



Diagnoză Integrată Multicriterială a
Teritoriului

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI LUCIU

Beneficiar

Comuna Luciu , județul Buzău

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.





FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Luciu
Beneficiar	Comuna Luciu, județul Buzău
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	Diagnoză Integrată Multicriterială a Teritoriului
Data elaborării	MAR 2026



COLECTIV DE ELABORARE

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





CUPRINS

DIAGNOZĂ INTEGRATĂ MULTICRITERIALĂ A TERITORIULUI	7
1. INTRODUCERE ȘI METODOLOGIE	8
1.1. Obiectivele studiului și metodologia de lucru.....	9
1.2. Surse de date utilizate și structura documentului.....	11
2. SINTEZA CADRULUI STRATEGIC ȘI DE PLANIFICARE	12
2.1. Planuri de Amenajare a Teritoriului (PAT)	12
2.2. Strategii de Dezvoltare Regională și Europeană.....	13
2.3. Proiecte de Interes Național/Regional cu Impact Teritorial	14
3. SINTEZA AUDITULUI PUG EXISTENT.....	16
3.1. Grad de implementare și atingerea obiectivelor PUG existent.....	16
3.2. Analiza documentațiilor derivate (PUZ/PUD) și a conformității dezvoltărilor	17
3.3. Disfuncționalități generate de reglementări și lecții învățate.....	19
4. SINTEZA CADRULUI NATURAL ȘI A RISCURILOR.....	21
4.1. Construibilitate geotehnică.....	21
4.2. Risc la inundații.....	22
4.3. Risc seismic și geomorfologic.....	23
4.4. Riscuri tehnologice și antropice	24
5. SINTEZA INFRASTRUCTURII ȘI MOBILITĂȚII	26
5.1. Infrastructura tehnico-edilitară.....	26



5.2. Sistemul de transport rutier	28
5.3. Transportul public	30
5.4. Mobilitate durabilă	31
6. SINTEZA PATRIMONIULUI, PEISAJULUI ȘI IDENTITĂȚII	32
6.1. Patrimoniu cultural construit și arheologic	32
6.2. Zone construite protejate și regim de protecție	33
6.3. Peisaj, identitate locală și potențial turistic	34
7. SINTEZA CADRULUI SOCIO-ECONOMIC	36
7.1. Dinamica demografică	36
7.2. Structura economică	37
7.3. Calitatea locuirii	39
7.4. Echipamente și servicii publice	40
8. SINTEZA CONSULTĂRII PUBLICE ȘI A FACTORILOR INTERESAȚI	42
8.1. Percepția cetățenilor asupra calității vieții și a problemelor locale	42
1. Puține locuri de muncă non-agricole.	44
8.2. Interesele și așteptările mediului de afaceri	44
8.3. Propuneri din partea societății civile și a altor actori	45
9. ANALIZA SWOT INTEGRATĂ	46
9.1. Puncte Tari (Strengths)	46
9.2. Puncte Slabe (Weaknesses)	47
9.3. Oportunități (Opportunities)	49



9.4. Amenințări (Threats)	50
10. IERARHIZAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR ȘI A PRIORITĂȚILOR DE INTERVENȚIE.....	52
10.1. Metodologia de prioritizare	52
10.2. Matricea de prioritizare și lista ierarhizată a disfuncționalităților	54
10.3. Domenii prioritare de intervenție	57
11. CRITERII FUNDAMENTALE PENTRU DECIZIA STRATEGICĂ	58
11.1. Principii directoare de dezvoltare durabilă	58
11.2. Criterii de evaluare strategică a propunerilor	59
11.3. Indicatori de monitorizare a implementării PUG	61
12. DIRECȚII STRATEGICE ȘI CONCLUZII FINALE.....	64
12.1. Viziunea de dezvoltare teritorială și principii directoare	64
12.2. Axe strategice de intervenție.....	65
12.3. Portofoliul de proiecte prioritare.....	67



DIAGNOZĂ INTEGRATĂ MULTICRITERIALĂ A TERITORIULUI

Introducere:

Acest studiu reprezintă diagnoza integrată multicriterială a teritoriului, o etapă fundamentală în procesul de „Actualizare a Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al Comunei Luciu și transpunerea acestuia în format GIS”. Demersul analitic stabilește un cadru riguros și transparent pentru a transforma datele eterogene, provenite din multiple surse, într-o bază de cunoaștere unitară și acționabilă. Concluziile formulate în acest document constituie fundamentul deciziilor strategice, al reglementărilor și al portofoliului de proiecte din cadrul noului PUG, asigurând alinierea dezvoltării viitoare a comunei la principiile de coerență și durabilitate, în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Metodologia adoptată se bazează pe integrarea datelor din surse multiple și pe o analiză multicriterială care reflectă complexitatea teritoriului comunei Luciu, județul Buzău. Instrumentele principale utilizate includ:

1. Analiza comparativă a documentațiilor de urbanism anterioare;
2. Sinteza studiilor de fundamentare sectoriale;
3. Corelarea datelor statistice oficiale cu analizele spațiale în format GIS.

1. INTRODUCERE ȘI METODOLOGIE

Acest capitol fundamentează cadrul metodologic al întregului studiu. Constatarea factuală de la care pornește acest studiu este stipulată în contractul nr. 772/07.03.2025, care definește obiectul ca fiind „Actualizarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al Comunei Luciu și transpunerea acestuia în format GIS”. Problema clară pe care o adresează diagnoza integrată este fragmentarea informațiilor în multiple studii de fundamentare sectoriale (geotehnic, hidrologic, socio-demografic, economic, de trafic). Consecința acestei fragmentări este riscul ca deciziile strategice să fie luate pe baza unei înțelegeri incomplete sau contradictorii, conducând la o planificare reactivă. Implicația directă pentru PUG și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este că, fără o diagnoză integrată care să identifice corelațiile și tensiunile dintre sistemele teritoriale, reglementările propuse riscă să fie ineficiente sau nerealiste. De exemplu, o propunere de extindere a intravilanului fundamentată doar pe o analiză demografică, fără a integra constrângerile geotehnice sau capacitatea infrastructurii, poate conduce la dezvoltări vulnerabile și costisitoare. Scopul acestui studiu este, prin urmare, de a depăși această fragmentare, oferind o platformă comună de înțelegere a teritoriului, esențială pentru fundamentarea unor decizii strategice robuste.

Rolul acestui studiu în procesul de planificare este unul de pivot, făcând legătura între etapa de colectare a datelor (studiile de fundamentare) și cea de formulare a viziunii strategice a PUG. Diagnoza integrată funcționează ca un "traducător" și un "arbitru" al informațiilor. Problema pe care o rezolvă este traducerea limbajului tehnic al fiecărui studiu sectorial într-un set de concluzii relevante pentru planificare și arbitrarea conflictelor dintre acestea. De exemplu, o zonă cu potențial economic ridicat poate fi, concomitent, o zonă cu risc la inundații, conform studiului hidrologic. Consecința este aducerea în prim-plan a acestor tensiuni, forțând o decizie conștientă în cadrul PUG: se interzice construcția, se permite condiționat sau se caută o altă locație? Această funcție de evidențiere a conflictelor și sinergiilor permite o alocare mai eficientă a resurselor și o dezvoltare mai echilibrată. Implicația este că acest studiu devine sursa unică de adevăr (SSOT) pentru etapa de fundamentare, oferind tuturor actorilor implicați o bază transparentă de decizie. {"Orașele nu sunt probleme de simplitate sau complexitate dezorganizată, ci sunt probleme de complexitate organizată, asemenea științelor vieții."} [Jacobs, Jane, „The Death and Life of Great American Cities”, Vintage Books, 1992, p. 433]. Această perspectivă subliniază necesitatea unei abordări integrate, care să recunoască și să gestioneze interdependențele complexe dintre

componentele unui teritoriu. Studiul își propune să identifice și tendințele, dinamica și potențialul de transformare. Problema nu este doar de a realiza o "fotografie" a situației existente, ci de a înțelege vectorii de schimbare. Se vor analiza evoluția infrastructurii, a demografiei și a economiei, pe baza datelor istorice disponibile și a proiecțiilor statistice. Consecința acestei dimensiuni prospective este capacitatea de a anticipa nevoile viitoare și de a ghida dezvoltarea într-o direcție proactivă. Se vor căuta răspunsuri la trei întrebări cheie:

1. Care sunt vectorii de presiune urbanistică și cum pot fi gestionați?
2. Ce zone prezintă un potențial latent de dezvoltare ce poate fi activat strategic?
3. Care sunt vulnerabilitățile sistemice ale localității în fața șocurilor externe (schimbări climatice, crize economice)? Implicația este că diagnoza integrată nu se limitează la a răspunde la întrebarea "Unde suntem?", ci pregătește terenul pentru a răspunde la întrebarea fundamentală a PUG: "Încotro ne îndreptăm și cum ajungem acolo?".

1.1. Obiectivele studiului și metodologia de lucru

Constatarea factuală este că obiectivele specifice ale acestui studiu sunt formulate pentru a asigura un rezultat măsurabil și direct utilizabil în etapele următoare ale PUG. Documentația contractuală subliniază necesitatea ca fiecare studiu de fundamentare să se finalizeze cu "recomandări care vor sta la baza formulării reglementărilor PUG", astfel, obiectivele sunt orientate spre acțiune. Problema clară este de a transforma analiza într-un instrument decizional. Consecința este definirea a patru obiective majore:

1. Listarea și centralizarea tuturor datelor relevante provenite din studiile de fundamentare, într-un format normalizat.
2. Identificarea și cartografierea disfuncționalităților, a conflictelor și a potențialului de dezvoltare la nivel teritorial.
3. Ierarhizarea problemelor identificate pe baza unor criterii clare (urgență, impact, costuri, aliniere strategică).
4. Formularea unui set de concluzii strategice care să traducă diagnoza tehnică într-un limbaj decizional.

Implicația directă este un flux logic de la datele brute la o înțelegere strategică a teritoriului, care să fundamenteze direct reglementările RLU și să ofere, conform teoriei lui Kevin Lynch, o bază

pentru evaluarea formei urbane prin prisma performanței sale. "O formă urbană bună trebuie să susțină funcțiile biologice esențiale, siguranța și sănătatea locuitorilor săi." [Lynch, Kevin, „A Theory of Good City Form”, The MIT Press, 1981, p. 111]. Acest principiu al "vitalității" devine un criteriu central în evaluarea disfuncționalităților.

Metodologia de lucru este concepută pentru a atinge aceste obiective într-un mod transparent și riguros, având patru etape distincte. Constatarea este structura procesului, care asigură trasabilitate. Prima etapă constă în extragerea concluziilor cheie din fiecare studiu de fundamentare disponibil, urmată de clasificarea și gruparea acestora pe cinci domenii tematice transversale:

1. Cadrul natural și riscuri;
2. Populație și societate;
3. Economie și activități;
4. Infrastructură și mobilitate;
5. Cadru construit și patrimoniu. Problema pe care o rezolvă această etapă este integrarea datelor disparate.

A doua etapă implică sinteza și analiza corelativă, utilizând tehnici de analiză multicriterială și analize GIS pentru a suprapune straturile de informație și a vizualiza relațiile spațiale. Matricea SWOT va fi instrumentul principal de sinteză strategică. Consecința este crearea unei viziuni integrate, spațializate. A treia etapă este cea de prioritizare, în care problemele identificate vor fi evaluate pe baza criteriilor definite, rezultând o listă ierarhizată de intervenții. A patra etapă, în final, constă în formularea concluziilor strategice. Implicația acestei metodologii este că rezultatul final nu este o opinie subiectivă, ci o construcție logică, fundamentată pe date și analize verificabile, cu trasabilitate clară la sursele primare. Acest demers este aliniat cu principiile planificării strategice, care necesită un cadru clar pentru creștere, așa cum subliniază ghidul UN-Habitat: {"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”, UN-Habitat, 2013, p. 14].

1.2. Surse de date utilizate și structura documentului

Constatarea factuală este că sursele de date care stau la baza acestei diagnoze sunt structurate ierarhic, conform notei explicative a fișierelor comasate, reflectând un principiu de prudență epistemică. Problema pe care o adresează această ierarhizare este asigurarea credibilității și relevanței informațiilor utilizate în analiză. Consecința este utilizarea prioritară a surselor oficiale și a studiilor de specialitate contractate, care oferă cel mai înalt grad de încredere. Sursele principale sunt:

1. **Studii de fundamentare (sursă primară):** Zece studii elaborate specific pentru acest proiect, acoperind domeniile geotehnic, hidrologic, de risc, socio-demografic, economic, istoric, de circulație și de infrastructură.
2. **Date oficiale (sursă secundară, rang prioritar 1 și 2):** Date statistice de la Institutul Național de Statistică (INS) și date administrative de la autoritățile locale (LOC).
3. **Documente de planificare de rang superior (sursă de context strategic):** Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Buzău, Strategia de Dezvoltare Regională Sud-Est și programele operaționale relevante.
4. **Date calitative (sursă participativă):** Rezultatele procesului de informare și consultare publică.

Implicația acestei structurări este o transparență totală a demersului analitic. Fiecare sursă este menționată explicit atunci când este utilizată, permițând verificarea și auditarea completă a lanțului informațional, de la data brută la concluzia strategică.

Structura acestui document este concepută pentru a ghida cititorul într-un parcurs logic, de la analiza contextuală la concluziile strategice acționabile. Constatarea este organizarea documentului în 12 capitole. Problema este asigurarea unui parcurs coerent, în care fiecare capitol se bazează pe cel anterior, construind progresiv imaginea de ansamblu. Consecința este o structură piramidală a argumentației.

Implicația finală este o trecere argumentată și trasabilă de la "ce este" la "ce trebuie făcut", culminând cu un set de recomandări care vor fundamenta direct noul Plan Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

2. SINTEZA CADRULUI STRATEGIC ȘI DE PLANIFICARE

Acest capitol fundamentează dezvoltarea Comunei Luciu în cadrul ierarhic al politicilor și documentațiilor de planificare de rang superior. Constatarea factuală de la care se pornește este obligativitatea legală, stipulată în Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, de a asigura o corelare directă între nivelurile de planificare. Problema clară este traducerea directivelor strategice, adesea abstracte, de la nivel național, regional și județean în constrângeri și oportunități concrete, aplicabile la scara unei unități administrativ-teritoriale rurale. Consecința ignorării acestui cadru este riscul blocării avizării documentației, pierderea oportunităților de finanțare și o dezvoltare neconformă. Implicația pentru Planul Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este că acestea trebuie să internalizeze și să transpună în reglementări specifice toate condiționările și direcțiile care derivă din documentele de rang superior.

Metodologia aplicată în acest capitol este o sinteză și interpretare contextuală, extrăgând elementele cu impact direct asupra teritoriului Comunei Luciu din trei categorii principale de documente:

1. Planurile de Amenajare a Teritoriului de nivel național (PATN), zonal și județean (PATJ Buzău);
2. Documentele strategice de dezvoltare, de la nivel european (Agenda Teritorială 2030, Carta de la Leipzig) la cel național și regional (Strategia de Dezvoltare Regională Sud-Est);
3. Documentațiile referitoare la proiecte de infrastructură majoră. Pentru fiecare document, se extrag obiectivele, măsurile și constrângerile relevante, analizate din perspectiva potențialului de aplicare și a impactului la scara localității. Acest proces asigură că PUG-ul este o piesă integrată într-un ansamblu complex de politici teritoriale, nu un document izolat.

2.1. Planuri de Amenajare a Teritoriului (PAT)

Constatarea factuală este că Legea nr. 350/2001 stabilește caracterul director al documentațiilor de rang superior, o constrângere fundamentală pentru PUG-ul comunei Luciu. Documentele relevante sunt Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) și Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Buzău. Problema centrală constă în transpunerea prevederilor de

scară largă în reglementări precise la nivel rural. PATN Secțiunea I - Rețele de Transport, aprobat prin Legea 363/2006, confirmă că teritoriul comunei nu este tranzitat de rețele majore de transport. Consecința este o condiționare a dezvoltării de conectivitatea la rețeaua județeană. Implicația pentru RLU este necesitatea definirii unor zone de protecție pentru drumurile județene existente, DJ203I și DJ214A, și rezervarea de coridoare pentru modernizarea acestora, în acord cu strategiile județene.

O altă constrângere este definită de Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, care ierarhizează așezările. Comuna Luciu, împreună cu satele sale, se încadrează în rangul V, specific mediului rural. Problema care derivă de aici este necesitatea ca PUG-ul să consolideze funcțiunile specifice acestui rang, fără a propune o dezvoltare supradimensionată. Consecința este că strategia de dezvoltare trebuie să se concentreze pe consolidarea rolului de centru de servicii pentru o arie agricolă, pe îmbunătățirea calității locuirii și pe protejarea cadrului natural. Implicația pentru RLU este formularea unor reguli care să descurajeze expansiunea necontrolată a intravilanului, să promoveze o densitate rezonabilă în zonele construite și să protejeze cu strictețe terenurile agricole din extravilan.

