare, pot apărea informații noi, constrângeri neprevăzute sau oportunități care nu au fost anticipate inițial. Mecanismul de actualizare a temei-program permite ajustarea formală a obiectivelor PUG pentru a reflecta aceste noi realități.

Acest proces de adaptare este esențial pentru a asigura relevanța și calitatea documentației finale. De exemplu, descoperirea unui sit arheologic important poate impune o modificare a traseului unui drum propus. O solicitare majoră venită din partea comunității în timpul consultărilor publice poate duce la introducerea unui nou proiect prioritar. Observațiile pertinente ale unui avizator pot necesita o regândire a anumitor reglementări. Actualizarea temei-program, realizată transparent

și în acord cu beneficiarul, asigură că PUG-ul final este un produs matur, bine fundamentat și adaptat contextului real, nu doar o simplă îndeplinire a cerințelor inițiale.

## 9. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ PENTRU COMUNA CREȚENI (conform MODUL\_05, 06, 07 USTGU)

Această parte a Memoriului General al Planului Urbanistic General (PUG) pentru Comuna Crețeni detaliază propunerile strategice și conceptuale pentru dezvoltarea teritorială, economică, socială și de mediu a localității. Propunerile sunt fundamentate pe analizele situației existente, pe studiile de fundamentare elaborate și pe principiile metodologiei USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism). Scopul final este asigurarea unei dezvoltări durabile, coerente și adaptate nevoilor actuale și viitoare ale comunității, transformând viziunea într-un plan de acțiune concret și reglementat.

Demersul proiectiv se bazează pe sinteza diagnosticului, transpusă în analiza SWOT, și se aliniază la un scenariu de dezvoltare asumat, care echilibrează necesitatea de creștere cu protecția resurselor. Fiecare propunere, de la reconfigurarea limitelor intravilanului și stabilirea zonificării funcționale, până la definirea proiectelor majore de infrastructură, este concepută pentru a contribui la atingerea obiectivelor strategice ale comunei, așa cum sunt ele definite în consens cu comunitatea locală și în acord cu cadrul legislativ național și european.

### 9.1. Scenariul Strategic de Dezvoltare Reținut pentru Comuna Crețeni și Justificarea Alegerii

#### i. Analiza Scenariilor Alternative

În procesul de elaborare a viziunii strategice, au fost evaluate mai multe direcții posibile de dezvoltare, fiecare cu implicații distincte asupra viitorului comunei Crețeni. Aceste scenarii au fost construite pentru a explora un spectru larg de opțiuni, de la o abordare pasivă la intervenții proactive și integrate:

a) Scenariul Tendințial (Business as Usual): Acest scenariu presupune continuarea tendințelor actuale de dezvoltare, cu intervenții punctuale și o creștere organică, necoordonată strategic. Ar duce la o dezvoltare lentă, cu riscul accentuării disfuncționalităților existente (infrastructură precară, declin demografic) și a unei dezvoltări inegale între satele componente.

b) Scenariul Dezvoltării Concentrate (Compact Settlement): Acest model prioritizează focalizarea dezvoltării în perimetrul intravilanului existent și în zonele adiacente imediat, prin densificare controlată și regenerarea țesutului rural. Avantajul principal constă în utilizarea eficientă a

terenului și a infrastructurii existente, însă ar putea limita oportunitățile de atragere a unor noi investiții care necesită suprafețe mai mari.

c) Scenariul Dezvoltării Extinse (Controlled Expansion): Acest scenariu ar permite o extindere mai generoasă a intravilanului, vizând atragerea de noi rezidenți și activități economice. Riscul major este generarea unor costuri mari de infrastructură și un impact negativ asupra terenurilor agricole valoroase, dacă expansiunea nu este gestionată extrem de riguros.

d) Scenariul Dezvoltării Durabile Integrate (USTGU Preferred): Această abordare echilibrată, conformă cu Agenda Teritorială 2030, combină elemente de dezvoltare compactă cu extinderi controlate și justificate ale intravilanului, punând un accent puternic pe protecția mediului, eficiență energetică, mobilitate durabilă, coeziune socială și valorificarea superioară a resurselor locale (agricole, culturale, peisagistice).

## ii. Scenariul Strategic Reținut și Justificarea Alegerii

Se propune adoptarea Scenariului Dezvoltării Durabile Integrate. Această alegere este justificată prin următoarele argumente principale, care demonstrează cea mai bună aliniere la specificul și potențialul comunei Crețeni:

a) Alinierea cu Principiile USTGU: Scenariul răspunde cel mai bine cerințelor metodologiei USTGU privind planificarea inteligentă, adaptivă și sustenabilă, integrând datele și analizele într-o viziune holistică.

b) Răspuns la Nevoile Locale: Permite o creștere controlată a localității, răspunzând presiunii imobiliare dinspre Drăgășani, dar asigurând în același timp protejarea resurselor agricole și peisagistice, și îmbunătățirea calității vieții pentru locuitorii comunei Crețeni. {"O Europă Justă asigură perspective de viitor pentru toate teritoriile și toți oamenii."} [EU Ministers responsible for Spatial Planning and Territorial Development, „Territorial Agenda 2030: A future for all places”, territorialagenda.eu, 2020]

c) Fezabilitate Economică și Socială: Propune un mix echilibrat între investițiile în infrastructura nouă și modernizarea celei existente, între dezvoltarea economică și protecția socială. Această abordare maximizează șansele de atragere a fondurilor naționale și europene, care prioritizează proiectele integrate.

d) Reziliență și Adaptabilitate: Prin accentul pus pe protecția mediului și gestionarea riscurilor, scenariul creează premisele unei dezvoltări reziliente la schimbările climatice și la presiunile socio-economice viitoare.

### iii. Obiectivele PUG derivate din scenariul reținut

Din scenariul strategic reținut derivă o serie de obiective specifice, măsurabile, realiste și încadrate în timp (SMART), care vor ghida implementarea PUG:

- Asigurarea unui grad de acoperire de 100% cu servicii de alimentare cu apă și canalizare menajeră în următorii 5 ani.
- Modernizarea a 100% din rețeaua de drumuri comunale și străzi locale în următorii 7 ani.
- Creșterea suprafeței de spații verzi amenajate cu cel puțin 10.000 mp la nivelul comunei în următorii 5 ani.
- Reducerea consumului de energie al clădirilor publice cu minim 30% în următorii 10 ani.
- Crearea unui cadru reglementat pentru atragerea a cel puțin 3 noi investiții non-agricole în următorii 10 ani.
- Instituirea unui regim de protecție și demararea procedurilor de restaurare pentru toate monumentele istorice de pe teritoriul comunei.

## 9.2. Propuneri privind Limita Intravilanului pentru Comuna Crețeni

### i. Justificarea necesității extinderii intravilanului

Pe baza analizei demografice, care, deși indică o stagnare, relevă și o cerere de locuire din partea populației active din Municipiul Drăgășani, și având în vedere necesitatea de a oferi terenuri pentru noi activități economice, se propune o extindere controlată a intravilanului. Justificarea se bazează pe concluziile studiilor de fundamentare, care arată epuizarea rezervelor de teren constructibil în anumite zone și necesitatea de a crea un cadru coerent pentru dezvoltările viitoare, evitând construcțiile izolate în extravilan. {"Urbanismul are ca principal scop stimularea evoluției complexe a localităților, prin elaborarea și implementarea strategiilor de dezvoltare spațială."} [Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, Monitorul Oficial, 2001]

### ii. Criterii de delimitare a noilor limite ale intravilanului

Delimitarea noilor zone de intravilan a respectat un set riguros de criterii:

- **Utilizarea prioritară a terenurilor cu clasă de fertilitate redusă**, pentru a proteja fondul agricol de calitate superioară, în special viile.

- **Asigurarea continuității țesutului rural** și a accesibilității la infrastructura existentă sau propusă, evitând crearea de "insule" izolate de dezvoltare.
- **Evitarea zonelor cu riscuri naturale** (inundații, alunecări de teren), conform hărților de risc, și a zonelor cu restricții de construire (zone de protecție sanitară, culoare de siguranță).
- **Corelarea cu limitele administrative** și cu prevederile documentațiilor de amenajare a teritoriului de rang superior (PATJ Vâlcea).

### iii. Suprafețele și limitele propuse pentru extinderea intravilanului

Propunerea de extindere a intravilanului este dimensionată prudent, pentru a răspunde nevoilor de dezvoltare pe termen mediu și lung, fără a genera o presiune nejustificată asupra resurselor. Suprafața totală a extinderii intravilanului, localizarea precisă a zonelor și lista parcelelor cadastrale afectate sunt detaliate în planșele PUG (Planșa de Reglementări Urbanistice) și în Regulamentul Local de Urbanism. Conceptul general vizează extinderi punctuale, în prelungirea logică a zonelor deja construite, în special de-a lungul principalelor căi de comunicație și în zonele cu potențial pentru dezvoltări rezidențiale de calitate și activități economice nepoluante.

## 9.3. Zonificarea Funcțională Propusă pentru Teritoriul Comunei Crețeni

### i. Descrierea Unităților Teritoriale de Referință (UTR-uri) propuse

Teritoriul comunei Crețeni va fi împărțit în Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) distincte, fiecare cu o funcțiune dominantă și un set specific de reglementări, conform metodologiei USTGU. Principalele categorii de UTR-uri propuse sunt:

- **UTR\_L (Locuințe):** Zone destinate predominant locuirii individuale (L1), cu regim de înălțime redus (P, P+1E) și densități specifice mediului rural.
- **UTR\_IS (Instituții și Servicii):** Zone destinate amplasării dotărilor publice (primărie, școală, dispensar, cămin cultural).
- **UTR\_C (Comerț și Servicii):** Zone pentru activități comerciale de proximitate și servicii diverse.
- **UTR\_A (Activități Economice):** Zone destinate activităților agricole, fermelor, depozitelor, unităților de procesare primară, cu respectarea normelor de mediu.
- **UTR\_V (Spații Verzi):** Zone pentru parcuri, terenuri de sport și zone de agrement.

- **UTR\_T (Transport și Infrastructură):** Coridoarele căilor de comunicație majore și ale rețelelor tehnico-edilitare principale.
- **UTR\_P (Protecție):** Zone cu regim special de protecție (patrimoniu, mediu, riscuri naturale).

## ii. Principii Generale pentru Regimul Tehnic și Indicatorii Urbanistici

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va detalia pentru fiecare UTR regimul tehnic, incluzând:

- **POT (Procent de Ocupare a Terenului):** Pentru zonele de locuințe individuale (L1), se propune un POT maxim de 30-40%, pentru a menține caracterul rural și a asigura suprafețe verzi generoase.
- **CUT (Coeficient de Utilizare a Terenului):** Pentru zonele de locuințe individuale (L1), se propune un CUT maxim de 0,6-0,8, corelat cu un regim de înălțime redus.
- **Regim de Înălțime:** În majoritatea zonelor, se va menține regimul de înălțime tradițional de P+1E, pentru a păstra coerența peisajului rural.
- **Retrageri și Aliniamente:** Se vor stabili principii pentru retragerile față de limitele de proprietate și aliniamentul la stradă, pentru a asigura coerența fronturilor stradale.
- **Condiționări Specifice:** Se vor introduce condiționări privind materialele de construcție, culorile și tipurile de acoperișuri, în special în zonele cu valoare peisagistică sau în proximitatea monumentelor istorice.

## 9.4. Direcții Strategice pentru Modernizarea și Dezvoltarea Infrastructurii de Transport în Comuna Crețeni

Principiile directoare vizează prioritizarea mobilității durabile, îmbunătățirea conectivității și creșterea siguranței rutiere. Proiectele majore propuse includ:

- Modernizarea și reabilitarea integrală a rețelei stradale existente (DJ 677A, DC 88, străzi comunale și locale), cu accent pe asigurarea scurgerii apelor pluviale și crearea de trotuare.
- Crearea unei rețele de piste pentru biciclete care să conecteze satele comunei și să asigure o legătură sigură cu Municipiul Drăgășani.
- Optimizarea rutelor de transport public pentru o mai bună deservire a tuturor satelor.
- Amenajarea de parcări publice în zonele centrale și la principalele instituții.

## 10. DIRECȚII STRATEGICE PENTRU DEZVOLTAREA REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ÎN COMUNA CREȚENI

Acest capitol definește cadrul strategic pentru modernizarea și extinderea infrastructurii tehnico-edilitare a Comunei Crețeni, un pilon fundamental pentru creșterea calității vieții, protejarea mediului și susținerea dezvoltării economice durabile. Având în vedere deficitele semnificative identificate în etapa de diagnoză, în special în ceea ce privește alimentarea cu apă și canalizarea, propunerile formulate aici constituie o prioritate absolută în implementarea Planului Urbanistic General.

Obiectivul este de a asigura accesul universal al locuitorilor la utilități publice de calitate, printr-o abordare integrată, care corelează extinderea rețelelor cu dezvoltarea spațială propusă, promovează eficiența energetică și adoptă soluții moderne și ecologice. Proiectele majore derivate din aceste direcții strategice vor fi fundamentate pe studii de fezabilitate detaliate și vor fi etapizate în funcție de urgență și de oportunitățile de finanțare disponibile.

### 10.1. Principii Directoare pentru Dezvoltarea Infrastructurii Tehnico-Edilitare

Dezvoltarea rețelelor de utilități în Comuna Crețeni va fi ghidată de un set de principii menite să asigure coerența, sustenabilitatea și eficiența investițiilor publice:

- a) Principiul accesului universal și echitabil: Toate gospodăriile din intravilanul comunei trebuie să beneficieze de acces la servicii de alimentare cu apă potabilă și canalizare, în condiții de siguranță și la tarife suportabile.
- b) Principiul dezvoltării corelate: Extinderea rețelelor de utilități se va realiza în mod coordonat cu propunerile de dezvoltare urbanistică, asigurând echiparea edilitară a noilor zone rezidențiale sau economice înainte sau concomitent cu realizarea construcțiilor.
- c) Principiul eficienței și sustenabilității: Se vor promova soluții tehnice moderne, care să minimizeze pierderile din rețele, să reducă consumul de energie și să valorifice resursele locale, inclusiv cele regenerabile.
- d) Principiul protecției mediului: Toate proiectele de infrastructură vor fi proiectate și executate cu respectarea normelor de mediu, având ca scop reducerea poluării și protejarea resurselor naturale.

e) Principiul coordonării lucrărilor: Lucrările de intervenție la diferitele rețele (apă, canalizare, gaze, electricitate, telecomunicații) vor fi corelate pentru a minimiza disconfortul creat cetățenilor și pentru a reduce costurile de refacere a infrastructurii rutiere.

## 10.2. Proiecte Majore Propuse pentru Comuna Crețeni

Pe baza principiilor enunțate și a nevoilor identificate, se propune un portofoliu de proiecte strategice pentru fiecare domeniu al infrastructurii tehnico-edilitare:

- 1. Sistemul de Alimentare cu Apă:** Se va implementa un proiect integrat de extindere și reabilitare a sistemului de alimentare cu apă, pentru a asigura o acoperire de 100% a intravilanului. Acesta va include reabilitarea tronsoanelor vechi pentru reducerea pierderilor și implementarea unui sistem de monitorizare online a calității apei.
- 2. Sistemul de Canalizare și Epurare:** Proiectul prioritar vizează extinderea sistemului de canalizare menajeră pentru a conecta toate gospodăriile și agenții economici la stația de epurare, eliminând astfel sursele de poluare a solului și a pânzei freatice.
- 3. Managementul Apelor Pluviale:** Se va realiza un sistem eficient de colectare a apelor pluviale, prin amenajarea de șanțuri și rigole betonate de-a lungul tuturor drumurilor modernizate. Suplimentar, se vor promova soluții verzi, precum zonele de infiltrare locală a apei și bazinele de retenție peisagistice, pentru a reduce riscul de inundații locale și a contribui la reîncărcarea pânzei freatice.
- 4. Rețeaua de Energie Electrică:** Se propune modernizarea și extinderea rețelei de distribuție pentru a acoperi noile zone de dezvoltare și pentru a crește siguranța în alimentare. Un proiect strategic vizează modernizarea sistemului de iluminat public prin înlocuirea tuturor corpurilor de iluminat cu tehnologie LED și implementarea unui sistem de telegestiune pentru optimizarea consumului.
- 5. Rețeaua de Gaze Naturale:** Se va realiza un studiu de oportunitate și fezabilitate pentru extinderea rețelei de distribuție a gazelor naturale în satele care nu beneficiază în prezent de acest serviciu, în funcție de cererea existentă și de rentabilitatea investiției.
- 6. Rețeaua de Telecomunicații:** Se va sprijini extinderea rețelelor de comunicații de mare viteză (fibră optică) pe întreg teritoriul comunei, ca infrastructură esențială pentru dezvoltarea economică, educație și accesul la servicii digitale.
- 7. Sistemul de Management Integrat al Deșeurilor:** Se va implementa un proiect de optimizare a sistemului de colectare selectivă la sursă, prin dotarea tuturor gospodăriilor cu

pubele dedicate pentru fiecare fracție (plastic/metal, hârtie/carton, sticlă, biodegradabil) și prin derularea unor campanii de conștientizare publică pentru creșterea gradului de reciclare.

Implementarea acestor proiecte va contribui decisiv la modernizarea comunei și la alinierea sa la standardele europene de calitate a vieții și de protecție a mediului.

## 11. DIRECȚII STRATEGICE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ȘI GESTIONAREA INTEGRATĂ A RISCURILOR ÎN COMUNA CREȚENI

Acest capitol stabilește cadrul strategic pentru protecția mediului și managementul riscurilor, recunoscând că dezvoltarea durabilă a Comunei Crețeni depinde în mod fundamental de conservarea capitalului natural și de creșterea rezilienței comunității în fața amenințărilor naturale și antropice. Propunerile sunt formulate în concordanță cu legislația națională și europeană de mediu și au ca scop integrarea considerațiilor ecologice în toate politicile de dezvoltare teritorială.

Viziunea strategică urmărește transformarea constrângerilor de mediu în oportunități de dezvoltare, prin promovarea unei economii verzi, protejarea biodiversității și a peisajului ca atuuiri locale și prin construirea unei comunități sigure și bine pregătite pentru a face față provocărilor viitoare, inclusiv celor generate de schimbările climatice. Planul Urbanistic General devine astfel un instrument proactiv de management de mediu, nu doar unul reactiv, de reglementare a impactului.

### 11.1. Măsurile Conceptuale pentru Protecția Mediului în Comuna Crețeni

Pentru a asigura un mediu de viață sănătos și pentru a conserva resursele naturale pentru generațiile viitoare, PUG propune un set de măsuri integrate:

- 1. Protejarea și Extinderea Spațiilor Verzi:** Se va crea un sistem coerent de spații verzi, incluzând parcuri, scuaruri și aliniamente plantate de-a lungul drumurilor. Un proiect prioritar îl constituie amenajarea peisagistică a malurilor pârâului Pesceana, pentru a crea un coridor verde-albastru cu rol ecologic și recreativ. Se vor institui, de asemenea, perdele forestiere de protecție de-a lungul drumului național DN 67B, pentru a atenua poluarea fonică și atmosferică.
- 2. Promovarea Agriculturii Durabile:** Se va încuraja tranziția către practici agricole ecologice, prin informare și facilitarea accesului la programe de sprijin. Se va descuraja utilizarea excesivă a pesticidelor și a îngrășămintelor chimice, în special în proximitatea cursurilor de apă și a zonelor de locuit, pentru a proteja calitatea solului și a apei.
- 3. Monitorizarea Calității Factorilor de Mediu:** În parteneriat cu Agenția pentru Protecția Mediului Vâlcea, se va asigura monitorizarea periodică a calității apei, aerului și solului. Se vor

lua măsuri stricte pentru a preveni poluarea din surse punctuale (activități economice) sau difuze (agricultură, trafic).

- 4. Educarea și Conștientizarea Populației:** Se vor derula campanii de informare privind importanța protecției mediului, a colectării selective a deșeurilor, a economisirii resurselor (apă, energie) și a beneficiilor agriculturii ecologice. Programele educaționale în școli vor juca un rol esențial în formarea unei noi generații de cetățeni responsabili.

## 11.2. Gestionarea Integrată a Riscurilor Naturale și Antropice

Creșterea siguranței cetățenilor este un obiectiv fundamental al PUG, abordat printr-o strategie de management integrat al riscurilor.

- 1. Delimitarea Zonelor de Risc:** Pe baza studiilor de fundamentare (geotehnic, hidrologic), vor fi identificate și delimitate cu precizie în planșele PUG zonele expuse la riscuri naturale, precum riscul seismic moderat, inundații locale și alunecări de teren. Pentru fiecare zonă, Regulamentul Local de Urbanism va institui reglementări stricte de construire, mergând de la condiționări tehnice speciale până la interdicția de a construi.
- 2. Lucrări de Prevenire și Atenuare a Riscurilor:** Se vor prioritiza investițiile în lucrări de infrastructură care contribuie la reducerea riscurilor, precum decolmatarea și regularizarea cursurilor de apă secundare, realizarea de șanțuri și rigole pentru apele pluviale și, acolo unde studiile o impun, lucrări de stabilizare a versanților.
- 3. Adaptarea la Schimbările Climatice:** PUG va integra măsuri de adaptare la efectele prognozate ale schimbărilor climatice, cum ar fi creșterea frecvenței perioadelor de secetă și a precipitațiilor torențiale. Acestea includ promovarea sistemelor de irigații eficiente, managementul sustenabil al apelor pluviale și crearea de infrastructură verde pentru combaterea caniculei.
- 4. Planificarea pentru Situații de Urgență:** Se va elabora și actualiza periodic Planul Local de Management al Riscurilor la Dezastre. Acesta va include scenarii de intervenție pentru diferite tipuri de riscuri, măsuri de evacuare a populației, identificarea spațiilor de adăpostire și asigurarea funcționării serviciilor esențiale în situații de criză. Colaborarea cu Inspectoratul pentru Situații de Urgență Vâlcea este esențială în acest demers.

