

CADRUL TEMATIC ȘI METODOLOGIC AL ELABORĂRII CHESTIONARELOR

Localitatea: Comuna Crețeni, Județul Vâlcea

@VEGO_2025 [metodologia USTGU]

◆ Introducere

Prezentul document stabilește cadrul tematic pentru elaborarea chestionarelor de consultare publică în vederea actualizării Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Crețeni. Metodologia, conform standardelor USTGU, se bazează pe o analiză semantică a documentelor strategice și a contextului local pentru a deriva 16 tematici fundamentale, fiecare detaliată în 4 teme specifice. Acest proces asigură o acoperire completă a problematicilor urbanistice și o structură coerentă pentru colectarea opiniilor de la cele trei grupuri țintă principale: cetățeni (CET), investitori (INV) și profesioniști (PRO).

Contextul specific al comunei Crețeni este marcat de o dualitate definitorie: pe de o parte, o moștenire istorică și agricolă valoroasă, centrată pe viticultură, și un cadru natural de calitate; pe de altă parte, provocări precum declinul demografic, o infrastructură parțial deficitară și o economie locală insuficient diversificată. Actualizarea PUG, finanțată prin PNRR, reprezintă o oportunitate strategică de a ghida comuna către o dezvoltare durabilă, care să modernizeze infrastructura și serviciile, să valorifice potențialul economic și turistic, și să protejeze identitatea locală, îmbunătățind astfel calitatea vieții pentru toți locuitorii.

MOTTO: Tradiția este rădăcina, modernizarea este rodul: construim viitorul comunei Crețeni cu respect pentru trecut și viziune pentru mâine.

CALUP 01 – [CTV01] TEMATICĂ [domeniu derivabil]: MAPARE INFORMAȚII PRIMARE
PUG

Descriere: Această tematică vizează colectarea, validarea și structurarea datelor fundamentale despre comună (administrative, teritoriale, demografice). Este stratul zero informațional care asigură acuratețea și relevanța întregului proces de planificare.

Importanță: O bază de date corectă și actualizată este esențială pentru un diagnostic precis și pentru fundamentarea unor politici publice eficiente. Asigură transparența și trasabilitatea deciziilor urbanistice.

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
TM01_CTV01	Acuratețea datelor administrative și teritoriale	Claritatea limitelor administrative și a regimului juridical terenurilor este fundamentală pentru orice demers.	✓	Afectează direct proprietatea și taxele locale; claritatea limitelor previne conflictele.	✓	Esențială pentru securitatea juridică a investițiilor și evaluarea corectă a terenurilor.	✓	Baza oricărei analize urbanistice și GIS; datele incorecte invalidează întregul proces.
TM02_CTV01	Dinamica demografică și structura populației	Declinul demografic și îmbătrânirea populației sunt provocări majore pentru Crețeni, influen	✓	Afectează viitorul școlii, al serviciilor medicale și al comunității în general.	✓	Oferă informații despre forța de muncă disponibilă și despre piața de consum locală.	✓	Datele demografice sunt cruciale pentru dimensionarea corectă a infrastructurii și dotărilor.

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
		țând necesarul de servicii .						
TM03 _CTVo 1	Starea documentațiilor urbanistice existente	PUG-ul anterior este expirat , iar actualizarea trebuie să integreze coerent PUZ-urile punctuale și să corecteze neajunsurile.	⊖	De interes redus; cetățenii percep efectele (ex. construcții haotice), nu documentele în sine.	✓	Înțelegerea reglementărilor existente este vitală pentru planificarea noilor investiții și evaluarea riscurilor.	✓	Analiza critică a PUG-ului anterior este obligatorie pentru a evita repetarea erorilor .
TM04 _CTVo 1	Cadrul strategic și proiectele în derulare (PNRR)	Finanțarea prin PNRR impune obiective clare (digitalizare,	✓	Proiectele (canalizare, gaze, iluminat) au un impact	✓	Proiectele publice creează oportunități (ex. rețeaua de gaze atrage	✓	Asigură alinierea a PUG la strategiile naționale și la oportunitățile

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
		eficientă energetică) care trebuie integrate în viziunea a PUG.		direct și vizibil asupra calității vieții.		afaceri) și indică direcția de dezvoltare.		de finanțare, garantând coerența planificării.

CALUP 02 – [CTVo2] TEMATICĂ [domeniu derivabil]: SUPTOR TERITORIAL

Descriere: Analiza caracteristicilor fizice ale teritoriului (relief, geologie, soluri) și a regimului juridic al terenurilor. Această tematică stabilește potențialul și constrângerile naturale pentru orice tip de dezvoltare.

Importanță: O înțelegere corectă a suportului teritorial previne riscurile, optimizează costurile de construcție și asigură o utilizare durabilă a resurselor funciare, în special a terenurilor agricole valoroase.

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CE T – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
TM01_CTVo2	Caracteristici topografice și geotehnice	Relieful colinar și specificul geologic impun condiții de fundar	✓	Stabilitatea terenului afectează siguranța locuinței și costurile de	✓	Condițiile geotehnice influențează direct fezabilitatea și costurile proiecte	✓	Studiul geotehnic este obligatoriu și fundamentează orice reglementare privind

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CE T – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
		e și pot genera riscuri (alunecări) ce trebuie gestionate.		construcție.		lor de construcții.		construibilitatea.
TM02 _CTVo 2	Calitatea și protecția solurilor agricole	Agricultura fiind un sector cheie, protejarea terenurilor fertile și a potențialului viticol este o prioritate strategică.	✓	Calitatea solului influențează producția agricolă a gospodăriilor și valoarea peisajului local.	✓	Disponibilitatea terenurilor agricole de calitate este o resursă pentru investiții în agricultură modernă.	✓	Clasificarea pedologică și bonitatea sunt esențiale pentru reglementarea scoaterii din circuitul agricol.
TM03 _CTVo 2	Resursele subsolului și apele	Gestionarea apelor freatice este	✓	Calitatea apei din fântân	⊖	De interes redus, cu excepția	✓	Hărțile hidrogeologice sunt necesare