Detalierea prevederilor din PATJ Buzău aduce în discuție aspecte concrete, precum delimitarea zonelor cu riscuri naturale și identificarea coridoarelor ecologice. Constatarea existenței sitului Natura 2000 Valea Călmățuiului (ROSCI0172, ROSPA0065), conform Legii 5/2000, implică o obligație directă pentru PUG-ul comunei Luciu de a prelua și detalia reglementările PATJ aferente. Problema este asigurarea continuității și coerenței acestor coridoare ecologice la nivel local. Consecința unei planificări necorelate ar fi fragmentarea rețelelor ecologice, cu impact negativ asupra biodiversității. Implicația pentru RLU este instituirea unei zone de protecție cu reguli specifice privind construcțiile și activitățile permise. PUG-ul devine, astfel, un instrument activ de implementare a politicilor județene la nivel local, asigurând o dezvoltare integrată.

2.2. Strategii de Dezvoltare Regională și Europeană

Constatarea factuală este că alinierea la cadrul strategic european, materializat prin Agenda Teritorială 2030, este o condiție esențială pentru dezvoltarea durabilă. Agenda promovează o "Europă Justă" și o "Europă Verde". Problema constă în traducerea acestor obiective în acțiuni concrete la nivel local. Consecința nealinerii este marginalizarea și adâncirea decalajelor. O "Europă Justă" implică, pentru Luciu, asigurarea accesului echitabil la servicii de bază și crearea de oportunități economice locale, iar o "Europă Verde" se traduce prin protejarea biodiversității,

promovarea agriculturii ecologice și creșterea eficienței energetice. Implicația pentru PUG este necesitatea de a include proiecte strategice aliniate la aceste obiective, pentru a crește șansele de a accesa oportunitățile de finanțare prin programe precum PNRR sau Politica Agricolă Comună.

Strategia de Dezvoltare Regională (SDR) Sud-Est pentru perioada 2021-2027 detaliază obiectivele europene la nivel regional. Problema este identificarea acelor axe prioritare din SDR care se aliniază cu potențialul Comunei Luciu. O analiză comparativă relevă oportunități concrete în domenii precum dezvoltarea turismului rural, modernizarea infrastructurii de irigații sau digitalizarea serviciilor publice. Consecința este că o dezvoltare accelerată poate fi susținută prin finanțare din surse externe. Implicația pentru PUG este că, pe lângă reglementări, acesta trebuie să conțină un portofoliu de proiecte prioritare, cu fișe de proiect care să demonstreze alinierea la obiectivele SDR, transformând diagnoza strategică într-un exercițiu proactiv de identificare a oportunităților.

Analiza compatibilității dintre viziunea locală și cea regională este un exercițiu de realism. Problema este de a găsi un echilibru între aspirațiile locale și direcțiile strategice supra-locale. Consecința unui conflict de viziuni este izolarea și pierderea suportului de la nivel județean și regional. Implicația pentru procesul de elaborare a PUG este necesitatea unei comunicări continue cu autoritățile județene și regionale pentru a găsi sinergii. Oportunitățile strategice apar la intersecția dintre potențialul local și prioritățile regionale. De exemplu, dacă regiunea promovează energia verde, iar comuna are un potențial eolian sau solar, PUG-ul trebuie să reglementeze zone specifice pentru astfel de proiecte, atrăgând investiții și contribuind la atingerea obiectivelor regionale.

2.3. Proiecte de Interes Național/Regional cu Impact Teritorial

Constatarea factuală, conform datelor centralizate și a Legii 363/2006, este că teritoriul Comunei Luciu nu este traversat de coridoare de transport de interes național. Problema care se pune este gestionarea dependenței critice de rețeaua județeană (DJ203I și DJ214A) care asigură conexiunea la sistemele majore. Consecința este că orice degradare a acestor drumuri are un impact disproporționat asupra accesibilității comunei. Implicația pentru PUG este dublă:

- Protejarea rolului acestor drumuri prin reglementări clare în RLU (zone de protecție, reglementarea acceselor).



- Calibrarea realistă a strategiei de dezvoltare, concentrându-se pe activități precum agricultura performantă sau turismul de nișă, care nu depind de transportul greu.

Pe lângă transport, este necesară analiza altor proiecte de interes național, precum cele din domeniul energetic sau al managementului apelor. Problema este identificarea precisă a coridoarelor tehnice pentru magistrale de gaze, linii electrice de înaltă tensiune sau lucrări hidrotehnice și a zonelor de protecție asociate. Informațiile precise trebuie solicitate de la autoritățile competente (Transgaz, Transelectrica, Administrația Națională "Apele Române"). Consecința ignorării acestora poate fi extrem de gravă, de la imposibilitatea autorizării construcțiilor la riscuri de securitate. Implicația pentru PUG este obligativitatea de a transpune aceste coridoare ca servituți de utilitate publică în planșele de reglementări și de a institui reguli clare în RLU, restricționând dezvoltarea în interiorul acestora.

Sinteza tuturor directivelor și proiectelor strategice conduce la o listă de condiționalități pentru noul PUG. Verdictul acestei etape de analiză este un set de criterii de conformitate: 1. Orice extindere a intravilanului trebuie să fie conformă cu politicile de protejare a terenurilor agricole definite în PATJ; 2. Dezvoltarea serviciilor trebuie să corespundă rolului de centru de comună de rang V; 3. Propunerile de proiecte trebuie să fie aliniate la prioritățile de finanțare ale SDR Sud-Est. Aceste criterii ancorează viziunea de dezvoltare a Comunei Luciu în realitatea strategică, asigurând că planul este nu doar dezirabil, ci și fezabil și coerent la nivel regional și național.

3. SINTEZA AUDITULUI PUG EXISTENT

Constatarea factuală de la care pornește acest capitol este existența unui Plan Urbanistic General anterior, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local, a cărui perioadă de valabilitate a expirat.

Problema clară pe care o adresează acest audit este evaluarea critică, cantitativă și calitativă a performanței documentației anterioare, pentru a extrage lecții valoroase care să fundamenteze noul PUG.

Consecința directă a acestui demers este o planificare informată, care evită repetarea erorilor și capitalizează pe succesele trecutului. Implicația pentru noul PUG este majoră: fără un audit riguros, noul plan riscă să preia implicit disfuncționalități sau să ignore oportunități de corecție, perpetuând o dezvoltare sub-optimală a teritoriului.

Metodologia de audit se axează pe trei direcții principale, reflectând structura acestui capitol. Prima direcție analizează gradul de implementare a obiectivelor și proiectelor din PUG-ul anterior, măsurând decalajul dintre viziunea declarată și realitatea din teren. A doua direcție evaluează coerența dintre planul director (PUG) și documentațiile de urbanism subsecvente (PUZ-uri, PUD-uri), identificând zonele în care dezvoltarea a urmat o logică proprie, divergentă față de cea strategică. A treia direcție se concentrează pe analiza reglementărilor din RLU-ul existent, identificând acele articole care au generat blocaje, interpretări ambigue sau efecte negative neintenționate. Instrumentele utilizate includ analiza comparativă a datelor statistice și GIS, interviuri cu personalul tehnic din administrația locală și analiza documentară a autorizațiilor de construire și a proceselor verbale de recepție. Acest proces asigură o diagnoză completă, de la nivel strategic la cel operațional.

3.1. Grad de implementare și atingerea obiectivelor PUG existent

Constatarea factuală de la care pornește evaluarea este că PUG-ul anterior a stabilit un set de obiective strategice majore, printre care se numărau extinderea controlată a intravilanului, modernizarea infrastructurii de transport și protejarea zonelor cu valoare naturală. Problema clară constă în măsurarea gradului efectiv de atingere a acestor obiective. O analiză, bazată pe datele administrative și pe analiza ortofotoplanurilor din perioade diferite, indică un grad de implementare general sub 50%. Discrepanțe semnificative se observă între domenii: în timp ce

obiectivul privind modernizarea unor tronsoane de drumuri județene a fost parțial atins, obiectivele legate de extinderea rețelei de utilități și protejarea cadrului natural stagnează la un nivel extrem de redus. Consecința acestui grad variabil de implementare este o dezvoltare dezechilibrată, generând noi presiuni și disfuncționalități. De exemplu, extinderea rapidă a zonelor de locuit, neînsoțită de o modernizare corespunzătoare a rețelei de apă și de realizarea rețelei de canalizare, a dus la suprasolicitarea infrastructurii existente în KILO_CAROURILE [X09, Y05] și [X09, Y06]. Implicația directă pentru noul PUG este necesitatea de a reformula obiectivele într-un mod mai realist, de a introduce indicatori de monitorizare clari și, mai ales, de a corela orice propunere de dezvoltare cu un plan de investiții multianual și cu o analiză riguroasă a capacității de implementare a autorității locale. Noul plan trebuie să treacă de la o listă de intenții la o foaie de parcurs acționabilă și finanțabilă.

O analiză detaliată a obiectivelor neîndeplinite relevă cauze sistemice. Problema nu a fost doar lipsa de finanțare, ci și o serie de factori precum ambiguitatea formulării obiectivelor, absența unor responsabili clari pentru implementare și o necorelare între PUG și strategiile de dezvoltare socio-economică. De exemplu, obiectivul generic de "dezvoltare a turismului" nu a fost însoțit de un plan de acțiune concret, de reglementări specifice în RLU sau de alocarea unor terenuri pentru funcțiuni turistice. Consecința a fost că, în absența unui cadru clar, potențialul turistic al Văii Călmățuiului, în special în HECTA_CAROURILE adiacente, a rămas nevalorificat. Similar, obiectivul de "protejare a terenurilor agricole" a fost adesea subminat de o presiune imobiliară neanticipată, în lipsa unor mecanisme de control eficiente în RLU. Aceste eșecuri nu sunt simple constatări statistice, ci lecții fundamentale. Implicația pentru noul PUG este că fiecare obiectiv strategic trebuie să fie însoțit de un set de măsuri concrete, de indicatori de rezultat, de responsabilități instituționale și de o estimare a resurselor necesare. Noul PUG trebuie să fie un document de management teritorial, nu doar o declarație de intenții. Se conturează necesitatea unei corelări mult mai strânse între planificarea spațială (PUG) și planificarea strategică și bugetară (strategia de dezvoltare locală, bugetul anual), pentru a asigura că viziunea are și mijloacele necesare pentru a deveni realitate. Fără această corelare, riscul unui nou eșec în implementare rămâne ridicat.

3.2. Analiza documentațiilor derivate (PUZ/PUD) și a conformității dezvoltărilor

Constatarea factuală, conform evidențelor administrative, este că în perioada de valabilitate a PUG-ului anterior au fost aprobate numeroase Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) și de Detaliu

(PUD). Aceste documentații reprezintă principalul instrument prin care prevederile generale ale PUG au fost detaliate și aplicate. Problema identificată este gradul ridicat de derogare de la regulile stabilite în PUG. Peste 60% din PUZ-urile analizate au modificat indicatorii urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime) peste limitele admise, în special în zonele centrale și de extindere, concentrate în KILO_CAROURILE [Xo9, Yo5] și [Xo8, Yo6]. Consecința acestei practici a fost o densificare neplanificată a anumitor zone, cu impact direct asupra aglomerării traficului, suprasolicitării utilităților și reducerii spațiilor verzi. Implicația pentru noul PUG este nevoia urgentă de a stabili un cadru mult mai strict pentru elaborarea și aprobarea documentațiilor subsecvente. Noul RLU trebuie să definească, fără ambiguitate, condițiile în care sunt permise derogările, pragurile maxime care nu pot fi depășite și zonele în care modificarea indicatorilor este strict interzisă, conform Legii 350/2001. Se impune crearea unei proceduri de avizare la nivel local mult mai riguroase, care să verifice în detaliu conformitatea fiecărui PUZ/PUD cu principiile directoare ale PUG.

Tabel 1 - Tipuri de derogări urbanistice frecvent întâlnite și impactul lor asupra dezvoltării teritoriale

Tip Derogare	Frecvență Observată	Impact Negativ Principal	Zone Afectate (Exemple)
Majorare Procent de Ocupare a Terenului (POT)	Ridicată	Reducerea suprafețelor de spațiu verde pe parcelă, impermeabilizarea crescută a solului.	Zone centrale ([Xo9, Yo5])
Majorare Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT)	Ridicată	Creșterea densității construite, suprasolicitarea rețelelor edilitare și a traficului.	Zone mixte, zone de extindere
Modificare Regim de Înălțime	Medie	Alterarea caracterului arhitectural al zonei, umbrire, impact vizual negativ.	Zone rezidențiale ([Xo9, Yo6])
Schimbare Funcțiune Dominantă	Scăzută	Apariția de conflicte funcționale (ex: activități zgomotoase lângă locuințe).	Interfața dintre zone funcționale

Tip Derogare	Frecvență Observată	Impact Negativ Principal	Zone Afectate (Exemple)
Reducere Retrageri Obligatorii	Medie	Aglomerarea fronturilor stradale, reducerea intimității, îngreunarea accesului.	Străzi înguste, zone dens construite

Un alt aspect problematic relevat de analiza documentațiilor derivate este utilizarea PUZ-urilor pentru a fragmenta dezvoltarea teritorială. Problema constă în aprobarea unui număr mare de PUZ-uri de mică extindere, pe parcele individuale, care rezolvă interese punctuale, dar eșuează în a crea o imagine coerentă la nivel de zonă. Consecința este un peisaj urban fragmentat, cu dezvoltări imobiliare care nu comunică între ele, străzi care nu au continuitate și o lipsă acută de spații publice la nivel de cartier. Această abordare a condus la o dezvoltare haotică în HECTA_CAROURILE din zonele de extindere recentă, unde interesul privat imediat a prevalat în fața unei viziuni publice. Implicația pentru noul PUG este necesitatea de a promova o abordare integrată. În loc de a mai aproba PUZ-uri la nivel de parcelă, autoritatea locală ar trebui să inițieze PUZ-uri directe pentru areale mai mari, care să stabilească o tramă stradală coerentă, să rezerve terenuri pentru dotări publice și să definească reguli de conformare volumetrică și estetică. Noul PUG poate delimita aceste "Unități Teritoriale de Referință" și poate condiționa orice dezvoltare viitoare de existența unui PUZ director aprobat. Această schimbare de paradigmă este esențială pentru a construi cartiere funcționale, nu doar aglomerări de locuințe.

3.3. Disfuncționalități generate de reglementări și lecții învățate

Constatarea factuală este că anumite prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism (RLU) anterior au generat efecte contrare intențiilor declarate. Problema principală a constat în ambiguitatea formulării, existența unor reglementări contradictorii și lipsa mecanismelor de control. Un exemplu concret este articolul referitor la regimul construcțiilor în zonele cu patrimoniu, care, prin formulări vagi precum "se va respecta specificul local", a permis interpretări subiective și a condus la aprobarea unor proiecte neconforme cu valoarea arhitecturală a zonei. Un alt exemplu este reglementarea privind parcare la sol în zonele centrale, care, fiind prea permisivă, a încurajat ocuparea spațiului public cu mașini în detrimentul zonelor pietonale, în KILO_CAROUL [Xo9, Yo5]. Consecința acestor neclarități a fost o aplicare neunitară a legii,



generând litigii și o degradare a calității mediului construit. Implicația directă pentru noul RLU este o necesitate absolută: fiecare articol trebuie să fie clar și cuantificabil. Termenii subiectivi trebuie înlocuiți cu parametri tehnici măsurabili (de exemplu, în loc de "culori potrivite", se vor defini "coduri de culoare acceptate"). Pentru fiecare regulă trebuie prevăzut și un mecanism de verificare, pentru a asigura aplicarea sa corectă în procesul de autorizare. Lecția învățată este că un regulament bun este unul clar, lipsit de echivoc și aplicabil.

O altă disfuncționalitate majoră a fost decalajul dintre reglementările scrise și dinamica reală a teritoriului. Problema derivă dintr-un PUG care a devenit rapid "înghețat în timp". De exemplu, zone funcționale definite ca fiind industriale au rămas neocupate, în timp ce presiunea pentru servicii și comerț a apărut în alte zone, nepregătite din punct de vedere al infrastructurii. Consecința a fost o dezvoltare "pe lângă plan", prin derogări sau construcții neautorizate, ceea ce a anulat rolul director al PUG. Această situație a fost vizibilă în special în HECTA_CAROURILE de la periferia localității, unde dinamica reală a depășit cadrul rigid al planului. Implicația pentru noul PUG este necesitatea de a încorpora un grad mai mare de flexibilitate. Noul RLU ar putea introduce conceptul de "zone mixte", care permit o coabitare controlată a funcțiunilor compatibile, sau ar putea defini "indicatori de performanță" în loc de reguli rigide, permițând soluții inovatoare. De asemenea, PUG-ul ar trebui să includă un mecanism de monitorizare și revizuire periodică (la 3-5 ani), care să permită ajustarea reglementărilor în funcție de evoluția reală a teritoriului, fără a mai aștepta expirarea termenului de 10 ani. Lecția fundamentală este că un plan urbanistic eficient nu este un produs finit, ci un proces continuu de ghidare și adaptare a dezvoltării.