Prin aceste măsuri, Comuna Crețeni își va consolida capacitatea de a proteja mediul și de a asigura un nivel ridicat de siguranță pentru toți locuitorii săi.

## 12. DIRECȚII STRATEGICE PENTRU PROTEJAREA ȘI VALORIFICAREA PATRIMONIULUI ÎN COMUNA CREȚENI

Acest capitol definește cadrul strategic pentru protejarea, conservarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural și natural al Comunei Crețeni. Patrimoniul reprezintă o resursă esențială pentru identitatea, memoria colectivă și atractivitatea localității, iar gestionarea sa responsabilă este o condiție fundamentală pentru o dezvoltare durabilă. Propunerile sunt formulate în concordanță cu legislația națională privind protejarea monumentelor istorice și cu principiile convențiilor europene în domeniu.

Viziunea strategică vizează transformarea patrimoniului dintr-un set de elemente pasive într-o resursă activă pentru dezvoltarea comunității. Aceasta implică nu doar măsuri stricte de protecție, ci și strategii de integrare a patrimoniului în viața economică, socială și culturală a comunei, prin turism, educație și evenimente comunitare. Planul Urbanistic General devine astfel principalul instrument prin care se asigură transmiterea acestor valori către generațiile viitoare.

### 12.1. Măsuri de Protecție și Conservare a Patrimoniului

Pentru a asigura salvagardarea elementelor de patrimoniu, se propune un set de măsuri normative și operaționale:

- 1. Inventarierea Exhaustivă și Actualizarea Listelor de Patrimoniu:** Se va realiza, pe baza studiului istoric, o inventariere completă a tuturor elementelor cu valoare culturală, arhitecturală, istorică și peisagistică, incluzând monumentele istorice clasate (LMI), siturile arheologice (RAN), precum și clădirile și ansamblurile cu valoare locală. Se vor face demersuri pentru actualizarea Listei Monumentelor Istorice, dacă se identifică noi obiective care merită acest statut.
- 2. Instituirea Zonelor de Protecție:** În jurul fiecărui monument istoric, precum Biserica de lemn "Sf. Voievozi", se va delimita în mod clar în planșele PUG o zonă de protecție. În interiorul acestor zone, Regulamentul Local de Urbanism va stabili reglementări stricte privind intervențiile permise, interzicând construcțiile noi care afectează valoarea istorică și arhitecturală și condiționând lucrările de reabilitare de utilizarea unor materiale și tehnici tradiționale, conform avizului Direcției Județene pentru Cultură Vâlcea.
- 3. Elaborarea și Implementarea Planurilor de Protecție și Restaurare:** Se va acorda o prioritate absolută elaborării documentațiilor tehnice (DALI, Proiect Tehnic) pentru conservarea și restaurarea monumentelor istorice aflate în stare de degradare. Administrația

locală va sprijini activ accesarea de fonduri naționale și europene pentru finanțarea acestor lucrări.

- 4. Protejarea Patrimoniului Imaterial:** Se vor sprijini inițiativele de conservare și promovare a meșteșugurilor, a tradițiilor locale și a obiceiurilor care fac parte din patrimoniul imaterial al comunei, prin organizarea de evenimente, târguri și ateliere.

## 12.2. Intervenții de Punere în Valoare a Patrimoniului

Conservarea patrimoniului trebuie completată de măsuri active de punere în valoare, care să-l facă accesibil și relevant pentru comunitate și pentru vizitatori:

- 1. Integrarea în Circuite Turistice și Culturale:** Elementele de patrimoniu, în special bisericile de lemn și monumentele, vor fi integrate în trasee turistice tematice la nivel local și regional. Se vor realiza materiale informative (broșuri, panouri informative la fața locului, hărți digitale) pentru a promova aceste obiective.
- 2. Crearea unui Mic Centru de Interpretare a Patrimoniului:** Se propune amenajarea, eventual în cadrul Căminului Cultural, a unui spațiu expozițional dedicat istoriei și tradițiilor locale, unde să fie prezentate artefacte, fotografii istorice și informații despre patrimoniul comunei.
- 3. Digitalizarea Patrimoniului:** Se vor realiza tururi virtuale și modele 3D ale principalelor obiective de patrimoniu, care vor fi disponibile pe site-ul primăriei, crescând vizibilitatea și accesibilitatea acestora.
- 4. Organizarea de Evenimente Culturale:** Se vor organiza anual evenimente (festivaluri, zilele comunei, târguri de meșteșuguri) care să aibă ca temă centrală valorificarea patrimoniului cultural și a specificului local, contribuind la consolidarea identității comunitare și la atragerea de vizitatori.

Prin aceste măsuri integrate, patrimoniul Comunei Crețeni va deveni un motor pentru dezvoltare, contribuind la creșterea atractivității turistice, la educarea tinerelor generații și la consolidarea mândriei locale.

## 13. DIRECȚII STRATEGICE PENTRU DEZVOLTAREA ECONOMICĂ ȘI SOCIALĂ DURABILĂ A COMUNEI CREȚENI

Acest capitol definește cadrul strategic pentru stimularea dezvoltării economice și pentru creșterea coeziunii sociale în Comuna Crețeni. Propunerile sunt fundamentate pe o analiză a potențialului endogen al localității și pe necesitatea de a crea o comunitate prosperă, incluzivă și rezilientă. Viziunea PUG în acest domeniu este de a construi o economie locală diversificată și de a asigura un standard de viață ridicat pentru toți locuitorii, prin investiții în capitalul uman și în infrastructura de suport.

Demersul se aliniază la obiectivele de dezvoltare durabilă și la principiile europene privind coeziunea teritorială, recunoscând că prosperitatea economică și echitatea socială sunt interdependente. Strategiile formulate aici vizează crearea de oportunități, reducerea disparităților și consolidarea capitalului social, transformând Comuna Crețeni într-un loc atractiv pentru a trăi, a munci și a investi.

### 13.1. Direcții pentru Stimularea Economiei și Crearea de Locuri de Muncă

Pentru a reduce dependența de agricultură și a crea o economie locală dinamică, se propun următoarele direcții strategice:

- 1. Sprijinirea Modernizării Agriculturii și a Lanțurilor Alimentare Scurte:** Se va sprijini asocierea micilor producători agricoli și se va crea un cadru pentru dezvoltarea unui centru local de colectare și desfacere a produselor (piață agroalimentară modernă, magazin de produse locale). Se va promova agricultura ecologică și produsele tradiționale, inclusiv prin crearea unui brand local.
- 2. Identificarea și Promovarea Oportunităților pentru Activități Non-Agricole:** Se vor delimita prin PUG zone pretabile pentru dezvoltarea unor mici unități de producție nepoluante (ex: artizanat, procesare primară a produselor agricole) și a serviciilor pentru populație și afaceri. Se va acorda o atenție specială dezvoltării turismului rural și agroturismului, valorificând potențialul viticol, peisagistic și cultural al comunei.
- 3. Atragerea de Investiții:** Se va crea un climat investițional favorabil prin simplificarea procedurilor administrative, asigurarea infrastructurii de suport (utilități, drumuri) în zonele

cu potențial economic și prin promovarea activă a oportunităților de investiții din comună către mediul de afaceri regional.

### 13.2. Dezvoltarea Serviciilor Publice, Coeziunii Sociale și Calității Vieții

O economie prosperă trebuie să fie dublată de servicii publice de calitate și de o comunitate coezivă.

- 1. Îmbunătățirea Accesului la Educație și Formare Profesională:** Se va investi în modernizarea infrastructurii școlare și în dotarea acestora cu echipamente moderne. Se vor dezvolta parteneriate cu liceele tehnologice din zonă pentru a oferi programe de formare profesională adaptate la nevoile pieței muncii locale (ex: specializări în agricultură, turism).
- 2. Dezvoltarea Serviciilor Sociale și de Sănătate:** Se va moderniza dispensarul uman și se vor dezvolta servicii de asistență la domiciliu pentru persoanele vârstnice, răspunzând astfel procesului de îmbătrânire a populației. O atenție specială va fi acordată programelor de sprijin pentru grupurile vulnerabile.
- 3. Promovarea Inițiativelor Comunitare și a Parteneriatelor:** Se va încuraja și sprijini implicarea cetățenilor în viața comunității, prin susținerea voluntariatului și a proiectelor dezvoltate de asociații locale. Se vor promova parteneriatele public-privat-civic pentru implementarea proiectelor de dezvoltare locală, de la amenajarea de spații publice la organizarea de evenimente culturale.

Prin implementarea acestor măsuri, se urmărește crearea unui cerc virtuos, în care dezvoltarea economică susține îmbunătățirea serviciilor publice, iar calitatea vieții și coeziunea socială contribuie la creșterea atractivității și a dinamismului economic al Comunei Crețeni.

## 14. CONCEPTUL GENERAL PENTRU AMENAJAREA SISTEMULUI DE SPAȚII VERZI ȘI AGREMENT ÎN COMUNA CREȚENI

Acest capitol definește viziunea strategică pentru dezvoltarea unui sistem integrat de spații verzi și de agrement, recunoscând rolul esențial al acestora în creșterea calității vieții, protejarea mediului și consolidarea identității locale a Comunei Crețeni. Propunerile sunt fundamentate pe necesitatea de a asigura un mediu de viață sănătos, de a oferi oportunități de recreere pentru toți locuitorii și de a valorifica potențialul peisagistic al teritoriului.

Conceptul general se bazează pe ideea de a crea o "infrastructură verde-albastră", o rețea interconectată de parcuri, grădini, aliniamente plantate și coridoare ecologice de-a lungul cursurilor de apă, care să servească simultan funcțiuni ecologice, sociale și estetice. Planul Urbanistic General va transpune acest concept în reglementări și proiecte concrete, asigurând că dezvoltarea sistemului de spații verzi este o componentă centrală a strategiei de modernizare a comunei.

### 14.1. Crearea unei Rețele Integrate de Spații Verzi

Se propune crearea unui sistem ierarhizat și interconectat de spații verzi, care să deservească în mod echilibrat toate satele componente ale comunei:

- a) Parcul Central al Comunei: Se va amenaja un parc central în satul de reședință Crețeni, ca principal pol de recreere și socializare. Acesta va include zone de relaxare, un loc de joacă modern pentru copii, alei pentru plimbare și, eventual, un teren de sport multifuncțional.
- b) Scuaruri și Grădini Publice în Sate: În fiecare dintre celelalte sate (Streminoasa, Mrenești, Izvoru) se vor amenaja spații verzi de dimensiuni mai reduse, dotate cu mobilier urban și locuri de joacă, pentru a deservi nevoile de recreere de proximitate.
- c) Aliniamente Plantate: Toate proiectele de modernizare a drumurilor vor include obligatoriu plantarea de aliniamente de arbori, care vor contribui la îmbunătățirea peisajului stradal, la crearea de umbră și la reducerea poluării.

### 14.2. Amenajarea Coridoarelor Verzi și a Zonelor de Agrement

Pe lângă spațiile verzi clasice, se va pune un accent deosebit pe crearea unor coridoare verzi multifuncționale:

- a) Coridorul Verde-Albastru al Pârâului Pesceana: Malurile pârâului Pesceana vor fi amenajate peisagistic pe sectoarele care traversează intravilanul, creând un coridor ecologic și recreativ continuu. Se vor amenaja alei pietonale și piste pentru biciclete, zone de odihnă și puncte de acces la apă, transformând cursul de apă într-o axă de atracție a comunei.
- b) Trasee de Plimbare și Ciclism: Se vor identifica și amenaja trasee care să conecteze satele comunei și să valorifice peisajul natural și cultural (de exemplu, un "drum al viilor" sau un traseu al bisericilor de lemn). Acestea vor deservei atât locuitorii, cât și potențialii turiști.

### 14.3. Principii de Amenajare Durabilă a Spațiilor Verzi

Toate proiectele de amenajare a spațiilor verzi vor respecta următoarele principii:

- a) Asigurarea Cantității și Accesibilității: Se va urmări atingerea și depășirea standardului recomandat de Organizația Mondială a Sănătății de 26 mp de spațiu verde pe locuitor, asigurând o distribuție echilibrată a acestora, astfel încât fiecare locuitor să aibă acces la un spațiu verde la o distanță rezonabilă de mers pe jos.
- b) Utilizarea Speciilor Autohtone: Se va acorda prioritate utilizării speciilor de arbori, arbuști și plante perene autohtone, adaptate condițiilor climatice locale și cu cerințe reduse de întreținere, pentru a crea ecosisteme urbane reziliente și a sprijini biodiversitatea locală.
- c) Amenajări pentru Toate Vârstele: Spațiile de agrement vor fi proiectate pentru a răspunde nevoilor tuturor categoriilor de populație, incluzând locuri de joacă sigure pentru copii, dotări pentru tineri (terenuri de sport, zone de fitness) și zone liniștite pentru seniori. Toate amenajările vor fi accesibilizate pentru persoanele cu dizabilități.
- d) Integrarea Elementelor de Apă: Acolo unde este posibil, se va integra apa ca element de design peisagistic (mici fântâni, zone umede), contribuind la creșterea atractivității și la îmbunătățirea microclimatului.
- e) Promovarea Grădinilor Comunitare: Se va sprijini inițiativa cetățenilor de a crea mici grădini comunitare pe terenuri neutilizate, promovând agricultura de proximitate și consolidând coeziunea socială.

Prin implementarea acestui concept, Comuna Crețeni își va spori semnificativ calitatea mediului de viață, devenind o localitate mai verde, mai sănătoasă și mai atractivă.

## 15. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) AFERENT PUG COMUNA CREȚENI - PRINCIPII DIRECTOARE ȘI STRUCTURĂ CONCEPTUALĂ (conform MODUL\_o6 USTGU)

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) reprezintă piesa centrală de reglementare a Planului Urbanistic General, având rolul de a transpune viziunea de dezvoltare a Comunei Crețeni într-un set de norme juridice clare, cu caracter obligatoriu, aplicabile la nivelul fiecărei parcele. Elaborarea sa respectă cu strictețe cadrul legal și metodologic impus de metodologia USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism). Prezentul capitol definește principiile directoare și arhitectura conceptuală a RLU, fundamentând astfel cadrul normativ care va ghida în mod direct procesul de autorizare și va asigura o dezvoltare coerentă a teritoriului.

Documentul RLU detaliat, cu articole normative specifice pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință (UTR), va constitui un volum separat al PUG. Acest capitol se concentrează pe stabilirea fundamentelor logice și a structurii care vor asigura claritatea, predictibilitatea și aplicabilitatea reglementărilor. Fiecare principiu și fiecare componentă structurală sunt concepute pentru a contribui la atingerea obiectivului final: un management teritorial eficient, echitabil și orientat spre creșterea calității vieții în Comuna Crețeni.

### 15.1. Principii Generale de Reglementare pentru Teritoriul Comunei Crețeni

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic General (PUG) al Comunei Crețeni se fundamentează pe un set de principii directoare menite să asigure o dezvoltare teritorială coerentă, durabilă și adaptată specificului local, în concordanță cu legislația națională. {"Planificarea spațială este o activitate obligatorie, continuă și de perspectivă, desfășurată în interesul colectivităților, care trebuie să armonizeze dezvoltarea cu protecția."} [Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, 2001]. Aceste principii vor ghida interpretarea și aplicarea tuturor prevederilor RLU:

a) **Principiul Dezvoltării Durabile Integrate:** Asigurarea unui echilibru între dezvoltarea economică, protecția mediului înconjurător și echitatea socială. RLU va promova utilizarea eficientă a resurselor naturale, conservarea biodiversității, reducerea poluării, adaptarea la schimbările climatice și creșterea calității vieții pentru toți locuitorii Comunei Crețeni. Aceasta implică protejarea terenurilor agricole fertile, gestionarea responsabilă a apelor și promovarea construcțiilor eficiente energetic.

- b) **Principiul Coerenței Funcționale și Spațiale:** Organizarea teritoriului astfel încât să se asigure o bună funcționare a localității, prin compatibilizarea funcțiilor urbane (locuire, servicii, producție, recreere), evitarea conflictelor funcționale și crearea unor relații armonioase între diferitele zone ale Comunei Crețeni. Se va urmări o distribuție echilibrată a dotărilor și serviciilor publice.
- c) **Principiul Calității Arhitectural-Urbanistice și Protejării Identității Locale:** Promovarea unor soluții arhitecturale și urbanistice de calitate, care să respecte și să pună în valoare specificul cultural, istoric și peisagistic al Comunei Crețeni. RLU va încuraja integrarea armonioasă a noilor construcții în contextul existent și va stabili reguli pentru protejarea elementelor de patrimoniu și a peisajului tradițional.
- d) **Principiul Accesibilității și Mobilității Durabile:** Asigurarea accesului facil și echitabil la locuințe, locuri de muncă, servicii și spații publice pentru toți locuitorii, inclusiv pentru persoanele cu mobilitate redusă. RLU va sprijini dezvoltarea unui sistem de transport integrat, care să prioritizeze mobilitatea nemotorizată și transportul public.
- e) **Principiul Siguranței și Rezilienței Teritoriale:** Protejarea populației și a bunurilor materiale împotriva riscurilor naturale (inundații, alunecări de teren, etc.) și tehnologice. RLU va include reglementări specifice pentru zonele expuse la riscuri, condiționând sau interzicând anumite tipuri de dezvoltări.
- f) **Principiul Participării Publice și Transparenței:** Asigurarea implicării active a cetățenilor și a celorlalți factori interesați în procesul de elaborare și aplicare a reglementărilor urbanistice. RLU va fi un document public, accesibil, iar procesul de autorizare va fi transparent.
- g) **Principiul Adaptabilității și Flexibilității Controlate:** Conceperea unor reglementări care să permită adaptarea la dinamica socio-economică viitoare, fără a compromite principiile fundamentale de dezvoltare. RLU va oferi un cadru suficient de flexibil pentru a încuraja inovația, dar și riguros pentru a menține coerența urbanistică.

## 15.2. Structura Conceptuală a RLU: Capitole Generale și Specifice pe UTR-uri

Structura Regulamentului Local de Urbanism pentru Comuna Crețeni este concepută pentru a asigura claritate, coerență și aplicabilitate, conform Modulului 06 al metodologiei USTGU. RLU va fi organizat în trei părți principale:

a) **Partea I: Dispoziții Generale:** Această secțiune stabilește cadrul juridic și conceptual. Va include articole privind obiectul și domeniul de aplicare al RLU, definirea termenilor urbanistici specifici, baza legală a elaborării, principiile generale de dezvoltare urbanistică ale Comunei Crețeni și regulile generale privind autorizarea construcțiilor.

b) **Partea II: Reglementări Specifice pe Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri):** Nucleul normativ al RLU, această parte va detalia reglementările aplicabile fiecărei UTR delimitate în planșele PUG. Pentru fiecare UTR, se vor stabili:

- **Codul UTR:** Identificator unic (ex: UTR\_K01\_LOC\_CREȚ\_01).
- **Descrierea zonei:** Specificul funcțional și morfologic.
- **Funcțiuni admise:** Lista funcțiilor permise, cu specificarea celor dominante și complementare.
- **Funcțiuni admise cu condiționări:** Funcțiuni permise doar cu îndeplinirea unor condiții specifice (studii suplimentare, avize speciale, etc.).
- **Funcțiuni interzise:** Lista funcțiilor incompatibile cu caracterul zonei.
- **Condiții de amplasare și conformare:** Regim de aliniere, regim de înălțime (în niveluri și metri), POT și CUT, distanțe față de limitele parcelei, reguli privind aspectul exterior și împrejurimile.
- **Condiții de echipare edilitară:** Obligații de racordare la rețelele publice.
- **Reguli pentru spații verzi:** Procent minim obligatoriu pe parcelă.
- **Reguli pentru circulație și parcare:** Organizarea acceselor și asigurarea locurilor de parcare.
- **Reguli specifice:** Pentru zone cu riscuri naturale sau protejate, dacă este cazul.

c) **Partea III: Dispoziții Tranzitorii și Finale:** Această secțiune va clarifica regimul construcțiilor și autorizațiilor existente la data aprobării PUG, modalitățile de actualizare a RLU și data intrării sale în vigoare. Această structură modulară va permite o aplicare eficientă și transparentă a reglementărilor.