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CE T – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
	subterane	vitală pentru alimentarea cu apă a gospodăriilor și pentru protecția împotriva poluării.		este o problemă directă de sănătate publică.		investițiilor care necesită foraje de mare adâncime (ex. balneoturism).		pentru a stabili zonele de protecție sanitară și condițiile de foraj.
TM04 _CTVo 2	Regimul juridic și circulația terenurilor	Clarificarea proprietății și gestionarea rezervelor de teren ale comunei sunt esențiale pentru proiectele publice și	✓	Afectează tranzațiile imobiliare, moștenirile și siguranța proprietății.	✓	Un regim juridic clar și predictibil este o condiție esențială pentru orice investiție imobiliară.	✓	Situația cadastrală și juridică stă la baza oricărei planificări și reglementări urbanistice (UTR-uri).

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CE T – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
		private.						

CALUP o3 – [CTVo3] TEMATICĂ [domeniu derivabil]: MEDIU NATURAL ȘI CLIMĂ

Descriere: Analiza componentelor ecosistemului, a calității factorilor de mediu (aer, apă, sol) și a impactului schimbărilor climatice. Tematica vizează asigurarea unui mediu de viață sănătos și rezilient.

Importanță: Protejarea mediului este un pilon al dezvoltării durabile și o condiție pentru calitatea vieții și atractivitatea turistică a comunei. Adaptarea la schimbările climatice este o necesitate strategică.

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CE T – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
TMo1 _CTVo 3	Calitatea aerului și poluarea fonică	Deși calitatea aerului este bună, surse locale (trafic, încălzire pe lemne) pot genera disconfort. Zgomotul de la DN	✓	Aerul curat și liniște a sunt atuuri percepute ale vieții la țară, a căror păstrare este importantă.	⊖	Impact redus, cu excepția firmelor de transport sau a celor care pot genera zgomot/emisii.	✓	Monitorizarea și modelarea calității aerului/zgomotului sunt necesare pentru fundamentarea măsurilor de protecție.

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
		afectea ză satul Stremi noasa.						
TM02 _CTVo 3	Biodive rsitate a și ariile natural e proteja te	Comun a include parțial situl Natura 2000 "Dealu rile Drăgăș aniului ", ceea ce impune reglem entări specifi ce de protec ție.	✓	Păduri le și fauna locală fac parte din identit atea și farme cul comun ei, fiind apreci ate de locuito ri.	⊖	Poate fi percep ut ca o restric ție (ex. interdi cții de constr uire), dar și o oportu nitate (ecotur ism).	✓	Delimita rea și reglemen tarea zonelor protejate sunt obligator ii în PUG și necesită expertiză ecologică .
TM03 _CTVo 3	Managem entul deșeurilor și economi a circula ră	Colecta rea selectiv ă este implem entată, dar rata de reciclar e este scăzută	✓	Curățe nia comun ei și eficien ța servici ului de salubr itate sunt	✓	Un manag ement eficient al deșeurilor este un indicat or de bună	✓	Planifica rea infrastru cturii de deșeurilor (insule ecologice , stații de compost) este o compone

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
		. Gestionarea deșeurilor agricole este o provocare.		aspecte de interes direct și vizibil.		administrare și poate reduce costurile operaționale.		ntă a PUG.
TMo4 _CTVo 3	Adaptarea la schimbările climatice	Fenomenele extreme (secetă, ploi torențiale) sunt tot mai frecvente și necesită măsuri de adaptare (ex. managementul apelor pluviale).	✓	Seceta afectează culturile agricole, iar ploile torențiale pot provoca pagube gospodăriilor.	✓	Riscurile climatice pot afecta operațiunile și asigurările; reziliența infrastructurii este un factor de atractivitate.	✓	Integrarea principiilor de "climate proofing" în PUG este o cerință a politicilor europene (PNRR).

CALUP 04 – [CTVo4] TEMATICĂ [domeniu derivabil]: HIDROLOGIE ȘI RISCURI

Descriere: Analiza resurselor de apă (pârâul Pesceana) și a riscurilor naturale (inundații, alunecări de teren) și antropice. Tematica este esențială pentru siguranța cetățenilor și a bunurilor.

Importanță: Delimitarea zonelor de risc și stabilirea unor reglementări clare sunt obligatorii pentru a preveni dezastrele și a asigura o dezvoltare sigură.

Nr.	Denumire Temă	Motivare aleger e temă	CET – Mar care	CET – Justific are	INV – Mar care	INV – Justifica re	PR O – Mar care	PRO – Justific are
TM01_ CTV04	Managementul resurs elor de apă	Pârâul Pescea na reprezi ntă o resurs ă (irigații locale) dar și un factor de risc (inundații). Calitatea apei este importantă.	✓	Afectează direct agricultura, calitatea a fântânilor și poate reprezenta un pericol în caz de viituri.	✓	Disponibilitatea apei (pentru proces tehnologice sau irigații) și riscul de inundații sunt factori cheie în decizia de amplasare.	✓	Avizul de gospodărire a apelor este obligatoriu; PUG trebuie să delimiteze zonele de protecție a apelor.
TM02_ CTV04	Riscul la inundații	Inundațiile periodice au afectat în trecut terenuri	✓	Siguranța proprie față de inundații este o preocupare	✓	Investițiile în zone inundabile sunt riscante și costisitoare; este	✓	Hărțile de hazard și risc la inundații sunt documente obligato

Nr.	Denumire Temă	Motiva re aleger e temă	CET – Mar care	CET – Justific are	INV – Mar care	INV – Justifica re	PR O – Mar care	PRO – Justific are
		agricol e și gospo dării, necesit ând măsuri de preven ire (decol matări , zone tampo n).		pare majoră pentru cei care locuies c în apropie rea pârâul ui.		neces ă o hartă de risc clară.		rii care fundam entează regleme ntările PUG.
TM03_ CTV04	Riscul la alunec ări de teren	Relief ul colinar și structu ra geolog ică (argile, loess) crează un potenț ial de alunec ări, în special pe versan ții defriș ați.	✓	Stabilit atea terenul ui pe care este constru ită casa este o conști e esenția lă de siguran ță.	✓	Fezabili tatea unei constru cții depinde critic de stabilita tea terenulu i; riscul de aluneca re poate anula un proiect.	✓	Studiul geotehn ic trebuie să cartogr afieze zonele cu risc și să impună conști i de constru ire sau interdic ții.

