



ȘTEFAN CEL MARE
JUDEȚUL VASLUI

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Ștefan Cel Mare

Diagnostic prospectiv și strategie de dezvoltare spațială pentru unitatea administrativ-teritorială

Diagnostic prospectiv și strategie de dezvoltare
spațială pentru unitatea administrativ-teritorială

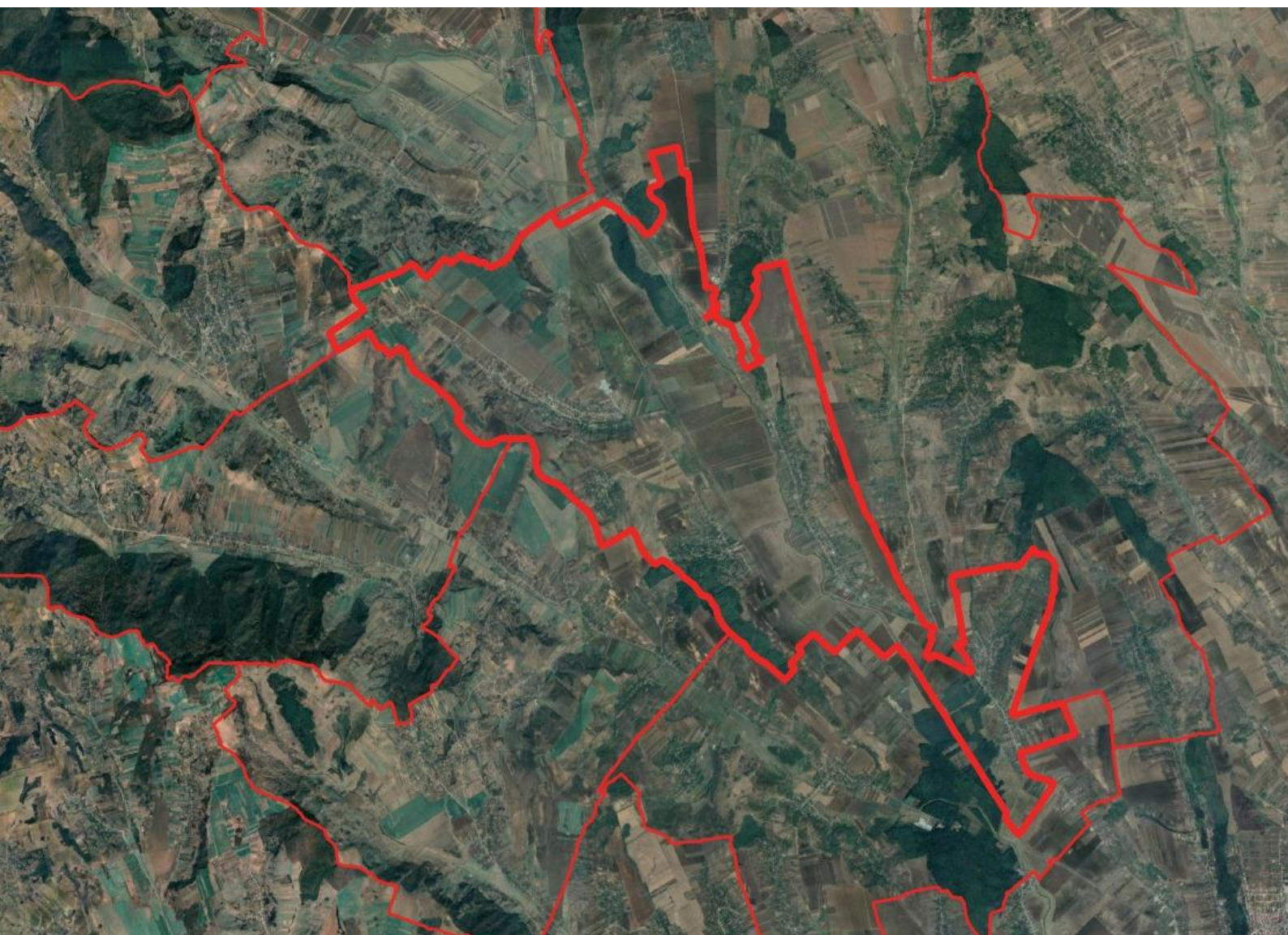
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI ȘTEFAN CEL MARE, JUDEȚUL VASLUI

Beneficiar

Comuna Ștefan Cel Mare, Județul Vaslui

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.





FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Ștefan Cel Mare, Județul Vaslui
Beneficiar	Comuna Ștefan Cel Mare, Județul Vaslui
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	Diagnostic prospectiv și strategie de dezvoltare spațială pentru unitatea administrativ-teritorială
Data elaborării	AUG 2025



COLECTIV DE ELABORARE



Șef de proiect Urb. Augustin SUCIU

Project manager Virgil PROFEANU

Colectiv elaborare Urb. Călin ALEXANDRESCU

Arh. Luiza TĂNASE

Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA

Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ

Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU



CUPRINS

CAPITOLUL 1: FUNDAMENTAREA GENERALĂ A STUDIULUI	6
1.1. Scopul și Obiectivele Documentației	6
1.2. Metodologia de Elaborare	6
CAPITOLUL 2: CONTEXTUL STRATEGIC GENERAL	8
2.1. Cadrul Strategic Național	8
2.2. Cadrul Strategic Regional și Județean	8
2.3. Cadrul Strategic Local	9
CAPITOLUL 3: ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	10
3.1. Analiza Teritorială și a Cadrului Natural	10
3.2. Analiza Demografică și Socială	10
3.3. Analiza Economică	11
3.4. Analiza Infrastructurii Tehnico-Edilitare și de Transport	11
3.5. Analiza Mediului Înconjurător	11
CAPITOLUL 4: DIAGNOSTIC PROSPECTIV INTEGRAT	12
4.1. Sinteza Studiilor de Fundamentare	12
4.2. Analiza SWOT	12
4.3. Formularea Diagnosticului General și Prospectiv	14
CAPITOLUL 5: STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ	15
5.1. Conceptul de Dezvoltare Spațială și Viziunea Strategică	15
5.2. Obiective Strategice de Dezvoltare	15
5.3. Politici, Măsură și Operațiuni Urbane	16
CAPITOLUL 6: PLAN DE ACȚIUNE, IMPLEMENTARE ȘI MONITORIZARE	18
6.1. Planul de Acțiune și Portofoliul de Proiecte	18
6.2. Responsabilități Instituționale și Resurse Necesare	19
6.3. Sistem de Monitorizare și Evaluare	19
CAPITOLUL 7: PIESE DESENATE STRATEGICE	20
7.1. Harta Diagnosticului Teritorial	20
7.2. Harta Strategiei de Dezvoltare Spațială	20
CAPITOLUL 8: INTEGRAREA ADAPTATIVĂ ÎN PUG ȘI DOCUMENTAȚII CONEXE	21
8.1. Integrarea în Memoriul General al PUG	21



ȘTEFAN CEL MARE

JUDEȚUL VASLUI

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Ștefan Cel Mare

Diagnostic prospectiv și strategie de dezvoltare spațială pentru unitatea administrativ-teritorială

8.2. Integrarea în Regulamentul Local de Urbanism (RLU)	21
8.3. Integrarea în Planșele GIS ale PUG	21



CAPITOLUL 1: FUNDAMENTAREA GENERALĂ A STUDIULUI

1.1. Scopul și Obiectivele Documentației

Prezentul studiu reprezintă o componentă fundamentală în procesul de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG) pentru Comuna Ștefan cel Mare, județul Vaslui. Rolul său esențial este de a oferi o analiză critică, aprofundată și integrată a situației existente, de a identifica disfuncționalitățile și potențialul teritoriului și, pe această bază, de a contura o viziune strategică coerentă pentru dezvoltarea spațială a localității pe termen mediu și lung. Documentul este elaborat în conformitate cu legislația națională în vigoare, în special Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, și respectă metodologia avansată USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism).