### 15.3. Principalele Tipuri de Reglementări ce vor fi Incluse

RLU pentru Comuna Crețeni va opera cu următoarele tipuri principale de reglementări, ale căror valori vor fi determinate prin studii de fundamentare și corelate cu viziunea strategică a PUG:

- a) **Procentul de Ocupare a Terenului (POT):** Valorile POT vor fi diferențiate în funcție de caracterul zonei (centrală, rezidențială, industrială etc.), densitatea propusă și necesitatea asigurării de spații verzi. Se va urmări evitarea supra-aglomerării și asigurarea permeabilității solului. *Valori orientative:* pentru zonele de locuințe individuale se propune un POT maxim de 30-40%, pentru zonele centrale cu funcțiuni mixte un POT de 60-80%, iar pentru zonele industriale valori adaptate specificului.
- b) **Coefficientul de Utilizare a Terenului (CUT):** Valorile CUT vor fi corelate cu POT-ul și regimul de înălțime, reflectând intensitatea de utilizare a terenului și capacitatea infrastructurii. *Valori orientative:* în zonele de locuințe individuale se poate stabili un CUT maxim de 0,6-0,8, în zonele de locuințe colective de tip P+2E un CUT de 1,0-1,5, iar în zonele centrale sau economice un CUT de 1,5-2,5 sau mai mare, în funcție de specific.
- c) **Regimul de Înălțime:** Acesta va fi stabilit în concordanță cu peisajul, țesutul urban existent și normele de însorire. *Valori orientative:* în zonele cu caracter predominant rural se poate limita înălțimea la P+1E+M, în zonele rezidențiale noi la P+2E+M, iar în eventuale zone centrale la P+3E - P+4E, cu justificări specifice.
- d) **Funcțiuni Admise și Interzise:** Pentru fiecare UTR se va stabili o listă clară de funcțiuni pentru a asigura compatibilitatea și a evita conflictele. Se va promova mixitatea funcțională în anumite zone (ex. locuire cu servicii de proximitate) și se vor proteja zonele sensibile.
- e) **Condiționări Specifice:** RLU va putea include condiționări specifice, cum ar fi obligativitatea realizării unor studii de impact suplimentare, obținerea unor avize specifice (mediu, cultură), asigurarea unui număr de locuri de parcare, respectarea unor principii de design arhitectural sau măsuri de protecție a mediului.

## **16. IMPLEMENTARE, MONITORIZARE ȘI PARTICIPARE PUBLICĂ ÎN CADRUL PUG AL COMUNEI CREȚENI (conform MODUL08, MODUL10 și MODUL\_04 USTGU)**

Acest capitol definește cadrul strategic și operațional pentru transpunerea în practică a prevederilor Planului Urbanistic General (PUG) al Comunei Crețeni, asigurând monitorizarea progresului și implicarea continuă a comunității în procesul de dezvoltare teritorială. Abordarea este fundamentată pe principiile metodologiei USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism), cu referințe specifice la Modulul 08 (Avizare și Aprobare), Modulul 10 (Monitorizare și Revizuire Dinamică) și Modulul 04 (Consultare Publică Eficientă), garantând un proces transparent, adaptiv și orientat spre rezultate concrete.

Finalizarea și aprobarea PUG nu reprezintă un scop în sine, ci începutul unui proces complex de transformare a viziunii de dezvoltare în realitate. Succesul acestui demers depinde în mod crucial de existența unui plan de implementare realist, a unor mecanisme de finanțare sustenabile, a unui sistem de monitorizare riguros și, nu în ultimul rând, a unui parteneriat activ între administrația publică și comunitatea locală. Prin urmare, acest capitol oferă foaia de parcurs necesară pentru a transforma PUG-ul dintr-un document static într-un instrument viu de management teritorial.

### **16.1. Etape Proiectate și Priorități pentru Implementarea PUG Comuna Crețeni**

Implementarea Planului Urbanistic General al Comunei Crețeni este un proces de durată, care necesită o planificare riguroasă, etapizată, corelată cu prioritățile strategice ale comunei și cu resursele financiare ce pot fi mobilizate.

#### **i. Cadrul General al Implementării**

Implementarea PUG va fi coordonată de către Autoritatea Publică Locală a Comunei Crețeni, prin intermediul unei Unități de Implementare a PUG (UIPUG) desemnate sau prin structurile existente cu atribuții în urbanism și investiții. Procesul va urmări atingerea unor obiective esențiale:

a) Coerența: Asigurarea alinierii tuturor proiectelor de investiții, publice sau private, cu viziunea strategică și reglementările definite în PUG, pentru a evita dezvoltările fragmentate sau contradictorii.

b) Eficiența: Utilizarea optimă a resurselor financiare, umane și materiale disponibile, prin prioritizarea riguroasă a proiectelor și prin alegerea celor mai rentabile soluții tehnice și economice.

c) Transparența: Informarea continuă și accesibilă a publicului și a tuturor factorilor interesați cu privire la stadiul implementării proiectelor, la bugetele alocate și la rezultatele obținute.

d) Adaptabilitatea: Dezvoltarea unei capacități instituționale de a ajusta planurile și proiectele în funcție de dinamica socio-economică, de noile oportunități de finanțare sau de constrângerile neprevăzute.

e) Sustenabilitatea: Integrarea principiilor de dezvoltare durabilă, precum protecția mediului și echitatea socială, în toate etapele de proiectare și execuție a investițiilor.

## ii. Etapele de Implementare (Orizonturi de Timp: Scurt, Mediu, Lung)

Planificarea implementării se va realiza pe trei orizonturi de timp principale, fiecare având un set specific de proiecte și acțiuni, pentru a asigura o progresie logică și gestionabilă a dezvoltării.

### A. Orizont Scurt (1-3 ani): Proiecte Prioritare și Acțiuni Imediate

Această primă etapă se va concentra pe acțiuni cu impact rapid și vizibilitate ridicată, care pun bazele dezvoltării viitoare:

- 1. Adoptarea și diseminarea PUG:** Publicarea oficială a PUG aprobat și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent. Crearea și lansarea unui portal PUG online, integrat în site-ul primăriei, pentru a asigura accesul facil al cetățenilor la informațiile și reglementările urbanistice.
- 2. Înființarea/Consolidarea UIPUG:** Stabilirea clară a responsabilităților și a resurselor necesare pentru managementul eficient al implementării, monitorizării și comunicării publice legate de PUG.
- 3. Inițierea proiectelor prioritare de infrastructură:** Demararea lucrărilor de modernizare și extindere a infrastructurii tehnico-edilitare în zonele cele mai deficitare, cu accent pe rețelele de apă și canalizare și pe reabilitarea drumurilor comunale.
- 4. Amenajarea/reabilitarea spațiilor publice centrale:** Intervenții punctuale, dar cu impact major asupra calității vieții, precum reabilitarea parcului comunal sau modernizarea pieței agroalimentare.

- 5. Pregătirea proiectelor strategice:** Demararea studiilor de fezabilitate și a documentațiilor tehnice pentru proiecte strategice de anvergură, precum proiectele de eficiență energetică pentru clădirile publice.
- 6. Actualizarea documentațiilor cadastrale:** Continuarea procesului de cadastrare sistematică pentru clarificarea regimului juridic al terenurilor, o condiție esențială pentru atragerea investițiilor.
- 7. Implementarea sistemului de monitorizare:** Stabilirea indicatorilor de performanță (KPI) și a platformei digitale pentru urmărirea progresului implementării PUG.

#### B. Orizont Mediu (4-7 ani): Consolidare și Dezvoltare Extinsă

Această etapă va viza consolidarea rezultatelor obținute și extinderea dezvoltării la nivelul întregii comune:

- 1. Continuarea și extinderea proiectelor de infrastructură:** Finalizarea investițiilor începute în prima etapă și demararea unor noi proiecte conform priorităților PUG, cum ar fi extinderea rețelelor de utilități în zonele de dezvoltare propuse.
- 2. Dezvoltarea dotărilor publice:** Construirea sau modernizarea unităților de învățământ, sănătate, cultură și sport, conform necesarului identificat în PUG și corelat cu prognoza demografică de 2.100-2.200 locuitori.
- 3. Stimularea dezvoltării economice:** Implementarea măsurilor de sprijinire a antreprenoriatului local și atragerea de investiții în zonele cu potențial, precum crearea de facilități pentru servicii conexe agriculturii.
- 4. Implementarea proiectelor de mediu și patrimoniu:** Realizarea de perdele forestiere de protecție, reabilitarea zonelor degradate, precum și conservarea și punerea în valoare a monumentelor istorice, în special a Bisericii de lemn "Sf. Voievozi".
- 5. Revizuirea și ajustarea RLU:** Pe baza experienței acumulate și a feedback-ului din partea comunității și a investitorilor, se pot opera ajustări punctuale ale Regulamentului Local de Urbanism, respectând procedurile legale.

#### C. Orizont Lung (8-10+ ani): Atingerea Viziunii Strategice

Această etapă finală se va concentra pe finalizarea proiectelor de anvergură și pe consolidarea unei dezvoltări durabile pe termen lung:

1. **Finalizarea proiectelor strategice:** Implementarea proiectelor complexe cu impact pe termen lung, precum cele de conectivitate regională sau dezvoltări integrate multifuncționale.
2. **Consolidarea dezvoltării durabile:** Monitorizarea continuă a impactului PUG asupra mediului, economiei și societății, și ajustarea politicilor locale pentru a asigura un echilibru sustenabil.
3. **Pregătirea pentru un nou ciclu de planificare:** Evaluarea ex-post a întregului proces de implementare a PUG-ului și inițierea procedurilor pentru actualizarea sau elaborarea unei noi documentații de planificare, în funcție de evoluțiile constatate și de noile viziuni ale comunității.

#### iii. Prioritizarea Proiectelor

Prioritizarea proiectelor de implementare se va realiza pe baza unei analize multicriteriale transparente, actualizată periodic de către UIPUG, în consultare cu Consiliul Local. Criteriile de prioritzare vor include:

- a) Urgența: Abordarea cu prioritate a disfuncționalităților majore identificate în diagnoza PUG, precum infrastructura locală în stare precară sau acoperirea incompletă a rețelelor de apă și canalizare.
- b) Impactul asupra calității vieții: Selectarea proiectelor care aduc beneficii directe și vizibile unui număr cât mai mare de cetățeni, cum ar fi modernizarea școlii sau amenajarea unui parc.
- c) Alinierea cu obiectivele strategice: Contribuția proiectului la atingerea viziunii de dezvoltare durabilă a comunei.
- d) Fezabilitatea tehnică și financiară: Disponibilitatea resurselor și capacitatea administrativă de a implementa proiectul în mod eficient.
- e) Sustenabilitatea: Impactul pe termen lung al proiectului asupra mediului, economiei și comunității.
- f) Oportunitățile de finanțare: Corelarea strânsă cu programele de finanțare naționale (Programul "Anghel Saligny") și europene (PNRR, Programe Operaționale Regionale) pentru a maximiza atragerea de fonduri nerambursabile.

#### iv. Actori Implicați și Responsabilități

Implementarea PUG este un efort colectiv, care implică o colaborare strânsă între următorii actori:

- a) Consiliul Local Crețeni: Are rolul de a aproba PUG-ul, Regulamentul Local de Urbanism, bugetele anuale, strategiile de finanțare și proiectele majore, asigurând cadrul legal și politic pentru implementare.
- b) Primarul și Aparatul de Specialitate (inclusiv UIPUG): Asigură coordonarea executivă a implementării, gestionarea proiectelor, monitorizarea, raportarea și comunicarea cu publicul și cu instituțiile avizatoare.
- c) Instituții Publice Deconcentrate și Județene: Colaborează pentru implementarea proiectelor de interes județean sau național și oferă suport tehnic și avizare (Consiliul Județean Vâlcea, APM Vâlcea, Direcția Agricolă Vâlcea, ISU Vâlcea etc.).
- d) Operatori de Utilități Publice: Sunt responsabili de implementarea proiectelor de extindere și modernizare a rețelelor edilitare, în parteneriat cu autoritatea locală.
- e) Sectorul Privat (Investitori, Dezvoltatori): Contribuie la dezvoltarea economică prin realizarea de investiții private în conformitate cu prevederile PUG și RLU.
- f) Societatea Civilă (ONG-uri, Grupuri de Inițiativă): Poate acționa ca partener în proiecte specifice, asigură monitorizarea civică a implementării și facilitează dialogul comunitar.
- g) Cetățenii Comunei Crețeni: Participă la procesul decizional, respectă reglementările urbanistice și pot contribui prin inițiative locale la dezvoltarea comunității.

## **16.2. Identificarea Principalelor Surse de Finanțare pentru Proiectele PUG ale Comunei Crețeni**

Asigurarea resurselor financiare necesare pentru implementarea proiectelor definite în Planul Urbanistic General este o condiție esențială pentru transformarea viziunii de dezvoltare în realitate. Succesul acestui demers depinde de capacitatea administrației locale de a adopta o strategie diversificată și proactivă de atragere a fondurilor, combinând resursele locale cu oportunitățile oferite de programele naționale și europene. Acest subcapitol analizează principalele categorii de surse de finanțare disponibile și schițează strategiile necesare pentru mobilizarea acestora.

Obiectivul este de a oferi un cadru de referință clar, care să permită autorității publice locale din Comuna Crețeni să planifice în mod eficient bugetul de investiții, să prioritizeze proiectele în funcție de oportunitățile de finanțare și să construiască un portofoliu de proiecte mature, capabile

să atragă capitalul necesar pentru modernizarea infrastructurii, creșterea calității vieții și stimularea dezvoltării economice durabile a comunității.

### 16.2.1. Categoriile de Surse de Finanțare

Strategia de finanțare pentru implementarea PUG Comuna Crețeni se va baza pe o abordare multi-sursă, care integrează fonduri publice locale și naționale, oportunități de finanțare europeană nerambursabilă, parteneriate cu sectorul privat și alte mecanisme financiare complementare.

#### i. Fonduri Publice Locale și Naționale

Aceste fonduri constituie baza finanțării, asigurând sustenabilitatea pe termen lung și cofinanțarea necesară pentru proiectele majore.

a) Bugetul Local al Comunei Crețeni: Sursele principale sunt veniturile proprii (taxe și impozite locale), cotele defalcate din TVA și subvențiile de la bugetul de stat. Aceste resurse vor fi utilizate pentru a acoperi cofinanțarea proiectelor cu finanțare externă, cheltuielile de funcționare ale Unității de Implementare a PUG (UIPUG) și pentru a finanța integral unele investiții de anvergură redusă, dar cu impact imediat asupra comunității.

b) Bugetul Județean Vâlcea: Pot fi accesate alocări bugetare pentru proiecte de interes județean care tranzitează sau deservesc Comuna Crețeni, precum modernizarea drumurilor județene (ex. DJ 677A) sau dezvoltarea unor rețele de utilități la scară regională.

#### c) Programe Guvernamentale Naționale:

1. **Programul Național de Investiții "Anghel Saligny"**: Reprezintă o sursă majoră pentru finanțarea proiectelor de infrastructură de bază, precum modernizarea drumurilor comunale și a străzilor, extinderea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare.
2. **Programul Național de Dezvoltare Locală (PNDL) - etape viitoare**: În funcție de viitoarele iterații ale programului, acesta poate oferi finanțare pentru obiective similare de infrastructură și dotări publice locale.
3. **Alte programe sectoriale**: Se vor monitoriza oportunitățile de finanțare lansate de diverse ministere pentru domenii specifice, precum reabilitarea școlilor (Ministerul Educației), modernizarea căminelor culturale (Ministerul Culturii), proiecte de mediu (Ministerul Mediului) sau amenajarea de baze sportive (Ministerul Sportului).

#### ii. Fonduri Europene Nerambursabile

Acestea reprezintă cea mai importantă oportunitate pentru finanțarea proiectelor strategice de dezvoltare ale comunei.

a) Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR): Comuna Crețeni poate accesa fonduri prin diverse componente, precum C5 (Valul Renovării) pentru eficiența energetică a clădirilor publice, C10 (Fondul Local) pentru proiecte de regenerare urbană, infrastructură verde și digitalizare, și C6 (Energie) pentru proiecte de energie regenerabilă.

b) Programe Operaționale Regionale (POR) și Politica de Coeziune (perioada 2021-2027): Programul Regional Sud-Vest Oltenia oferă oportunități de finanțare pentru dezvoltare urbană integrată, modernizarea infrastructurii rutiere și de utilități, creșterea competitivității economice locale și proiecte de incluziune socială.

c) Programe Operaționale tematice (de exemplu, Programul Transport - PT, Programul Dezvoltare Durabilă - PDD): Pentru proiecte de anvergură în domeniul transportului, mediului (apă, canalizare, managementul deșeurilor) și energiei, în special cele dezvoltate în parteneriat cu alte unități administrativ-teritoriale.

d) Planul Strategic PAC (Politica Agricolă Comună): Reprezintă o sursă esențială pentru zona rurală a comunei, oferind finanțare pentru modernizarea infrastructurii rurale, sprijinirea fermierilor, diversificarea activităților economice non-agricole și dezvoltarea agroturismului.

e) Alte inițiative și fonduri europene: Se vor explora oportunități punctuale prin programe precum LIFE (pentru proiecte de mediu și climă), Orizont Europa (pentru proiecte de cercetare și inovare în parteneriat) și Interreg (pentru proiecte de cooperare transfrontalieră sau transnațională, dacă contextul permite).

### iii. Parteneriate Public-Private (PPP)

Pentru proiecte de anvergură, precum dezvoltarea unor parcuri industriale sau logistice, proiecte de energie regenerabilă sau modernizarea unor servicii publice, se poate lua în considerare atragerea de capital privat prin mecanisme de parteneriat public-privat. Acestea necesită un cadru contractual clar, o distribuție echilibrată a riscurilor și beneficiilor și o analiză riguroasă de fezabilitate.

### iv. Alte Surse

a) Investiții Private Directe: Crearea unui mediu de afaceri atractiv este esențială pentru a stimula investițiile private în dezvoltarea de proiecte rezidențiale, comerciale sau industriale, în strictă conformitate cu prevederile PUG.

b) Credite Bancare: Autoritatea locală poate accesa credite de la instituții financiare naționale sau internaționale (precum BERD, BEI) pentru a asigura cofinanțarea proiectelor majore sau pentru a finanța investiții care pot genera venituri (ex. proiecte de eficiență energetică cu economii la buget).

c) Sponsorizări și Donații: Pot fi atrase pentru proiecte cu impact comunitar, cultural sau de mediu.

d) Crowdfunding (Finanțare Participativă): Poate fi utilizat pentru proiecte de mică anvergură, cu un grad ridicat de susținere din partea comunității.

### 16.2.2. Strategii de Atragere a Finanțării

Capacitatea de a atrage fonduri depinde de o abordare strategică și proactivă din partea administrației locale:

- **Elaborarea unui portofoliu de proiecte mature:** Pregătirea din timp a documentațiilor tehnico-economice (studii de fezabilitate, studii de fezabilitate, proiecte tehnice) pentru proiectele prioritare identificate în PUG este esențială pentru a putea aplica rapid la apelurile de finanțare.
- **Monitorizarea activă a oportunităților de finanțare:** Crearea unui calendar al apelurilor de proiecte și desemnarea unei persoane sau a unei echipe responsabile în cadrul primăriei pentru urmărirea acestor oportunități.
- **Dezvoltarea capacității administrative:** Instruirea personalului primăriei sau contractarea de servicii specializate pentru elaborarea cererilor de finanțare și managementul proiectelor cu finanțare externă.
- **Colaborarea inter-comunală:** Dezvoltarea de proiecte în parteneriat cu alte UAT-uri din zonă (ex. în cadrul Asociației de Dezvoltare Intercomunitară) pentru a crește eligibilitatea și anvergura proiectelor depuse.
- **Promovarea oportunităților de investiții:** Crearea unui mediu atractiv pentru investitorii privați, prin asigurarea unei infrastructuri adecvate, transparență administrativă și, eventual, facilități fiscale locale, în limitele legii.

### 16.2.3. Tipuri de Investiții Prioritare pentru Implementarea PUG Comuna Crețeni

Conform diagnozei teritoriale și a strategiei PUG, investițiile se vor concentra pe următoarele domenii prioritare:

- Modernizarea și extinderea integrală a rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare menajeră.
- Reabilitarea și modernizarea tuturor drumurilor comunale și a străzilor locale, inclusiv realizarea de șanțuri și rigole.
- Modernizarea infrastructurii pentru educație (reabilitarea și dotarea școlii și grădiniței) și sănătate (modernizarea dispensarului uman).
- Amenajarea de spații verzi și zone de agrement, inclusiv un parc central și locuri de joacă în fiecare sat.
- Dezvoltarea infrastructurii pentru colectarea selectivă și managementul eficient al deșeurilor.
- Sprijinirea inițiativelor economice locale, cu accent pe crearea de facilități pentru procesarea și desfacerea produselor agricole și pe dezvoltarea agroturismului.
- Implementarea de proiecte de eficiență energetică a clădirilor publice și a sistemului de iluminat public.

### **16.3. Sistemul de Monitorizare și Evaluare a Implementării PUG Comuna Crețeni**

Implementarea cu succes a unui Plan Urbanistic General (PUG) este un proces complex și de lungă durată, care depășește simpla aprobare a documentației. Pentru a asigura că viziunea strategică se transformă în rezultate concrete și că dezvoltarea teritorială a Comunei Crețeni se desfășoară în mod coerent și adaptativ, este esențială instituirea unui sistem robust de monitorizare și evaluare. Acest demers, fundamentat pe principiile Modulului 10 din metodologia USTGU, permite urmărirea progresului, identificarea timpurie a eventualelor blocaje sau devieri de la traiectoria propusă și fundamentarea unor ajustări corective, asigurând astfel relevanța și eficacitatea PUG pe întreaga sa perioadă de valabilitate.

Acest capitol definește arhitectura sistemului de monitorizare, de la principiile sale fundamentale, la indicatorii cheie de performanță (KPI) ce vor fi urmăriți, mecanismele și instrumentele utilizate pentru colectarea datelor și frecvența raportărilor. Prin acest cadru, PUG-ul devine un instrument de management activ, nu doar un document normativ, permițând administrației locale să piloteze dezvoltarea comunei într-un mod informat, transparent și responsabil.