Nr.	Denumire Temă	Motivare aleger e temă	CET – Mar care	CET – Justific are	INV – Mar care	INV – Justifica re	PR O – Mar care	PRO – Justific are
TM04_ CTV04	Riscul seismic și alte riscuri	Comuna se află într-o zonă seismică ce impune respectarea normelor de proiectare. Se adaugă riscuri de incendiu (specifice zonei rurale)	✓	Siguranța locuințelor în caz de cutremur este o preocupare fundamentală.	✓	Respectarea normelor seismice este o obligație legală și o condiție pentru asigurarea construcțiilor.	✓	PUG trebuie să preia zonarea seismică din P100 și să impună respectarea normativelor în RLU.

CALUP 05 – [CTV05] TEMATICĂ [domeniu derivabil]: FOND CONSTRUIT ȘI MORFOLOGIE URBANĂ

Descriere: Analiza clădirilor existente, a tipologiei așezărilor și a spațiului public. Tematica vizează calitatea mediului construit și păstrarea specificului local.

Importanță: O morfologie urbană coerentă și un fond construit de calitate contribuie la identitatea și atractivitatea comunei, influențând direct calitatea vieții.

Nr.	Denumire Temă	Motiva re alegere temă	CET – Mar care	CET – Justifi care	INV – Mar care	INV – Justific are	PRO – Mar care	PRO – Justific are
TM01_ CTV05	Starea și calita tea fondul ui constr uit	Multe clădiri vechi sunt degrad ate, necesit ând reabilit are. Calitat ea arhitec turală a constru cțiilor noi este variabil ă.	✓	Aspect ul clădiri lor și sigura nța lor influe nțează direct imagi nea satului și confor tul locuiri i.	⊖	De interes reduc t, cu excepți a investit orilor imobili ari care sunt interes ați de potenți alul de reconve rsie.	✓	Inventa rierea și analiza stării fondulu i constru it sunt necesare pentru a fundam enta politicile de reabilit are.
TM02_ CTV05	Morfologia așezărilor și trama stradală	Așezările liniare, de-a lungul drumurilor, definesc structura comun ei. Trama stradală internă	✓	Modul de organi zare a satului (străzi , ulițe, distribu ția caselor) afectează viața de zi cu zi.	✓	Trama stradală și parcela rul influențează accesibilitatea și potențialul de dezvoltare a terenurilor.	✓	Analiza morfologică este esențială pentru a înțelege logica de dezvoltare a localității și a ghida

Nr.	Denumire Temă	Motiva re alegere temă	CET – Mar care	CET – Justifi care	INV – Mar care	INV – Justific are	PRO – Mar care	PRO – Justific are
		este parțial neorga nizată.						interve nțiile.
TM03_ CTV05	Indica torii urbani stici (POT, CUT)	Densit atea constru cțiilor este redușă, dar noile dezvolt ări trebuie control ate pentru a păstra specific ul rural aerisit.		Terme ni tehnici , greu de înțeles . Cetățe nii percep efectul (ex. "se constr uiește prea înghes uit").		POT și CUT sunt indicat ori esențial i care defines c potenți alul de constru ire al unui teren.		Stabilir ea valorilo r POT și CUT în RLU este princip alul instru ment de control al densită ții constru cțiilor.
TM04_ CTV05	Calita tea spații lor public e și a imagin ii urbane	Spațiile publice amenaj ate sunt puține. Imagin ea comun ei este afectat ă de constru		Aspect ul centru lui civic, al parcur ilor și al străzil or este un factor		O imagin e urbană îngrijit ă și spații publice de calitate cresc atractiv itatea		Design ul spațiul ui public și regulile privind estetica urbană (Baukul tur) sunt

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
		cții neterminate sau de reclamae haotice .		important pentru mândria locală și confort.		localități pentru afaceri.		componente ale unui PUG modern .

CALUP o6 – [CTVo6] TEMATICĂ [domeniu derivabil]: LOCUIRE ȘI HABITAT

Descriere: Analiza fondului locativ, a tipologiilor de locuire și a politicilor sociale.

Vizează asigurarea unor condiții de locuire decente și accesibile pentru toți locuitorii.

Importanță: Locuirea este funcțiunea de bază a localității. Calitatea habitatului este un indicator direct al calității vieții și un factor cheie în combaterea declinului demografic.

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
TMo1_ CTVo6	Tipologii și calitatea locuințelor	Predomină locuințele individuale. Calitatea variază de la case tradiționale la constr	✓	Confortul și siguranța propriei locuințe sunt priorități absolute pentru fiecare	✓	Cererea de locuințe și tipologiile preferate sunt informații cheie pentru dezvoltatorii	✓	Analiza tipologiilor de locuire ajută la definirea unor reglementări adaptate și specifice local.