Obiectivul principal al acestui demers este dublu:

- **Elaborarea unei diagnoze complete și multidimensionale**, care să surprindă realitățile curente ale comunei Ștefan cel Mare din perspectivă teritorială, demografică, socială, economică, infrastructurală și de mediu. Această diagnoză va constitui fundamentul obiectiv pentru toate propunerile de reglementare ulterioare, asigurând că deciziile sunt ancorate în date verificate.
- **Conturarea unei strategii de dezvoltare spațială clare și fezabile**, care să răspundă provocărilor identificate, să valorifice oportunitățile locale și să ghideze investițiile publice și private către o dezvoltare durabilă, echilibrată și aliniată cu nevoile reale ale comunității.

Documentația urmărește să transforme PUG-ul dintr-un simplu instrument de reglementare într-un veritabil proiect de dezvoltare teritorială, capabil să stimuleze coeziunea socială, competitivitatea economică și protecția mediului înconjurător. Conform ghidului național, PUG-ul are un rol esențial, întrucât <<"PUG-ul, având un caracter de direcționare și coordonare a amenajării teritoriului și de dezvoltare a localităților, pe termen mediu și lung, cuprinde prevederile necesare atingerii acestor obiective.">> [direct quotation: Ordinul Nr. 13N/1999, Cap. 1, 1.3. Probleme specifice, Monitorul Oficial, 1999, n.a.]

1.2. Metodologia de Elaborare

Metodologia adoptată pentru elaborarea prezentului studiu este una integrată, transdisciplinară și conformă cu standardele sistemului USTGU. Procesul a inclus mai multe etape esențiale, menite să asigure rigoarea științifică și relevanța practică a rezultatelor. S-a pornit de la o amplă documentare, care a inclus analiza critică a PUG-ului existent, aprobat în anul **2000**, și a tuturor documentațiilor de urbanism ulterioare.

Sursele de date utilizate au fost diverse și au fost supuse unui proces de validare riguroasă, fiind integrate în baza de date centralizată. Acestea includ, dar nu se limitează la:

- **Date statistice oficiale:** Institutul Național de Statistică (INS) a furnizat date esențiale privind demografia, fondul locativ, activitățile economice și educație.
- **Documente strategice:** Au fost analizate strategii de dezvoltare la nivel național, regional (SDR), județean (PATJ Vaslui) și local, pentru a asigura coerența ierarhică a propunerilor.



- **Surse legislative și normative:** S-au consultat legile și normativele în vigoare (Legea 350/2001, HG 525/1996, GP038/99 etc.) pentru a garanta conformitatea juridică a tuturor propunerilor. Conform legii, <<"Planurile urbanistice generale au caracter de reglementare și răspund programului de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localităților ce compun unitatea teritorial-administrativă de bază.">> [direct quotation: Ordinul Nr. 13N/1999, Cap. 1, 1.2. Scop și obiective, Monitorul Oficial, 1999, n.a.]
- **Date geospațiale:** S-au utilizat date GIS și ortofotoplanuri pentru analiza teritorială, asigurând o bază cartografică precisă și actualizată.
- **Documente oficiale locale:** Caietul de Sarcini pentru actualizarea PUG, contractul de prestări servicii și hotărârile relevante ale Consiliului Local au oferit date administrative și de context esențiale pentru definirea cadrului proiectului.

Analiza a fost structurată pe CATEGORII_URBANISTICE tematice (INSULE în metodologia USTGU), permițând o abordare detaliată a fiecărui domeniu (suport teritorial, mediu, locuire, mobilitate etc.), urmată de o sinteză integrată care a fundamentat diagnosticul prospectiv și strategia de dezvoltare spațială.