### 16.3.1. Principii Generale ale Sistemului de Monitorizare și Evaluare

Sistemul de monitorizare și evaluare a implementării PUG pentru Comuna Crețeni se bazează pe un set de principii menite să îi asigure eficacitatea și credibilitatea:

- **Continuitate:** Monitorizarea nu este un eveniment singular, ci un proces permanent, desfășurat pe întreaga perioadă de valabilitate a PUG (maximum 10 ani, conform Legii 350/2001), pentru a oferi o imagine constant actualizată a dinamicii teritoriale.
- **Obiectivitate:** Evaluarea progresului se va baza pe un set de indicatori clari, măsurabili, relevanți și real-ancorați în date verificabile, evitând aprecierile subiective.
- **Transparență:** Toate rapoartele de monitorizare și evaluare vor fi documente publice, accesibile cetățenilor și factorilor interesați prin intermediul site-ului primăriei, asigurând astfel o guvernare deschisă.
- **Participare:** Procesul de monitorizare va implica, pe lângă structurile administrației publice, și alți actori relevanți, precum reprezentanți ai societății civile și ai mediului de afaceri, pentru a asigura o perspectivă completă și echilibrată.
- **Corectivitate:** Scopul principal al monitorizării este de a învăța și de a îmbunătăți. Rezultatele evaluărilor vor fi utilizate pentru a fundamenta ajustări ale planurilor de acțiune, ale priorităților de investiții sau chiar ale reglementărilor urbanistice, printr-un proces de revizuire adaptivă.
- **Integrare:** Sistemul de monitorizare a PUG va fi corelat cu mecanismele de monitorizare ale altor documente strategice locale, în special cu Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a comunei Crețeni, pentru a asigura o abordare unitară a dezvoltării locale.

### 16.3.2. Indicatori Cheie de Performanță (KPI) pentru Monitorizare

Pentru a măsura în mod obiectiv progresul în atingerea obiectivelor strategice ale PUG, se va utiliza un set de indicatori cheie de performanță (KPI), structurați pe trei niveluri: cantitativ, calitativ și de impact.

#### 16.3.2.1. Indicatori Cantitativi

Acești indicatori măsoară direct gradul de realizare a intervențiilor și proiectelor prevăzute în PUG.

- Rata de realizare a proiectelor prioritare din PUG (număr de proiecte finalizate / număr total de proiecte planificate).

- Suprafața de teren adusă în intravilan conform propunerilor PUG și utilizată efectiv pentru construcții (hectare).
- Lungimea rețelelor de infrastructură modernizate sau extinse (km de drumuri asfaltate, km de rețea de apă, km de rețea de canalizare).
- Numărul de autorizații de construire emise în conformitate cu noile reglementări ale PUG.
- Suprafața totală de spații verzi nou amenajate sau reabilitate (mp/locuitor) și procentul atins față de ținta stabilită.
- Numărul de obiective de patrimoniu intrate în proces de conservare sau restaurare.
- Creșterea procentuală a gradului de colectare selectivă a deșeurilor la nivelul comunei.
- Numărul de noi întreprinderi (non-agricole) înregistrate în comună.

### 16.3.2.2. Indicatori Calitativi

Acești indicatori măsoară percepțiile și schimbările în calitatea vieții.

- Gradul de satisfacție a cetățenilor privind calitatea serviciilor publice și a mediului de viață (evaluat prin sondaje periodice).
- Îmbunătățirea indicilor de calitate a factorilor de mediu (apă, aer) în zonele critice, conform monitorizărilor APM Vâlcea.
- Reducerea timpului mediu de deplasare pe rutele principale din comună, ca urmare a modernizării infrastructurii.
- Creșterea gradului de siguranță publică și rutieră percepută de cetățeni.
- Nivelul de implicare civică în procesele de dezvoltare locală (măsurat prin numărul de participanți la consultări publice și numărul de inițiative civice susținute).

### 16.3.2.3. Indicatori de Impact

Acești indicatori măsoară efectele pe termen lung ale implementării PUG asupra dezvoltării socio-economice a comunei.

- Evoluția demografică: stabilizarea sau creșterea numărului de locuitori, cu accent pe evoluția sporului migratoriu (atragera de noi rezidenți).
- Evoluția veniturilor proprii la bugetul local, ca indicator al dinamismului economic.

- Modificarea valorii de piață a proprietăților imobiliare în zonele cu investiții majore în infrastructură.
- Impactul asupra biodiversității și a peisajului în zonele de dezvoltare (evaluat prin studii de monitorizare specifice, dacă este cazul).

### 16.3.3. Mecanisme și Instrumente de Monitorizare

Pentru colectarea și analiza datelor necesare, se vor utiliza următoarele instrumente:

- **Platforma Digitală PUG (PUG\_MONITORING\_TXT\_GIS):** O secțiune dedicată pe site-ul primăriei, unde vor fi publicate rapoartele de monitorizare, va fi prezentată evoluția KPI-urilor printr-un tablou de bord interactiv și vor fi disponibile hărți GIS actualizate.
- **Rapoarte de Progres:** Departamentele din cadrul Primăriei și Unitatea de Implementare a PUG (UIPUG) vor elabora rapoarte trimestriale privind stadiul de implementare a proiectelor aflate în responsabilitatea lor.
- **Analize GIS:** Se vor utiliza sistemele informaționale geografice pentru a monitoriza dinamic evoluția în teritoriu: gradul de ocupare a noilor zone de intravilan, conformitatea autorizațiilor de construire cu PUG, evoluția suprafețelor verzi etc.
- **Sondaje de Opinie:** Se vor realiza sondaje anuale sau bienale pentru a culege date calitative direct de la cetățeni.
- **Colaborarea cu Instituții Externe:** Se vor prelua date statistice relevante de la Institutul Național de Statistică (INS), Agenția pentru Protecția Mediului (APM) Vâlcea, Consiliul Județean Vâlcea și alte instituții de resort.

### 16.3.4. Frecvența Raportării și Actori Responsabili

- **Rapoarte Anuale de Monitorizare:** Vor fi elaborate de către UIPUG/Primar, prezentate Consiliului Local pentru analiză și aprobare și apoi publicate pentru informarea cetățenilor. Aceste rapoarte vor analiza evoluția KPI, vor prezenta stadiul implementării proiectelor și vor formula propuneri de ajustare pentru anul următor.
- **Evaluare Intermediară:** La 5 ani de la aprobarea PUG, se va realiza o evaluare amplă a impactului și relevanței acestuia, care poate fundamenta o revizuire adaptivă.

- **Evaluare Finală (Ex-Post):** La finalul perioadei de valabilitate a PUG, se va realiza o evaluare completă, ale cărei concluzii vor sta la baza deciziei de a actualiza sau de a elabora o nouă documentație de planificare strategică.

Responsabilitatea principală pentru coordonarea întregului proces de monitorizare revine Primarului Comunei Crețeni și structurii desemnate în acest scop (UIPUG).

### 16.3.5. Procesul de Evaluare și Revizuire a PUG

Pe baza concluziilor rezultate din procesul de monitorizare și evaluare, PUG poate fi supus unor procese de revizuire pentru a-și menține relevanța:

- **Revizuire Adaptivă:** Aceasta presupune modificări punctuale ale Regulamentului Local de Urbanism (RLU) sau ale listei de proiecte prioritare, declanșate de oportunități de finanțare neprevăzute, schimbări legislative majore, un feedback civic substanțial sau apariția unor ALERTE\_URBANE critice (conform Modulului 10 USTGU). Orice astfel de modificare se va realiza cu respectarea strictă a procedurilor legale privind modificarea documentațiilor de urbanism, inclusiv consultarea publică și avizarea.
- **Revizuire Ciclică:** Reprezintă actualizarea integrală a PUG la expirarea perioadei de valabilitate de 10 ani sau atunci când evaluările intermediare demonstrează o discrepanță majoră între prevederile planului și realitățile socio-economice din teritoriu, necesitând o regândire a viziunii strategice.

## 17. PROCESUL DE AVIZARE ȘI APROBARE A PUG COMUNA CREȚENI

Procesul de avizare și aprobare a Planului Urbanistic General pentru Comuna Crețeni va respecta cu strictețe prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale Hotărârii de Guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și metodologia USTGU, în special Modulul 08, care ghidează acest demers complex.

### 17.1. Cadrul Legal General de Referință

Elaborarea și aprobarea PUG implică obținerea avizelor de la toate instituțiile și organismele abilitate prin lege, un proces esențial pentru a asigura conformitatea documentației cu toate reglementările sectoriale în vigoare. Lista completă și detaliată a instituțiilor avizatoare pentru PUG Comuna Crețeni, împreună cu temeiurile legale specifice pentru solicitarea fiecărui aviz, este prezentată în **Anexa 2** la prezentul Memoriu General.

### 17.2. Etapele Specifice ale Procesului de Avizare și Aprobare

Principalele etape, conform legislației naționale și a metodologiei interne de management al proiectului, includ următoarea succesiune logică și obligatorie:

- **Pregătirea documentației PUG pentru avizare:** Această fază implică finalizarea tuturor componentelor documentației, incluzând Memoriul General, sinteza studiilor de fundamentare validate, propunerea pentru Regulamentul Local de Urbanism, setul complet de planșe de reglementări și celelalte piese scrise și desenate, conform conținutului-cadru legal.
- **Obținerea avizelor sectoriale:** Documentația este transmisă tuturor instituțiilor avizatoare, conform listei oficiale. Acest proces iterativ presupune gestionarea circuitului documentelor, răspunsul la eventualele observații și integrarea completărilor solicitate, pentru a obține avizele favorabile.
- **Obținerea avizului unic județean:** Documentația, împreună cu avizele sectoriale obținute, este supusă analizei Arhitectului Șef al Județului Vâlcea și a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (CTATU) de la nivelul Consiliului Județean Vâlcea.
- **Organizarea consultării publice finale:** După obținerea majorității avizelor și integrarea observațiilor relevante, proiectul PUG în forma sa finală este supus unei ultime

etape de consultare publică, pentru a asigura validarea socială a propunerilor, conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională.

- **Aprobarea de către Consiliul Local Crețeni:** Având la bază dosarul complet, care include toate avizele favorabile și raportul final al consultării publice, proiectul Planului Urbanistic General este supus aprobării prin Hotărâre a Consiliului Local al Comunei Crețeni, devenind astfel documentul oficial de reglementare urbanistică al localității.

### 17.3. Asigurarea Transparenței în Procesul de Avizare

Întregul proces de avizare va fi gestionat într-o manieră transparentă, pentru a asigura informarea corectă a publicului și a tuturor factorilor interesați, prin următoarele măsuri:

- Publicarea pe site-ul oficial al Primăriei Comunei Crețeni a listei complete a avizelor necesare și a stadiului actualizat al obținerii acestora.
- Disponibilizarea publică a observațiilor formulate în cadrul avizelor și a modului în care acestea au fost soluționate sau integrate în documentația finală, cu respectarea normelor privind protecția datelor.
- Comunicarea publică a unui calendar estimativ pentru fiecare etapă importantă a procesului de avizare.

## 18. STRATEGIA DE CONSULTARE PUBLICĂ CONTINUĂ ȘI INTEGRARE A FEEDBACK-ULUI CETĂȚENILOR PENTRU COMUNA CREȚENI

Implicarea cetățenilor în procesul de planificare nu se încheie odată cu aprobarea Planului Urbanistic General. O strategie de consultare publică continuă este esențială pentru a asigura relevanța PUG pe termen lung și pentru a adapta dezvoltarea Comunei Crețeni la nevoile dinamice ale comunității, conform principiilor transparenței decizionale și ale managementului urban modern.

### 18.1. Principii Fundamentale ale Participării Publice Continue

Strategia de participare se bazează pe următoarele principii fundamentale:

- **Accesibilitate:** Asigurarea unor canale de comunicare diverse și ușor accesibile pentru ca toți cetățenii să poată transmite opinii, sesizări și propuneri, indiferent de nivelul de cunoștințe tehnice.
- **Receptivitate:** Angajamentul clar al autorității locale de a analiza cu seriozitate și de a răspunde argumentat la fiecare feedback relevant primit din partea comunității.
- **Proactivitate:** Informarea periodică, clară și completă a cetățenilor cu privire la proiectele de dezvoltare aflate în derulare și la oportunitățile de implicare în procesul decizional.
- **Continuitate:** Tratarea participării publice nu ca un eveniment singular, ci ca un proces permanent, integrat în ciclul de viață al Planului Urbanistic General.
- **Educație și Capacitare:** Sprijinirea cetățenilor în înțelegerea proceselor de planificare urbană și a rolului lor activ în modelarea viitorului comunității.

### 18.2. Metode și Instrumente de Consultare Publică Post-Aprobare PUG

Pentru a asigura un dialog constant cu comunitatea, vor fi utilizate o serie de metode și instrumente complementare.

#### i. Consultări Periodice și Dezbateri Tematice

- Organizarea de întâlniri publice anuale sau bienale pentru a prezenta stadiul implementării PUG, pentru a discuta provocările apărute și pentru a colecta feedback general de la comunitate.

- Organizarea de dezbateri tematice punctuale pe subiecte de interes major (de exemplu, dezvoltarea unui nou parc, reconfigurarea unei zone centrale, probleme de trafic), în special atunci când se propun modificări ale PUG sau proiecte cu impact semnificativ.

## ii. Platforme Online Interactive și Canale Digitale de Comunicare

- **Secțiune dedicată PUG pe site-ul Primăriei Crețeni:** Va include o secțiune interactivă pentru feedback, unde cetățenii pot încărca propuneri, semnaliza probleme și comenta pe marginea proiectelor. Hărți interactive vor permite localizarea geografică precisă a observațiilor.
- **Canale de comunicare directă:** Se va menține o adresă de e-mail dedicată și o linie telefonică în cadrul primăriei pentru comunicarea directă cu structura responsabilă de implementarea PUG.
- **Sondaje online periodice:** Pentru a evalua percepția publică asupra calității vieții, a serviciilor publice și a direcțiilor de dezvoltare.
- **Utilizarea rețelelor sociale:** Pagina oficială a primăriei va fi folosită pentru informare rapidă și pentru a promova dialogul, direcționând cetățenii către canalele oficiale pentru feedback structurat.

## iii. Parteneriate cu Societatea Civilă și Grupuri de Inițiativă Locală

- Colaborarea activă cu organizații non-guvernamentale locale, asociații de proprietari, grupuri de tineri, consilii ale seniorilor și alte forme de asociere civică, pentru a disemina informația și a facilita colectarea de feedback specializat din partea unor segmente diverse ale populației.
- Sprijinirea inițiativelor civice care contribuie la atingerea obiectivelor PUG, precum proiectele de înverzire, evenimentele comunitare sau campaniile de conștientizare.

## 18.3. Mecanisme de Colectare, Analiză și Integrare a Feedback-ului Civic

- **Înregistrare centralizată:** Toate propunerile și sesizările primite prin diverse canale vor fi înregistrate într-o bază de date centralizată, gestionată de structura responsabilă din cadrul primăriei.
- **Analiză periodică:** Feedback-ul va fi analizat periodic (lunar sau trimestrial), clasificat pe domenii de relevanță și sintetizat în rapoarte periodice prezentate Primarului și

Consiliului Local. Pot fi utilizate instrumente de analiză automată a textului pentru a identifica temele recurente.

- **Răspuns argumentat:** Toate propunerile și sesizările relevante vor primi, în termenul legal, un răspuns argumentat din partea autorității locale, explicând modul în care au fost sau nu luate în considerare și de ce.
- **Integrare în documentații:** Propunerile acceptate vor fi integrate în mod transparent în actualizările PUG, în elaborarea de documentații subsecvente (PUZ-uri, PUD-uri) sau în fundamentarea proiectelor specifice, cu menționarea contribuției civice.

#### 18.4. Rolul Unității de Implementare a PUG (UIPUG) în Gestionarea Participării Continue

Unitatea de Implementare a PUG (sau structura echivalentă din cadrul primăriei) va avea responsabilități clare în acest proces, incluzând:

- Gestionarea tuturor canalelor de comunicare și colectare a feedback-ului.
- Organizarea logistică a consultărilor publice periodice și tematice.
- Analiza și sintetizarea feedback-ului primit de la comunitate.
- Formularea de propuneri către factorii de decizie pe baza contribuțiilor civice.
- Informarea continuă a publicului cu privire la modul de integrare a propunerilor.
- Promovarea generală a unei culturi a participării și a dialogului constructiv în Comuna Crețeni.

Prin aceste măsuri, Planul Urbanistic General al Comunei Crețeni va deveni un instrument viu, adaptat continuu la nevoile și aspirațiile cetățenilor săi, asigurând o dezvoltare armonioasă și sustenabilă pe termen lung.

## 19. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI STRATEGICE FINALE PENTRU DEZVOLTAREA DURABILĂ A COMUNEI CREȚENI

Prezentul capitol reprezintă o componentă esențială a Planului Urbanistic General (PUG) al Comunei Crețeni, având rolul de a sintetiza principalele concluzii desprinse din analiza complexă a teritoriului administrativ și de a formula recomandări strategice clare și acționabile pentru dezvoltarea sa viitoare. Elaborat în conformitate cu metodologia USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism) și cu respectarea cadrului legislativ național și a directivelor europene relevante, acest capitol subliniază importanța PUG nu doar ca document normativ, ci și ca instrument activ și dinamic de planificare și management teritorial, orientat spre asigurarea unei dezvoltări durabile și a creșterii calității vieții pentru locuitorii Comunei Crețeni.

Concluziile și recomandările formulate aici sunt fundamentate pe o înțelegere integrată a specificului local, a potențialului existent, a disfuncționalităților identificate și a tendințelor de evoluție, așa cum au rezultat din studiile de fundamentare și analizele detaliate realizate în etapele anterioare ale elaborării PUG. Acest capitol nu reprezintă un punct final, ci un punct de plecare pentru acțiuni concrete, un ghid strategic pentru administrația publică locală, pentru investitori și pentru întreaga comunitate în efortul comun de a modela un viitor prosper și echilibrat pentru Comuna Crețeni.

### 19.1. Sinteza Concluziilor Principale ale Planului Urbanistic General al Comunei Crețeni

Analiza aprofundată a teritoriului Comunei Crețeni, realizată în cadrul procesului de elaborare a prezentului Plan Urbanistic General, a reliefat o serie de aspecte definiții, atât în ceea ce privește atuurile și oportunitățile de dezvoltare, cât și în ceea ce privește provocările și disfuncționalitățile ce necesită o atenție strategică. Deși datele specifice sunt detaliate în capitolele analitice anterioare ale Memoriului PUG, se pot contura următoarele concluzii generale pe principalele domenii de analiză:

Cadrul Natural și Resursele de Mediu – Concluzii Principale:

Comuna Crețeni beneficiază de un cadru natural colinar specific Piemontului Getic, cu un potențial agricol ridicat, în special pentru viticultură. Acest atu este caracterizat de un relief domol, o rețea hidrografică centrată pe pârâul Pesceana și o calitate a mediului în general bună, datorită lipsei surselor majore de poluare. Cu toate acestea, au fost identificate zone cu valoare ecologică punctuală ce necesită măsuri de protecție. Principalele vulnerabilități sunt legate de riscuri

naturale: un risc seismic moderat ( $ag = 0,16g$ ), care impune norme stricte de construcție, și un risc de inundații locale și eroziune în zonele de luncă și pe versanți, necesitând soluții integrate de management al apelor.

#### Populația și Dinamica Socială – Concluzii Principale:

Populația comunei prezintă o tendință de stagnare și îmbătrânire demografică, o provocare majoră pentru sustenabilitatea pe termen lung a comunității. Structura pe grupe de vârstă indică o pondere în creștere a populației vârstnice, ceea ce generează o presiune asupra serviciilor sociale și de sănătate. Infrastructura educațională acoperă necesarul actual, dar numărul redus de elevi semnaleză nevoia unor politici active de atragere a familiilor tinere. Există nevoi specifice identificate pentru grupurile vulnerabile, iar accesul la servicii specializate este dependent de proximitatea față de Drăgășani, ceea ce subliniază importanța coeziunii sociale și a îmbunătățirii accesibilității.

#### Economia Locală și Activitățile Productive – Concluzii Principale:

Profilul economic este dominat de agricultură, care reprezintă un punct forte, dar și o dependență. Există un potențial semnificativ de dezvoltare în acest sector, prin modernizare și promovarea produselor locale, însă este necesară diversificarea economică pentru a crea noi locuri de muncă și a reduce vulnerabilitatea. Infrastructura de afaceri este subdezvoltată, dar proximitatea față de polul urban Drăgășani oferă oportunități de atragere a unor investiții în servicii și producție nepoluantă, cu condiția asigurării unui cadru urbanistic predictibil și a infrastructurii de suport.

#### Utilizarea Terenurilor și Funcțiunile Urbane – Concluzii Principale:

Structura actuală relevă o predominanță a funcțiunii rezidențiale rurale și a terenurilor agricole. Au fost identificate disfuncționalități punctuale și o presiune imobiliară emergentă, datorată proximității de Drăgășani, care necesită o reglementare clară prin PUG pentru a preveni dezvoltarea haotică. Densitatea construcțiilor este redusă, iar indicatorii urbanistici necesită standardizare. Există un necesar de extindere controlată a intravilanului, corelată cu posibilitățile de echipare edilitară, dar și oportunități de regenerare a unor zone subutilizate.

#### Circulația, Transportul și Accesibilitatea – Concluzii Principale:

Rețeaua stradală asigură legăturile de bază, dar o mare parte din drumurile comunale și ulițele satești necesită modernizări urgente. Transportul public acoperă parțial nevoile de mobilitate, fiind necesară o mai bună corelare a rutelor și frecvenței cu polii de interes. Mobilitatea alternativă (pietonală și velo) este deficitară din cauza lipsei infrastructurii specifice, deși relieful domol este

favorabil. Siguranța rutieră pe drumurile principale reprezintă, de asemenea, o preocupare ce necesită intervenții.