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegeretă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
		ucții noi, dar și locuințe precare.		familie .		imobiliari.		
TM02_CTV06	Necesarul de locuințe și extinderea intravilanului	Deși populația scade, există o cerere pentru locuințe noi (tineri, reveniți din diaspora). Extinderea intravilanului trebuie justificată.	✓	Posibilitatea de a construi o casă pentru copii sau de a cumpăra un teren construibil este un subiect de mare interes .	✓	Identificarea zonelor de extindere rezidențială este o oportunitate majoră de investiții.	✓	Fundamentarea extinderii intravilanului este una dintre cele mai importante și delicate sarcini ale PUG.
TM03_CTV06	Accesibilitatea la locuințe și politici sociale	Costurile de construcție sunt ridicate. Este	✓	Oportunitățile de a obține o locuință	⊖	Interes redus, cu excepția investitorilor	✓	PUG trebuie să rezerve terenuri pentru eventua

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
		necesara să se ia în considerare și soluții pentru categoriile vulnerabile (locuințe sociale).		accesibilă sunt cruciale pentru tineri și familiile cu venituri mici.		specializați în proiecte de locuințe sociale.		le programe de locuințe sociale, conform legii.
TM04_CTV06	Gestionarea așezărilor lor informaționale	Caietul de sarcini menționează explicit necesitatea tratării zonelor de locuire informală apărute la periferie.	✓	Integrarea acestor zone înseamnă acces la utilități și servicii, recunoaștere și siguranță.	⊖	Poate fi văzut ca un risc (incertitudine juridică) sau o oportunitate (proiecte de regenerare).	✓	PUG trebuie să ofere soluții urbanistice (plan de urbanizare, reglementări) pentru integrarea așezărilor informaționale.

CALUP 07 – [CTV07] TEMATICĂ [domeniu derivabil]: MOBILITATE ȘI ACCESIBILITATE

Descriere: Analiza sistemului de transport și a rețelei de drumuri. Vizează o mobilitate eficientă, sigură și durabilă pentru toți.

Importanță: O bună accesibilitate internă și externă este vitală pentru dezvoltarea economică și calitatea vieții. Siguranța rutieră este o prioritate absolută.

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
TM01_ CTV07	Infrast ructura rutieră și starea drumuri lor	Starea drumu rilor comun ale și a ulițelor este o proble mă majoră . Moder nizarea rețelei este o priorita te locală.	✓	Calitat ea drum urilor afecte ază direct confor tul, sigura nța și costur ile de întreți nere ale mașin ilor.	✓	O infrast ructură rutieră bună este esențial ă pentru logistic ă, transpo rt de mărfuri și acces la proprie tăți.	✓	Ierarhi zarea, clasific area și planifi carea rețelei rutiere sunt compo nente central e ale PUG.
TM02_ CTV07	Transpo rtul public și conecti vitatea regiona lă	Servicii le de transp ort public sunt limitat e, afectân d persoa nele fără	✓	Un transp ort public frecve nt și accesi bil este vital pentru elevi, vârstn	✓	Conecti vitatea regiona lă bună facilite ază atrager ea forței de muncă și accesul	✓	Planifi carea mobili tății trebui e să integre ze transp ortul public ca o compo

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
		autoturism și legătura cu Drăgășani.		ici și navetiști.		la piețe mai largi.		nență a dezvoltării durabile.
TM03_CTV07	Mobilitatea pietonală și velo	Lipsa trotuarelor și a pistelor de biciclete creează riscuri de siguranță și descurajează modurile de transport nemotorizate.	✓	Siguranța copiilor pe drumul spre școală și posibilitatea de a merge pe jos sau cu bicicleta în siguranță sunt foarte importante.	⊖	De interes redus, cu excepția afacerilor din turism (închiriere biciclete) sau retail (acces pietonal la magazine).	✓	Promovarea mobilității active este un obiectiv cheie al planificării urbane moderne și durabile (PMUD).
TM04_CTV07	Managementul traficului și al parcarilor	Viteza excesivă pe DN/DJ și lipsa parcarilor	✓	Siguranța rutieră în sate și posibilitatea	✓	Fluiditatea traficului și accesul la zone de	✓	PUG trebuie să includă măsuri de

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
		amenajate la instituțiile publice sunt probleme semnificate.		de a parca civilizat la primărie sau școală sunt nevoi concrete.		parcare sunt importante pentru logistica afacerilor.		calmar e a traficului și normative de parcare pentru noile construcții.

CALUP o8 – [CTVo8] TEMATICĂ [domeniu derivabil]: INFRASTRUCTURĂ TEHNICO-EDILITARĂ

Descriere: Analiza rețelelor de utilități publice (apă, canalizare, electricitate, gaze, telecomunicații). Asigurarea acestor servicii este fundamentală pentru standardele de viață moderne.

Importanță: O infrastructură edilitară completă și modernă este o condiție esențială pentru atragerea de noi locuitori și investitori și pentru sănătatea publică.

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
TMo1_CTVo8	Alimentarea cu apă și sistemul de canalizare	Extinderea rețelei de canalizare este un proiect	✓	Accesul la apă curată și canalizare este considerat	✓	Disponibilitatea rețelelor de apă și canalizare este o condiție tehnică	✓	Planificarea traseelor și a capacității rețelelor edilitare este o

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
		t major în derulare, cu impact semnificativ asupra sănătății și mediului.		derat un drept de bază și o necesitate absolută.		esențială pentru majoritatea investițiilor.		componentă tehnică obligatorie a PUG.
TM02_CTVo8	Rețeaua de energie electrică și iluminatul public	Rețeaua electrică necesită modernizări punctuale. Iluminatul public a fost modernizat, contribuind la siguranța	✓	Calitatea alimentării cu energie electrică și iluminat public bun afectează siguranța și confortul.	✓	O rețea electrică stabilă și cu capacitate suficientă este vitală pentru orice activitate economică.	✓	PUG trebuie să rezerve coridoare tehnice pentru rețelele electrice și să stabilească normative pentru iluminat.