CAPITOLUL 2: CONTEXTUL STRATEGIC GENERAL

Acest capitol fundamentează viziunea de dezvoltare a comunei Ștefan cel Mare prin analiza cadrului strategic multi-nivel (național, regional/județean și local) în care se înscrie procesul de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG). Integrarea coerentă a directivelor strategice supra-locale și înțelegerea critică a contextului local sunt esențiale pentru a asigura o planificare urbanistică relevantă, durabilă și aliniată la oportunitățile de finanțare actuale.

2.1. Cadrul Strategic Național

Dezvoltarea spațială a comunei Ștefan cel Mare este intrinsec legată de coordonatele strategice definite la nivel național, care promovează o dezvoltare teritorială echilibrată, durabilă și policentrică. Documente programatice fundamentale precum **Strategia Națională de Dezvoltare Durabilă a României 2030 (SNDDR 2030)** și **Planul Național de Dezvoltare** stabilesc obiective clare privind coeziunea economică și socială, protecția mediului și adaptarea la schimbările climatice. Prezentul PUG are obligația de a prelua aceste directive și de a le transpune la scară locală.

O condiționalitate esențială, cu impact direct asupra tuturor investițiilor viitoare, este alinierea la principiul european "**Do No Significant Harm**" (DNSH), a cărui respectare este **obligatorie**, conform cerințelor din Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), care reprezintă și sursa de finanțare a acestui proiect. Aceasta presupune ca nicio măsură propusă în PUG să nu prejudicieze semnificativ cele șase obiective de mediu ale Uniunii Europene.

De asemenea, strategiile naționale sectoriale, în special cele din domeniul transporturilor (dezvoltarea rețelei TEN-T, care influențează conectivitatea regională), mediului (managementul deșeurilor, protecția biodiversității) și agriculturii (protejarea terenurilor fertile), constituie un cadru de referință imperativ pentru reglementările ce vor fi formulate.

2.2. Cadrul Strategic Regional și Județean

La nivel regional, **Strategia de Dezvoltare Regională Nord-Est** și, în mod direct, **Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Vaslui** definesc rolul și direcțiile de dezvoltare pentru unitățile administrativ-teritoriale din județ. Prin poziția sa periurbană față de municipiul reședință de județ, comuna Ștefan cel Mare capătă un rol strategic în gestionarea presiunilor de suburbanizare și în dezvoltarea de funcțiuni complementare polului urban principal.

Apartenența la **Asociația de Dezvoltare Intercomunitară (ADI) Zona Metropolitană Vaslui** și la **Asociația GAL „Ștefan cel Mare”** consolidează acest rol și deschide oportunități concrete pentru accesarea de finanțări și implementarea de proiecte de dezvoltare intercomunitară. Noul PUG trebuie să fie perfect corelat cu prevederile PATJ Vaslui, în special în ceea ce privește culoarele rețelelor majore de infrastructură, regimul zonelor protejate și direcțiile de dezvoltare economică prioritare la nivel județean. Conform proiectului de modificare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național, **Comuna Ștefan cel Mare este clasificată ca fiind o comună periurbană a municipiului Vaslui (clasa G)**, statut ce impune o abordare specifică în gestionarea relațiilor funcționale (rezidențiale, economice, de servicii) cu orașul.



2.3. Cadrul Strategic Local

Documentul de referință fundamental la nivel local este Planul Urbanistic General anterior, realizat în anul **2000**. Deși a ghidat dezvoltarea localității timp de peste două decenii, acesta este în prezent depășit moral și tehnic. {"Conform art. 46, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, valabilitatea Planului urbanistic general este de 10 ani de la momentul aprobării."} [Legea nr. 350/2001, Art. 46, alin. (1), n.a., n.a., n.a.], valabilitate care a fost cu mult depășită. Această situație impune cu necesitate actualizarea sa pentru a reflecta noile realități legislative, socio-economice și teritoriale.