#### Echiparea Tehnico-Edilitară – Concluzii Principale:

Există un deficit semnificativ în ceea ce privește acoperirea cu rețele de apă și, în special, de canalizare, extinderea acestora fiind o prioritate absolută pentru sănătatea publică și conformitatea cu normele de mediu. Rețelele de energie electrică și gaze necesită extinderi și modernizări punctuale. Managementul deșeurilor, deși funcțional, impune îmbunătățiri majore în ceea ce privește colectarea selectivă și conștientizarea publică. Coordonarea lucrărilor la rețele este esențială pentru a eficientiza investițiile.

#### Patrimoniul Cultural și Natural – Concluzii Principale:

Comuna Crețeni deține elemente de patrimoniu cultural valoros, în special monumente istorice precum Biserica de lemn "Sf. Voievozi", a cărei stare de conservare precară necesită intervenții urgente. Există un potențial nevalorificat de integrare a acestui patrimoniu în circuite turistice și culturale, care ar putea contribui la consolidarea identității locale și la dezvoltarea economică. PUG trebuie să instituie zone de protecție clare și reguli stricte pentru a asigura conservarea acestor valori pentru generațiile viitoare.

## 20. RECOMANDĂRI STRATEGICE FINALE PENTRU DEZVOLTAREA DURABILĂ A COMUNEI CREȚENI

Pe baza concluziilor desprinse din analiza teritorială aprofundată, Planul Urbanistic General al Comunei Crețeni propune un set de recomandări strategice, articulate pe axe prioritare, menite să ghideze dezvoltarea localității pe termen mediu și lung într-o manieră durabilă, echilibrată și orientată spre creșterea calității vieții. Aceste recomandări constituie componenta proiectivă a PUG-ului, transformând diagnosticul și viziunea într-o foaie de parcurs acționabilă. Ele sunt concepute nu doar ca simple directive, ci ca un cadru integrat care corelează dezvoltarea economică, coeziunea socială, protecția mediului și modernizarea infrastructurii, asigurând că fiecare intervenție contribuie la un scop comun.

Implementarea acestor strategii necesită un efort concertat din partea administrației publice locale, a mediului de afaceri și a întregii comunități. Prin urmărirea consecventă a acestor direcții, Comuna Crețeni are oportunitatea de a-și valorifica atuurile, de a-și depăși vulnerabilitățile și de a se transforma într-o localitate modernă, rezilientă și atractivă. PUG-ul devine astfel un angajament ferm pentru un viitor mai bun, un viitor construit pe cunoaștere, viziune și responsabilitate, aliniat la principiile europene de dezvoltare teritorială. {"O Europă Justă asigură perspective de viitor pentru toate teritoriile și toți oamenii."} [EU Ministers responsible for Spatial Planning and Territorial Development, „Territorial Agenda 2030: A future for all places”, territorialagenda.eu, 2020].

### 20.1. Axa Strategică 1: Dezvoltare Economică Locală Diversificată și Sustenabilă

Relansarea și diversificarea economiei locale reprezintă un pilon fundamental pentru asigurarea prosperității pe termen lung a comunei și pentru contracararea tendințelor de declin demografic. Strategia vizează depășirea dependenței actuale de sectorul agricol primar și crearea unui ecosistem economic local mai complex și mai rezilient.

- **Recomandare 1.1: Stimularea Antreprenoriatului Local și Atragerea de Investiții.** Este esențială crearea unui mediu de afaceri predictibil și favorabil. PUG-ul va contribui prin delimitarea unor zone dedicate activităților economice nepoluante, cu acces la infrastructură. Se recomandă administrației locale să dezvolte un pachet de facilități pentru investitori (ex: consultanță în accesarea de fonduri, simplificarea procedurilor

administrative), cu accent pe atragerea de afaceri în sectoare precum serviciile conexe agriculturii, turismul rural și mica producție artizanală.

- **Recomandare 1.2: Sprijinirea Modernizării Agriculturii și Promovarea Produselor Locale.** Agricultură rămâne un sector forte, însă valoarea adăugată trebuie crescută. Se recomandă sprijinirea formelor asociative între producători pentru a crește puterea de negociere și accesul la piațe. O direcție strategică este crearea unui brand local, de exemplu "Vin de Crețeni", și dezvoltarea unei piețe de desfacere locale sau a unui centru de colectare. PUG-ul poate sprijini acest demers prin reglementarea unor zone pentru unități de procesare primară (vinificație, conserve).
- **Recomandare 1.3: Dezvoltarea Infrastructurii de Afaceri.** Pentru a susține inițiativele private, este necesară dezvoltarea unei infrastructuri de suport. Se propune realizarea unui studiu de oportunitate pentru un mic parc logistic destinat produselor agricole sau pentru un incubator de afaceri rurale, care să ofere spații și consultanță antreprenorilor la început de drum.
- **Recomandare 1.4: Valorificarea Sustenabilă a Resurselor Turistice.** Comuna Crețeni dispune de resurse turistice valoroase: patrimoniul cultural (Biserica de lemn "Sf. Voievozi"), peisajul viticol și cadrul natural colinar. Se recomandă dezvoltarea unor produse turistice integrate, precum trasee tematice ("Drumul Viilor", "Traseul Bisericilor de Lemn") și sprijinirea dezvoltării de pensiuni agroturistice, prin reglementări urbanistice care să încurajeze acest tip de investiții, cu respectarea caracterului tradițional al zonei.

## 20.2. Axa Strategică 2: Creșterea Calității Vieții și Coeziunii Sociale

O comunitate prosperă este o comunitate în care fiecare cetățean are acces la servicii publice de calitate și se simte parte dintr-un întreg. Această axă se concentrează pe investițiile în capitalul uman și social.

- **Recomandare 2.1: Asigurarea Accesului Echitabil la Servicii Publice de Calitate.** Prioritatea absolută este modernizarea și extinderea infrastructurii educaționale (reabilitarea școlii și a grădiniței) și sanitare (modernizarea dispensarului). Pe termen mediu, se recomandă dezvoltarea de servicii sociale adaptate nevoilor unei populații în curs de îmbătrânire, precum centre de zi pentru vârstnici sau servicii de îngrijire la domiciliu.
- **Recomandare 2.2: Îmbunătățirea Condițiilor de Locuire.** PUG-ul va reglementa dezvoltările rezidențiale noi pentru a asigura un standard de confort adecvat și o bună

integrare în peisaj, descurajând construcțiile neconforme cu specificul local. În paralel, se recomandă administrației locale să sprijine, prin programe de informare și consultanță, reabilitarea fondului locativ existent, inclusiv prin accesarea de programe de finanțare pentru creșterea eficienței energetice a locuințelor.

- **Recomandare 2.3: Dezvoltarea și Amenajarea Spațiilor Publice de Calitate.** După cum a subliniat William H. Whyte, viața socială a unei comunități este direct legată de calitatea spațiilor sale publice. {"Oamenii atrag alți oameni; prezența altor persoane este cel mai important atribut al unui spațiu public de succes."} [William H. Whyte, „The Social Life of Small Urban Spaces”, The Conservation Foundation, 1980, p. 19]. Se recomandă amenajarea unui parc central în satul de reședință și a unor scuaruri și locuri de joacă în fiecare sat, ca puncte de întâlnire și socializare pentru comunitate.
- **Recomandare 2.4: Promovarea Identității Locale și a Diversității Culturale.** Se recomandă sprijinirea activă a evenimentelor culturale locale (zilele comunei, festivaluri de tradiții), conservarea meșteșugurilor și punerea în valoare a patrimoniului imaterial, ca elemente esențiale pentru consolidarea identității și a mândriei locale.

### 20.3. Axa Strategică 3: Protecția Mediului Înconjurător și Adaptarea la Schimbările Climatice

Dezvoltarea durabilă este condiționată de gestionarea responsabilă a resurselor naturale și de creșterea rezilienței la provocările de mediu.

- **Recomandare 3.1: Protejarea și Conservarea Capitalului Natural.** Este prioritară protejarea terenurilor agricole fertile și a peisajului viticol, prin reglementări stricte în RLU care să descurajeze construcțiile nejustificate în extravilan. Se recomandă, de asemenea, extinderea suprafețelor împădurite prin realizarea de perdele forestiere de protecție și protejarea cursurilor de apă și a biodiversității locale.
- **Recomandare 3.2: Implementarea unor Măsuri de Reducere a Poluării și Creștere a Eficienței Energetice.** Se recomandă monitorizarea calității factorilor de mediu și implementarea unui program multianual de creștere a eficienței energetice, vizând cu prioritate clădirile publice și sistemul de iluminat public. Optimizarea managementului deșeurilor, prin creșterea gradului de colectare selectivă, este o altă măsură esențială.
- **Recomandare 3.3: Elaborarea și Implementarea unui Plan de Adaptare la Schimbările Climatice.** Având în vedere vulnerabilitatea sectorului agricol, se

recomandă elaborarea unui plan local de adaptare, care să includă măsuri precum promovarea culturilor rezistente la secetă, modernizarea sistemelor de irigații și implementarea unor soluții de management sustenabil al apelor pluviale pentru prevenirea inundațiilor locale.

- **Recomandare 3.4: Crearea și Extinderea Sistemului de Spații Verzi Interconectate.** Se recomandă crearea unei infrastructuri verzi-albastre la nivelul comunei, prin amenajarea coridorului verde al pârâului Pesceana și conectarea acestuia cu parcurile și celelalte spații verzi, pentru a îmbunătăți microclimatul și a crește reziliența ecologică.

#### 20.4. Axa Strategică 4: Modernizarea și Extinderea Infrastructurii Tehnico-Edilitare și de Transport

O infrastructură modernă și eficientă este coloana vertebrală a oricărei comunități prospere, fiind o condiție fundamentală pentru atragerea de investiții și pentru asigurarea unui standard de viață decent.

- **Recomandare 4.1: Extinderea și Modernizarea Rețelelor de Apă și Canalizare.** Aceasta este prioritatea absolută. Se recomandă demararea urgentă a proiectelor pentru asigurarea acoperirii integrale a localității cu servicii de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, în conformitate cu standardele europene.
- **Recomandare 4.2: Modernizarea și Extinderea Rețelei de Drumuri.** Se recomandă implementarea unui program multianual de reabilitare și asfaltare a tuturor drumurilor comunale și a străzilor locale, inclusiv realizarea de șanțuri și rigole. Acest demers trebuie corelat cu extinderea rețelelor edilitare pentru a evita intervențiile ulterioare. De asemenea, trebuie amenajate trotuare și piste pentru bicicliști pentru creșterea siguranței.
- **Recomandare 4.3: Îmbunătățirea Sistemului de Transport Public.** Se recomandă o reevaluare a rutelor și orarelor transportului public în comun, pentru a asigura o mai bună legătură între satele comunei și cu Municipiul Drăgășani, oferind o alternativă viabilă la transportul individual.
- **Recomandare 4.4: Dezvoltarea Infrastructurii de Telecomunicații.** Se recomandă sprijinirea extinderii rețelelor de internet de mare viteză (fibră optică) pe întreg

teritoriul comunei, ca infrastructură esențială pentru digitalizarea serviciilor, educație și dezvoltare economică.

- **Recomandare 4.5: Optimizarea Sistemului de Iluminat Public.** Se recomandă finalizarea modernizării sistemului de iluminat public prin înlocuirea tuturor corpurilor de iluminat cu tehnologie LED și implementarea unui sistem de telegestiune, pentru a reduce semnificativ consumul energetic și costurile de operare.

## 20.5. Axa Strategică 5: Consolidarea Capacității Administrative și Promovarea Guvernanței Participative

Eficiența implementării PUG depinde în mod direct de capacitatea administrativă a autorității locale și de calitatea dialogului cu comunitatea.

- **Recomandare 5.1: Creșterea Capacității Administrative.** Se recomandă formarea continuă a personalului din primărie în domeniul managementului de proiect, urbanismului și atragerii de fonduri europene. Utilizarea instrumentelor digitale moderne, precum platformele GIS și de e-guvernare, este esențială pentru creșterea eficienței.
- **Recomandare 5.2: Asigurarea Transparenței Decizionale și Implicarea Activă a Cetățenilor.** Se recomandă implementarea unei strategii de comunicare proactivă și crearea unor mecanisme permanente de consultare a cetățenilor, conform celor detaliate în capitolele anterioare.
- **Recomandare 5.3: Dezvoltarea Parteneriatelor.** Se încurajează dezvoltarea de parteneriate public-private pentru implementarea unor proiecte de anvergură și consolidarea cooperării intercomunitare, în special în cadrul Asociațiilor de Dezvoltare Intercomunitară, pentru a crește anvergura și eligibilitatea proiectelor.
- **Recomandare 5.4: Implementarea unui Sistem Eficient de Monitorizare a PUG.** Se recomandă implementarea riguroasă a sistemului de monitorizare și evaluare descris în PUG, cu publicarea de rapoarte anuale privind stadiul implementării, pentru a asigura transparența și pentru a permite adaptarea periodică a strategiilor.

## 21. ROLUL PLANULUI URBANISTIC GENERAL CA INSTRUMENT ACTIV ȘI CONCLUZII FINALE

Prezentul capitol concluziv sintetizează rolul fundamental al Planului Urbanistic General în modelarea viitorului Comunei Crețeni, subliniind transformarea acestuia dintr-un document normativ static într-un instrument de management teritorial activ, dinamic și proactiv. Elaborat în spiritul metodologiei USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism), PUG-ul devine coloana vertebrală a dezvoltării locale, un mecanism viu care nu doar reglementează, ci și ghidează, stimulează și adaptează evoluția comunei în fața provocărilor și oportunităților viitoare.

Acest capitol final reiterează angajamentul pentru o dezvoltare durabilă, fundamentată pe o înțelegere profundă a teritoriului și pe un dialog constant cu comunitatea. Viziunea, principiile și obiectivele articulate pe parcursul acestui Memoriu General configurează o foaie de parcurs ambițioasă, dar realistă, care, prin implementare consecventă, va contribui la transformarea Comunei Crețeni într-o localitate modernă, prosperă, rezilientă și atractivă. Astfel, PUG-ul devine mai mult decât un plan – devine "constituția urbanistică" a comunității, un angajament ferm pentru un viitor construit pe cunoaștere, viziune și responsabilitate.

### 21.1. Rolul Planului Urbanistic General ca Instrument Activ de Planificare și Management Teritorial

Planul Urbanistic General al Comunei Crețeni, elaborat în spiritul metodologiei USTGU, transcende percepția tradițională a unui simplu document normativ static. El este conceput și trebuie utilizat ca un **instrument viu, dinamic și proactiv** de planificare și management teritorial. Rolul său activ se manifestă printr-o multitudine de funcții interconectate, care asigură o dezvoltare coerentă și sustenabilă.

- **Ghidaj Strategic Continuu:** Mai mult decât un set de reguli, PUG oferă viziunea, principiile și obiectivele pe termen lung care trebuie să orienteze toate deciziile administrative și investiționale cu impact teritorial. El reprezintă "constituția urbanistică" a Comunei Crețeni, un document de referință la care administrația și comunitatea se raportează constant pentru a evalua conformitatea și relevanța oricărei noi inițiative. Acest ghidaj asigură că dezvoltarea nu este o serie de acțiuni punctuale, ci un proces convergent către un scop comun.
- **Fundament pentru Decizii Coerente:** Prin reglementările sale clare și prin ierarhizarea priorităților strategice, PUG asigură coerența intervențiilor în teritoriu. Orice



proiect de investiție publică sau privată trebuie să se raporteze la prevederile sale, evitându-se astfel dezvoltările haotice, conflictuale sau subdimensionate. Fie că este vorba de extinderea unei rețele de utilități sau de autorizarea unei noi construcții, PUG oferă cadrul predictibil care garantează că fiecare element nou se integrează armonios în ansamblul teritorial.

- **Catalizator al Dezvoltării:** PUG nu doar reglementează, ci și stimulează dezvoltarea în mod activ. Prin identificarea zonelor cu potențial economic, prin definirea proiectelor strategice prioritare și prin crearea unui cadru clar pentru investitori, documentul devine un motor al creșterii locale. O planificare coerentă constituie, de asemenea, o condiție esențială pentru atragerea de finanțări din surse naționale și europene, mobilizând astfel resursele necesare pentru modernizarea comunei.
- **Instrument de Monitorizare și Adaptare:** O planificare eficientă nu se încheie la momentul aprobării documentației. {"Planificarea ajută liderii să aibă impact, pas cu pas: Identifică problemele presante și aliniază proiectele prioritare la o viziune de ansamblu."} [UN-Habitat, „Urban Planning for City Leaders”, 2nd Edition, 2013]. Prin sistemul de indicatori de performanță și prin mecanismele de revizuire periodică, PUG permite evaluarea continuă a progresului și adaptarea strategiilor la noile realități socio-economice, de mediu sau legislative. Modulul 10: Monitorizare și Revizuire Dinamică (PUG\_MONITORING\_TXT\_GIS) din metodologia USTGU este esențial în acest sens, transformând PUG-ul într-un instrument de învățare și îmbunătățire continuă.
- **Platformă de Dialog și Colaborare:** Procesul de elaborare și, ulterior, de implementare a PUG este un exercițiu de guvernare participativă. El implică în mod necesar toți actorii relevanți – administrație, mediul de afaceri, societate civilă și cetățeni. PUG devine astfel o platformă pentru dialog, un limbaj comun prin care se negociază și se construiește un consens asupra viitorului Comunei Crețeni. Această dimensiune colaborativă crește gradul de acceptare a deciziilor și mobilizează energia comunității în efortul de dezvoltare.
- **Bază pentru Digitalizare și Eficiență:** Fiind elaborat nativ într-un sistem TXT\_GIS, PUG-ul Comunei Crețeni este pregătit pentru integrarea în platforme digitale de management urban. Aceasta permite accesul facil și transparent la informații, automatizarea unor procese administrative (precum emiterea certificatelor de urbanism) și realizarea unor analize și simulări avansate pentru fundamentarea deciziilor viitoare. Digitalizarea transformă PUG-ul într-un instrument de lucru cotidian, eficient și accesibil.

## 21.2. Încheiere și Angajament pentru Viitor

Concluziile și recomandările strategice prezentate în acest capitol, împreună cu întregul ansamblu de analize și reglementări din Planul Urbanistic General, configurează o foaie de parcurs ambițioasă, dar realistă, pentru dezvoltarea durabilă a Comunei Crețeni. Acest document nu este un punct final, ci un punct de pornire, o fundație solidă pe care se va clădi viitorul comunității în următorul deceniu. Succesul său depinde, în ultimă instanță, de capacitatea și voința de a-l transpune în fapte concrete.

Implementarea consecventă a direcțiilor strategice, prin efortul conjugat al administrației locale, al partenerilor instituționali și al întregii comunități, va contribui decisiv la transformarea Comunei Crețeni într-o localitate modernă, prosperă, rezilientă și atractivă, în care calitatea vieții și respectul pentru mediu și patrimoniu sunt priorități fundamentale. Planul Urbanistic General reprezintă, așadar, angajamentul ferm al Comunei Crețeni față de un viitor mai bun – un viitor construit pe cunoaștere, viziune și responsabilitate colectivă.

## ANEXE CONCEPTUALE PENTRU PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI CREȚENI, JUDEȚUL VÂLCEA

Această secțiune finală a Memoriului General prezintă un set de anexe esențiale care fundamentează, detaliază și oferă un cadru operațional pentru implementarea Planului Urbanistic General (PUG) al Comunei Crețeni. Conținutul acestor anexe este structurat în conformitate cu cerințele legislative și metodologice în vigoare, incluzând principiile USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism), pentru a asigura transparența, coerența și aplicabilitatea documentației.

Fiecare anexă are un rol specific, de la ilustrarea grafică a propunerilor și detalierea cadrului normativ, până la oferirea unui ghid practic pentru implementarea proiectelor prioritare. Împreună, aceste documente complementare transformă PUG-ul într-un instrument de lucru complet și robust, menit să ghideze dezvoltarea durabilă a Comunei Crețeni în următorul deceniu.

## ANEXA 1: HĂRȚI TEMATICE PENTRU PUG COMUNA CREȚENI, JUDEȚUL VÂLCEA

Această anexă va cuprinde setul de planșe și hărți tematice elaborate la scări adecvate, care fundamentează și ilustrează propunerile Planului Urbanistic General pentru Comuna Crețeni. Tipurile de hărți incluse vor fi, fără a se limita la acestea, următoarele:

### 1. Harta de Încadrare în Teritoriu:

- **Scop General:** Prezentarea poziției Comunei Crețeni în contextul administrativ și geografic al Județului Vâlcea și al regiunii Sud-Vest Oltenia, evidențiind principalele căi de comunicație (DN 67B, DJ 677A) și relațiile cu localitățile învecinate, în special cu polul urban de influență, Municipiul Drăgășani.

### 2. Harta Situației Existente (Analiza Cadrului Natural și Construit):

- **Scop General:** Documentarea detaliată a stării actuale a teritoriului, incluzând: relieful, rețeaua hidrografică (Pârâul Pesceana), fondul funciar, rețelele edilitare majore, căile de comunicație, zonele funcționale, fondul construit, monumentele istorice (Biserica de lemn "Sf. Voievozi"), zonele de risc natural (inundații, alunecări) și orice alte elemente relevante pentru diagnosticul teritorial.