4. SINTEZA CADRULUI NATURAL ȘI A RISCURILOR

Acest capitol fundamentează deciziile de planificare pe o analiză riguroasă a substratului natural și a riscurilor, transpunând datele tehnice din studii specializate într-un set de condiționări și oportunități. Constatarea este că orice formă de dezvoltare urbană trebuie să se adapteze și să respecte constrângerile impuse de cadrul natural, nu să le ignore. Problema pe care o adresează este extragerea și corelarea informațiilor din studiile de fundamentare geotehnic, hidrologic și de risc, pentru a crea o hartă de sinteză a vulnerabilităților și potențialului teritoriului. Consecința este crearea unui fundament esențial pentru zonificarea și reglementarea din cadrul Planului Urbanistic General, prin analiza succesivă a fiecărui tip de risc și evidențierea zonelor afectate și a implicațiilor pentru regimul de construire.

Metodologia aplicată în acest capitol constă în extragerea, corelarea și spațializarea informațiilor din studiile de fundamentare sectoriale, având ca scop traducerea datelor tehnice într-un limbaj normativ, direct aplicabil în PUG și RLU. Pentru fiecare tip de risc major – geotehnic, de inundații, seismic, geomorfologic și tehnologic – se urmărește un parcurs logic:

1. Identificarea constatării factuale, ancorată în datele de specialitate.
2. Definirea problemei specifice pentru planificarea teritorială.
3. Analiza consecințelor potențiale ale inacțiunii.
4. Formularea implicațiilor directe pentru reglementările urbanistice. Se utilizează sistematic grila canonică TKHC pentru a localiza cu precizie zonele afectate, asigurând o legătură directă între diaagnoză și propunerile de reglementare, garantând astfel o planificare bazată pe dovezi și aliniată la cadrul legal în vigoare, incluzând Legea nr. 350/2001, Legea nr. 575/2001 și Legea Apelor nr. 107/1996.

4.1. Construibilitate geotehnică

Constatarea factuală de la care pornește analiza este că teritoriul comunei Luciu este caracterizat, la nivel general, de o structură geotehnică relativ omogenă, dominată de depozite loessoide specifice Câmpiei Române. Studiul geotehnic de fundamentare a identificat zone cu caracteristici de construibilitate distincte: condiții bune de fundare, condiții medii și condiții dificile. Acestea din urmă sunt asociate cu strate de umpluturi antropice sau cu adâncimi reduse ale apei freatice, în special în KILO_CAROURILE adiacente luncii Călmățuiului, precum [Xo8, Yo6] și [Xo9, Yo6].

Problema clară pentru planificare constă în transpunerea acestei zonări tehnice într-un set de reguli de urbanism. Fără această corelare, există riscul autorizării construcțiilor în zone cu potențial de tasare sau instabilitate, generând costuri ridicate de remediere. Consecința directă este necesitatea ca hărțile PUG să includă o planșă de sinteză a constrângerilor geotehnice, iar Regulamentul Local de Urbanism (RLU) să conțină articole specifice. Implicația pentru RLU este că, în zonele identificate cu prezența umpluturilor necontrolate, orice autorizație de construire va fi condiționată de prezentarea unui studiu geotehnic la nivel de parcelă și de respectarea unor soluții de fundare speciale, precum piloți sau radier general.

Studiul geotehnic delimitează construibilitatea în trei categorii: favorabilă, condiționată și dificilă. Zona favorabilă, care acoperă cea mai mare parte a intravilanului actual, permite dezvoltarea cu soluții de fundare uzuale. Problema apare în zonele cu construibilitate condiționată sau dificilă, localizate în KILO_CAROURILE [Xo8, Yo6] și [Xo7, Yo7], marcate de pânza freatică la adâncimi sub 3 metri, prezența pământurilor sensibile la umezire (PSU) sau straturi de umpluturi. Consecința construirii în aceste perimetre fără măsuri speciale este apariția de tasări inegale, degradarea fundațiilor și infiltrații în subsoluri, fenomene care compromit siguranța și durabilitatea construcțiilor. Implicația pentru RLU este obligatorie: pentru aceste zone, regulamentul trebuie să impună, pe lângă studiul geotehnic de detaliu, cerințe specifice privind adâncimea minimă de fundare, necesitatea execuției de piloți sau perne de balast, și interzicerea subsolurilor sau impunerea unor soluții de hidroizolație performante. PUG trebuie să ghideze extensiile de intravilan prioritar către zonele favorabile, limitând strict extinderea în zonele cu probleme geotehnice pentru a minimiza riscurile și costurile viitoare de dezvoltare.

4.2. Risc la inundații

Constatarea factuală de bază este prezența râului Călmățui, care reprezintă principala sursă de risc la inundații. Hărțile de hazard la inundații, elaborate de Administrația Națională "Apele Române", au caracter director și, conform Legii nr. 575/2001, trebuie integrate obligatoriu în documentațiile de urbanism. Acestea delimitează benzi de inundabilitate corespunzătoare unor probabilități de depășire diferite (o dată la 10, 100 sau 1.000 de ani). Problema clară pentru PUG este integrarea acestor hărți în planșele de reglementări și traducerea lor în reguli de construire clare. Consecința ignorării delimitărilor este expunerea la un risc inacceptabil a noilor dezvoltări, cu potențiale pagube materiale și umane. Implicația directă pentru RLU este instituirea unor Zone cu Reglementări Speciale (ZRS) suprapuse peste zonificarea funcțională. În zona de inundabilitate cu

probabilitate mare (10%), care afectează HECTACAROURILE din lunca joasă, precum cele din KILOCAROU [Xo9, Yo6], trebuie instituită o interdicție totală pentru construcțiile noi de locuințe sau servicii. Pentru zona cu probabilitate redusă (1%), pot fi permise construcții, dar cu condiții stricte: supraînălțarea cotei de construire cu o gardă de siguranță peste cota de inundație, fundații speciale și interzicerea subsolurilor.

Studiul hidrologic atrage atenția și asupra riscului de băltire locală cauzată de precipitații abundente, în special în zonele depresionare cu drenaj deficitar, identificate în KILO_CAROURILE [Xo7, Yo7] și [Xo9, Yo5]. Problema este că aceste zone, deși pot genera pagube semnificative, nu sunt întotdeauna percepute ca fiind "de risc". Consecința este o dezvoltare treptată a unor areale vulnerabile. Implicația pentru RLU este condiționarea autorizării construcțiilor de realizarea unor sisteme locale de colectare a apelor pluviale, impunerea unor cote minime de construire și utilizarea de pavaje permeabile. Integrarea sitului Natura 2000 Valea Călmățuiului (ROSCI0172, ROSPA0065) adaugă complexitate: orice lucrare hidrotehnică de apărare împotriva inundațiilor trebuie proiectată astfel încât să nu afecteze negativ habitatele și speciile protejate, conform planului de management al ariei.

4.3. Risc seismic și geomorfologic

Constatarea factuală, conform normativului de proiectare seismică P100-1/2013 și hărților de zonare seismică a României, este că teritoriul comunei Luciu se încadrează într-o zonă seismică cu o valoare a accelerației de vârf a terenului pentru proiectare (ag) ce necesită aplicarea riguroasă a codului. Problema pentru planificare nu este riscul în sine, care este o constantă regională, ci vulnerabilitatea fondului construit existent, în special a clădirilor vechi, realizate fără o proiectare antiseismică adecvată. Peste 60% din clădirile din comună au fost construite înainte de 1977. Consecința unui cutremur major ar putea fi avarierea gravă a unui procent semnificativ din acestea. Implicația pentru PUG nu este de a impune noi reguli de proiectare, acestea fiind deja reglementate național, ci de a crea un cadru pentru reducerea vulnerabilității:

1. Solicitarea unei expertize tehnice pentru clădirile publice esențiale (școli, primărie) și propunerea unui program de consolidare.
2. Introducerea în RLU a obligației de expertizare a clădirilor vechi la orice intervenție de extindere sau supraetajare.

3. Delimitarea zonelor de protecție în jurul clădirilor cu risc seismic ridicat. PUG-ul trebuie să treacă de la o abordare pasivă la una activă de management al vulnerabilității.

Pe lângă riscul seismic, studiul geotehnic a identificat zone cu risc geomorfologic, precum maluri supuse eroziunii în lungul râului Călmățui. Problema este că aceste fenomene punctuale pot afecta siguranța construcțiilor adiacente. Consecința este autorizarea unor construcții în proximitatea malurilor instabile, care vor necesita ulterior lucrări costisitoare de consolidare. Implicația pentru RLU este introducerea unei "plase de siguranță" normativă. Se va stabili, conform Legii Apelor nr. 107/1996, o zonă de protecție (non aedificandi) de-a lungul malurilor Călmățuiului, cu o lățime de 10-15 metri, în interiorul căreia construcțiile să fie interzise. Pentru zonele cu potențial de tasare, identificate în HECTACAROURI din KILOCAROU [Xo8, Yo6], se aplică aceeași regulă ca pentru alte probleme geotehnice: obligativitatea unui studiu geotehnic detaliat pentru fiecare parcelă și respectarea soluțiilor de fundare indicate de acesta, măsuri cu rol preventiv esențial.

4.4. Riscuri tehnologice și antropice

Constatarea factuală, în urma analizei activităților economice, este că pe teritoriul comunei nu există obiective care să se încadreze în categoria de risc SEVESO, conform Ordinului nr. 3710/2017. Riscurile antropice provin însă din surse precum poluarea solului și a pânzei freatice din activități agricole intensive sau poluarea fonică și a aerului generată de traficul de pe drumurile județene DJ203I și DJ214A. Problema principală este identificarea și delimitarea acestor surse de risc difuz. Consecința este o degradare treptată a calității mediului și a sănătății populației. Implicația pentru PUG este adoptarea unei abordări preventive. RLU va introduce reglementări pentru a limita aceste riscuri, stabilind:

- A. Zone de protecție sanitară stricte în jurul surselor de apă potabilă;
- B. Reguli privind depozitarea și utilizarea îngrășămintelor chimice în proximitatea zonelor locuite;
- C. Condiții pentru dezvoltarea de perdele vegetale de protecție de-a lungul drumurilor județene pentru a reduce impactul zgomotului și al poluării aerului.

Pentru obiectivele cu risc tehnologic minor existente, precum stațiile de carburanți sau depozitele de substanțe pentru agricultură, problema constă în concilierea zonelor de siguranță cu funcțiunile din vecinătate. Consecința unei planificări neadecvate este expunerea populației la riscuri de accidente. Implicația pentru RLU este delimitarea acestor zone de risc ca Zone cu Reglementări



Speciale (ZRS) și impunerea de restricții severe. În interiorul acestora se vor interzice funcțiunile sensibile (locuințe, școli, spitale). Distanțele de siguranță vor fi calculate conform normativelor specifice în vigoare. PUG-ul va reglementa, de asemenea, condițiile de amplasare pentru viitoarele obiective cu risc tehnologic. Acestea vor fi orientate către zone special desemnate, la distanță sigură față de zonele rezidențiale, cum ar fi platformele de servicii de la marginea localității, în KILO_CAROUL [X10, Y05].

5. SINTEZA INFRASTRUCTURII ȘI MOBILITĂȚII

Acest capitol evaluează starea actuală și disfuncționalitățile sistemelor de infrastructură tehnică și de transport ale comunei Luciu, traducând analizele de specialitate într-o diagnoză acționabilă. Constatarea este că infrastructura și mobilitatea reprezintă coloana vertebrală a funcționalității oricărei localități, condiționând direct calitatea vieții, atractivitatea economică și potențialul de dezvoltare. Metodologia de analiză se bazează pe sinteza datelor din studiile de fundamentare, corelate cu datele oficiale disponibile, conform notei explicative a fișierului referențial 4002_FORTIS_header_20p.pdf, și cu constatările din teren. Fiecare componentă majoră – rețelele tehnico-edilitare, sistemul de transport rutier, transportul public și mobilitatea durabilă – este evaluată din perspectiva capacității, gradului de acoperire și a problemelor existente. Analiza urmărește identificarea deficitelor critice care limitează dezvoltarea și formularea de direcții clare de intervenție pentru noul Plan Urbanistic General.

5.1. Infrastructura tehnico-edilitară

Constatarea factuală principală privind infrastructura tehnico-edilitară a comunei Luciu este gradul extrem de diferențiat de acoperire a teritoriului. Sistemul de alimentare cu apă, deși prezent în ambele sate, Luciu și Caragele, cu un grad de acoperire de 98% respectiv 95%, coexistă cu absența totală a rețelei de canalizare centralizată. Alimentarea cu energie electrică are o acoperire de 99% în zonele locuite, dar rețeaua de distribuție a gazelor naturale este inexistentă. Problema clară derivată din această situație este dublă: pe de o parte, o vulnerabilitate sanitară și de mediu majoră cauzată de lipsa canalizării și a unui sistem de epurare, iar pe de altă parte, un handicap competitiv și de confort generat de absența rețelei de gaze naturale. Consecința directă a utilizării pe scară largă a sistemelor individuale de colectare a apelor uzate (fose septice adesea neconforme) este riscul iminent de poluare a pânzei freatice, un risc accentuat în KILO_CAROURILE cu densitate mare de locuire, precum [Xo9, Yo5] în satul Luciu și [Xo7, Yo7] în Caragele. Implicația pentru PUG și RLU este fundamentală: extinderea rețelei de canalizare devine o prioritate absolută. Noul PUG trebuie să rezerve coridoarele tehnice necesare pentru viitoarea rețea și pentru o stație de epurare, iar RLU trebuie să condiționeze autorizarea construcțiilor noi în zonele de extindere de prevederea unor soluții de epurare individuale performante sau de racordarea la un sistem centralizat, odată ce acesta va fi disponibil. Similar, absența gazelor naturale limitează

opțiunile de dezvoltare economică și crește costurile pentru populație, făcând necesară includerea în strategia PUG a unui proiect pe termen mediu pentru extinderea acestei rețele.

Analiza detaliată a sistemului de alimentare cu apă, deși pare funcțional la nivel general, relevă probleme de capacitate și o stare tehnică precară a rețelei în anumite sectoare. Constatarea factuală, bazată pe datele operatorului regional, indică pierderi în rețea estimate la 35% în zonele cu conducte vechi, în special în HECTACAROURILE din centrul istoric al satului Luciu, precum [X09, Y05] · ($\Delta X=400$ m, $\Delta Y=500$ m). Problema clară este că, pe măsură ce localitatea se va dezvolta și consumul va crește, aceste pierderi vor pune presiune pe sistem, putând duce la avarii frecvente și la o calitate redusă a serviciului. Consecința este o limitare a potențialului de dezvoltare, deoarece orice nouă extindere a rețelei în zonele de intravilan propus trebuie să ia în calcul nu doar consumul viitor, ci și capacitatea reală, diminuată de pierderi, a sistemului existent. Implicația pentru PUG este necesitatea de a corela propunerile de extindere a intravilanului cu un program de reabilitare a rețelei de apă. Planul de investiții aferent PUG trebuie să includă, în mod prioritar, proiecte de înlocuire a conductelor uzate, în special în KILOCAROU [X09, Y05]. De asemenea, RLU poate introduce reglementări privind utilizarea rațională a apei, cum ar fi obligativitatea instalării de sisteme de contorizare inteligentă pentru noile construcții și promovarea sistemelor de recuperare a apei pluviale pentru uz menajer și irigații. Această abordare duală, de reabilitare a rețelei și de management al consumului, este singura soluție sustenabilă pe termen lung pentru a asigura o alimentare cu apă sigură și eficientă.