Analiza critică a PUG-ului existent relevă o serie de neajunsuri majore:

- **Lipsa integrării datelor în format GIS**, ceea ce îngreunează analiza spațială, managementul informațiilor și procesul de avizare.
- **Reglementări urbanistice depășite**, care nu mai corespund dinamicii actuale a dezvoltării imobiliare și presiunilor din zona periurbană.
- **O abordare insuficient de detaliată** a problemelor de mediu (în special protecția siturilor Natura 2000) și a managementului riscurilor naturale.

Strategia de Dezvoltare Locală a comunei, de asemenea, necesită actualizare și o corelare strânsă cu noul PUG, pentru a asigura o viziune unitară și coerentă. Obiectivul general al prezentului demers, conform Caietului de Sarcini, este tocmai „eficientizarea procesului de autorizare a construcțiilor și oferirea de stabilitate și transparență investițiilor prin actualizarea în timp real a informațiilor”, un deziderat ce poate fi atins doar printr-o documentație de urbanism modernă, digitalizată și fundamentată strategic.



CAPITOLUL 3: ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Acest capitol prezintă o analiză detaliată și multidimensională a situației existente pe teritoriul administrativ al comunei Ștefan cel Mare, județul Vaslui. Analiza constituie fundamentul esențial pentru diagnosticul prospectiv și pentru formularea strategiei de dezvoltare spațială în cadrul noului Plan Urbanistic General (PUG). Datele prezentate sunt extrase din surse oficiale, studii de fundamentare specializate și documente administrative, asigurând o imagine fidelă și actualizată a realităților locale.

3.1. Analiza Teritorială și a Cadrului Natural

Comuna Ștefan cel Mare este situată în **Podișul Central Moldovenesc**, la o distanță de aproximativ **6,40 km** de municipiul Vaslui, fapt ce îi conferă un statut de localitate periurbană cu potențial de dezvoltare. Teritoriul administrativ are o suprafață totală de **5.105,49 ha**, din care intravilanul existent ocupă **497,45 ha (9,74%)**, conform datelor cadastrale. Cadrul natural este dominat de valea râului **Bîrlad** și a afluentului său, **Telejna**, care modelează relieful și influențează condițiile hidrologice. Clima este de tip **temperat continentală**, cu variații specifice zonei de podiș. Din punct de vedere geologic, predomină rocile sedimentare (argile, marne), ceea ce generează un risc **Mediu** de producere a alunecărilor de teren pe versanții cu pante accentuate, un factor critic ce trebuie integrat în reglementările urbanistice. Riscul la inundații este prezent în lunca Bârladului, condiționând utilizarea acestor terenuri. O constrângere majoră, dar și o resursă ecologică deosebită, o reprezintă proximitatea sitului Natura 2000 „**Pădurea Bălteni - Hârboanca**”, din care **42,55 ha** se află pe teritoriul comunei. {„Orice plan sau proiect care nu are o legătură directă cu aria naturală protejată [...], dar care ar putea afecta în mod semnificativ situl, [...] este supus unei evaluări adecvate a efectelor potențiale asupra sitului, având în vedere obiectivele de conservare ale acestuia.”} [REGULAMENTUL SITULUI ROSCIO330 OȘEȘTI - BÂRZEȘTI, Art. 7(1), 2015, n.a.], ceea ce impune reglementări stricte conform OUG 57/2007.

3.2. Analiza Demografică și Socială

Analiza datelor demografice relevă o tendință de declin și îmbătrânire a populației, specifică multor zone rurale din România. Populația comunei la recensământul din 2011 era de **3.160 locuitori**, în scădere față de cei 3.388 înregistrați în 2002. Această tendință este confirmată și de evoluția populației școlare, care a scăzut dramatic de la 417 elevi în 2010 la doar **253 persoane** în 2023, o reducere de aproape 40% ce semnalează un exod al familiilor tinere. Structura pe vârste indică o pondere semnificativă a populației vârstnice (25% peste 60 de ani în 2011), ceea ce generează presiune pe serviciile sociale și medicale. Calitatea vieții este influențată de accesul la servicii esențiale. În comună funcționează o singură unitate de învățământ primar și gimnazial, cu un total de **1 structură** în 2023. Se remarcă o lipsă acută a dotărilor de sănătate, nefiind înregistrate cabinete medicale publice sau puncte farmaceutice în datele statistice oficiale recente. Fondul locativ, format din **1.494 unități**, este aproape integral (1.492 unități) în proprietate privată, reflectând modelul de locuire individuală specific mediului rural.