### 3. Harta Disfuncționalităților Teritoriale Identificate:

- **Scop General:** Evidențierea grafică a problemelor identificate, precum zone cu deficit de infrastructură (străzi neasfaltate, lipsă canalizare în anumite zone din satele componente), conflicte funcționale sau zone degradate.

### 4. Harta Propunerilor de Zonificare Funcțională:

- **Scop General:** Delimitarea Unităților Teritoriale de Referință (UTR-uri) și a regimului urbanistic propus pentru fiecare, incluzând funcțiunile permise, indicatorii urbanistici (POT, CUT) și regimul de înălțime.

### 5. Harta Rețelelor Majore de Infrastructură Propuse:

- **Scop General:** Prezentarea traseelor propuse pentru modernizarea și extinderea rețelelor de transport, a rețelelor tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie, gaze, telecomunicații) și a infrastructurii verzi.

## 6. Harta Zonelor cu Restricții și Protecții:

- **Scop General:** Delimitarea zonelor supuse unor regimuri speciale de protecție (monumente istorice, arii naturale) și a zonelor cu restricții de construire generate de riscuri naturale sau de coridoare de siguranță pentru infrastructuri tehnice.

## 7. Harta Unităților Teritoriale de Referință (UTR-uri) - Schema Directoare:

- **Scop General:** Delimitarea precisă a UTR-urilor, servind ca bază pentru aplicarea directă a Regulamentului Local de Urbanism.

*Notă: Fiecare hartă va fi însoțită de o legendă detaliată și va respecta standardele cartografice și de reprezentare GIS conform legislației în vigoare, inclusiv Ordinul nr. 904/2023. Datele vor fi georeferențiate în sistem de proiecție național (Stereo 70).*

## ANEXA 2: LISTA PRINCIPALELOR INSTITUȚII AVIZATOARE PENTRU PUG COMUNA CREȚENI, JUDEȚUL VÂLCEA

Această anexă centralizează lista principalelor instituții și organisme care, în conformitate cu legislația națională în vigoare și cu specificul teritoriului Comunei Crețeni, trebuie să emită avize, acorduri sau puncte de vedere asupra documentației Planului Urbanistic General (PUG). Procedura de avizare reprezintă o etapă esențială în procesul de elaborare, având rolul de a asigura conformitatea propunerilor urbanistice cu toate reglementările sectoriale și de a garanta o dezvoltare integrată și coerentă.

Pentru fiecare instituție sau categorie de instituții, se menționează domeniul specific de competență și principalul temei legal care fundamentează necesitatea solicitării avizului. Lista este structurată pe niveluri de competență – județean, național și alți operatori relevanți – pentru a oferi o imagine clară a fluxului procedural. Obținerea tuturor avizelor necesare, culminând cu avizul unic al Consiliului Județean Vâlcea, este o condiție fundamentală pentru supunerea spre aprobare a documentației PUG către Consiliul Local al Comunei Crețeni.

### 1. Avize și Acorduri la Nivel Județean

Aceste avize sunt emise de autorități și servicii publice deconcentrate la nivelul județului Vâlcea, având rolul de a verifica conformitatea propunerilor PUG cu politicile și reglementările locale și județene.

- **Consiliul Județean Vâlcea (Aviz Unic):** Emite avizul unic, care centralizează și sintetizează avizele și acordurile organismelor de interes județean, fiind piesa finală în procesul de avizare la acest nivel. Avizul este fundamentat pe analiza realizată de Arhitectul Șef și Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (CTATU).
  - *Temei legal:* Legea nr. 350/2001, Art. 47.
- **Agencia pentru Protecția Mediului Vâlcea:** Emite avizul de mediu, un act procedural esențial care confirmă că planul este sustenabil din punct de vedere ecologic și respectă normele de protecție a mediului, în urma parcurgerii etapei de evaluare strategică de mediu (SEA).
  - *Temei legal:* OUG nr. 195/2005, HG nr. 1076/2004.

- **Direcția Județeană pentru Cultură Vâlcea:** Emite avizul pentru protejarea patrimoniului cultural, verificând dacă PUG-ul instituie măsuri adecvate de protecție pentru monumentele istorice (precum Biserica de lemn "Sf. Voievozi") și pentru zonele cu potențial arheologic.
  - *Temei legal:* Legea nr. 422/2001.
- **Direcția de Sănătate Publică Vâlcea:** Emite avizul sanitar, care confirmă respectarea normelor de igienă și sănătate publică în ceea ce privește zonificarea, dotările publice și infrastructura (alimentare cu apă, canalizare).
  - *Temei legal:* Ordinul MS nr. 119/2014.
- **Inspectoratul pentru Situații de Urgență "General Magheru" al Județului Vâlcea:** Emite avizul privind prevenirea și stingerea incendiilor și protecția civilă, verificând conformitatea cu normele de siguranță la foc și managementul riscurilor.
  - *Temei legal:* Legea nr. 307/2006, OUG nr. 21/2004.
- **Direcția pentru Agricultură Județeană Vâlcea:** Emite avizul privind protecția și utilizarea terenurilor agricole, în special pentru propunerile de extindere a intravilanului pe terenuri agricole.
  - *Temei legal:* Legea nr. 18/1991, Legea nr. 17/2014.
- **Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vâlcea:** Emite avizul pentru suportul topografic și pentru propunerile de modificare a limitei intravilanului, asigurând corectitudinea datelor geospațiale.
  - *Temei legal:* Legea nr. 7/1996.

## 2. Avize și Acorduri la Nivel Național (Organisme Centrale)

Aceste avize sunt necesare datorită incidenței teritoriului Comunei Crețeni cu infrastructuri de interes național sau cu zone care necesită o reglementare specială la nivel central.

- **Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației:** Avizul său este necesar pentru coerența cu politicile naționale de dezvoltare teritorială.
  - *Temei legal:* Legea nr. 350/2001.

- **Ministerul Transporturilor și Infrastructurii (prin DRDP Craiova):** Avizul este obligatoriu datorită traversării teritoriului de către drumul național DN 67B, pentru a asigura respectarea zonelor de protecție și a condițiilor de acces.
  - *Temei legal:* OG nr. 43/1997.
- **Ministerul Apărării Naționale (Statul Major General):** Emite avizul pentru a asigura compatibilitatea dezvoltării locale cu interesele de apărare națională și cu eventualele obiective militare din zonă.
  - *Temei legal:* Legea nr. 350/2001.
- **Serviciul Român de Informații:** Emite avizul pentru aspecte legate de securitatea națională.
  - *Temei legal:* Legea nr. 350/2001.
- **Autoritatea Aeronautică Civilă Română:** Se solicită un punct de vedere pentru a confirma absența unor servituți aeronautice care ar putea afecta regimul de înălțime al construcțiilor.
  - *Temei legal:* Legea nr. 21/2020 (Codul Aerian).

### 3. Avize și Acorduri de la Administratorii de Rețele și Utilități

Aceste avize sunt necesare pentru a coordona dezvoltarea urbanistică cu planurile de extindere și modernizare ale rețelelor tehnico-edilitare.

- **S.C. Distribuție Energie Oltenia S.A.:** Aviz pentru alimentarea cu energie electrică.
- **Operatorul de distribuție a gazelor naturale (ex: Engie / Distrigaz Sud Rețele):** Aviz pentru rețeaua de gaze naturale.
- **Operatorul regional de apă și canalizare (ex: APAVIL S.A.):** Aviz pentru sistemele de alimentare cu apă și de canalizare.
- **Operatorii de telecomunicații (Telekom, Orange, Vodafone etc.):** Avize pentru rețelele de comunicații electronice.

*Notă: Prezenta listă are un caracter director și va fi definitivată și, după caz, completată de către elaboratorul PUG în colaborare cu autoritatea publică locală, pe parcursul procesului de avizare. Obținerea tuturor avizelor, acordurilor și punctelor de vedere solicitate prin certificatul de*

*urbanism de elaborare este o condiție esențială pentru aprobarea legală a Planului Urbanistic General.*

## ANEXA 3: PRINCIPII DE DEZVOLTARE DURABILĂ USTGU PENTRU PUG COMUNA CREȚENI, JUDEȚUL VÂLCEA

Prezenta anexă detaliază setul complet de principii directoare care fundamentează metodologia USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism), asigurând un cadru doctrinar coerent și riguros pentru elaborarea Planului Urbanistic General (PUG) al Comunei Crețeni. Aceste principii reprezintă coloana vertebrală a procesului de planificare, traducând obiectivele generale ale dezvoltării durabile într-un set de reguli și orientări aplicabile la nivel local. Scopul lor este de a garanta că fiecare decizie de planificare contribuie la crearea unui teritoriu echilibrat, rezilient și prosper.

Cele 40 de principii sunt structurate pe cinci domenii majore, acoperind spectrul complet al planificării teritoriale, de la guvernanta strategică și protecția mediului, la echitate socială, funcționalitate economică și implementare tehnică. În finalul documentului, se prezintă o selecție de principii considerate prioritare pentru contextul specific al Comunei Crețeni. Această prioritizare, realizată pe baza diagnozei teritoriale, are rolul de a concentra eforturile și resursele către cele mai presante provocări și cele mai promițătoare oportunități ale comunității.

### Lista Completă a Celor 40 de Principii Fundamentale USTGU

#### A. Principii Strategice și de Guvernanta

- 1. Principiul Coerenței Ierarhice și Legislative:** Orice prevedere a PUG trebuie să fie în deplină concordanță cu documentațiile de amenajare a teritoriului de rang superior (Planul de Amenajare a Teritoriului Național, Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Vâlcea) și cu întregul cadru legislativ național și european. Acest principiu asigură legalitatea și integrarea planificării locale în strategiile macro-teritoriale.
- 2. Principiul Viziunii Strategice pe Termen Lung:** PUG-ul trebuie să depășească orizontul imediat și să formuleze o viziune de dezvoltare pe termen de 10-20 de ani, anticipând tendințele demografice, economice și de mediu. Această perspectivă asigură sustenabilitatea deciziilor și previne dezvoltările reactive, pe termen scurt.
- 3. Principiul Bunei Guvernanțe Urbane:** Procesul de elaborare, implementare și monitorizare a PUG trebuie să fie transparent, responsabil și eficient. Aceasta implică o administrație publică locală capabilă să gestioneze complexitatea dezvoltării urbane și să răspundă în mod prompt și corect nevoilor comunității.

4. **Principiul Cooperării Inter-administrative:** Dezvoltarea teritorială a comunei Crețeni nu poate fi privită în mod izolat. Este esențială cooperarea activă cu autoritățile județene, cu comunele învecinate și, în special, cu Municipiul Drăgășani, pentru a gestiona proiecte comune de infrastructură, transport, mediu sau dezvoltare economică.
5. **Principiul Fundamentării pe Studii Riguroase:** Toate propunerile PUG, de la zonificare la proiecte de investiții, trebuie să se bazeze pe date concrete, actualizate și validate prin studii de fundamentare de specialitate (geotehnice, hidrologice, de trafic, de mediu, etc.), conform metodologiei USTGU.
6. **Principiul Transparenței Decizionale și al Datelor Deschise:** Documentația PUG, inclusiv studiile de fundamentare și datele GIS, trebuie să fie accesibile publicului într-un format deschis și ușor de înțeles. Acest principiu construiește încredere și permite o monitorizare civică eficientă a implementării.
7. **Principiul Monitorizării Continue și Evaluării Ex-Post:** PUG-ul trebuie să fie un document viu. Se va institui un sistem de monitorizare bazat pe indicatori de performanță pentru a evalua periodic impactul implementării și pentru a fundamenta viitoarele actualizări.
8. **Principiul Flexibilității și Adaptabilității Normative:** Deși RLU are caracter normativ, acesta trebuie să includă mecanisme de flexibilitate controlată (ex: funcțiuni admise cu condiționări, posibilitatea elaborării de PUZ-uri) care să permită adaptarea la oportunități de dezvoltare neprevăzute, fără a compromite viziunea generală.

## B. Principii de Sustenabilitate Ecologică și Reziliență

9. **Principiul Protecției Integrate a Patrimoniului și Mediului:** Elementele de patrimoniu cultural și natural nu sunt tratate izolat, ci ca o rețea interconectată de valori. Măsurile de protecție vor viza atât monumentele, cât și peisajul, asigurând o abordare holistică a conservării identității locului.
10. **Principiul Dezvoltării Durabile Integrate:** Asigurarea unui echilibru permanent între pilonul economic, cel social și cel de mediu în toate deciziile de planificare. Nicio dezvoltare economică nu trebuie să se realizeze cu prețul degradării ireversibile a mediului sau al accentuării inechităților sociale.
11. **Principiul Coerenței Sistemului Verde și Integrare Peisagistică:** Spațiile verzi (păduri, parcuri, maluri de râu, aliniamente stradale) trebuie planificate ca un sistem unitar (o

infrastructură verde), care să asigure continuitate ecologică, să îmbunătățească microclimatul și să ofere spații accesibile pentru recreere.

12. **Principiul Prevalenței Dreptului la un Mediu Sănătos și Compensare Ecologică („Principiul Arborelui”)**: Orice proiect de dezvoltare care are un impact negativ inevitabil asupra mediului trebuie să includă măsuri de compensare ecologică (ex: plantări de arbori echivalente suprafeței afectate) pentru a asigura un bilanț ecologic neutru sau pozitiv.
13. **Principiul „Poluatorul Plătește”**: Costurile asociate prevenirii și combaterii poluării trebuie suportate de cel care o generează. RLU va include reglementări clare pentru a descuraja activitățile poluante și a impune măsuri de protecție a mediului.
14. **Principiul Siguranței și Rezilienței la Riscuri**: Teritoriul trebuie planificat astfel încât să se minimizeze vulnerabilitatea populației și a bunurilor în fața riscurilor naturale (inundații, seism) și antropice. Aceasta implică restricționarea construirii în zonele de risc și promovarea unor soluții de construcție reziliente.
15. **Principiul Adaptării la Schimbări Climatice**: PUG-ul trebuie să integreze măsuri de adaptare la efectele schimbărilor climatice, precum gestionarea apelor pluviale în contextul unor precipitații extreme, promovarea infrastructurii verzi pentru combaterea caniculei și asigurarea rezilienței agriculturii la secetă.
16. **Principiul Protecției Resurselor de Apă**: Apele de suprafață și subterane trebuie protejate cantitativ și calitativ, prin instituirea de zone de protecție sanitară, extinderea sistemelor de canalizare și promovarea unor practici agricole care reduc poluarea cu nutrienți.
17. **Principiul Utilizării Eficiente a Terenului și Combaterea Extinderii Urbane Necontrolate**: Se va prioritiza dezvoltarea pe terenurile din intravilanul existent (dezvoltare compactă, reconversie) și se va limita extinderea nejustificată a perimetrului constructibil pe terenuri agricole sau naturale valoroase.
18. **Principiul Managementului Inteligent al Deșeurilor și Economiei Circulare**: PUG-ul va sprijini tranziția către o economie circulară, prin crearea infrastructurii necesare pentru colectarea selectivă, reducerea generării de deșeuri și promovarea reutilizării și reciclării materialelor.

## C. Principii de Echitate Socială și Calitatea Vieții

19. **Principiul Echității Socio-Spațiale și Incluziunii:** Dezvoltarea trebuie să aducă beneficii tuturor locuitorilor, indiferent de vârstă, gen, venit sau localizare. Se va asigura o distribuție echilibrată a dotărilor publice și a accesului la servicii pe întreg teritoriul comunei.
20. **Principiul Participării Publice Active și Co-creării:** Cetățenii nu sunt doar beneficiari, ci și parteneri activi în procesul de planificare. PUG-ul se va baza pe un dialog constant cu comunitatea pentru a identifica nevoile reale și a construi soluții asumate la nivel local.
21. **Principiul Accesibilității Universale și Designului Incluziv:** Toate spațiile publice, clădirile și serviciile noi trebuie proiectate astfel încât să fie accesibile și utilizabile de către toate persoanele, inclusiv cele cu dizabilități sau mobilitate redusă.
22. **Principiul Calității Spațiului Public:** Spațiile publice (piețe, parcuri, străzi) sunt esențiale pentru viața comunității. Amenajarea lor trebuie să fie de înaltă calitate, încurajând interacțiunea socială, siguranța și confortul.
23. **Principiul Promovării Sănătății Publice prin Urbanism:** Planificarea urbanistică trebuie să contribuie activ la promovarea unui stil de viață sănătos, prin crearea de medii care încurajează mișcarea (trasee pietonale și velo), reduc poluarea și asigură accesul la spații verzi de recreere.
24. **Principiul Siguranței Urbane și Prevenirii Criminalității:** Amenajarea spațiilor publice și a zonelor rezidențiale trebuie să integreze principii de "prevenire a criminalității prin design ambiental" (CPTED), precum asigurarea vizibilității, a iluminatului adecvat și a unui grad ridicat de supraveghere socială naturală.
25. **Principiul Promovării Identității Locale și a Diversității Culturale:** PUG-ul trebuie să protejeze și să promoveze elementele care definesc identitatea culturală a comunei Crețeni, de la patrimoniul construit și tradițiile locale, la peisajul specific, contribuind la consolidarea sentimentului de apartenență.

## D. Principii de Dezvoltare Economică și Funcționalitate

26. **Principiul Dimensionării Funcționale Echilibrate:** Asigurarea unui mix funcțional echilibrat (locuire, servicii, producție, agrement), dimensionat în concordanță cu prognoza demografică și economică, pentru a crea o comunitate completă și autonomă.
27. **Principiul Adaptabilității Funcționale:** Proiectarea unor zone și clădiri flexibile, capabile să se adapteze în timp la noi funcțiuni, pentru a crește reziliența economică a localității.
28. **Principiul Complementarității Funcționale și Evitării Monofuncționalității:** Promovarea mixității funcționale la scară redusă (ex: servicii de proximitate în zonele de locuit) pentru a reduce necesitatea deplasărilor și a crește vitalitatea zonelor.
29. **Principiul Diversității Economice Locale și Susținerii Antreprenoriatului:** Crearea unui mediu favorabil pentru dezvoltarea unei game variate de activități economice, de la agricultură modernă și procesare, la servicii și turism, sprijinind inițiativele antreprenoriale locale.
30. **Principiul Valorificării Potențialului Turistic:** Identificarea și dezvoltarea sustenabilă a resurselor turistice (culturale, naturale, agroturistice) ca motor de dezvoltare economică locală.
31. **Principiul Securității Alimentare Locale:** Protejarea terenurilor agricole productive și sprijinirea lanțurilor alimentare scurte pentru a asigura accesul comunității la produse agricole locale, proaspete și de calitate.

## E. Principii Tehnice și de Implementare

32. **Principiul Dezvoltării Corelate cu Capacitatea Edilitară:** Orice dezvoltare imobiliară nouă trebuie să fie condiționată de existența sau de realizarea concomitentă a infrastructurii tehnico-edilitare necesare (apă, canalizare, drumuri, electricitate).
33. **Principiul Coordonării Infrastructurilor:** Planificarea integrată a tuturor tipurilor de infrastructură (gri - transport și utilități; verde - spații verzi; albastră - resurse de apă) pentru a maximiza sinergiile și a reduce costurile.
34. **Principiul Calității Arhitectural-Urbanistice (Baukultur):** Promovarea calității în tot ceea ce se construiește, de la designul clădirilor la amenajarea spațiilor publice, ca o responsabilitate colectivă pentru crearea unui mediu de viață valoros.

35. **Principiul Inovării Tehnologice, Sociale și de Guvernanță:** Încurajarea adoptării de soluții inovatoare în toate domeniile, de la tehnologii "smart village" și construcții durabile, la noi modele de guvernanță participativă.
36. **Principiul Coparticipării Public-Privat-Comunitară:** Stimularea parteneriatelor între administrația publică, sectorul privat și societatea civilă pentru implementarea proiectelor de dezvoltare.
37. **Principiul Prezervării Rezervelor Strategice de Teren:** Identificarea și protejarea unor rezerve de teren pentru viitoare dotări publice de interes strategic (școli, spitale, parcuri), pentru a nu compromite dezvoltarea pe termen lung.
38. **Principiul Implementării Fazate și Realiste:** Planificarea implementării PUG-ului în etape realiste, corelate cu capacitatea administrativă și financiară a comunei, prioritizând proiectele cu cel mai mare impact.
39. **Principiul Digitalizării pentru Guvernanță și Servicii Eficiente:** Utilizarea tehnologiei digitale pentru a crește eficiența administrației, pentru a oferi servicii publice online și pentru a facilita accesul cetățenilor la informațiile urbanistice.
40. **Principiul Integrării Holistice:** Înțelegerea teritoriului ca un sistem complex, în care toate componentele (naturale, sociale, economice, construite) sunt interconectate. Orice intervenție trebuie să fie analizată din perspectiva impactului său asupra întregului sistem.

## **Selecția și Justificarea Principiilor Prioritare pentru Comuna Crețeni**

Pe baza analizei diagnosticului teritorial și a consultărilor publice, pentru Comuna Crețeni a fost selectat un set de 12 principii prioritare, care răspund celor mai presante provocări și oportunități locale. Acestea vor constitui nucleul viziunii de dezvoltare și vor ghida în mod direct alocarea resurselor în procesul de implementare a PUG.

1. **Principiul 17 - Utilizării Eficiente a Terenului și Combaterea Extinderii Urbane Necontrolate:** Justificare: Comuna are un potențial agricol ridicat, în special viticol. Protejarea terenurilor fertile în fața presiunii imobiliare generate de proximitatea față de Drăgășani este vitală pentru economia și identitatea locală.
2. **Principiul 32 - Dezvoltării Corelate cu Capacitatea Edilitară:** Justificare: Diagnoza a relevat un deficit major de acoperire cu rețele de apă și canalizare. Acest principiu devine o regulă de aur: nicio extindere a intravilanului nu va fi permisă fără asigurarea prealabilă sau concomitentă a utilităților, pentru a evita crearea de noi zone precare.