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
		nță și eficiență.						
TM03_ CTVo8	Introducere rețelei de gaze naturale	Proiectul de introducerea gazelor naturale este o prioritate strategică, cu potențial de transformare radicală confortului locuirii.	✓	Gazele naturale reprezintă o alternativă mai ieftină și mai curată la încălzirea pe lemne.	✓	Disponibilitatea gazelor naturale este un factor major de atractivitate pentru investițiile industriale și comerciale.	✓	Planificarea rețelei de gaze trebuie corelată cu dezvoltarea urbanistică propusă prin PUG.
TM04_ CTVo8	Rețelele de telecomunicații și	Accesul la internet de mare viteză	✓	Internetul rapid și semnificativ	✓	Conectivitatea digitală este crucială pentru	✓	PUG trebuie să faciliteze dezvoltarea

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
	digitalizare	este tot mai important pentru educație, muncă și servicii. Comuna beneficiază de acoperire bună.		bun la telefon sunt considerate utilități esențiale în viața modernă.		afacerile moderne și pentru atragerea de talente.		rea infrastructurii de telecomunicații, inclusiv 5G.

CALUP 09 – [CTV09] TEMATICĂ [domeniu derivabil]: DOTĂRI URBANE ȘI SERVICII

Descriere: Analiza echipamentelor publice și a serviciilor care deservește comunitatea (educație, sănătate, cultură, sport, administrație).

Importanță: O rețea de dotări bine dimensionată și distribuită echilibrat în teritoriu este esențială pentru a asigura accesul tuturor cetățenilor la servicii de calitate.

Nr.	Denumire e Temă	Motiv are aleger e temă	CET – Mar care	CET – Justifi care	INV – Mar care	INV – Justific are	PR O – Mar care	PRO – Justific are
TM01_ CTV09	Infrast ructura educați onală și sanitar ă	Declin ul demo grafic pune presi une pe școli. Acces ul la servici i medic ale specia lizate este limita t.	✓	Calitat ea școlii și a servici ilor medic ale locale sunt factori decisi vi în aleger ea de a locui în comu nă.	⊖	De interes indirec t; calitate a forței de muncă este relevan tă, dar nu infrastr uctura școlară în sine.	✓	Dimens ionarea și amplasa rea dotărilor de învățăm ânt și sănătate sunt regleme ntate prin normati ve specifice.
TM02_ CTV09	Dotăril e cultural e, sportiv e și de agremen t	Oferta este limita tă, în specia l pentru tineri. Cămin ul cultural este princi palul pol, dar	✓	Existe nța unor locuri de petrec ere a timpul ui liber (parcu ri, teren de sport, eveni mente	⊖	De interes reduc t, cu excepti a investit orilor din domeni ul HORE CA sau divertis ment.	✓	PUG trebuie să rezerve terenuri pentru dotări publice și să stabilea scă normati ve de asigura re a acestora .

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegerii temă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
		subutilizat.) este importantă pentru viața socială.				
TM03_CTV09	Serviciile administrative și de siguranță publică	Serviciile primăriei sunt accesibile. Siguranța este bună, dar serviciile de urgență (pompieri, ambulanță) depind de oraș.	✓	O primărie eficientă și un mediu sigur sunt așteptări de bază ale cetățenilor.	✓	Un mediu de afaceri sigur și o administrație predictibilă sunt esențiale pentru investitori.	✓	Planificarea trebuie să includă amplasamente pentru dotările specifice siguranței și ordinii publice.
TM04_CTV09	Serviciile comerciale și de	Oferta comercială locală este	✓	Existența magazinelor și a	✓	Cererea locală pentru diverse bunuri	✓	PUG trebuie să definească

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
	proximitate	limitată la produse de bază. Lipsesc servicii precum cele bancare sau specializate.		altor servicii în apropierea casei (farmacie, poștă) facilitează viața de zi cu zi.		și servicii reprezentă o oportunitate de afaceri.		zone funcționale care să permită dezvoltarea unui mix comercial echilibrat.

CALUP 10 – [CTV10] TEMATICĂ [domeniu derivabil]: PATRIMONIU ȘI CULTURĂ

Descriere: Analiza moștenirii culturale materiale (monumente istorice, arhitectură tradițională) și imateriale (tradiții, meșteșuguri). Vizează protejarea și valorificarea identității locale.

Importanță: Patrimoniul cultural este un element definitoriu al identității comunei, o resursă pentru educație și un potențial motor pentru dezvoltarea turismului.

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
TM01_CTV10	Protejarea monumentelor istorice	Biserica de lemn din Crețeni (1767) este un	✓	Monumentele istorice sunt parte a istoriei	⊖	Poate fi văzut ca o restricție (zone	✓	Legea 422/2001 impune măsuri stricte de

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
		monument valoros , dar necesită restaurare. Protejarea ei este o obligație legală și morală .		și mândriei locale; degradarea lor este o pierdere pentru comunitate.		de protecție), dar și o oportunitate (turism cultural).		protecția a monumentelor istorice în documentațiile de urbanism.
TM02_CTV10	Conservarea arhitecturii tradiționale și a peisajului cultural	Specificul rural, peisajul viticol și casele tradiționale sunt elemente de identitate care riscă să se piardă prin construcții noi,	✓	Păstrarea "farmecului satului" este o dorință frecvent exprimată de locuitori.	✓	Un peisaj cultural autentic și bine conservat este o resursă valoroasă pentru investițiile în agroturism.	✓	RLU poate include reglementări specifice (ghid de proiectare) pentru a proteja caracterul arhitectural local (Baukultur).

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
		neadecvate.						
TMo3_ CTV10	Valorificarea patrimoniului prin turism	Patrimoniul viticol și cultural (biserica, tradiții) are un potențial turistic neexplorat, ce poate genera dezvoltare economică.	✓	Dezvoltarea turismului poate aduce venituri suplimentare în gospodărie și poate crea locuri de muncă.	✓	Turismul cultural și agroturismul reprezintă o nișă de piață cu potențial de creștere.	✓	PUG trebuie să identifice zonele cu potențial turistic și să planifice infrastructura de suport necesară.
TMo4_ CTV10	Protejarea și promovarea patrimoniului imaterial	Meșteșugurile tradiționale (ex. butoaie, țesături), obiceiurile și	✓	Tradițiile fac parte din viața comunității și definesc identitatea	⊖	De interes redus, cu excepția afacerilor care se bazează pe	✓	Planificarea urbană poate sprijini patrimoniul imaterial prin alocarea de

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
		gastronomia locală sunt valori care trebuie transmise mai departe		cultura locală.		produse tradiționale (ex. restaurante, artizanat).		spații pentru evenimente sau ateliere.