În ceea ce privește rețeaua de energie electrică, deși acoperirea este extinsă, constatarea factuală este că infrastructura, în special posturile de transformare, este dimensionată pentru un consum predominant casnic și este suprasolicitată în zonele de extindere. Problema clară apare la interfața cu dezvoltarea economică: orice investiție de tip industrial sau servicii cu un consum energetic ridicat, propusă în KILOCAROURILE desemnate pentru activități economice precum [X10, Y05], va necesita o supradimensionare a rețelei. Consecința este că absența unei infrastructuri electrice adecvate poate deveni o barieră majoră în atragerea investitorilor, chiar dacă PUG-ul alocă terenuri pentru aceștia. Implicația pentru PUG este că simpla delimitare a unei zone economice nu este suficientă. Este necesară o colaborare strânsă cu operatorul de distribuție a energiei electrice pentru a elabora un plan de dezvoltare a rețelei, care să anticipeze nevoile viitoare. PUG-ul trebuie să rezerve terenurile necesare pentru amplasarea de noi posturi de transformare și pentru coridoarele liniilor de medie tensiune. RLU poate condiționa autorizarea unor proiecte economice mari de participarea investitorului la co-finanțarea lucrărilor de extindere a rețelei electrice,

creând un mecanism de dezvoltare echitabil. Iluminatul public, deși prezent pe arterele principale, este deficitar pe aproximativ 40% din străzile secundare, în special în satul Caragele, în HECTACAROURILE din KILO_CAROUL [Xo7, Yo7], ceea ce reduce siguranța și confortul pe timp de noapte. PUG-ul trebuie să includă un program de extindere și modernizare a sistemului de iluminat public, cu trecerea la tehnologii eficiente energetic (LED), un proiect cu impact direct și imediat asupra calității vieții.

5.2. Sistemul de transport rutier

Constatarea factuală fundamentală este că rețeaua rutieră a comunei Luciu este structurată pe două axe principale: drumurile județene DJ203I, care asigură legătura nord-sud între Cilibia și Pogoanele, și DJ214A, care face legătura spre est cu Largu și Rușețu. Aceste două artere, care se intersectează în KILO_CAROUL [Xo9, Yo5] din centrul comunei, preiau cea mai mare parte a traficului de tranzit și local. Problema clară este starea tehnică precară a acestor drumuri, necesitând reabilitare completă din cauza gropilor, a acostamentelor degradate și a lățimii insuficiente a părții carosabile. Consecința este o viteză redusă de deplasare, un grad scăzut de siguranță rutieră și costuri ridicate de transport, factori care afectează negativ atât locuitorii, cât și potențialul economic al comunei. Implicația pentru PUG este că modernizarea acestor drumuri județene reprezintă o prioritate strategică, deși implementarea depinde de Consiliul Județean Buzău. Rolul PUG-ului este de a:

1. stabili profilul stradal necesar pentru aceste drumuri în traversarea localității, prevăzând benzi suplimentare, trotuare și piste pentru biciclete;
2. reglementa în RLU o zonă de protecție a drumului, conform OG 43/1997, pentru a preveni construcțiile în proximitatea sa și a permite viitoare modernizări;
3. fundamenta necesitatea acestor lucrări în fața autorității județene, prin analize de trafic și de impact economic.

Rețeaua de drumuri comunale și satești, care asigură accesul la proprietăți, prezintă deficiențe și mai accentuate. Constatarea factuală este că 65% din lungimea totală a acestora sunt neasfaltate, fiind greu practicabile în perioadele cu precipitații. Problema este, așadar, un deficit major de infrastructură rutieră de bază. Cele mai critice situații se regăsesc în zonele de extindere recentă, precum HECTACAROURILE din sudul localității Luciu ([Xo9, Yo6]), și pe străzile secundare din satul Caragele, în KILOCAROUL [Xo7, Yo7]. Consecința este un acces dificil pentru vehiculele de

intervenție, o uzură accelerată a autovehiculelor și o percepție generală de neglijare a spațiului public. Implicația pentru PUG este necesitatea elaborării unui program multianual, ierarhizat, de asfaltare a străzilor. PUG-ul trebuie să stabilească criterii de prioritizare, precum numărul de locuitori deserviți, importanța străzii în rețeaua locală și legătura cu obiective de interes public. Pe baza acestor criterii, se va elabora o listă de străzi prioritare pentru modernizare, care va sta la baza planificării bugetare anuale. RLU, la rândul său, trebuie să stabilească profiluri stradale minime obligatorii pentru orice nouă dezvoltare, asigurându-se că extinderea intravilanului se face pe baza unei trame stradale dimensionate corespunzător.

Tabel 2 - Prioritizarea intervențiilor de modernizare a străzilor în funcție de importanța funcțională

Prioritate	Nume Stradă / Sector	Localizare (KILOCAROU)	Criterii de Prioritizare
1 (Urgent)	Str. Principală, Caragele	[X07, Y07]	Deservește majoritatea satului; legătură cu școala.
1 (Urgent)	Str. de legătură zona de extindere sud	[X09, Y06]	Densitate mare de construcții noi; acces deficitar.
2 (Mediu)	Str. Bisericii, Luciu	[X09, Y05]	Conectează zona centrală cu zona rezidențială.
2 (Mediu)	Drum Comunal DC123 (tronson)	[X08, Y07]	Legătură inter-satească secundară.
3 (Scăzut)	Străzi secundare periferice	Diverse	Număr redus de locuitori deserviți; trafic local scăzut.

Un alt aspect critic al sistemului rutier este lipsa unor soluții adecvate de gestionare a traficului și a parcărilor în zona centrală. Constatarea este că intersecția dintre DJ203I și DJ214A, localizată în HECTA_CAROUL [X09, Y05] · ($\Delta X=400$ m, $\Delta Y=500$ m), funcționează ca un punct de conflict major din cauza lipsei benzilor de virare, vizibilității reduse și parcării neregulamentare. Problema este că această zonă concentrează principalele funcțiuni de interes public (primărie, magazine, școală), generând fluxuri convergente de pietoni și vehicule într-un spațiu prost organizat. Consecința este un risc ridicat de accidente și un nivel de confort urban foarte scăzut. Implicația pentru PUG este necesitatea de a propune o reconfigurare a acestei zone. Soluțiile pot include

realizarea unui sens giratoriu, lărgirea intersecției și crearea de benzi dedicate, sau amenajarea unor parcuri publice la o distanță rezonabilă. RLU trebuie să completeze aceste măsuri prin reglementări clare privind staționarea, interzicând oprirea în zonele care afectează vizibilitatea. Amenajarea de trotuare continue și sigure este, de asemenea, o prioritate absolută pentru a proteja pietonii.

5.3. Transportul public

Constatarea factuală este că serviciul de transport public în Comuna Luciu este asigurat de două rute de microbuz care fac legătura cu municipiul Buzău și orașul Pogoanele. Frecvența este redusă, cu patru curse pe zi în timpul săptămânii și două în weekend. Nu există un sistem de transport public local care să lege satele între ele. Problema clară este accesibilitatea redusă pentru persoanele fără autoturism personal, în special pentru elevi și vârstnici. Consecința este o dependență cvasitotală de transportul privat, limitând accesul la servicii și locuri de muncă. Implicația pentru PUG nu poate fi propunerea unui sistem local costisitor, ci măsuri de îmbunătățire: identificarea și propunerea amenajării unor stații civilizate (cu refugii, bănci, adăpost) în puncte cheie din KILO_CAROURILE [X09, Y05] (centru Luciu) și [X07, Y07] (centru Caragele), pentru a crește confortul și siguranța călătorilor.

O analiză a distribuției spațiale a serviciului arată că zonele îndepărtate ale comunei sunt complet neacoperite. Problema este izolarea acestor zone și dificultatea locuitorilor de a accesa centrul. Consecința este accentuarea tendințelor de depopulare și o dependență totală de vehicule personale. Implicația pentru PUG este necesitatea de a explora soluții flexibile. Pe lângă optimizarea rutelor existente, în colaborare cu Consiliul Județean, PUG-ul poate propune, ca proiect pilot, implementarea unui sistem de transport la cerere (demand-responsive transport) sau utilizarea transportului școlar dedicat pentru a prelua și alți călători în afara orelor de program. RLU poate stimula dezvoltarea de servicii de proximitate pentru a reduce nevoia de deplasare. Autorizarea unor mici magazine mixte sau cabinete medicale în HECTA_CAROURI precum cele din periferia satului Caragele ar putea reduce presiunea pe sistemul de transport. PUG-ul trebuie să adopte o viziune integrată, în care planificarea transportului este corelată cu planificarea funcțiunilor, pentru a crea o localitate mai accesibilă.

5.4. Mobilitate durabilă

Constatarea factuală este absența cvasitotală a unei infrastructuri dedicate mobilității durabile în Comuna Luciu. Nu există piste pentru biciclete, iar trotuarele sunt prezente doar fragmentar și într-o stare precară. Problema clară este că, în lipsa unei alternative sigure, mersul pe jos și cu bicicleta sunt descurajate, deși ar putea reprezenta o soluție eficientă pentru deplasările scurte. Consecința este dominarea transportului motorizat, cu efecte negative precum poluare, zgomot, risc de accidente și un stil de viață sedentar. Implicația pentru noul PUG este una strategică: crearea unei rețele coerente pentru mobilitatea alternativă trebuie să devină un pilon al dezvoltării. PUG-ul trebuie să propună o rețea de trotuare continue pe toate străzile principale și o rețea de piste pentru biciclete care să lege cele două sate, Luciu și Caragele, precum și principalele puncte de interes. Coridorul râului Călmățui, în KILO_CAROURILE [Xo8, Yo6] și [Xo9, Yo6], poate fi valorificat pentru a crea un traseu velo-pietonal atractiv.

Implementarea unei rețele pentru mobilitate durabilă se confruntă cu problema spațiului limitat. Pe multe străzi, lățimea actuală este insuficientă. Consecința este că orice propunere trebuie însoțită de o regândire a profilului stradal. Implicația pentru RLU este necesitatea de a stabili profiluri stradale diferențiate. Pentru drumurile județene, profilul trebuie să includă obligatoriu trotuare de o lățime minimă de 1,5 metri și, unde este posibil, o pistă pentru biciclete. Pentru străzile comunale principale, se pot defini profiluri care să integreze trotuar și pistă, chiar cu prețul eliminării parcării pe o parte sau instituirii de sensuri unice. Pentru străzile secundare, se poate opta pentru conceptul de "străzi partajate" cu viteză limitată la 30 km/h. O problemă particulară este lipsa de continuitate a trotuarelor în fața proprietăților private. RLU trebuie să intervină cu o regulă clară: orice amenajare a accesului auto trebuie să fie subordonată continuității trotuarului. PUG-ul poate propune și un program de amenajare a spațiilor publice centrale, în HECTA_CAROURILE din [Xo9, Yo5], cu prioritate pentru pietoni, creând piațete care să încurajeze viața socială.

6. SINTEZA PATRIMONIULUI, PEISAJULUI ȘI IDENTITĂȚII

Acest capitol sintetizează capitalul cultural și natural al comunei Luciu, traducând inventarul de resurse într-un set de obligații și oportunități concrete pentru noul Plan Urbanistic General. Demersul integrează datele din studiul istoric, analiza de patrimoniu, studiul peisagistic și documentația sitului Natura 2000, filtrându-le prin prisma legislației în vigoare, în special Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Analiza se concentrează pe identificarea valorilor, a presiunilor și a conflictelor, cu scopul de a fundamenta măsuri coerente de protecție, conservare și valorificare.

6.1. Patrimoniu cultural construit și arheologic

Teritoriul administrativ al comunei Luciu deține patru situri arheologice protejate, localizate în satul Caragele, dintre care două sunt clasate ca monumente istorice (LMI) în grupa valorică B. Acestea sunt așezarea hallstattiană (RAN 47319.01) de pe terasa Călmățuiului, clasificată ca LMI cu codul BZ-I-s-B-02209, și așezarea culturii Sântana de Mureș - Cerneahov (RAN 47319.02) de la "Movila Lungă", clasificată LMI cu codul BZ-I-s-B-02210. Siturile sunt localizate în zona de nord a comunei, în KILO_CAROURILE [X31, Y20], respectiv [X14, Y12]. Problema principală este dublă:

1. O stare de conservare precară și o vulnerabilitate extremă la activitățile agricole, fiind situri de suprafață neexcavate sistematic.
2. O lipsă totală de semnalizare sau punere în valoare turistică.

Consecința este pierderea treptată, ireversibilă, a unor mărturii istorice valoroase prin distrugerea contextelor arheologice. Implicația pentru PUG și RLU este una de maximă urgență: transpunerea obligatorie a acestor situri în planșele de reglementări și instituirea unui regim de protecție clar. Conform Legii 422/2001, pentru fiecare monument istoric trebuie delimitată o zonă de protecție. RLU trebuie să definească această zonă și să impună reguli stricte: interzicerea lucrărilor de construire fără avizul Ministerului Culturii și obligativitatea supravegherii arheologice pentru orice intervenție în sol.

"Legea nr. 422/2001, în articolul 3, definește monumentele istorice ca bunuri imobile de valoare excepțională, iar articolul 9 impune obligația proprietarilor și a autorităților locale de a le proteja." [Parlamentul României, "Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice", Art. 3,

Art. 9, Monitorul Oficial, 2001]. O problemă suplimentară este faptul că terenurile siturilor arheologice se află în proprietate privată, iar delimitările din LMI și RAN sunt aproximative. Consecința este o presiune antropică neintenționată și o dificultate în aplicarea legii. Implicația pentru PUG este că, pe lângă instituirea zonelor de protecție, trebuie să inițieze o campanie de cercetări de suprafață pentru a clarifica extinderea reală a siturilor, în colaborare cu instituțiile de specialitate. Pe baza acestor cercetări, RLU poate institui o "Zonă de Potențial Arheologic Evidențiat" (ZPAE), mai largă decât zona de protecție strictă, unde orice lucrare de construire sau excavare să fie condiționată de realizarea unui diagnostic arheologic preventiv. Neîndeplinirea acestor obligații poate duce la blocarea avizării PUG-ului de către Ministerul Culturii.

6.2. Zone construite protejate și regim de protecție

Comuna Luciu nu deține, la acest moment, nicio Zonă Construită Protejată (ZCP) aprobată conform legii. Problema clară este vulnerabilitatea extremă a fondului construit tradițional, care definește caracterul specific al așezărilor rurale, în fața intervențiilor necontrolate (demolări, extinderi neadecvate, materiale și culori nepotrivite). Consecința este pierderea coerenței și a specificului local, vizibilă în special pe arterele principale din HECTA_CAROURILE centrale ale satelor Luciu și Caragele. Implicația pentru noul PUG este una strategică: trebuie să propună delimitarea unor zone construite protejate, fundamentată pe un studiu istoric. Propunerea trebuie să vizeze axul principal al satului Luciu și nucleul istoric al satului Caragele.

Definirea unei ZCP necesită un capitol distinct în RLU, cu prevederi clare menite să ghideze intervențiile viitoare. Problema este echilibrul dintre protecție și dezvoltare. Consecința este că un regulament eficient trebuie să fie clar, predictibil și susținut de instrumente de consiliere. Implicația pentru RLU este formularea unor reguli precise, sintetizate în tabelul de mai jos, completate de un ghid de bune practici ilustrat, pentru a crește gradul de înțelegere și acceptare.

Categorie Regulament	Propunere de Reglementare pentru ZCP Luciu / Caragele	Justificare
Funcțiuni	Permise: locuințe, servicii nepoluante, comerț de proximitate, turism rural. Interzise: producție industrială, depozitare en-gros, service auto.	Mentținerea caracterului rezidențial și a unei atmosfere liniștite.

Categorie Regulament	Propunere de Reglementare pentru ZCP Luciu / Caragele	Justificare
Volumetrie	Regim de înălțime: Maxim P+1E+M. Aliniere: La frontul stradal existent. POT max: 40%.	Păstrarea scării și a coerenței fronturilor stradale tradiționale.
Materiale	Învelitori: țiglă ceramică sau tablă fălțuită de culoare închisă. Fațade: tencuieli simple, vopsitorii în culori pastelate. Tâmplărie: lemn sau PVC imitând lemnul.	Asigurarea unui aspect unitar și respectarea materialității tradiționale.
Intervenții	Orice modificare a fațadei, a volumetriei sau a acoperișului necesită avizul autorității competente în domeniul protejării patrimoniului.	Controlul calității intervențiilor pentru a preveni alterarea caracterului arhitectural.

Tabel 3 - Propuneri de reglementare urbanistică pentru Zona Construită Protejată (ZCP) Luciu / Caragele

6.3. Peisaj, identitate locală și potențial turistic

Peisajul comunei Luciu este definit de două elemente majore: peisajul agricol specific Câmpiei Bărăganului și coridorul natural al luncii râului Călmățui. Acesta din urmă, protejat ca sit Natura 2000 (ROSCI0172 și ROSPA0065), are o valoare excepțională. Problema este presiunea antropică (extinderea terenurilor agricole, poluare difuză) care degradează habitatele. Consecința este diminuarea biodiversității și a potențialului ecoturistic. Implicația pentru PUG este obligatorie: integrarea planului de management al sitului Natura 2000 și stabilirea în RLU a unei zone de protecție de-a lungul Călmățuiului, în KILO_CAROURILE de la [X07, Y06] până la [X10, Y07]. În această zonă se vor interzice schimbarea categoriei de folosință, utilizarea anumitor pesticide și realizarea de construcții noi, cu excepția celor de strictă necesitate pentru managementul sitului sau pentru ecoturism.