3. **Principiul 29 - Diversității Economice Locale și Susținerii Antreprenoriatului:** Justificare: Dependența de agricultură face economia locală vulnerabilă. Este prioritară crearea unui cadru urbanistic care să sprijine diversificarea economică prin atragerea de mici investiții în servicii, turism rural și procesare locală.
4. **Principiul 1 - Coerenței Ierarhice și Legislative:** Justificare: Asigurarea conformității PUG cu PATJ Vâlcea și cu toate normele legale este fundamentală pentru a garanta legalitatea documentației și pentru a accesa finanțări naționale și europene.
5. **Principiul 20 - Participării Publice Active și Co-creării:** Justificare: Într-o comunitate de dimensiuni reduse, implicarea directă a cetățenilor este cheia pentru a formula soluții adaptate nevoilor reale și pentru a asigura acceptarea și succesul implementării proiectelor.
6. **Principiul 9 - Protecției Integrate a Patrimoniului și Mediului:** Justificare: Existența unor monumente istorice valoroase, precum Biserica de lemn "Sf. Voievozi", aflată într-o stare precară, impune o atenție prioritară pentru protejarea și restaurarea patrimoniului cultural.
7. **Principiul 23 - Promovării Sănătății Publice prin Urbanism:** Justificare: Deficitul de infrastructură sanitară de bază (apă, canalizare) și necesitatea modernizării dispensarului fac din sănătatea publică o prioritate direct influențabilă prin urbanism.
8. **Principiul 2 - Viziunii Strategice pe Termen Lung:** Justificare: Confruntată cu tendințe de îmbătrânire demografică, comuna trebuie să adopte o viziune pe termen lung care să vizeze atragerea și menținerea tinerilor și a familiilor, prin crearea unui mediu de viață atractiv.
9. **Principiul 11 - Coerenței Sistemului Verde și Integrare Peisagistică:** Justificare: Cadrul natural atractiv este un atu major. Planificarea unei infrastructuri verzi coerente, inclusiv prin amenajarea malurilor pârâului Pesceana, poate crește semnificativ calitatea vieții și potențialul turistic.
10. **Principiul 21 - Accesibilității Universale și Designului Incluziv:** Justificare: Îmbătrânirea populației face esențială crearea unui mediu sigur și accesibil pentru toți, prin amenajarea de trotuare, rampe și spații publice adaptate.
11. **Principiul 38 - Implementării Fazate și Realiste:** Justificare: Având în vedere resursele financiare limitate ale unei comune, este crucial ca PUG-ul să propună un plan de investiții realist, etapizat, care să poată fi implementat efectiv.
12. **Principiul 39 - Digitalizării pentru Guvernanță și Servicii Eficiente:** Justificare: Modernizarea administrației prin digitalizare poate crește eficiența, transparența și poate

îmbunătăți comunicarea cu cetățenii, fiind un pas necesar pentru o guvernanță adaptată secolului XXI.

## ANEXA 4: GLOSAR DE TERMENI USTGU UTILIZAȚI ÎN DOCUMENTAȚIA PUG COMUNA CREȚENI, JUDEȚUL VÂLCEA

Prezenta anexă are rolul de a defini principalii termeni tehnici specifici metodologiei USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism), utilizați în cuprinsul Planului Urbanistic General al Comunei Crețeni. Scopul acestui glosar este de a asigura o înțelegere unitară, precisă și neechivocă a conceptelor, atât pentru specialiștii din domeniul urbanismului și administrației publice, cât și pentru avizatori, investitori și publicul larg. Claritatea terminologică este un pilon fundamental pentru aplicarea corectă a reglementărilor și pentru atingerea unui proces de dezvoltare teritorială coerent și transparent.

Fiecare termen definit în acest glosar reprezintă un concept operațional în cadrul sistemului metodologiei USTGU, având un rol specific în procesul de analiză, planificare și reglementare. Prin standardizarea acestor definiții, se urmărește eliminarea ambiguităților și facilitarea unui dialog constructiv între toți actorii implicați în implementarea PUG-ului. Acest demers contribuie la consolidarea unui limbaj comun, esențial pentru o bună guvernare urbană și pentru materializarea viziunii de dezvoltare durabilă a comunei.

### 1. Concepte Fundamentale de Date

Această secțiune definește conceptele de bază referitoare la structurarea și ierarhizarea informațiilor în cadrul metodologiei USTGU, asigurând un cadru logic pentru managementul datelor în procesul de planificare.

#### **SINGULARITY\_DATA**

Reprezintă o categorie de date fundamentale, imuabile și cu valoare de unicat, care servesc drept ancore esențiale într-un proces sau proiect. Acestea sunt informații atomice, verificabile și non-interpretabile, precum coduri SIRUTA, denumiri oficiale de localități, valori de coordonate geografice, coduri LMI pentru monumente istorice sau numere de acte normative. Rolul lor este de a asigura un punct de referință stabil și de necontestat, la care se raportează toate celelalte date și analize, garantând trasabilitatea și acuratețea sistemului.

#### **CORE\_DATA**

Reprezintă un set de date esențiale, extrase, validate și centralizate din surse multiple și eterogene, care constituie baza de cunoaștere pentru o anumită tematică sau analiză. Spre deosebire de

**SINGULARITY\_DATA**, care sunt punctuale, **CORE\_DATA** reprezintă un corp de informații agregate și structurate, curățate de redundanțe și validate pentru a oferi o imagine de ansamblu coerentă. De exemplu, setul de date demografice agregate la nivel de UAT sau inventarul complet al infrastructurii rutiere constituie **CORE\_DATA**.

## 2. Instrumente de Reglementare Urbanistică

Această secțiune detaliază principalele instrumente conceptuale și operaționale utilizate în cadrul USTGU pentru a formula și a transpune reglementările urbanistice în formate acționabile.

### SUP (Soluție Urbanistică Proiectivă)

Reprezintă o propunere de intervenție spațială sau o direcție de dezvoltare strategică, formulată pentru a răspunde unei disfuncționalități identificate sau pentru a valorifica un potențial teritorial. SUP este un concept proiectiv, care descrie "ce" ar trebui făcut, de exemplu: "crearea unui nou coridor de spații verzi de-a lungul râului Pesceana" sau "modernizarea rețelei de drumuri comunale". O soluție SUP este fundamentul pe care se construiesc ulterior regulile specifice (RUP).

### RUP (Regulă Urbanistică Proiectivă)

Reprezintă transpunerea unei soluții SUP într-o normă juridică și tehnică specifică, aplicabilă la nivel de zonă sau parcelă, care definește "cum" trebuie implementată soluția. O regulă RUP stabilește permisiuni, condiționări și interdicții clare. De exemplu, pentru soluția SUP de creare a unui coridor verde, o regulă RUP ar putea fi: "În UTR-ul Vp, se interzice construirea pe o fâșie de 20 de metri de la malul apei și se permit doar amenajări peisagistice și pietonale."

### UTRXTGIS (Unitate Teritorială de Referință Text-GIS)

Concept operațional avansat care definește o zonă omogenă din punct de vedere al reglementărilor urbanistice, caracterizată printr-o corespondență perfectă între delimitarea sa geospațială (în format GIS) și setul de reguli textuale (din RLU). Fiecare UTRXTGIS are un cod unic și un set de atribute (funcțiuni admise, POT, CUT, regim de înălțime etc.) care sunt gestionate unitar, atât în baza de date GIS, cât și în documentul RLU, asigurând coerența absolută între planșă și regulament.

### PLANȘĂXTGIS

Reprezintă livrabilul grafic canonic în metodologia USTGU, o planșă de urbanism digitală care integrează nativ straturile de informații geospațiale (GIS) cu etichete și referințe textuale dinamice, extrase direct din baza de date a proiectului. O astfel de planșă nu este un simplu desen, ci o

interfață vizuală a bazei de date, unde fiecare element grafic (zonă, linie, punct) este direct legat de atributele și regulile sale, asigurând o actualizare automată și o consultare interactivă a reglementărilor.

### 3. Concepte de Structurare Spațială

Această secțiune clarifică ierarhia conceptelor utilizate pentru a structura și clasifica teritoriul în unități funcționale și de reglementare.

#### CATEGORIE\_URBANISTICĂ (INSULĂ)

Reprezintă o zonă teritorială cu o funcțiune dominantă clară și un caracter omogen (de exemplu, "zonă de locuințe individuale", "zonă industrială", "zonă de spații verzi"). O categorie, denumită metaforic "insulă", funcționează ca o unitate de bază în zonificarea funcțională, având un set de reglementări generale aplicabile întregii sale suprafețe.

#### SUBCATEGORIE\_URBANISTICĂ

Reprezintă o diviziune în cadrul unei categorii, care introduce un nivel suplimentar de detaliere a reglementărilor. De exemplu, în cadrul categoriei "zonă de locuințe", pot exista subcategoriile precum "locuințe cu regim de înălțime redus" și "locuințe cu regim de înălțime mediu", fiecare cu propriul set de indicatori urbanistici specifici.

#### TRANSCATEGORIE\_URBANISTICĂ

Reprezintă o reglementare cu caracter special care se suprapune peste una sau mai multe categorii sau subcategoriile, introducând un set de reguli suplimentare sau derogatorii. Exemple tipice de transcategorii sunt zonele de protecție (pentru monumente istorice, rețele edilitare) sau zonele cu riscuri naturale. O transcategorie nu anulează reglementările de bază, ci le completează sau le condiționează (de exemplu, o zonă de locuințe traversată de o zonă de protecție a unei conducte magistrale va prelua atât regulile de locuire, cât și interdicțiile de construire din zona de protecție).

## ANEXA 5: LISTA ACTELOR NORMATIVE PRINCIPALE CARE AU STAT LA BAZA ELABORĂRII PUG COMUNA CREȚENI, JUDEȚUL VÂLCEA

Prezenta anexă constituie un pilon esențial al Planului Urbanistic General (PUG) pentru Comuna Crețeni, având rolul de a centraliza și de a oferi un cadru de referință clar al surselor de drept și al documentelor strategice care au fundamentat întregul proces de elaborare. Scopul acestei liste este de a asigura transparența totală, de a garanta conformitatea juridică a documentației și de a demonstra alinierea propunerilor urbanistice la politicile de dezvoltare de la nivel european, național, regional și local.

Fiecare act normativ menționat a contribuit la definirea principiilor, a regulilor și a constrângerilor care au modelat viziunea de dezvoltare a comunei. Prin structurarea acestei anexe pe niveluri ierarhice de reglementare, se facilitează înțelegerea contextului legislativ complex în care PUG-ul operează și se oferă un instrument de lucru util atât pentru autoritățile avizatoare și de control, cât și pentru specialiști, investitori și cetățenii interesați de dezvoltarea coerentă și legală a comunității lor.

### 1. Legislație și Politici Europene

Dezvoltarea teritorială a Comunei Crețeni este intrinsec legată de obiectivele strategice ale Uniunii Europene, care promovează o dezvoltare durabilă, echilibrată și incluzivă. Principalele documente și politici europene care au influențat cadrul conceptual al PUG sunt:

- **Pactul Verde European (European Green Deal):** Obiectivele sale privind neutralitatea climatică, economia circulară, protecția biodiversității și mobilitatea durabilă au fost integrate în propunerile de dezvoltare ecologică și de infrastructură verde.
- **Noua Cartă de la Leipzig (2020):** Principiile sale privind "orașul just", "orașul verde" și "orașul productiv" au ghidat abordarea PUG asupra dezvoltării integrate, echității sociale și stimulării economiei locale.
- **Agenda Teritorială 2030 a Uniunii Europene:** Obiectivele sale privind asigurarea unui viitor pentru toate tipurile de teritorii și promovarea unei dezvoltări echilibrate au fost transpuse în strategiile de reducere a disparităților și de valorificare a potențialului endogen.

- **Directivele de Mediu:** Directiva 2001/42/CE (SEA), Directiva Cadru Apă (2000/60/CE), Directiva Habitate (92/43/CEE) și Directiva Păsări (2009/147/CE) au impus cadrul pentru evaluarea de mediu și măsurile de protecție a capitalului natural.

## 2. Legislație Națională Fundamentală

Cadrul juridic național constituie fundamentul legal direct și obligatoriu pentru elaborarea PUG. Lista include, dar nu se limitează la, următoarele acte normative esențiale:

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- **Hotărârea Guvernului nr. 525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.
- **Ordinul MDRAP nr. 13N/1999** pentru aprobarea Ghidului metodologic privind elaborarea și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General (GP038/99).
- **Codul Civil al României**, republicat.
- **Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005** privind protecția mediului.
- **Legea nr. 292/2018** privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.
- **Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- **Legea apelor nr. 107/1996**, cu modificările și completările ulterioare.
- **Legea nr. 422/2001** privind protejarea monumentelor istorice, republicată.
- **Legea nr. 5/2000** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – zone protejate.
- **Legea nr. 575/2001** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural.
- **Hotărârea Guvernului nr. 382/2003** pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de urbanism pentru zonele de riscuri naturale.

- **Ordonanța Guvernului nr. 43/1997** privind regimul drumurilor, republicată.
- **Legea fondului funciar nr. 18/1991**, republicată.
- **Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996**, republicată.
- **Legea nr. 52/2003** privind transparența decizională în administrația publică.
- **Ordinul nr. 904/2023** pentru aprobarea Normelor tehnice privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism.

### 3. Documentații de Amenajare a Teritoriului de Rang Superior

Propunerile PUG Comuna Crețeni respectă și detaliază prevederile documentațiilor de planificare de la nivel național și județean:

- **Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN):** Au fost preluate prevederile din secțiunile aprobate, cu relevanță pentru teritoriul comunei: Secțiunea I – Căi de comunicație, Secțiunea II – Apa, Secțiunea IV – Rețeaua de localități, Secțiunea V – Zone de risc natural.
- **Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Vâlcea:** PUG preia și detaliază explicit prevederile PATJ Vâlcea referitoare la rolul comunei în rețeaua de localități, coridoarele de dezvoltare, zonele de protecție și direcțiile strategice de dezvoltare stabilite la nivel județean.

### 4. Acte Normative și Strategii Locale/Județene

Pentru a asigura continuitatea și coerența planificării, PUG a fost corelat cu următoarele documente strategice și acte normative relevante la nivel local:

- **Hotărârea Consiliului Local Crețeni nr. 19 din 28.04.2022** privind aprobarea Strategiei de Dezvoltare Economico-Socială a comunei Crețeni, județul Vâlcea 2021-2027.
- **Hotărârea Consiliului Local Crețeni nr. 46 din 29.09.2022** privind prelungirea termenului de valabilitate al Planului Urbanistic General anterior.
- **Strategia de Dezvoltare a Județului Vâlcea** și alte strategii sectoriale județene cu impact asupra dezvoltării Comunei Crețeni.

Această listă reprezintă fundamentul legal și strategic al documentației și atestă conformitatea PUG Comuna Crețeni cu un cadru de reglementare complex și multi-nivel, orientat spre o dezvoltare durabilă și responsabilă.

## ANEXA 6: SINTEZA PROCESULUI DE CONSULTARE PUBLICĂ PENTRU PUG COMUNA CREȚENI, JUDEȚUL VÂLCEA

Prezenta anexă documentează în mod transparent etapele, metodele și rezultatele procesului de consultare publică desfășurat pe parcursul elaborării Planului Urbanistic General (PUG) pentru Comuna Crețeni, Județul Vâlcea. Acest demers reprezintă o componentă esențială a procesului de planificare, asigurând implicarea activă a comunității în luarea deciziilor care modelează viitorul teritoriului și garantând alinierea propunerilor urbanistice la nevoile și aspirațiile reale ale locuitorilor.

Realizarea acestei sinteze respectă întocmai prevederile legale în materie de transparență decizională, precum și rigorile metodologice interne, având ca scop final oferirea unei imagini complete și verificabile a dialogului dintre autoritatea publică locală și cetățeni. Documentul constituie o dovadă a angajamentului pentru o guvernare deschisă și participativă, transformând procesul de planificare într-un efort colaborativ și legitimând astfel deciziile strategice adoptate prin PUG.

### 1. Scopul, Cadrul Legal și Metodologic

Scopul general al procesului de consultare publică a fost de a asigura un cadru democratic, transparent și inclusiv pentru elaborarea PUG, prin care toți factorii interesați – cetățeni, mediul de afaceri, organizații non-guvernamentale și alte instituții relevante – au avut oportunitatea de a contribui cu opinii, propuneri și observații. Acest dialog a urmărit creșterea calității și a gradului de acceptare a documentației finale, transformând-o într-un instrument de dezvoltare asumat la nivelul întregii comunități.

Cadrul legal fundamental care a guvernat întregul proces este Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată. Aceasta stabilește obligațiile autorităților publice de a informa, de a consulta și de a implica activ cetățenii în procesul de elaborare a actelor normative, categorie în care se înscrie și Planul Urbanistic General, prin Hotărârea de Consiliu Local de aprobare. Suplimentar, au fost respectate prevederile specifice din legislația de urbanism și amenajare a teritoriului, care mandatează participarea publicului în etapele cheie ale elaborării PUG. Metodologic, procesul a fost structurat și gestionat în conformitate cu principiile Modulului 04 (Managementul Consultării Publice Eficiente) din cadrul sistemului USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism), asigurând o abordare sistematică, de la planificarea consultării până la integrarea și raportarea rezultatelor.

## 2. Etape și Metode de Consultare Utilizate

Procesul de consultare publică a fost structurat în mai multe etape cheie, corelate cu fazele de elaborare a PUG, pentru a permite un dialog continuu și relevant. Au fost utilizate metode complementare, atât tradiționale, cât și digitale, pentru a asigura o acoperire cât mai largă și pentru a facilita participarea diferitelor segmente ale populației.

Anunțurile Publice:

Intenția de elaborare a PUG, precum și fiecare etapă de consultare, au fost aduse la cunoștința publicului prin multiple canale de comunicare, incluzând:

- Publicarea anunțurilor pe pagina de internet oficială a Primăriei Comunei Crețeni.
- Afișarea la sediul instituției, în locuri vizibile și accesibile publicului.
- Comunicarea prin intermediul presei locale și a platformelor de social media, pentru a maximiza vizibilitatea.

Anunțurile au conținut informații clare despre scopul etapei de consultare, perioadele de desfășurare, modalitățile de transmitere a propunerilor și datele de contact relevante.

Perioadele de Consultare:

Procesul a fost împărțit în trei perioade principale:

1. **Consultarea Inițială:** Desfășurată în faza de început, pentru a identifica principalele probleme, nevoi și aspirații ale comunității, care au contribuit la fundamentarea temei-program și a studiilor de fundamentare.
2. **Consultarea pe Parcurs:** Organizată după conturarea propunerilor preliminare de zonificare și reglementare, pentru a colecta feedback specific pe marginea soluțiilor propuse.
3. **Consultarea Finală:** Realizată asupra formei definitive a PUG, înainte de a intra în procedura finală de avizare și aprobare, pentru a valida social documentul în ansamblul său.

**Metode de Consultare Utilizate:**

- **Dezbateri Publice:** Au fost organizate întâlniri deschise, atât în format fizic, la Căminul Cultural din localitate, cât și în format online, pentru a prezenta propunerile și a facilita un dialog direct între elaboratori, reprezentanții administrației locale și cetățeni.

- **Expoziții Tematice:** Planșele PUG și principalele propuneri au fost expuse la sediul primăriei, permițând consultarea acestora pe o perioadă extinsă.
- **Chestionare:** Au fost distribuite chestionare, atât în format fizic, cât și online, pentru a culege în mod structurat opinii pe teme specifice, precum prioritățile de investiții sau calitatea serviciilor publice.
- **Platformă GIS Publică (propusă pentru faza post-aprobare):** Se are în vedere implementarea unei hărți interactive online, unde cetățenii vor putea consulta reglementările PUG și vor putea semnala probleme direct pe hartă.

### 3. Analiza Cantitativă și Calitativă a Participării

Pe parcursul întregului proces, s-a înregistrat o participare activă din partea comunității. Un număr semnificativ de observații și propuneri au fost primite, provenind de la persoane fizice, reprezentanți ai mediului de afaceri local și organizații non-guvernamentale. Din punct de vedere cantitativ, participarea a fost constantă pe parcursul etapelor, cu un vârf de interes în timpul dezbaterilor publice care au vizat propunerile de reglementare directă a proprietăților.

Din punct de vedere calitativ, propunerile formulate de cetățeni au acoperit un spectru larg de teme, reflectând preocupările reale ale comunității. Principalele subiecte abordate au inclus:

- **Infrastructura Rutieră:** O majoritate covârșitoare a observațiilor a vizat necesitatea urgentă de modernizare și asfaltare a drumurilor comunale și a ulițelor satești, precum și realizarea de șanțuri și rigole.
- **Rețele Tehnico-Edilitare:** Extinderea rețelelor de alimentare cu apă și, în special, a sistemului de canalizare menajeră, a reprezentat o altă prioritate majoră.
- **Dezvoltare Economică:** Au fost formulate propuneri pentru sprijinirea micilor producători agricoli și crearea de facilități pentru atragerea de noi locuri de muncă.
- **Spații Verzi și Agreement:** S-a exprimat dorința pentru amenajarea unor spații de recreere, parcuri și locuri de joacă pentru copii, în special în zonele centrale ale satelor.
- **Protecția Mediului:** Au existat sesizări punctuale privind managementul deșeurilor și necesitatea protejării cursurilor de apă.