CALUP 11 – [CTV11] TEMATICĂ [domeniu derivabil]: ECONOMIE ȘI ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

Descriere: Analiza structurii economice locale, a pieței muncii și a potențialului de dezvoltare. Vizează crearea unui mediu economic dinamic și diversificat.

Importanță: Dezvoltarea economică este esențială pentru a crea locuri de muncă, a crește veniturile și a opri declinul demografic, asigurând sustenabilitatea pe termen lung a comunei.

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CE T – Marcare	CET – Justificare	IN V – Marcare	INV – Justificare	PR O – Marcare	PRO – Justificare
TMo1_CTV 11	Structura economică și piața muncii	Economia este dependentă de agricultură și navet	✓	Oportunitățile de angajare în comună sunt esențiale	✓	Structura economică și disponibilitatea forței de muncă sunt	✓	Analiza economică și a pieței muncii fundamentează politicile de dezvolt

Nr.	Denumire Temă	Motiv are aleger e temă	CE T – Ma rca re	CET – Justifi care	IN V – Ma rca re	INV – Justific are	PR O – Ma rca re	PRO – Justific are
		ă. Lipsa locuri lor de munc ă locale este princi pala probl emă.		pentru viitoru l tineril or și bunăst area familii lor.		factori critici în orice decizie de investiț ie.		are și zonifica rea funcțio nală.
TM02 _CTV 11	Dezvoltare a agricultur ii și a sectorului viticol	Agric ultura este punct ul forte al comu nei, cu poten țial de mode rnizar e și creare de valoar e adăug ată (vinur i, produ	✓	Majori tatea gospo dăriilo r depin d de agricu ltură; moder nizare a ei însea mnă venitu ri mai mari.	✓	Sectoru l agro aliment ar și viticol oferă oportu nități de investiț ii atractiv e.	✓	PUG trebuie să protejez e terenur ile agricole valoroa se și să facilitez e dezvolt area fermelo r modern e.

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegeretemă	CE T – Marca re	CET – Justifi care	IN V – Ma rca re	INV – Justific are	PR O – Ma rca re	PRO – Justific are
		se proce sate).						
TM03 _CTV 11	Atragerea investițiilor și crearea de zone industriale/comerciale	Pentru diversificare economică, este necesară atragerea de investiții în sectoare neagricole (producție ușoară, logistică, comerț).	✓	Noile afaceri înseamnă locuri de muncă și ofertă mai bună de bunuri și servicii în comună.	✓	Disponibilitatea unor zone dedicate, cu utilități și acces facil, este esențială pentru atragerea investițiilor.	✓	PUG trebuie să delimiteze și să reglementeze zonele destinate activităților economice, asigurând compatibilitatea.
TM04 _CTV 11	Srijinirea antreprenoriatului și a IMM-urilor	Dezvoltarea afacerilor locale mici (turis	✓	Oportunitățile de a porni o mică afacere în	✓	Un mediu antreprenorial dinamic creează	✓	PUG poate sprijini IMM-urile prin regleme

Nr.	Denumire Temă	Motiv are aleger e temă	CE T – Ma rca re	CET – Justifi care	IN V – Ma rca re	INV – Justific are	PR O – Ma rca re	PRO – Justific are
		m, servicii, meșteșuguri) este o cale importantă de creare a locurilor de muncă.		comună sunt importante pentru tineri și pentru diversificarea veniturilor.		un ecosistem de afaceri favorabil, cu furnizori și clienți locali.		ntări flexibile și prin crearea de infrastructuri de afaceri (incubatoare).

CALUP 12 – [CTV12] TEMATICĂ [domeniu derivabil]: SPAȚII VERZI ȘI PEISAJ

Descriere: Analiza sistemului de spații verzi publice și private. Vizează asigurarea unui mediu urban sănătos, estetic și echilibrat ecologic.

Importanță: Spațiile verzi contribuie esențial la calitatea vieții, sănătatea publică, biodiversitate și la adaptarea la schimbările climatice.

Nr.	Denumire Temă	Motiv are aleger e temă	CET – Mar care	CET – Justifi care	INV – Mar care	INV – Justific are	PR O – Mar care	PRO – Justific are
TM01_ CTV12	Sistemul de spații verzi publice	Comuna are un deficit de spații verzi	✓	Existența parcurilor și a locurilor de	⊖	De interes redus, cu excepția proiect	✓	Legea 24/2007 impune asigurarea unui

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegeretemă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
		amenajate (parcuri, locuri de joacă). Asigurarea normei legale este o prioritate.		joacă este esențială pentru recreere, socializare și pentru copii.		elor imobiliare care trebuie să respecte normativele de spațiu verde.		minim de spațiu verde/l ocuitor, obligațiile ce trebuie transpu să în PUG.
TM02_ CTV12	Accesibilitatea la spații verzi	Distribuția neuniformă a spațiilor verzi face ca unele zone ale comunei să fie defavorizate.	✓	Fiecare locuitor ar trebui să aibă acces facil la un spațiu verde în apropierea casei.	⊖	Nu influențează direct deciziile de investiții, dar poate crește atractivitatea generală a zonei.	✓	Planificarea urbană trebuie să asigure o distribuție echitabilă a spațiilor verzi în teritoriul.
TM03_ CTV12	Infrastructura verde-albastră	Valorificarea pârâului	✓	Amenajarea malurilor	✓	O infrastructură verde-	✓	Integrarea infrastructurii

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
		Pescea și a vegetației de pe maluri ca un coridor ecologic și de agrement este o oportunitate majoră.		pârâului pentru plimbare și relaxare ar crește atractivitatea comunei.		albastră de calitate poate crește valoarea proprietăților imobiliare din proximitate.		verzi (parcuri, coridoare) cu cea albastră (ape) este un principiu de bază al urbanismului durabil.
TM04_CTV12	Agricultura urbană și grădinile comunitare	Deși este o comună rurală, promovarea grădinilor comunitare poate întări coeziunea socială și securitatea	✓	Posibilitatea de a cultiva legume într-un spațiu comunitar poate fi de interes pentru cei fără grădină	⊖	Nu este o temă de interes direct pentru majoritatea investitorilor.	✓	PUG poate identifica și rezerva terenuri pretabile pentru proiecte de agricultură urbană.