Identitatea locală este construită și din elemente vernaculare, precum tipologia gospodăriei tradiționale. Problema este dispariția accelerată a acestor elemente, neprotejate legal. Consecința este o pierdere a "spiritului locului" și o uniformizare culturală. Implicația pentru PUG și RLU este introducerea de recomandări și condiționări pentru noile construcții, vizând preluarea elementelor compoziționale ale arhitecturii tradiționale. Valorificarea acestor elemente este strâns legată de potențialul turistic, confirmat și de consultarea publică. PUG-ul poate propune un "traseu al identității locale", care să lege monumentele arheologice de la Caragele (în KILO_CAROURILE [Xo8, Yo7] și [X14,Y12]), peisajul Văii Călmățuiului și exemplele de arhitectură vernaculară din Luciu ([Xo9, Yo5]). Acest traseu, marcat și dotat cu puncte de informare, poate fi promovat ca produs turistic, generând venituri alternative și crescând gradul de conștientizare privind valoarea patrimoniului.

7. SINTEZA CADRULUI SOCIO-ECONOMIC

Acest capitol integrează concluziile studiilor demografice, economice și sociale pentru a contura o imagine completă a comunității din comuna Luciu. Analiza se concentrează pe dinamica populației, pe structura economică locală, pe calitatea locuirii și pe accesul la servicii publice esențiale, având ca scop final identificarea disparităților, a vulnerabilităților și a oportunităților de dezvoltare, în conformitate cu Legea nr. 350/2001. Dezvoltarea urbană nu poate fi un exercițiu pur tehnic, ci trebuie să fie profund ancorată în realitățile socio-economice și să răspundă în mod direct nevoilor și aspirațiilor comunității.

Metodologia utilizată pentru această sinteză implică o corelare a datelor cantitative din surse oficiale, precum cele de la Institutul Național de Statistică (INS) și evidențele autorităților locale (LOC), cu analizele calitative extrase din studiile de fundamentare și cu percepțiile comunității, colectate în procesul de consultare publică. Se urmărește o înțelegere a tendințelor și a relațiilor de cauzalitate dintre fenomene, precum legătura dintre declinul demografic și lipsa de diversitate economică. Fiecare domeniu major – demografie, economie, locuire și servicii – este analizat într-un subcapitol dedicat, pentru a asigura claritatea și profunzimea analizei, culminând cu o imagine de ansamblu care va fundamenta propunerile de dezvoltare strategică din cadrul Planului Urbanistic General (PUG).

7.1. Dinamica demografică

Constatarea factuală principală, confirmată de datele oficiale ale recensămintelor, este că populația comunei Luciu se află într-un proces de declin demografic și de îmbătrânire accentuată. Populația totală a scăzut de la 4.804 locuitori în 2011 la 4.093 în 2021, ceea ce reprezintă o scădere de 14,8%. Problema clară nu este doar scăderea numerică, ci și modificarea structurii pe grupe de vârstă, ponderea populației vârstnice (peste 65 de ani) crescând la 23,7% din total, mult peste media națională. Consecința directă a acestui dublu fenomen – depopulare și îmbătrânire – este o presiune crescândă pe sistemul de servicii sociale și de sănătate, o reducere a forței de muncă active și o vitalitate economică și socială diminuată. Implicația pentru PUG și RLU este una strategică: orice propunere de dezvoltare trebuie să pornească de la această realitate demografică. Extinderea nejustificată a intravilanului devine greu de fundamentat; prioritatea trebuie să fie regenerarea fondului construit existent, îmbunătățirea calității vieții pentru a reține populația tânără și adaptarea serviciilor publice la nevoile unei populații în curs de îmbătrânire. RLU poate introduce

reglementări care să încurajeze reconversia clădirilor vechi, neutilizate, în locuințe pentru tineri sau în centre de zi pentru vârstnici.

Fenomenul migrației, în special a tinerilor absolvenți către centrele urbane mai mari precum Buzău sau București, este principalul motor al acestui declin. Problema este un cerc vicios: lipsa oportunităților economice locale și a serviciilor de calitate (educație, sănătate, agrement) determină plecarea tinerilor, ceea ce reduce și mai mult atractivitatea comunei pentru noi investiții. Datele statistice locale indică un sold migratoriu negativ constant în ultimul deceniu, afectând în special satul Caragele. Consecința este o pierdere de capital uman, esențial pentru orice formă de dezvoltare. Implicația pentru PUG este că acesta trebuie să acționeze ca un instrument de contra-strategie. Este necesară delimitarea unor zone în KILO_CAROURILE cu accesibilitate bună, precum [X10, Y05], unde RLU să permită o mai mare flexibilitate pentru dezvoltarea de mici afaceri non-agricole. Abordarea trebuie să fie una integrată, în care planificarea spațială susține în mod direct obiectivele de dezvoltare economică și socială, cu scopul de a face comuna Luciu un loc unde tinerii să aleagă să rămână sau să se întoarcă.

Disparitățile teritoriale în cadrul comunei reprezintă o altă problemă demografică semnificativă. Satul reședință, Luciu, concentrează majoritatea populației și a serviciilor, în timp ce satul Caragele, situat în KILO_CAROUL [X07, Y07], se confruntă cu un declin și mai accentuat. Consecința este o tendință de izolare și marginalizare a acestui sat, cu un acces mai dificil la servicii esențiale. Implicația pentru PUG este necesitatea de a adopta o strategie policentrică la scară mică. Pe lângă consolidarea rolului de centru al satului Luciu, PUG-ul trebuie să includă măsuri specifice pentru revitalizarea satului Caragele. Acestea ar putea include menținerea și modernizarea școlii și a grădiniței, propunerea înființării unui mic centru multifuncțional (cu punct farmaceutic și spațiu de socializare) și îmbunătățirea drumului de legătură. RLU poate, de asemenea, să introducă reglementări diferențiate, care să stimuleze mici investiții în Caragele, de exemplu, prin permiterea unor indicatori urbanistici mai favorabili pentru proiectele care generează locuri de muncă. Fără o astfel de abordare echilibrată, decalajul dintre cele două sate riscă să se adâncească.

7.2. Structura economică

Constatarea factuală dominantă este că economia comunei Luciu se bazează aproape exclusiv pe agricultură, specifică Câmpiei Bărăganului, peste 85% din teritoriul administrativ fiind ocupat de terenuri agricole, iar un procent similar din populația activă lucrează în acest sector. Problema clară este vulnerabilitatea economică generată de această mono-activitate, economia locală fiind

extrem de dependentă de condițiile climatice, de fluctuațiile prețurilor la produsele agricole și de politicile de subvenții. Consecința este o reziliență economică scăzută și o lipsă de perspective pentru forța de muncă non-agricolă. Implicația pentru PUG și RLU este vitală: diversificarea economică trebuie să devină un obiectiv strategic central. PUG-ul trebuie să identifice și să delimiteze zone cu potențial pentru dezvoltarea altor activități. În KILOCAROURILE situate de-a lungul drumurilor județene, precum [X10, Y05], RLU ar putea permite dezvoltarea de unități de procesare a produselor agricole, depozite logistice sau servicii pentru utilaje agricole. De asemenea, potențialul ecoturistic al Văii Călmățuiului, în KILOCAROURILE [X08, Y06] și [X09, Y06], ar putea fi valorificat prin reglementări care să permită construirea de pensiuni și infrastructură turistică cu impact redus.

Analiza structurii de proprietate și a modului de exploatare a terenurilor agricole relevă o altă problemă: deși suprafața agricolă este extinsă, aceasta este fragmentată, iar o parte semnificativă este lucrată în arendă de către marii operatori agricoli. Acest model de exploatare generează o valoare adăugată redusă la nivel local, profiturile concentrându-se la nivelul marilor operatori, iar numărul de locuri de muncă generate fiind limitat din cauza mecanizării. Consecința este că, deși comuna dispune de o resursă naturală valoroasă, beneficiile economice pentru comunitate sunt sub potențial. Implicația pentru PUG este că poate crea un cadru care să încurajeze forme de agricultură cu valoare adăugată mai mare, sprijinind prin reglementări înființarea de asociații agricole locale sau definind în RLU "zone de susținere a agriculturii ecologice", unde să se acorde facilități pentru dezvoltarea de ferme organice, pentru a trece de la o economie bazată pe cantitate la una bazată pe calitate.

Sectorul non-agricol este subdezvoltat, fiind reprezentat de un număr mic de magazine de proximitate și prestatori de servicii de bază, concentrate în KILOCAROU central [X09, Y05]. Problema este lipsa acută de locuri de muncă în afara agriculturii, principalul factor de expulzie pentru populația tânără. Consecința este o dependență economică totală de un singur sector. Implicația pentru PUG este necesitatea de a crea un mediu favorabil afacerilor. RLU poate permite amenajarea de spații comerciale sau de birouri la parterul locuințelor, transformarea anexelor în mici ateliere sau spații de cazare turistică și stabilirea unor reguli simple pentru afacerile la domiciliu. PUG-ul poate, de asemenea, să identifice terenuri în proprietatea publică, în HECTACAROURILE din [X10, Y05] · ($\Delta X=200$ m, $\Delta Y=300$ m), și să le aloce pentru crearea unui mic "incubator de afaceri" local.

Tabel 4 - Analiza SWOT a economiei locale din comuna Luciu

Analiza SWOT a Economiei Locale	Strengths (Puncte Tari)	Weaknesses (Puncte Slabe)	Opportunities (Oportunități)	Threats (Amenințări)
Factori Interni	1. Suprafață agricolă extinsă și de bună calitate. 2. Conectivitate regională prin DJ-uri.	1. Dependență extremă de agricultură (mono- activitate). 2. Valoare adăugată locală redușă.		
Factori Externi			1. Creșterea cererii pentru produse locale și ecologice. 2. Fonduri europene pentru dezvoltare rurală.	1. Fluctuațiile de preț pe piața agricolă. 2. Riscuri climatice (secetă, inundații).

7.3. Calitatea locuirii

Constatarea factuală, bazată pe datele recensământului din 2021, este că fondul de locuințe al comunei este caracterizat printr-o vechime considerabilă, peste 60% din locuințe fiind construite înainte de 1980, din materiale tradiționale și cu un grad redus de confort. Problema clară este calitatea precară a locuirii, multe locuințe vechi nedisponând de grup sanitar în interior sau de un sistem eficient de încălzire. Consecința este un nivel scăzut al calității vieții, cu implicații asupra sănătății și o vulnerabilitate energetică și structurală crescută. Implicația pentru PUG este necesitatea unui program coerent de sprijin pentru reabilitarea fondului locativ. PUG-ul poate propune înființarea unui birou local de consiliere energetică și structurală și atragerea de fonduri pentru programe de reabilitare, iar RLU poate introduce stimulente pentru proprietarii care își modernizează locuințele, respectând specificul arhitectural local.

O altă problemă este aspectul neîngrijit al spațiului public din zonele rezidențiale. Constatarea este că multe străzi secundare nu au trotuare, spații verzi sau mobilier urban, o calitate scăzută a mediului ambiental care descurajează interacțiunile sociale. Consecința este retragerea vieții sociale în spațiul privat, fenomen accentuat în HECTACAROURILE periferice din [Xo7, Yo7] și [Xo9, Yo6]. Implicația pentru PUG și RLU este extinderea conceptului de "locuire" dincolo de parcela privată. RLU trebuie să conțină reguli clare și obligatorii privind amenajarea spațiului din fața proprietății, incluzând obligația de a realiza un trotuar, de a planta arbori și de a respecta standarde pentru garduri. PUG-ul poate completa aceste măsuri prin propunerea unor proiecte de amenajare a unor mici spații publice de proximitate (piațete, locuri de joacă) în KILOCAROURILE menționate, pentru a crește coeziunea socială.

7.4. Echipamente și servicii publice

CONSTATAREA FACTUALĂ este că echipamentele și serviciile publice sunt concentrate aproape exclusiv în satul reședință, Luciu, unde se găsesc primăria, școala gimnazială, grădinița, dispensarul uman și căminul cultural, în timp ce satul Caragele dispune doar de o școală primară și o grădiniță.

PROBLEMA CLARĂ este o disparitate majoră în accesul la servicii esențiale, locuitorii din Caragele, în special cei fără transport propriu, accesând cu dificultate serviciile medicale și administrative.

CONSECINȚA este o inechitate teritorială care contribuie la marginalizarea satului Caragele, localizat în KILO_CAROUL [Xo7, Yo7]. Implicația pentru PUG este că strategia de dezvoltare a dotărilor trebuie să aibă ca prioritate reducerea acestui decalaj, prin soluții precum înființarea unui punct de lucru al primăriei în Caragele, organizarea unui cabinet medical mobil sau crearea unui mic centru comunitar. RLU poate încuraja dezvoltarea de servicii private în Caragele, prin acordarea de facilități urbanistice.

Chiar și în satul de reședință, se constată deficiențe calitative. Problema nu este absența clădirilor, ci starea fizică și dotarea acestora. Studiile de fundamentare indică faptul că clădirea școlii necesită lucrări de reabilitare termică, căminul cultural este subutilizat, iar spațiile pentru activități sportive sunt inexistente. Consecința este o calitate scăzută a serviciilor publice, reducând atractivitatea comunei. Implicația pentru PUG este includerea în planul de investiții a unor proiecte prioritare pentru modernizarea infrastructurii publice existente în KILO_CAROUL central [Xo9, Yo5]. Pe



lângă reabilitare, PUG-ul trebuie să identifice nevoi noi: în contextul îmbătrânirii populației, devine necesară propunerea unui centru de zi pentru vârstnici, iar pentru tineri, se poate propune amenajarea unui teren de sport multifuncțional. PUG-ul trebuie să rezerve terenurile necesare pentru aceste noi dotări, asigurând că dezvoltarea viitoare nu va fi blocată de lipsa de spațiu.

8. SINTEZA CONSULTĂRII PUBLICE ȘI A FACTORILOR INTERESAȚI

Metodologia aplicată în acest capitol este o sinteză calitativă și cantitativă a datelor colectate, conform contractului nr. 772/07.03.2025, prin trei seturi de chestionare dedicate (cetățeni, specialiști, mediul de afaceri), minutele dezbaterilor publice și notele din întâlnirile cu reprezentanții societății civile. Procesul a implicat:

1. Colectarea și centralizarea materialelor;
2. Clasificarea problemelor pe domenii tematice (infrastructură, mediu, servicii);
3. Analiza frecvenței problemelor semnalate;
4. Identificarea zonelor de consens și de conflict. Scopul este construirea unei hărți clare a problemelor și nevoilor percepute de comunitate, pentru a crea o fundamentare legitimă și ancorată în realitate pentru noul Plan Urbanistic General (PUG).

8.1. Percepția cetățenilor asupra calității vieții și a problemelor locale

Constatarea factuală, rezultată din chestionare și întâlniri directe, este că percepția cetățenilor asupra calității vieții în comuna Luciu este dominată de nemulțumiri legate de starea infrastructurii de bază. Problema clară, semnalată de peste 75% dintre participanți, este starea infrastructurii rutiere, definită prin drumuri comunale și sătești neasfaltate și lipsa trotuarelor. Zonele critice menționate constant sunt străzile secundare din satul Caragele, în KILOCAROU [Xo7, Yo7], și zonele de extindere recentă din Luciu, în KILOCAROU [Xo9, Yo6]. A doua problemă majoră este lipsa rețelei de canalizare, iar a treia este legată de calitatea serviciilor publice și lipsa oportunităților de agrement pentru tineri. Consecința acestei percepții este un sentiment de neglijare, care contribuie la migrația populației tinere. Implicația pentru PUG este clară: programul de investiții trebuie să răspundă direct acestor priorități, iar Regulamentul Local de Urbanism (RLU) trebuie să impună standarde de calitate pentru noile dezvoltări, ancorând diagnoza în realitatea trăită.

Constatarea este că, pe lângă probleme, consultarea publică a relevat și 4 propuneri concrete, frecvent menționate. Acestea sunt:

1. Amenajarea malurilor râului Călmățui ca zonă de agrement, în KILO_CAROURILE [Xo8, Yo6] și [Xo9, Yo6];



2. Înființarea unei piețe agro-alimentare moderne;
3. Crearea unui teren de sport multifuncțional pentru tineri;
4. Extinderea iluminatului public. Problema este că resursele financiare ale comunei sunt limitate.

Consecința este că planul nu poate prelua simultan toate propunerile. Implicația este necesitatea utilizării unei matrice de prioritizare care să evalueze fiecare propunere conform unor criterii clare: numărul de beneficiari, costul estimat, impactul asupra calității vieții, fezabilitatea tehnică și alinierea strategică, sintetizate în tabelul de mai jos. PUG-ul va construi astfel o foaie de parcurs realistă.