#### 4. Modul de Integrare a Propunerilor Pertinente

Toate observațiile și propunerile primite au fost analizate riguros de către echipa de elaborare, în colaborare cu reprezentanții Primăriei Crețeni. Propunerile pertinente, fezabile din punct de vedere tehnic și legal, și care s-au aliniat la viziunea strategică de dezvoltare a comunei, au fost integrate în documentația PUG.

##### Exemple Concrete de Integrare:

- **RLU și Planșe:** Ca răspuns la solicitările privind infrastructura, lista de proiecte prioritare a fost actualizată pentru a reflecta urgența modernizării anumitor sectoare de drum. De asemenea, au fost identificate și rezervate terenuri pentru noi spații verzi și de agrement, conform propunerilor venite din partea comunității.
- **Memoriu General:** Obiectivele strategice din Memoriu au fost reformulate pentru a acorda o importanță sporită diversificării economice locale și sprijinirii producătorilor agricoli, ca urmare a feedback-ului primit.

Pentru propunerile care nu au putut fi preluate (fie din motive de neconformitate legală, fie din cauza unor constrângeri tehnice sau financiare majore), au fost formulate și transmise în scris răspunsuri argumentate, explicând în mod transparent motivele deciziei, conform obligațiilor legale impuse de Legea nr. 52/2003.

#### 5. Trasabilitatea și Documentarea Procesului

Întregul proces de consultare publică a fost documentat riguros pentru a asigura trasabilitatea completă. Toate documentele relevante, inclusiv anunțurile publice, procesele-verbale ale ședințelor de dezbateră publică, sinteza propunerilor primite și rapoartele periodice de informare, sunt arhivate la sediul Primăriei Comunei Crețeni și pot fi consultate la cerere, în condițiile legii. Aceste documente oficiale stau la baza prezentei sinteze și atestă conformitatea procesului cu normele legale și cu principiile bunei guvernante.

## ANEXA 7: FIȘE SINTETICE PENTRU TOP 10 PROIECTE PRIORITYRE DIN PUG COMUNA CREȚENI, JUDEȚUL VÂLCEA

Prezenta anexă constituie un instrument operațional esențial pentru implementarea Planului Urbanistic General (PUG) al Comunei Crețeni. Scopul său este de a oferi un cadru structurat pentru urmărirea și facilitarea implementării celor mai importante proiecte strategice identificate în urma diagnozei teritoriale și a consultărilor publice. Fiecare fișă de proiect sintetizează informațiile cheie, de la justificarea necesității și obiectivele specifice, până la estimări de cost, surse de finanțare potențiale și responsabilități instituționale, servind astfel ca o foaie de parcurs pentru administrația publică locală în efortul său de a transforma viziunea PUG în realitate.

Selecția celor zece proiecte prioritare reflectă direcțiile strategice fundamentale ale PUG: modernizarea infrastructurii de bază, creșterea calității vieții, protejarea mediului și a patrimoniului, și stimularea dezvoltării economice locale. Aceste fișe sunt concepute ca documente vii, menite a fi detaliate ulterior prin studii de fezabilitate și proiecte tehnice, constituind punctul de plecare pentru atragerea de finanțări și pentru demararea efectivă a investițiilor care vor modela viitorul durabil al Comunei Crețeni.

### 1. Proiect Prioritar 1: Extinderea și Reabilitarea Sistemului de Alimentare cu Apă și Canalizare

- **Denumirea Proiectului:** Extinderea și Reabilitarea Rețelelor de Alimentare cu Apă și Canalizare Menajeră în Comuna Crețeni, Județul Vâlcea.
- **Cod Proiect:** PUG-CRET-PO1
- **Localizare:** Proiectul vizează întreg teritoriul administrativ al comunei, cu intervenții prioritare în satele Streminoasa, Mrenești și Izvoru, unde acoperirea este deficitară.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Diagnoza teritorială a relevat un deficit major în ceea ce privește acoperirea cu servicii de apă și, în special, de canalizare, sub 70%, respectiv 40%. Acest proiect este esențial pentru asigurarea sănătății publice, conformarea cu directivele europene privind tratarea apelor uzate (Directiva 91/271/CEE) și creșterea calității vieții, fiind o prioritate absolută identificată atât în Strategia de Dezvoltare Locală, cât și în cadrul consultărilor publice.

- **Descriere Sumară a Proiectului:** Proiectul constă în extinderea rețelei de distribuție a apei potabile pentru a atinge un grad de acoperire de 100% la nivelul comunei, reabilitarea tronsoanelor vechi pentru reducerea pierderilor și, cel mai important, extinderea rețelei de canalizare menajeră pentru a conecta toate gospodăriile la stația de epurare. Lucrările vor include execuția de noi conducte, cămine de vizitare, stații de pompare și racorduri individuale.
- **Estimare Cost Total:** Valoarea exactă va fi stabilită în urma elaborării Studiului de Fezabilitate.
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Programul Național de Investiții "Anghel Saligny"; Programul Operațional Dezvoltare Durabilă (PODD); Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) - Componenta C1; Bugetul local și județean (pentru cofinanțare).
- **Durata Estimată de Implementare:** 36 de luni (Studiu de Fezabilitate și Proiect Tehnic: 6 luni; Licitatie: 6 luni; Execuție: 24 de luni).
- **Actori Instituționali Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Crețeni (beneficiar și coordonator), Consiliul Județean Vâlcea (suport), operatorul regional de apă și canalizare APAVIL S.A. (operare și mentenanță).
- **Indicatori de Rezultat/Performanță:** Grad de acoperire a rețelei de apă potabilă: 100%; Grad de acoperire a rețelei de canalizare: 100%; Reducerea riscului de poluare a pânzei freatice; Număr de gospodării nou racordate.

## 2. Proiect Prioritar 2: Modernizarea Infrastructurii Rutiere Locale

- **Denumirea Proiectului:** Modernizarea și Asfaltarea Drumurilor Comunale și a Străzilor Locale din Comuna Crețeni.
- **Cod Proiect:** PUG-CRET-PO2
- **Localizare:** Intervenții pe întreaga rețea de drumuri comunale și străzi locale (ulițe) din satele Crețeni, Streminoasa, Mrenești și Izvoru, cu prioritate pentru sectoarele nemodernizate.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Starea precară a unei mari părți din rețeaua rutieră locală (aproximativ 40-50%) reprezintă o disfuncționalitate majoră, afectând accesibilitatea, siguranța circulației și calitatea vieții. Modernizarea drumurilor este cea mai

frecventă solicitare venită din partea comunității și o prioritate în Strategia de Dezvoltare Locală.

- **Descriere Sumară a Proiectului:** Proiectul vizează reabilitarea și asfaltarea integrală a drumurilor comunale și a străzilor locale care sunt în prezent pietruite sau din pământ. Lucrările vor include realizarea fundației drumului, așternerea de straturi de asfalt, amenajarea de șanțuri și rigole betonate pentru scurgerea apelor pluviale, realizarea de podețe la intrările în proprietăți și instalarea de semnalizare rutieră.
- **Estimare Cost Total:** Valoarea exactă va fi stabilită prin Studiu de Fezabilitate.
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Programul Național de Investiții "Anghel Saligny"; Programul Operațional Regional (POR) Sud-Vest Oltenia; Bugetul local.
- **Durata Estimată de Implementare:** 48 de luni (implementare etapizată pe sectoare de drum).
- **Actori Instituționali Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Crețeni (beneficiar), Consiliul Județean Vâlcea (pentru sectoarele de drum județean).
- **Indicatori de Rezultat/Performanță:** Număr de kilometri de drumuri modernizate; Îmbunătățirea condițiilor de trafic și a siguranței rutiere; Reducerea timpului de deplasare în interiorul comunei.

### 3. Proiect Prioritar 3: Modernizarea Infrastructurii Educaționale

- **Denumirea Proiectului:** Reabilitarea, Modernizarea și Dotarea Școlii Gimnaziale și a Grădiniței din Comuna Crețeni.
- **Cod Proiect:** PUG-CRET-PO3
- **Localizare:** Satul Crețeni, locațiile actuale ale celor două unități de învățământ.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Asigurarea unui mediu educațional modern, sigur și atractiv este esențială pentru calitatea actului de învățământ și pentru a atrage și menține familiile tinere în localitate. Clădirile existente necesită lucrări de reabilitare și modernizare pentru a corespunde standardelor actuale.
- **Descriere Sumară a Proiectului:** Proiectul include lucrări de reabilitare termică a clădirilor (anvelopare, înlocuire tâmplărie), modernizarea finisajelor interioare, reabilitarea instalațiilor sanitare, termice și electrice, dotarea cu mobilier școlar modern și echipamente

didactice digitale (table inteligente, laboratoare IT), precum și amenajarea curților și a terenurilor de sport aferente.

- **Estimare Cost Total:** Valoarea exactă va fi stabilită prin Studiu de Fezabilitate.
- **Surse de Finanțare Potențiale:** PNRR - Componenta C5 (Valul Renovării) și Componenta C15 (Educație); POR Sud-Vest Oltenia; Bugetul de stat prin Ministerul Educației; Bugetul local.
- **Durata Estimată de Implementare:** 24 de luni.
- **Actori Instituționali Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Crețeni, Inspectoratul Școlar Județean Vâlcea.
- **Indicatori de Rezultat/Performanță:** Creșterea eficienței energetice a clădirilor; Îmbunătățirea condițiilor de studiu pentru cei 96 de elevi și preșcolari; Număr de săli de clasă și laboratoare modernizate.

#### 4. Proiect Prioritar 4: Amenajarea unui Sistem Integrat de Spații Verzi și Agreement

- **Denumirea Proiectului:** Crearea unui Parc Central și a unor Zone de Agreement în satele Comunei Crețeni.
- **Cod Proiect:** PUG-CRET-PO4
- **Localizare:** O zonă centrală din satul Crețeni pentru parcul principal și terenuri selectate în celelalte sate pentru locuri de joacă și agreement.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Diagnoza a relevat o insuficiență a spațiilor verzi amenajate și a dotărilor de recreere, o nevoie exprimată și de comunitate. Acest proiect contribuie direct la creșterea calității vieții, la promovarea unui stil de viață sănătos și la consolidarea coeziunii sociale.
- **Descriere Sumară a Proiectului:** Proiectul constă în amenajarea unui parc central în satul Crețeni, dotat cu alei pietonale, mobilier urban, iluminat public, un loc de joacă modern pentru copii și eventual un teren de sport multifuncțional. Suplimentar, se vor amenaja locuri de joacă și zone de relaxare în fiecare dintre celelalte sate ale comunei. Se va acorda o atenție deosebită valorificării peisagistice a malurilor pârâului Pesceana.

- **Estimare Cost Total:** Valoarea exactă va fi stabilită prin Studiu de Fezabilitate.
- **Surse de Finanțare Potențiale:** PNRR - Componenta C10 (Fondul Local); POR Sud-Vest Oltenia; Fondul pentru Mediu; Bugetul local.
- **Durata Estimată de Implementare:** 18 luni.
- **Actori Instituționali Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Crețeni.
- **Indicatori de Rezultat/Performanță:** Suprafața de spațiu verde amenajată (hectare); Număr de dotări pentru recreere create; Creșterea accesibilității populației la spații verzi de calitate.

## 5. Proiect Prioritar 5: Protejarea și Valorificarea Patrimoniului Cultural

- **Denumirea Proiectului:** Conservarea, Restaurarea și Punerea în Valoare a Monumentelor Istorice din Comuna Crețeni.
- **Cod Proiect:** PUG-CRET-P05
- **Localizare:** Sat Crețeni - Biserica de lemn "Sf. Voievozi" (cod LMI VL-II-m-B-09736) și Monumentul Eroilor (cod LMI VL-III-m-B-09995).
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Starea precară de conservare a bisericii de lemn, un monument valoros din secolul al XVIII-lea, impune intervenții urgente pentru a preveni pierderea sa iremediabilă. Valorificarea patrimoniului contribuie la consolidarea identității locale și la dezvoltarea potențialului turistic.
- **Descriere Sumară a Proiectului:** Proiectul vizează realizarea documentației tehnice și execuția lucrărilor de conservare-restaurare pentru Biserica de lemn "Sf. Voievozi", cu respectarea tehnicilor și materialelor tradiționale. De asemenea, include reabilitarea Monumentului Eroilor și amenajarea zonei adiacente. Proiectul va include și integrarea obiectivelor într-un circuit turistic local sau regional.
- **Estimare Cost Total:** Valoarea exactă va fi stabilită prin Documentația de Avizare a Lucrărilor de Intervenție (DALI).
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Programul Național de Restaurare (derulat de Institutul Național al Patrimoniului); Timbrul Monumentelor Istorice; POR Sud-Vest Oltenia; Fonduri nerambursabile (ex: Granturile SEE și Norvegiene); Bugetul local; Sponsorizări.

- **Durata Estimată de Implementare:** 30 de luni.
- **Actori Instituționali Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Crețeni, Parohia Ortodoxă Crețeni, Direcția Județeană pentru Cultură Vâlcea, Institutul Național al Patrimoniului.
- **Indicatori de Rezultat/Performanță:** Număr de monumente istorice restaurate; Creșterea numărului de vizitatori; Integrarea obiectivelor în circuite turistice.

## 6. Proiect Prioritar 6: Sprijinirea Dezvoltării Agricole și a Produselor Locale

- **Denumirea Proiectului:** Crearea unui Centru pentru Colectarea și Promovarea Produselor Agricole Locale.
- **Cod Proiect:** PUG-CRET-PO6
- **Localizare:** O zonă cu acces facil la DN 67B, ce va fi definită prin PUG.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Agricultură, în special viticultura, reprezintă un pilon economic al comunei. Lipsa unor facilități de colectare, depozitare și desfacere limitează accesul micilor producători la piață și reduce valoarea adăugată. Proiectul răspunde direct nevoii de a sprijini acest sector strategic.
- **Descriere Sumară a Proiectului:** Proiectul constă în construirea și dotarea unui centru logistic modern, care să includă un spațiu de colectare, o mică unitate de procesare primară (ex: pentru struguri), un depozit cu temperatură controlată și un magazin de desfacere pentru produsele locale (vin, fructe, legume). Centrul va funcționa, eventual, sub forma unei cooperative agricole.
- **Estimare Cost Total:** Valoarea exactă va fi stabilită prin Studiu de Fezabilitate.
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Planul Strategic PAC (Politica Agricolă Comună); Fonduri pentru dezvoltare rurală; Parteneriate public-privat; Bugetul local.
- **Durata Estimată de Implementare:** 24 de luni.
- **Actori Instituționali Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Crețeni, Direcția pentru Agricultură Județeană Vâlcea, asociații ale producătorilor locali.

- **Indicatori de Rezultat/Performanță:** Număr de producători deserviți; Creșterea volumului de produse locale comercializate; Crearea de noi locuri de muncă în sectorul agro-alimentar.

## 7. Proiect Prioritar 7: Modernizarea Sistemului de Management Integrat al Deșeurilor

- **Denumirea Proiectului:** Optimizarea Sistemului de Colectare Selectivă și Promovarea Economiei Circulare în Comuna Crețeni.
- **Cod Proiect:** PUG-CRET-P07
- **Localizare:** La nivelul întregii comune.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Gradul redus de conformare la colectarea selectivă și necesitatea de aliniere la țintele naționale și europene de reciclare impun măsuri urgente. Proiectul vizează creșterea eficienței sistemului și reducerea cantității de deșeuri depozitate.
- **Descriere Sumară a Proiectului:** Proiectul include achiziționarea de pubele și containere moderne pentru colectarea selectivă pe 4-5 fracții (plastic/metal, hârtie/carton, sticlă, biodegradabil, rezidual), amenajarea unor puncte de colectare centralizate și derularea unor campanii ample de informare și conștientizare a populației.
- **Estimare Cost Total:** Valoarea exactă va fi stabilită prin Studiu de Fezabilitate.
- **Surse de Finanțare Potențiale:** PNRR; Programul Operațional Dezvoltare Durabilă (PODD); Fondul pentru Mediu; Bugetul local.
- **Durata Estimată de Implementare:** 12 luni.
- **Actori Instituționali Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Crețeni, operatorul regional de salubritate.
- **Indicatori de Rezultat/Performanță:** Creșterea ratei de colectare selectivă cu un procent stabilit; Reducerea cantității de deșeuri depozitate la groapa de gunoi; Gradul de acoperire a populației cu infrastructură de colectare.

## 8. Proiect Prioritar 8: Creșterea Eficienței Energetice în Sectorul Public

- **Denumirea Proiectului:** Program de Eficiență Energetică pentru Clădirile Publice și Sistemul de Iluminat din Comuna Crețeni.
- **Cod Proiect:** PUG-CRET-Po8
- **Localizare:** Vizează clădirile administrative (primărie), educaționale (școală, grădiniță), culturale (cămin cultural) și sistemul de iluminat public.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Reducerea consumului de energie și a costurilor aferente la bugetul local este o prioritate strategică. Proiectul contribuie la atingerea obiectivelor de mediu (reducerea emisiilor de CO<sub>2</sub>) și la creșterea sustenabilității financiare a comunei.
- **Descriere Sumară a Proiectului:** Proiectul cuprinde două componente: A) Reabilitarea termică a clădirilor publice selectate, prin anveloparea pereților, termoizolarea acoperișurilor și înlocuirea tâmplăriei, și B) Modernizarea integrală a sistemului de iluminat public, prin înlocuirea corpurilor de iluminat existente cu unele bazate pe tehnologie LED și implementarea unui sistem de telegestiune pentru optimizarea funcționării.
- **Estimare Cost Total:** Valoarea exactă va fi stabilită prin Audit Energetic și Studiu de Fezabilitate.
- **Surse de Finanțare Potențiale:** PNRR - Componenta C5 (Valul Renovării) și C10 (Fondul Local); POR Sud-Vest Oltenia; Fondul pentru Mediu.
- **Durata Estimată de Implementare:** 24 luni.
- **Actori Instituționali Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Crețeni.
- **Indicatori de Rezultat/Performanță:** Reducerea consumului anual de energie (kWh/an); Reducerea costurilor cu facturile la energie; Scăderea emisiilor de gaze cu efect de seră.

## 9. Proiect Prioritar 9: Dezvoltarea Infrastructurii pentru Mobilitate Durabilă

- **Denumirea Proiectului:** Amenajarea unei Rețele de Trotuare și Piste pentru Biciclete în Comuna Crețeni.
- **Cod Proiect:** PUG-CRET-Po9
- **Localizare:** De-a lungul drumurilor principale (DN 67B, DJ 677A) și a străzilor modernizate din intravilanul satelor.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Lipsa infrastructurii pietonale și velo generează riscuri de siguranță și descurajează modurile de transport active. Proiectul răspunde nevoii de a crea un mediu sigur, sănătos și accesibil pentru toți locuitorii, în special pentru copii și vârstnici.
- **Descriere Sumară a Proiectului:** Proiectul constă în amenajarea de trotuare pe toate sectoarele de drum modernizate unde acestea lipsesc și crearea unei rețele de piste pentru biciclete care să conecteze satele comunei între ele și cu localitățile învecinate, în special cu Municipiul Drăgășani. Traseele vor fi proiectate conform normativelor în vigoare, asigurând siguranța și confortul utilizatorilor.
- **Estimare Cost Total:** Valoarea exactă va fi stabilită prin Studiu de Fezabilitate.
- **Surse de Finanțare Potențiale:** POR Sud-Vest Oltenia; PNRR; Bugetul local (în corelare cu proiectele de modernizare a drumurilor).
- **Durata Estimată de Implementare:** 36 de luni (implementare etapizată).
- **Actori Instituționali Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Crețeni, Consiliul Județean Vâlcea.
- **Indicatori de Rezultat/Performanță:** Număr de kilometri de trotuare amenajate; Număr de kilometri de piste pentru biciclete create; Creșterea siguranței pietonilor și bicicliștilor.

## 10. Proiect Prioritar 10: Digitalizarea Serviciilor Publice și Cadastru Sistematic

- **Denumirea Proiectului:** Implementarea unui Sistem Informatic Integrat pentru Servicii Publice și Finalizarea Cadastrului Sistematic în Comuna Crețeni.
- **Cod Proiect:** PUG-CRET-P10
- **Localizare:** La nivelul administrației locale, cu impact asupra întregii comune.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Digitalizarea este esențială pentru modernizarea administrației, creșterea transparenței și eficientizarea serviciilor oferite cetățenilor. Finalizarea cadastrului este o condiție pentru securizarea dreptului de proprietate și pentru atragerea investițiilor.
- **Descriere Sumară a Proiectului:** Proiectul are două componente majore:
  - A) Implementarea unei platforme de e-guvernare care să permită plata online a taxelor, depunerea electronică a cererilor și o mai bună comunicare cu cetățenii;
  - B) Finalizarea lucrărilor de înregistrare sistematică a tuturor imobilelor din comună în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.
- **Estimare Cost Total:** Valoarea exactă va fi stabilită prin Studiu de Fezabilitate.
- **Surse de Finanțare Potențiale:** PNRR - Componenta C10 (Fondul Local) și Componenta C7 (Transformare Digitală); Programul Național de Cadastru și Carte Funciară (PNCCF); Bugetul local.
- **Durata Estimată de Implementare:** 36 de luni.
- **Actori Instituționali Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Crețeni, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vâlcea.
- **Indicatori de Rezultat/Performanță:** Gradul de digitalizare a serviciilor publice; Procentul de imobile înregistrate în sistemul de cadastru (țintă 100%); Reducerea timpului de soluționare a cererilor cetățenilor.