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
		alimentară.		proprie.				

CALUP 13 – [CTV13] TEMATICĂ [domeniu derivabil]: COEZIUNE SOCIALĂ ȘI PARTICIPARE PUBLICĂ

Descriere: Analiza dimensiunii sociale a planificării, focalizată pe echitate, incluziune, siguranță și implicarea cetățenilor în procesele decizionale.

Importanță: O comunitate coezivă și participativă este fundamentul unei dezvoltări locale de succes și pe termen lung.

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
TMo1_CTV13	Echitatea și incluziunea socială	Există grupuri vulnerabile (vârștii, familii sărace) ale căror nevoi specifice trebuie abordate în planificare.	✓	O dezvoltare corectă trebuie să aducă beneficii tuturor membrilor comunității, fără a lăsa pe nimeni în urmă.	✓	Un climat social stabil și echitabil este favorabil mediului de afaceri.	✓	PUG trebuie să promoveze justiția spațială, asigurând acces echitabil la resurse și oportunități.

Nr.	Denumire Temă	Motiva re alegere temă	CET – Mar care	CET – Justifi care	INV – Mar care	INV – Justifi care	PRO – Mar care	PRO – Justific are
TM02_ CTV13	Calitat ea vieții și percep ția locuito rilor	Dincol o de indicat orii tehnici , percep ția subiect ivă a locuito rilor despre calitate a vieții este esenția lă.	✓	Modul în care cetățe nii se simt în propri a localit ate (fericit i, mândr i, optimi ști) este cel mai import ant indica tor.	✓	Calitat ea vieții ridicat ă atrage și reține talent ele, un factor impor tant pentr u forța de munc ă.	✓	Anchet ele socio- urbani stice sunt obligat orii pentru a înțeleg e percep țiile și a funda menta deciziil e.
TM03_ CTV13	Partici parea publică în urbanis m	O consult are reală și contin uă a cetățen ilor crește legitim itatea și calitate a	✓	Cetățe nii doresc ca vocea lor să fie auzită și ca propu nerile lor să fie luate	✓	Un proces partici pativ transp arent reduc e riscul de confli cte și opozit ie față	✓	Legea 350/2 001 și Legea 52/20 03 impun obligat ii clare privind inform area și consult area

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
		deciziilor din PUG.		în considerare în deciziile care îi afectează.		de noile proiecte.		publicului.
TM04_CTV13	Siguranța publică și prevenirea criminalității	Deși rata criminalității este redusă, percepția siguranței (iluminat public, prezența poliției) este importantă pentru confortul psihic.	✓	Siguranța personală și a proprietății în spațiul public este o condiție de bază pentru o viață liniștită.	✓	Un mediu sigur este esențial pentru protecția investițiilor și a angajaților.	✓	PUG poate integra principii de prevenire a criminalității prin design urban (CPTE D).

CALUP 14 – [CTV14] TEMATICĂ [domeniu derivabil]: VIZIUNE ȘI PRINCIPII DE DEZVOLTARE

Descriere: Definirea direcției strategice pe termen lung a comunei, a principiilor care ghidează dezvoltarea și a obiectivelor concrete.

Importanță: O viziune clară și asumată este esențială pentru a asigura o dezvoltare coerentă și pentru a mobiliza resursele comunității în aceeași direcție.

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CET – Mar care	CET – Justifica re	INV – Mar care	INV – Justific are	PR O – Mar care	PRO – Justific are
TM01_ CTV14	Viziunea de dezvoltare pe termen lung	Stabilirea unei viziuni comune ("Crețeni 2040") este necesară pentru a ghida toate eforturile de dezvoltare.	✓	O viziune clară despre viitorul comunei oferă speranță, direcție și un sentiment de scop comun.	✓	O viziune strategică predictibilă este esențială pentru planificarea investițiilor pe termen lung.	✓	PUG este, prin definiție, un instrument de transpunere spațială a unei viziuni de dezvoltare.
TM02_ CTV14	Principii directe ale dezvoltării urbane	Principii precum dezvoltarea durabilă, compactă, echitabilă trebuie să stea la baza tuturor reglementărilor.	⊖	Abstract, cetățenii sunt mai interesați de rezultate concrete decât de principii teoretice.	⊖	De interes redus; investițiile sunt interesate de reglementări clare, nu de principiile din spatele lor.	✓	Setul de principii directe constituie fundamentul metodologic și etical al întregului PUG.

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
TM03_CTV14	Obiective strategice și proiecte prioritare	Viziunea trebuie transpusă în obiective măsurabile și într-o listă de proiecte concrete, ierarhizate.	✓	Oamenii doresc să vadă proiecte concrete (asfaltare, parc, gaze) și să știe când se vor realiza.	✓	Lista de proiecte prioritare ale administrației indică oportunitățile de parteneriat public-privat.	✓	Corelarea obiectivelor strategice cu proiectele și cu reglementările este esențială pentru coerența PUG.
TM04_CTV14	Corelarea cu documentații de rang superior (PATJ, PATN)	Dezvoltarea locală trebuie să fie aliniată la strategiile județene și naționale pentru a asigura coerența și accesul la	⊖	De interes redus; este o problemă tehnică, de responsabilitate a specialiștilor.	⊖	Nu este o preocupare directă, deși strategiile superioare pot influența oportunitățile de investiții.	✓	Alinierea la PATJ/PATN este o obligație legală și o condiție de avizare a PUG.