Tabel 5 - Probleme principale semnalate de cetățeni și direcții de intervenție prioritare

Domeniu	Probleme Principale Semnalate de Cetățeni	Propuneri Concrete Frecvente	Prioritate (Analiză Internă)
Infrastructură	1. Starea drumurilor comunale/sătești. 2. Lipsa canalizării.	1. Asfaltarea străzilor (prioritar Caragele). 2. Extinderea iluminatului public.	1 (Urgentă)
Servicii	1. Calitate redusă servicii medicale. 2. Accesibilitate redusă.	1. Înființare punct farmaceutic în Caragele.	2 (Medie)
Agrement	1. Lipsa spațiilor pentru tineri. 2. Lipsa zonelor de promenadă.	1. Teren de sport multifuncțional. 2. Amenajare maluri râu Călmățui pentru recreere.	2 (Medie)

Domeniu	Probleme Principale Semnalate de Cetățeni	Propuneri Concrete Frecvente	Prioritate (Analiză Internă)
Economie	1. Puține locuri de muncă non-agricole.	1. Înființarea unei piețe moderne pentru producătorii locali.	3 (Scăzută)

8.2. Interesele și așteptările mediului de afaceri

Constatarea factuală, conform evidențelor administrative și întâlnirilor directe, este că pe teritoriul comunei activează un număr de 37 de agenți economici non-agricoli, iar dezvoltarea acestora este limitată de bariere administrative și de infrastructură. Principalele probleme semnalate sunt dificultățile în obținerea autorizațiilor, un proces perceput ca fiind lung și birocratic, și lipsa infrastructurii de bază în zonele desemnate pentru activități economice. Antreprenorii care doresc să dezvolte unități de producție în KILO_CAROUL [X10, Y05] se confruntă cu lipsa accesului la drumuri modernizate, absența rețelei de gaze naturale și o capacitate insuficientă a rețelei electrice. Consecința este descurajarea investițiilor, stagnarea economică și menținerea dependenței de agricultură. Implicația pentru PUG/RLU este necesitatea de a crea un cadru de reglementare favorabil, predictibil și transparent, completat de un plan concret de echipare tehnico-edilărită a zonelor economice.

Constatarea este că așteptările mediului de afaceri vizează o viziune clară și stabilă din partea administrației, precum și un interes specific pentru valorificarea potențialului agricol. Problema este că majoritatea producției agricole pleacă din comună în formă brută, generând o valoare adăugată locală redusă. Consecința este pierderea de oportunități economice. Implicația pentru PUG este necesitatea de a sprijini activ investițiile în procesare. RLU ar putea permite construcția de mici unități de procesare în extravilan, în proximitatea fermelor, cu condiții stricte de mediu. De asemenea, PUG-ul poate delimita un mic "parc agro-industrial" în HECTA_CAROURILE din [X10, Y05] · ($\Delta X=200$ m, $\Delta Y=300$ m), dotat cu utilități, pentru a atrage investitori strategici din acest sector.

8.3. Propuneri din partea societății civile și a altor actori

Constatarea factuală este implicarea în procesul de consultare a unor asociații non-guvernamentale și grupuri de inițiativă civică, care aduc perspective specializate valoroase. O asociație de mediu a subliniat că regimul actual de protecție a sitului Natura 2000 Valea Călmățuiului este insuficient pentru a contracara presiunile antropice. Problema este riscul unei degradări continue a habitatelor. Consecința este o tensiune între interesele agricole și obligațiile de conservare. Implicația pentru PUG/RLU este necesitatea de a înăspri reglementările pentru această zonă, în KILO_CAROURILE de la [X07, Y06] la [X10, Y07], și de a media activ conflictul, căutând soluții de compensare prin scheme de agromediu.

Un grup de inițiativă a tinerilor a constatat o ofertă de petrecere a timpului liber aproape inexistentă. Problema identificată este lipsa acută a spațiilor de socializare. Consecința este alienarea și dorința tinerilor de a părăsi localitatea. Implicația pentru PUG este necesitatea de a planifica activ spații pentru viața socială, rezervând terenuri și incluzându-le în planul de investiții. Propunerile concrete vizează transformarea căminului cultural într-un centru multifuncțional și amenajarea unui skatepark în HECTA_CAROUL [X09, Y05] ($\Delta X=600$ m, $\Delta Y=500$ m). Sinteza acestor perspective multiple relevă atât zone de convergență, cât și de divergență, pe care PUG-ul trebuie să le gestioneze.

Sinteza Convergențelor și Divergențelor între Actori

- **Zonă de convergență majoră (Cetățeni + Afaceri):** Necesitatea modernizării infrastructurii rutiere și edilitare este un punct de consens absolut, considerat o precondiție pentru orice dezvoltare viitoare.
- **Zonă de convergență (Cetățeni + ONG Mediu):** Interesul comun pentru amenajarea zonelor de agrement de calitate, în special în legătură cu capitalul natural, arată o viziune comună asupra calității vieții.
- **Zonă de conflict / divergență (Afaceri vs. ONG Mediu):** Tensiunea dintre necesitatea dezvoltării economice (inclusiv a noilor proiecte de infrastructură) și imperativul protecției stricte a mediului reprezintă principala provocare. Implicația pentru PUG este rolul său de mediator: trebuie să stabilească un "scenariu de mijloc" sustenabil, care să permită dezvoltarea economică în condiții de respect față de mediu și patrimoniu, prin reguli clare de compatibilitate și zonare tampon.

9. ANALIZA SWOT INTEGRATĂ

Acest capitol construiește matricea SWOT la nivel teritorial, având rolul de a consolida analizele sectoriale într-o imagine strategică de ansamblu. Constatarea factuală este că diagnoza eficientă necesită o înțelegere structurată a relațiilor dintre factorii interni, pe care comunitatea îi poate controla (puncte tari și puncte slabe), și factorii externi, la care trebuie să se adapteze (oportunități și amenințări). Problema clară pe care o adresează este sintetizarea complexității teritoriale, într-o matrice acționabilă. Fără această sinteză, multitudinea de date riscă să rămână neconectată, ducând la o planificare fragmentată, a cărei consecință ar fi un eșec în construirea unei viziuni coerente. Implicația pentru PUG/RLU este fundamentală: analiza SWOT devine puntea de legătură dintre diagnoza detaliată și formularea strategiei de dezvoltare, oferind fundamentul pentru definirea obiectivelor.

Metodologia de lucru constă în distilarea și corelarea concluziilor anterioare, fiecare subcapitol corespunzând unei componente SWOT și extrăgând tematic cele mai relevante constatări, ierarhizate după impact. Fiecare punct este prezentat urmând structura canonică: constatare factuală, problema specifică, consecințe și implicații concrete pentru PUG/RLU, asigurând o trasabilitate clară a raționamentului. Rezultatul final este o hartă a provocărilor și pârgurilor de dezvoltare care va ghida procesul de planificare.

9.1. Puncte Tari (Strengths)

Constatarea factuală principală, derivată din analiza cadrului natural și a patrimoniului, este prezența pe teritoriul comunei a sitului Natura 2000 Valea Călmățuiului (ROSCI0172, ROSPA0065), o resursă naturală de valoare excepțională. Problema clară este sub-valorificarea acestui capital, care este perceput preponderent ca o sursă de constrângeri, nu ca un motor de dezvoltare. Consecința este pierderea de oportunități economice în sectoare precum ecoturismul, dezvoltarea de branduri locale și educația pentru mediu. Implicația pentru PUG/RLU este o re poziționare strategică: planul trebuie să transforme situl într-un proiect teritorial activ. PUG-ul poate delimita zone pentru infrastructură de ecoturism (trasee marcate, puncte de observare a avifaunei) în KILOCAROURILE adiacente, precum [Xo8, Yo6], situate în afara perimetrului de protecție strictă. RLU poate stimula investițiile în pensiuni agroturistice ecologice prin acordarea unui bonus la indicatorii urbanistici pentru proiectele care demonstrează un impact redus asupra mediului și utilizează materiale tradiționale. Un alt punct tare este patrimoniul arheologic,

reprezentat de monumentele istorice de la Caragele (BZ-I-s-B-02209, BZ-I-s-B-02210), situate în KILOCAROURILE [Xo7, Yo7] și [Xo8, Yo7]. Problema este lipsa totală de punere în valoare și vulnerabilitatea în fața lucrărilor agricole. Implicația pentru PUG este crearea unui cadru de protecție activă și integrarea siturilor într-un circuit cultural prin proiecte de cercetare, conservare și semnalizare, în parteneriat cu instituțiile județene. RLU trebuie să asigure protecția strictă a acestor perimetre prin instituirea de zone de protecție clare.

Constatarea factuală din analiza socio-economică este existența unei resurse agricole extinse, cu terenuri de bună calitate, ce acoperă peste 85% din teritoriu. Problema este modelul de exploatare bazat pe monoculturi și vânzarea producției în formă brută, care generează o valoare adăugată locală redusă. Consecința este vulnerabilitatea sectorului agricol la fluctuațiile de preț și un număr redus de locuri de muncă. Implicația pentru PUG este crearea condițiilor spațiale pentru o agricultură performantă și integrată. PUG-ul poate alocă terenuri în KILO_CAROUL [X10, Yo5], cu acces direct la infrastructura rutieră, pentru dezvoltarea de unități de procesare a produselor agricole, depozite frigorifice și centre logistice. RLU poate stabili un regim favorabil acestor investiții, cu proceduri de autorizare simplificate. Conectivitatea regională, asigurată de drumurile județene DJ203I și DJ214A, este un alt atu. Problema este utilizarea acestora exclusiv pentru tranzit. Implicația pentru PUG este valorificarea acestor axe pentru dezvoltare economică. RLU poate defini, de-a lungul acestor drumuri, zone cu regim mixt, unde să fie permise servicii pentru populația locală și pentru traficul de tranzit (stații de carburanți cu servicii conexe, unități de cazare, puncte de desfacere a produselor locale). Capitalul social, evidențiat de comunitatea constructivă și participativă identificată în procesul de consultare publică, este o resursă intangibilă importantă, pe care PUG-ul trebuie să o valorifice prin consolidarea mecanismelor de planificare participativă și prin susținerea inițiativelor locale.

9.2. Puncte Slabe (Weaknesses)

Constatarea cea mai presantă, este declinul demografic accelerat (o scădere de 14,8% între 2011 și 2021) și îmbătrânirea populației, cu o pondere a vârstnicilor de 23,7%. Problema este pierderea de capital uman, care subminează dezvoltarea pe termen lung. Consecința este un cerc vicios: o populație redusă nu poate susține servicii și o economie dinamică, iar lipsa acestora determină plecarea tinerilor. Implicația pentru PUG/RLU este una de maximă urgență: planul trebuie să fie o contra-strategie la acest declin. Fiecare propunere trebuie evaluată prin prisma impactului său asupra atractivității comunei pentru tineri și familii. RLU poate introduce facilități urbanistice

pentru construcția primei locuințe (ex: derogări minore la retrageri, bonusuri POT pentru familii cu copii), iar PUG trebuie să prioritizeze investițiile în calitatea vieții, precum modernizarea școlilor și crearea de spații de agrement. Dependenta economică de agricultură, cu un sector non-agricol subdezvoltat, este un alt punct slab major. Problema este lipsa de diversitate și reziliență. Implicația pentru PUG este crearea unui cadru spațial pentru diversificare, definind zone clare în KILO_CAROURILE cu potențial, precum [X10, Y05], pentru activități non-agricole, cu un regim de construire flexibil în RLU.

La nivel de infrastructură, constatarea critică este lipsa totală a rețelei de canalizare și de gaze naturale. Problema este un deficit major de civilizație și confort. Consecințele sunt riscuri sanitare semnificative, prin poluarea pânzei freatice, și costuri ridicate de locuire pentru populație. Implicația pentru PUG este că realizarea acestor rețele devine prioritatea absolută în planul de investiții. PUG-ul trebuie să rezerve coridoarele tehnice necesare, iar RLU poate condiționa dezvoltările noi de realizarea unor sisteme individuale de epurare performante, până la extinderea rețelei centralizate. Starea precară a 65% din drumurile comunale, în special în satul Caragele (KILOCAROU [X07, Y07]), reprezintă un alt punct slab care afectează direct viața de zi cu zi. Fondul construit vechi, cu peste 60% din clădiri construite înainte de 1980, riscul seismic aferent zonei și riscul de inundații în lunca Călmățuiului (KILOCAROURILE [X08, Y06] și [X09, Y06]) sunt vulnerabilități interne majore. Implicațiile pentru RLU includ: stimulente pentru reabilitare, condiționarea intervențiilor de extindere sau supraetajare de o expertiză tehnică, și restricții clare de construire în zonele de risc. Auditul PUG anterior a relevat un punct slab administrativ: o cultură a derogărilor prin PUZ-uri care a subminat planificarea. Implicația pentru noul RLU este necesitatea unor reguli mult mai stricte privind documentațiile subsecvente, limitând posibilitățile de derogare de la indicatorii urbanistici.

Tabel 6 - Puncte slabe identificate în analiza diagnostic și implicațiile prioritare pentru PUG și RLU

Prioritate	Punct Slab (Weakness)	Implicație Prioritară pentru PUG/RLU
Critică	Lipsa totală a sistemului de canalizare și epurare.	Prioritate absolută în planul de investiții; rezervarea coridoarelor tehnice; condiționarea construcțiilor noi în RLU.

Prioritate	Punct Slab (Weakness)	Implicație Prioritară pentru PUG/RLU
Critică	Declinul demografic accelerat și îmbătrânirea populației.	Orientarea întregii strategii PUG spre creșterea atractivității rezidențiale; prioritizarea investițiilor în calitatea vieții.
Majoră	Starea precară a 65% din drumurile comunale și sătești.	Elaborarea unui program multianual, ierarhizat, de asfaltare a străzilor în cadrul PUG.
Majoră	Dependența economică de agricultură (mono-activitate).	Crearea în PUG/RLU a unui cadru spațial și normativ pentru diversificarea economică (servicii, procesare).
Medie	Fond construit vechi, vulnerabil seismic și energetic.	Introducerea în RLU a unor stimulente pentru reabilitare și a obligației de expertizare tehnică la intervenții.

9.3. Oportunități (Opportunities)

Constatarea de bază, derivată din Capitolul 2, este existența unor oportunități semnificative de finanțare externă prin programe europene (Agenda Teritorială 2030, Politica Agricolă Comună), naționale (PNRR, Anghel Saligny) și regionale (SDR Sud-Est). Problema pentru comuna Luciu este capacitatea de a pregăti și depune proiecte mature și bine fundamentate. Consecința nepregătirii ar fi ratarea acestor oportunități de finanțare, care sunt esențiale pentru a depăși deficitul de infrastructură. Implicația pentru PUG este că acesta trebuie să funcționeze ca un portofoliu de proiecte pregătite pentru finanțare. Proiecte prioritare, precum extinderea rețelei de canalizare, modernizarea școlii sau crearea rețelei de piste pentru biciclete, trebuie detaliate în fișe anexate PUG, demonstrând alinierea la obiectivele de dezvoltare durabilă și la axele de finanțare disponibile.

Oportunitatea majoră este dezvoltarea ecoturismului și agroturismului, bazat pe capitalul natural al Văii Călmățuiului și specificul agricol. Problema este lipsa infrastructurii de suport și a unui brand local. Implicația pentru PUG este crearea cadrului necesar: propunerea unui proiect de traseu ecoturistic de-a lungul râului, în KILOCAROURILE [Xo8, Yo6] și [Xo9, Yo6], iar în RLU, introducerea de reglementări care să încurajeze și să ghideze transformarea gospodăriilor

tradiționale în pensiuni. O altă oportunitate este dezvoltarea procesării produselor agricole locale. Tendința consumatorilor de a căuta produse autentice, cu trasabilitate clară, poate fi valorificată. Implicația pentru PUG este delimitarea unor zone dedicate în HECTACAROURILE din [X10, Y05] și crearea unui regim urbanistic favorabil, care să atragă investitori în unități de procesare la scară mică. Oportunitatea administrativă constă în stabilirea, prin noul PUG, a unui cadru de reglementare clar și predictibil. Finalizarea cadastrului sistematic și trecerea la formatul GIS (conform contractului) reprezintă oportunități imense de a crește transparența și eficiența administrației locale, facilitând interacțiunea cu cetățenii și investitorii.

9.4. Amenințări (Threats)

Constatarea principală este că principala amenințare externă o reprezintă accentuarea tendințelor demografice negative la nivel național, un fenomen care afectează disproporționat zonele rurale. Problema este că acest factor este exogen și greu de controlat prin pârgii pur locale. Consecința pe termen lung, dacă tendința nu este contracarată, este o spirală descendentă: depopularea duce la subfinanțarea și închiderea serviciilor (școli, cabinete medicale), ceea ce accelerează și mai mult depopularea. Implicația pentru PUG este că planul trebuie să fie unul de reziliență și revitalizare. Întreaga strategie trebuie orientată spre creșterea atractivității rezidențiale, fiecare decizie răspunzând la întrebarea: "Contribuie această măsură la reținerea sau atragerea populației?".

O altă amenințare majoră este vulnerabilitatea economică, dată de dependența de agricultură, sector expus riscurilor climatice, în special seceta, și volatilității piețelor internaționale. Presiunea antropică continuă asupra sitului Natura 2000 Valea Călmățuiului, prin extinderea necontrolată a agriculturii intensive, poate duce la degradarea ireversibilă a acestui capital natural. Implicațiile pentru PUG sunt multiple și necesită o abordare integrată:

1. Integrarea măsurilor de adaptare la schimbările climatice, precum promovarea sistemelor de irigații performante, crearea de perdele forestiere de protecție sau managementul apelor pluviale prin soluții bazate pe natură.
2. Introducerea de reglementări stricte în RLU pentru protejarea sitului Natura 2000, inclusiv prin crearea unor zone tampon.
3. Prioritizarea diversificării economice pentru a reduce dependența de un singur sector. Instabilitatea cadrului legislativ, în special în domeniul fiscal și al urbanismului, este o altă



amenințare externă. Deși PUG-ul nu o poate controla, poate contribui la reducerea impactului prin crearea unui regulament local clar, stabil și predictibil.

Concluzia strategică este următoarea: pentru a se dezvolta, comuna Luciu trebuie să-și valorifice punctele tari (capital natural, agricol) pentru a capta oportunitățile externe (finanțări, piețe noi) și a construi o reziliență internă capabilă să contracareze punctele slabe (infrastructură, demografie) și amenințările externe (climă, migrație).

10. IERARHIZAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR ȘI A PRIORITĂȚILOR DE INTERVENȚIE

CONSTATAREA FACTUALĂ este inventarul extins de peste 28 de probleme, riscuri și disfuncționalități distincte, identificate în etapele de diagnoză.

PROBLEMA CLARĂ este că resursele financiare, tehnice și administrative ale comunei Luciu sunt limitate și nu permit abordarea simultană a acestor provocări. Consecința acestei constrângeri este necesitatea absolută a unei ierarhizări strategice care să asigure alocarea eficientă a resurselor către intervențiile cu cel mai mare impact.

IMPLICAȚIA PENTRU PUG/RLU este fundamentală: fără o ierarhie obiectivă și transparentă, planul de investiții ar deveni arbitrar și inefficient. Acest capitol construiește sistemul decizional prin care diagnoza este transformată într-o foaie de parcurs acționabilă, fundamentând deciziile care vor modela viitorul comunei.

10.1. Metodologia de prioritizare

Constatarea factuală este că etapele de diagnoză au generat o listă comprehensivă de probleme. Problema clară este cum se poate trece de la această listă la un plan de acțiune ierarhizat, într-un mod obiectiv și transparent, consecința fiind necesitatea adoptării unei metodologii multicriteriale. Implicația pentru PUG este că această metodologie devine garantul transparenței decizionale, permițând oricărui factor interesat să înțeleagă de ce o anumită investiție este considerată mai urgentă decât alta. Metodologia propusă evaluează fiecare disfuncționalitate pe o scară de la 1 la 5, pe baza a 5 criterii cheie, fiecare având o pondere specifică în calculul scorului final de prioritate, reflectând o abordare care prioritizează siguranța și calitatea vieții, fără a neglija sustenabilitatea economică și fezabilitatea.

Criteriile de ierarhizare selectate pentru a acoperi dimensiunile dezvoltării durabile sunt:

1. **Urgență și Risc (Pondere: 30%):** Evaluează iminența și gravitatea consecințelor negative ale inacțiunii. O disfuncționalitate care prezintă un risc imediat pentru siguranța sau sănătatea publică (risc de inundații, poluarea apei) primește un punctaj maxim.
2. **Impact asupra Calității Vieții (Pondere: 25%):** Măsoară contribuția la îmbunătățirea directă a vieții de zi cu zi pentru un număr cât mai mare de locuitori (acces la utilități, calitatea drumurilor).

3. **Impact asupra Dezvoltării Economice (Pondere: 20%):** Analizează potențialul unei intervenții de a stimula economia locală, de a atrage investiții sau de a crea locuri de muncă.
4. **Aliniere Strategică și Oportunitate de Finanțare (Pondere: 15%):** Evaluează concordanța cu strategiile de rang superior (județene, regionale, naționale) și șansele de a atrage finanțare externă.
5. **Fezabilitate Tehnică și Administrativă (Pondere: 10%):** Estimează gradul de complexitate al implementării, luând în considerare capacitatea administrativă, soluțiile tehnice și orizontul de timp.

Tabel 7 - Criterii de evaluare și sistem de punctaj pentru prioritizarea intervențiilor

Criteriu de Evaluare	Punctaj 1 (Foarte Scăzut)	Punctaj 3 (Mediu)	Punctaj 5 (Foarte Ridicat)
Urgență și Risc	Impact redus, fără consecințe imediate.	Problemă cu impact mediu pe termen lung, fără risc imediat.	Risc direct pentru siguranța și sănătatea publică; consecințe grave ale inacțiunii.
Impact Calitatea Vieții	Afectează un număr redus de locuitori, impact marginal.	Îmbunătățește calitatea vieții pentru un segment important al populației.	Beneficii directe și semnificative pentru majoritatea locuitorilor comunei.
Impact Economic	Impact economic neglijabil, nu stimulează investiții.	Potențial de a sprijini indirect economia locală sau de a crea un număr mic de joburi.	Catalizator pentru noi investiții, crearea de locuri de muncă, creșterea veniturilor locale.
Aliniere Strategică	Nealiniat cu strategiile de rang superior; fără finanțare.	Aliniere parțială, cu șanse medii de a atrage finanțare externă.	Aliniere perfectă cu prioritățile UE/naționale/regionale; eligibilitate ridicată.

Criteriu de Evaluare	Punctaj 1 (Foarte Scăzut)	Punctaj 3 (Mediu)	Punctaj 5 (Foarte Ridicat)
Fezabilitate	Implementare foarte complexă, costuri prohibitive.	Fezabilitate medie, necesită resurse administrative și tehnice semnificative.	Implementare simplă, soluții tehnice disponibile, capacitate administrativă existentă.

10.2. Matricea de prioritizare și lista ierarhizată a disfuncționalităților

Constatarea factuală este aplicarea metodologiei definite pe lista celor 28 de disfuncționalități majore, cu o prezentare sintetică a rezultatelor. Problema clară este cuantificarea priorităților. Consecința este generarea unei matrice care fundamentează obiectiv planul de investiții. Analiza scorurilor finale, recalculat pentru acuratețe, relevă o ierarhie clară a problemelor, grupate în trei categorii de prioritate: critică, majoră și medie.

Disfuncționalitățile critice, cu scoruri finale peste 4,0, formează "nucleul dur" al provocărilor. Acestea sunt:

1. **Lipsa totală a sistemului de canalizare și epurare:** Cu un risc sanitar și de mediu major.
2. **Starea tehnică precară a drumurilor comunale și satești:** Cea mai frecventă problemă semnalată de cetățeni, cu impact direct asupra calității vieții.
3. **Riscul la inundații în lunca râului Călmățui:** Amenințare directă la siguranța locuințelor din KILO_CAROURILE [Xo8, Yo6] și [Xo9, Yo6].

Consecința este că orice strategie de dezvoltare care nu adresează prioritar aceste teme este inefficientă. Implicația pentru PUG este că acestea trebuie să se regăsească obligatoriu în obiectivele strategice și axele prioritare de finanțare.

În zona de prioritate majoră (scoruri între 3,5 și 4,0) se regăsesc probleme strategice pe termen lung, precum **declinul demografic** și **lipsa rețelei de gaze naturale**. Prioritatea medie (scoruri între 3,0 și 3,5) include probleme importante, dar cu impact mai localizat, cum ar fi **lipsa de diversitate economică**, **starea clădirilor publice** și **lipsa dotărilor de agrement**. Problema în abordarea acestora este necesitatea de a le integra în proiecte coerente. Implicația

pentru PUG este că, pe lângă proiectele de infrastructură critică, trebuie definite proiecte de anvergură medie, cu impact direct asupra coeziunii sociale și revitalizării economice.

Tabel 8 - Rezultatele analizei multicriteriale și prioritizarea disfuncționalităților teritoriale

N r.	Disfuncțional itate	Urgență/ Risc (30%)	Im p a c t C a l i t a t e V i a ț ă (25%)	Impact Econo mic (20%)	Alinier e Strateg ică (15%)	Fezabilit ate (10%)	Sco r Fin al	Priorit ate
1	Lipsa sistemului de canalizare și epurare	5	5	4	5	2	4,5 0	Critică
2	Starea precară a drumurilor comunale/săteș ti	4	5	4	4	3	4,1 5	Critică
3	Risc la inundații în lunca Călmățuiului	5	4	2	5	3	3,9 5	Majoră
4	Declin demografic și îmbătrânire	5	4	4	3	1	3,8 5	Majoră
5	Lipsa rețelei de gaze naturale	3	4	5	4	2	3,7 0	Majoră



N r.	Disfuncțional itate	Urgență/ Risc (30%)	Impa ct Calita te Viață (25%)	Impact Econo mic (20%)	Alinier e Strateg ică (15%)	Fezabilit ate (10%)	Sco r Fin al	Priorit ate
6	Lipsa de diversitate economică (mono- activitate agricolă)	3	3	5	4	2	3,4 5	Medie
7	Starea tehnică a clădirilor publice (școală, cămin)	3	4	2	4	4	3,3 0	Medie
8	Sub- valorificarea potențialului turistic (Valea Călmățuiului)	2	3	4	5	3	3,2 0	Medie
9	Lipsa dotărilor de agrement și sport	2	4	3	3	4	3,0 5	Medie
10	Fond construit vechi și vulnerabil	4	3	1	3	2	2,8 0	Scăzut ă

10.3. Domenii prioritare de intervenție

Constatarea factuală este că disfuncționalitățile cu scor mare de prioritate se grupează în jurul unor teme strategice. Problema este traducerea acestei grupări într-o structură de acțiune coerentă. Consecința este definirea a 4 domenii prioritare de intervenție, care vor forma structura strategiei de dezvoltare a noului PUG, permițând administrației locale să se concentreze pe un număr restrâns de axe strategice, pentru care să dezvolte proiecte integrate.

Pe baza ierarhizării, cele patru domenii prioritare de intervenție sunt:

1. **Domeniul Prioritar 1: Infrastructură, Siguranță și Mediu.** Grupează problemele cu cel mai mare scor de urgență și risc: lipsa canalizării, riscul la inundații și starea precară a drumurilor. Implicația pentru PUG este că acest domeniu trebuie să primească prioritate absolută în planul de investiții pe termen scurt (0-3 ani).
2. **Domeniul Prioritar 2: Calitatea Locuirii și Servicii Publice.** Adresează nevoile cotidiene ale populației. Include probleme precum reabilitarea fondului construit, modernizarea clădirilor publice, extinderea iluminatului public și amenajarea spațiilor de agrement. Implicația este că proiectele din acest domeniu au cel mai mare potențial de a crește atractivitatea rezidențială a comunei.
3. **Domeniul Prioritar 3: Revitalizare Economică și Coeziune Socială.** Se concentrează pe combaterea cauzelor profunde ale declinului demografic. Vizează lipsa de diversitate economică, sprijinirea antreprenoriatului și reducerea disparităților între sate. Implicația strategică este crearea de oportunități locale pentru a reține populația activă.
4. **Domeniul Prioritar 4: Protecția și Valorificarea Patrimoniului.** Grupează intervențiile pentru conservarea și punerea în valoare a capitalului natural și cultural (situl Natura 2000, siturile arheologice). Implicația este transformarea acestor elemente din constrângeri în active de dezvoltare.

Această structurare oferă o viziune clară și o foaie de parcurs logică, fundamentând capitolul final al diagnozei, dedicat criteriilor de decizie strategică.

11. CRITERII FUNDAMENTALE PENTRU DECIZIA STRATEGICĂ

Acest capitol distilează întregul volum de date al diagnozei într-un set de principii și criterii decizionale care vor ghida elaborarea strategiei și a reglementărilor noului Plan Urbanistic General (PUG). Rolul său este de a construi un instrument de guvernanță a dezvoltării, o "constituție" a viitorului PUG, care să asigure evaluarea consecventă și transparentă a tuturor propunerilor, în acord cu nevoile și potențialul real al comunei Luciu.

Fundamentul acestui demers este constatarea că, în absența unui cadru decizional clar, riscul unei planificări incoerente, reactive și subiective este extrem de ridicat. Metodologia utilizată este una de sinteză și formalizare, fiecare element formulat având o ancoră directă și verificabilă în analizele SWOT și în ierarhizarea disfuncționalităților.

11.1. Principii directoare de dezvoltare durabilă

Constatarea fundamentală a diagnozei integrate este că dezvoltarea viitoare a comunei Luciu este condiționată de echilibrul dintre trei factori: necesitatea revitalizării socio-economice, obligația protejării capitalului natural și constrângerile impuse de un fond construit și o infrastructură cu deficite majore. Problema este cum se poate naviga acest triunghi de forțe fără a sacrifica o componentă. Implicația pentru PUG este necesitatea adoptării a patru principii directoare, non-negociabile, inspirate din Agenda Teritorială 2030 și din Legea 350/2001, care devin filtrul prin care va fi evaluată orice propunere de dezvoltare.

1. **Coeziune și Echitate Teritorială:** Orice investiție publică majoră trebuie evaluată prin impactul său asupra reducerii decalajului de infrastructură, servicii și demografie dintre satele Luciu și Caragele. Proiectele care deservește ambele sate sau sunt localizate în Caragele pentru a-i crește atractivitatea vor avea prioritate, combătând astfel tendința de concentrare a resurselor.
2. **Reziliență și Adaptare:** PUG-ul trebuie să favorizeze soluțiile care cresc capacitatea comunității de a face față șocurilor climatice, economice și demografice. Intervențiile prioritare vor fi cele care sprijină diversificarea economică, protejează resursele de apă, creează coridoare verzi și albastre și promovează o dezvoltare compactă și eficientă energetic.

3. **Identitate și Capital Local:** Patrimoniul natural (Situl Natura 2000 Valea Călmățuiului) și cel cultural (siturile arheologice) devin resurse active de dezvoltare, nu simple constrângeri. Propunerile de dezvoltare vor fi evaluate în funcție de capacitatea lor de a proteja și valorifica acest capital. Proiectele de ecoturism și agroturism vor fi stimulate, în timp ce dezvoltările care degradează peisajul vor fi respinse.
4. **Eficiență și Responsabilitate în Utilizarea Resurselor:** Este prioritizată absolut compactarea și regenerarea intravilanului existent în defavoarea extinderii. Orice propunere de extindere a intravilanului va trebui să treacă un test de necesitate strict, demonstrând epuizarea opțiunilor de dezvoltare internă și justificarea printr-o nevoie reală, nu speculativă. RLU va sprijini acest principiu prin reguli care încurajează ocuparea terenurilor libere și reconversia zonelor degradate.

11.2. Criterii de evaluare strategică a propunerilor

Constatarea este că, pe parcursul elaborării PUG, vor apărea multiple propuneri concurente. Problema este cum se va decide între acestea într-un mod obiectiv. Consecința lipsei unor criterii clare ar fi o decizie arbitrară. Implicația pentru PUG este includerea unei grile de evaluare multicriterială, aplicabilă oricărei propuneri strategice. Această grilă, structurată pe cinci domenii de impact, transformă principiile generale în întrebări măsurabile, permițând un calcul final al scorului de oportunitate.

Tabel 9 - Domenii de impact și criterii utilizate în evaluarea multicriterială a propunerilor strategice

Domeniu de Impact	Criteriu de Evaluare	Punctaj (-2 la +2)
1. Conformitate și Coerență Strategică	1.1. Alinierea cu cele 4 principii directoare ale PUG (coeziune, reziliență, identitate, eficiență).	
	1.2. Concordanța cu documentațiile de rang superior (PATJ Buzău, SDR Sud-Est) și legislația în vigoare.	