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
		finanțare.						

CALUP 15 – [CTV15] TEMATICĂ [domeniu derivabil]: FINALIZARE ȘI IMPLEMENTARE PUG

Descriere: Aspecte legate de procesul de finalizare a documentației, avizare, aprobare, și mecanismele de implementare și monitorizare.

Importanță: Asigură transpunerea planului de pe hârtie în realitate și adaptarea sa continuă la noile provocări.

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
TM01 _CTV1 5	Procesul de avizare și aprobarea PUG	Transparența și eficiența procesului de avizare sunt importante pentru a avea un document final validat și legitim.	⊖	Un aspect birocratic, de interes redus pentru publicul larg, care dorește să vadă rezultatele.	☑	Durata și predictibilitatea procesului de avizare/aprobarea documentațiilor de urbanism afectează planificarea afacerilor.	☑	Cunoașterea și gestionarea corectă a circuitului de avizare sunt esențiale pentru finalizarea cu succes a PUG.

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
TM02_CTV1 5	Regulamentul Local de Urbanism (RLU)	RLU este documentul normativ care traduce PUG în reguli clare de construire. Claritatea și predictibilitatea lui sunt esențiale.	✓	Regulile clare de construire (ce și cum pot construi pe proprietatea mea) sunt de maxim interes.	✓	RLU este "legea locală" a construcțiilor; claritatea și stabilitatea sa sunt critice pentru orice investiție.	✓	Elaborarea unui RLU clar, coerent și aplicabil este principala produs tehnic al unui PUG.
TM03_CTV1 5	Mecanisme de implementare și monitorizare (UIPUG)	Crearea unei structuri responsabile (UIPUG) și a unui set de indicatori (KPI) este necesară pentru a	✗	Detaliu administrativ. Cetățenii vor monitoriza implementarea prin observarea directă a progresului	✗	De interes redus, deși o bună implementare este, în final, benefică mediului de afaceri.	✓	Asigurarea capacității administrative pentru implementare și a unui sistem de monitorizare este

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CE T – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
		urmări implementarea PUG.		proiectelor.				crucială pentru succesul pe termen lung al PUG.
TM04_CTV15	Digitalizarea PUG și accesul public la informații	Transpunerea PUG în format GIS și crearea unui portal online interactiv cresc transparența și eficiența.	✓	Posibilitatea de a consulta online, pe o hartă, ce se poate construi pe o anumită parcelă, ar fi un serviciu public foarte util.	✓	Accesul rapid și digital la reglementările urbanistice reduce costurile și timpul în faza de analiză a oportunităților.	✓	Digitalizarea PUG (GIS) este o cerință legală (Ordin 904/2023) și un standard al planificării moderne.

CALUP 16 – [CTV16] TEMATICĂ [domeniu derivabil]: REGLEMENTARE DERIVATĂ ȘI APLICABILITATE SPAȚIALĂ

Descriere: Aspecte tehnice privind modul în care regulile generale sunt transpuse la nivel de parcelă prin UTR-uri și fișe de reglementare, inclusiv simularea automată a autorizării.

Importanță: Asigură aplicarea corectă, coerentă și eficientă a reglementărilor urbanistice în procesul de autorizare a construcțiilor.

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
TM01_ CTV16	Zonificarea prin Unități Teritoriale de Referință (UTR)	Împărțirea teritoriului în UTR-uri cu reglementări specifice este instrumentul principal de aplicare a PUG.	✓	Cetățenii trebuie să știe în ce UTR se află proprietatea lor și ce reguli specifice li se aplică.	✓	Delimitarea clară a UTR-urilor și a regulilor aferente este esențială pentru a evalua potențialul unui teren.	✓	Definirea corectă a UTR-urilor și a fișelor de reglementare este o sarcină tehnică centrală a urbanistului.
TM02_ CTV16	Reglementări pentru obiective și loturi speciale	Anumite zone sau obiective (monumente, proiecte strategice) pot necesita derogării sau	⊖	De interes doar pentru proprietarii direcți, nu este o temă de interes	✓	Cunoașterea regimurilor speciale este vitală pentru investiții care vizează zone strategice.	✓	Gestionarea regimurilor speciale și a derogărilor este o componentă complexă a RLU.

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
		mai detaliate.		general.				
TM03_ CTV16	Simularea automată a conformității (pre-autorizare)	Posibilitatea de a verifica online dacă un proiect respectă RLU ar eficientiza enorm procesul de autorizare.	✓	Un instrument care să îmi spună dinainte dacă pot construi ce doresc ar economisi timp și bani.	✓	Un sistem de pre-verificare automată ar reduce riscurile și incertitudinea în faza de proiectare.	✓	Dezvoltarea unor sisteme decizionale automate pe baza PUG-GIS este direcția viitoare în urbanism.
TM04_ CTV16	Coerența între Planșa GIS și RLU	Asigurarea unei corespondențe perfecte între harta de reglementări (Planșa) și textul	⊖	Un detaliu tehnic. Pentru cetățean, important este ca infor	✓	Incoerențele între planșă și RLU pot crea blocaje juridice și riscuri majore pentru	✓	Validarea coerenței între componenta grafică și cea textuală este o responsabilitate cheie a

Nr.	Denumire Temă	Motivare alegere temă	CET – Marcare	CET – Justificare	INV – Marcare	INV – Justificare	PRO – Marcare	PRO – Justificare
		normativ (RLU) este vitală.		mașia primită (indiferent de sursă) să fie corectă.		investiții.		echipei PUG.

Legenda:

- → Tema este relevantă pentru grupul țintă: explică **de ce**.
- → Tema nu este relevantă: justifică excluderea în mod profesionist (ex: „nu influențează direct activitatea economică”, „fără impact perceput la nivel de utilizator final”).