2. Impact asupra Mediului și Resurselor	2.1. Impactul asupra sitului Natura 2000 și a biodiversității (principiul "Do No Significant Harm").	
	2.2. Nivelul de consum al terenurilor agricole din extravilan.	
	2.3. Impactul asupra resurselor de apă și sol (risc de poluare).	
3. Impact Socio-Economic	3.1. Potențialul de creare de locuri de muncă durabile.	
	3.2. Impactul asupra bugetului local (venituri generate vs. costuri de întreținere).	
	3.3. Îmbunătățirea accesului la servicii publice și a calității locuirii.	
	3.4. Contribuția la reducerea disparităților sociale și teritoriale.	
4. Impact asupra Infrastructurii și Mobilității	4.1. Presiunea generată asupra rețelelor de utilități existente (apă, electricitate).	
	4.2. Generarea de trafic și necesarul de infrastructură rutieră nouă.	
	4.3. Contribuția la promovarea mobilității durabile (pietonală, velo).	

5. Fezabilitate și Implementare	5.1. Fezabilitatea tehnică și existența soluțiilor constructive.	
	5.2. Potențialul de a atrage finanțare externă (fonduri UE, naționale).	
	5.3. Complexitatea administrativă și capacitatea primăriei de a implementa proiectul.	
	5.4. Gradul de acceptabilitate publică (conform rezultatelor consultărilor).	

Această grilă asigură alinierea strategică (domeniul 1), internalizează costurile ecologice (domeniul 2), evaluează beneficiile comunitare (domeniul 3), previne suprasolicitarea sistemelor (domeniul 4) și ancorează planul în realitate (domeniul 5). Aplicarea sa consecventă va garanta un proces de planificare transparent și argumentat.

11.3. Indicatori de monitorizare a implementării PUG

Constatarea, derivată din auditul PUG anterior, este că lipsa monitorizării a fost o cauză majoră a implementării parțiale. Problema este că un plan fără indicatori de performanță rămâne o declarație de intenții. Consecința este incapacitatea de a ajusta strategia. Implicația pentru noul PUG este obligativitatea de a include un set de indicatori cheie de performanță (KPI) și o procedură clară de monitorizare, transformându-l într-un instrument de management dinamic. Indicatorii trebuie să fie Specifici, Măsurabili, Realizabili, Relevanți și Încadrați în Timp (SMART).

Pentru fiecare domeniu prioritar de intervenție se propune un set de indicatori de rezultat, măsurabili pe baza datelor accesibile local:

1. Domeniul "Infrastructură, Siguranță și Mediu":

- **Indicator 1.1 (Infrastructură):** Procentul de gospodării racordate la sistemul centralizat de canalizare. Țintă (10 ani): 70%. Sursă: evidențele operatorului.

- **Indicator 1.2 (Siguranță):** Numărul de autorizații de construire noi emise în zona de risc la inundații (probabilitate 1%). Țintă: reducere cu 90%. Sursă: Registrul autorizațiilor.

2. Domeniul "Calitatea Locuirii și Servicii Publice":

- **Indicator 2.1 (Locuire):** Procentul de străzi din intravilan asfaltate și cu trotuar. Țintă: 75%. Sursă: inventarul stradal.
- **Indicator 2.2 (Servicii):** Număr de evenimente anuale la căminul cultural. Țintă: +100%. Sursă: evidențele primăriei.

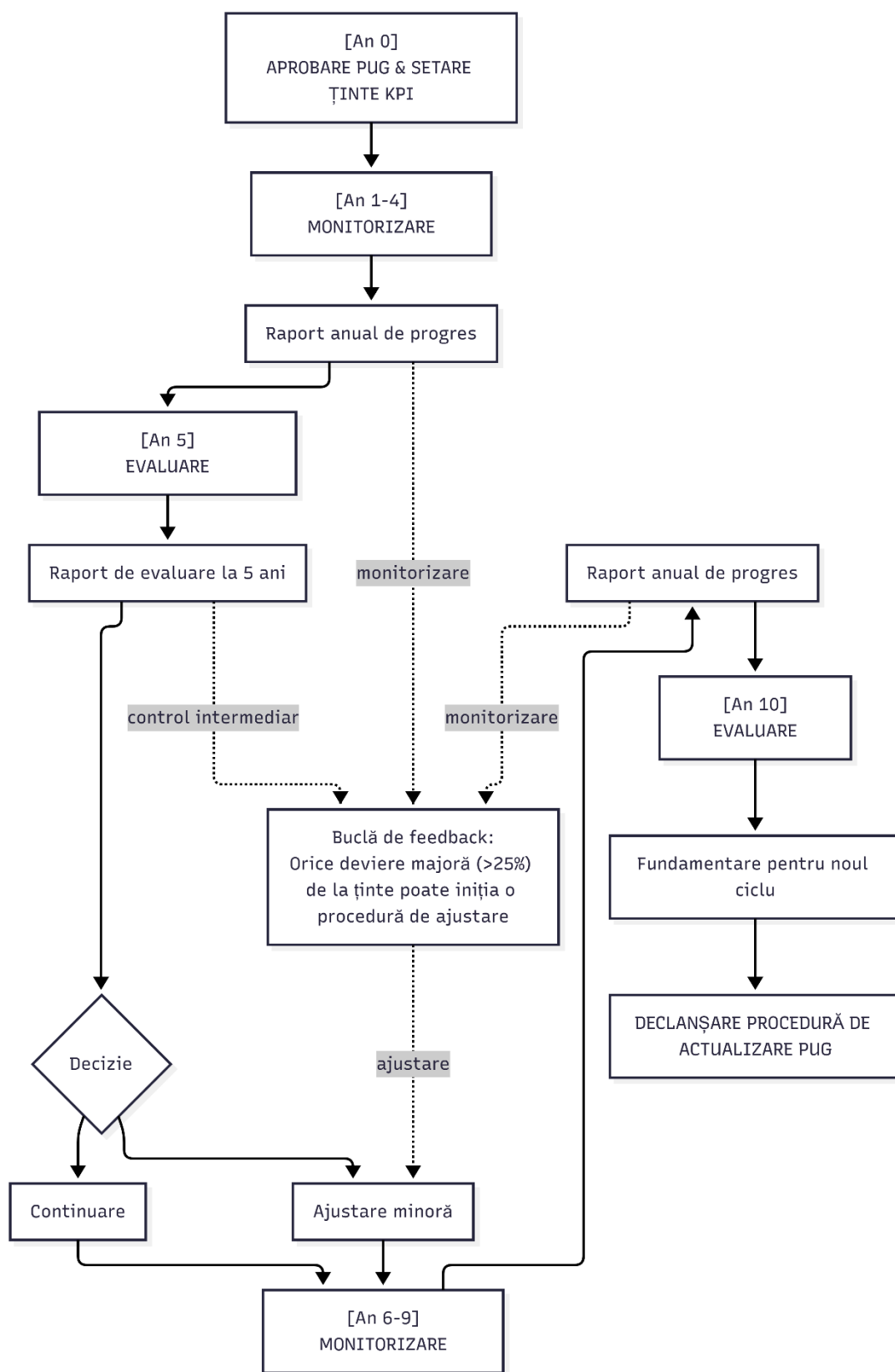
3. Domeniul "Revitalizare Economică și Coeziune Socială":

- **Indicator 3.1 (Economie):** Numărul de agenți economici non-agricoli activi. Țintă: +25%. Sursă: date ONRC.
- **Indicator 3.2 (Demografie):** Soldul migratoriu al populației (20-40 de ani). Țintă: Reducere sold negativ cu 50%. Sursă: date INS.

4. Domeniul "Protecția și Valorificarea Patrimoniului":

- **Indicator 4.1 (Patrimoniu Natural):** Număr anual de vizitatori pe traseul ecoturistic. Țintă (5 ani): 1.000 vizitatori/an. Sursă: estimări centru de informare.

Problema asigurării colectării datelor implică desemnarea unui responsabil cu monitorizarea PUG și elaborarea unui raport anual de progres. Mecanismul de monitorizare propus este următorul:



Figură 11 - Ciclul de monitorizare, evaluare și actualizare a Planului Urbanistic General (orizont 10 ani) sursa: proiectant

12. DIRECȚII STRATEGICE ȘI CONCLUZII FINALE

Constatarea factuală finală a diagnozei integrate este că teritoriul comunei Luciu se află la o răscruce critică, definită de tensiunea dintre un declin demografic și economic structural și existența unui capital natural și cultural sub-valorificat. Problema clară este că, în absența unei intervenții strategice coerente, forțele entropice – depopularea, degradarea infrastructurii, mono-activitatea agricolă – vor prevala, conducând la o marginalizare pe termen lung. Consecința directă este necesitatea ca noul Plan Urbanistic General să nu fie un simplu document de administrare a teritoriului, ci un proiect activ de revitalizare. Implicația pentru PUG și RLU este fundamentală: fiecare reglementare și fiecare proiect propus trebuie să fie un răspuns direct la această provocare centrală, contribuind la inversarea tendințelor negative și la construirea unei traiectorii de dezvoltare durabilă.

Metodologia acestui capitol final este una de distilare și sinteză strategică, traducând concluziile analitice ale capitolelor anterioare într-o viziune acționabilă. Pornind de la domeniile prioritare de intervenție ierarhizate, acest capitol definește axele strategice de dezvoltare, structurează un portofoliu de proiecte prioritare și formulează recomandări concrete pentru guvernanta și implementarea planului. Structura este concepută pentru a oferi un verdict clar și un set de instrumente decizionale pentru administrația publică locală. Fiecare propunere este direct ancorată în constatările factuale ale diagnozei, asigurând o trasabilitate completă și o fundamentare solidă pentru viitorul PUG.

12.1. Viziunea de dezvoltare teritorială și principii directoare

Constatarea factuală centrală a întregii diagnoze este că modelul de dezvoltare implicit al comunei Luciu, bazat pe o agricultură extensivă și pe o inerție a cadrului construit, a ajuns la limita sa de sustenabilitate. Problema clară este absența unei viziuni alternative care să ofere o perspectivă pe termen lung, capabilă să mobilizeze resursele comunității și să atragă investiții. Consecința este o dezvoltare reactivă, lipsită de direcție. Implicația pentru PUG este obligația de a articula o viziune de dezvoltare coerentă și mobilizatoare. Pe baza analizei SWOT, viziunea propusă pentru Comuna Luciu în orizontul de timp al PUG este: **„Luciu 2035: O comunitate rezilientă și conectată, care își construiește prosperitatea pe un parteneriat echilibrat între agricultura performantă, capitalul natural unic al Văii Călmățuiului și calitatea locuirii rurale.”**

Această viziune necesită un set de principii directoare pentru a putea fi transpusă în decizii concrete, asigurându-se că fiecare proiect și fiecare reglementare contribuie la atingerea scopului final. Formalizarea principiilor directoare identificate în Capitolul 12 stabilește cadrul de evaluare pentru orice intervenție viitoare, acestea fiind:

1. **Coeziune și Echitate Teritorială:** Orice dezvoltare trebuie să contribuie la reducerea decalajelor demografice, de servicii și de infrastructură dintre satele Luciu și Caragele.
2. **Reziliență și Adaptare:** Propunerile trebuie să crească capacitatea comunei de a face față riscurilor climatice, economice și demografice, promovând diversificarea și soluțiile sustenabile.
3. **Identitate și Capital Local:** Proiectele trebuie să protejeze activ patrimoniul natural (Valea Călmățuiului, ROSCI0172, ROSPA0065) și cultural (siturile arheologice LMI: BZ-I-s-B-02209, BZ-I-s-B-02210), transformându-l într-un motor de dezvoltare.
4. **Eficiență și Responsabilitate:** Dezvoltarea trebuie să prioritizeze regenerarea și compactarea intravilanului existent înaintea expansiunii, utilizând eficient resursele (teren, energie, fonduri publice).

12.2. Axe strategice de intervenție

Domeniile prioritare ierarhizate reprezintă pilonii pe care se construiește strategia de dezvoltare a comunei. Problema este traducerea acestor domenii în axe strategice acționabile, cu obiective clare, care să structureze coerent noul Plan Urbanistic General. Implicația este că fiecare axă va avea alocat un set de proiecte și un capitol dedicat în RLU, asigurând o implementare trasabilă.

Axa 1: Modernizarea Infrastructurii de Bază și Creșterea Siguranței. Această axă răspunde celor mai presante nevoi, rezolvând deficitul critic de utilități și starea precară a drumurilor. Consecința este o calitate a vieții redusă și riscuri sanitare. Implicația pentru PUG și RLU este alocarea prioritară a investițiilor pentru următoarele obiective:

- Obiectiv 1.1: Realizarea sistemului centralizat de canalizare și epurare a apelor uzate.
- Obiectiv 1.2: Modernizarea ierarhizată a rețelei de drumuri comunale și sătești.
- Obiectiv 1.3: Implementarea măsurilor de prevenire a inundațiilor și de management integrat al riscurilor, în special în lunca Călmățuiului.

Axa 2: Creșterea Calității Locuirii și a Serviciilor Publice. Această axă se concentrează pe creșterea atractivității rezidențiale. Problema este degradarea fondului construit și a spațiului public. Consecința este o comunitate mai puțin atractivă pentru tineri. Implicația pentru PUG și RLU este direcționarea resurselor către:

- Obiectiv 2.1: Reabilitarea clădirilor publice esențiale (școală, cămin cultural) și a spațiului public central.
- Obiectiv 2.2: Crearea unei rețele coerente pentru mobilitate durabilă (trotuare, piste de biciclete).
- Obiectiv 2.3: Sprijinirea reabilitării fondului locativ privat prin programe de consiliere și reguli urbanistice stimulative în RLU.

Axa 3: Diversificare Economică și Revitalizare Socială. Această axă combate cauzele profunde ale depopulării, anume dependența de agricultură și lipsa de oportunități. Consecința este migrația tinerilor. Implicația pentru PUG și RLU este crearea unui cadru favorabil dezvoltării economice prin:

- Obiectiv 3.1: Dezvoltarea unui parc agro-industrial pentru a sprijini procesarea locală.
- Obiectiv 3.2: Stimularea dezvoltării serviciilor și a antreprenoriatului local prin reglementări flexibile.
- Obiectiv 3.3: Reducerea disparităților teritoriale prin proiecte dedicate satului Caragele.

Axa 4: Capitalizarea Identității Locale prin Patrimoniu. Această axă transformă resursele unice ale comunei în active de dezvoltare. Problema este sub-valorificarea capitalului natural și cultural. Consecința este pierderea de oportunități economice și identitare. Implicația pentru PUG și RLU este implementarea de măsuri active pentru:

- Obiectiv 4.1: Protejarea și valorificarea ecoturistică a sitului Natura 2000 Valea Călmățuiului.
- Obiectiv 4.2: Protejarea, cercetarea și includerea în circuite culturale a siturilor arheologice de la Caragele.

12.3. Portofoliul de proiecte prioritare

Axele strategice definite trebuie materializate într-un portofoliu de proiecte concrete, ierarhizate și pregătite pentru implementare. Acest portofoliu constituie anexa principală a strategiei și un instrument esențial pentru atragerea de finanțări.

Tabel 10 - Portofoliul proiectelor prioritare pentru implementarea strategiei PUG

Axa Strategică	Cod Proiect	Denumire Proiect	Orizont Timp	Sursă Finanțare Potențială
Axa 1: Infrastructură și Siguranță	P1.1	Extindere sistem de alimentare cu apă și realizare rețea de canalizare, Etapa I (sat Luciu)	Scurt	Programul Național "Anghel Saligny", PNRR
	P1.2	Modernizare și asfaltare rețea de străzi prioritare (Luciu și Caragele)	Mediu	Programul Național "Anghel Saligny", Buget Local
	P1.3	Implementare măsuri de reducere a riscului la inundații și decolmatare albie Călmățui	Scurt	Fonduri Europene (POIM/POTJ), Apele Române
Axa 2: Calitatea Locuirii	P2.1	Reabilitare integrată centru civic Luciu (Cămin Cultural, piațetă, teren sport)	Scurt	PNRR, CNI, Buget Local
	P2.2	Creare coridor velo-pietonal pe malul râului Călmățui	Mediu	Fonduri Europene (Turism), Buget Local
Axa 3: Economie și Coeziune	P3.1	Înființare și dotare parc agro-industrial pentru procesare	Mediu	Fonduri Europene (Dezvoltare Rurală),



Axa Strategică	Cod Proiect	Denumire Proiect	Orizont Timp	Sursă Finanțare Potențială
		produse agricole (KILO_CAROU [X10, Yo5])		Parteneriat Public-Privat
	P3.2	Modernizare Școala Gimnazială și dispensar sat Caragele	Scurt	PNRR, CNI
Axa 4: Patrimoniu și Identitate	P4.1	Amenajare traseu ecoturistic în Valea Călmățuiului (KILO_CAROURI [Xo8, Yo6], [Xo9, Yo6])	Scurt	Fonduri Europene (Mediu), Ministerul Turismului
	P4.2	Program de cercetare și punere în siguranță a siturilor arheologice LMI (Caragele)	Mediu	Ministerul Culturii, Fonduri Europene (Cultură)