3.3. Analiza Economică

Economia comunei Ștefan cel Mare are un caracter predominant agricol. Majoritatea populației active este ocupată în agricultură, adesea de subzistență, cu un nivel redus de tehnologizare și valoare adăugată. Activitățile din sectorul secundar (industrie) și terțiar (comerț, servicii) sunt slab dezvoltate, limitând oportunitățile de angajare locală. Există, totuși, un potențial turistic modest, dar nevalorificat, legat de patrimoniul cultural și natural. Pe teritoriul comunei sunt înregistrate 2 unități de cazare de tip pensiune agroturistică. De asemenea, patrimoniul istoric, incluzând monumentul de importanță națională **Podul de piatră** de la Căntălărești (sec. al XVII-lea, cod LMI VS-II-m-A-06772) și două biserici monument istoric de importanță locală (Biserica "Nașterea Maicii Domnului" din Bârzești și Biserica de lemn "Sf. Voievozi" din Muntenești), reprezintă o resursă importantă pentru dezvoltarea turismului cultural. Rata șomajului și dependența de agricultura de subzistență constituie vulnerabilități economice majore care trebuie abordate strategic prin noul PUG, prin crearea unui cadru urbanistic favorabil diversificării economice.

3.4. Analiza Infrastructurii Tehnico-Edilitare și de Transport

Comuna este traversată de infrastructuri de transport de importanță națională și județeană: **DN 15D** și **DJ 247**, care asigură o bună conectivitate cu municipiul Vaslui și cu rețeaua regională. Rețeaua de drumuri locale necesită însă investiții semnificative în modernizare, existând în acest sens mai multe proiecte în derulare sau propuse, finanțate prin programe naționale precum "Anghel Saligny". În ceea ce privește infrastructura tehnico-edilitară, se înregistrează progrese semnificative, dar și deficite. Rețeaua de alimentare cu apă este în curs de extindere prin proiecte finanțate prin POIM, iar proiecte majore pentru înființarea rețelei de canalizare sunt în diverse stadii de implementare, finanțate prin POIM și PNRR. Alimentarea cu gaze naturale este deficitară, existând însă proiecte aprobate pentru extinderea rețelei în majoritatea satelor. În 2023, consumul total de gaze a fost de **41 mii mc**, concentrat în principal în zonele deja racordate, indicând un potențial mare de creștere a consumului odată cu extinderea rețelei. Infrastructura electrică și de telecomunicații are o acoperire bună, cu proiecte de modernizare a iluminatului public cu tehnologie LED în derulare, finanțate de AFM.

3.5. Analiza Mediului Înconjurător

Calitatea mediului în comuna Ștefan cel Mare este influențată de activitățile agricole extensive, traficul de pe drumurile naționale și județene și de lipsa unui sistem centralizat complet de canalizare și management al deșeurilor. Sursele principale de poluare a aerului sunt traficul rutier și încălzirea rezidențială cu combustibili solizi. Calitatea apelor de suprafață și subterane este vulnerabilă la poluarea cu nitrați din surse agricole, o problemă semnalată la nivelul întregului județ. Managementul deșeurilor se realizează prin colectare "din poartă în poartă", dar gradul de colectare selectivă necesită îmbunătățiri pentru a atinge țintele naționale și europene. O componentă esențială a capitalului natural este prezența sitului Natura 2000 „Pădurea Bălteni - Hârboanca”, care impune măsuri stricte de protecție a biodiversității. <<"Orice plan sau proiect care [...] ar putea afecta în mod semnificativ situl [...] este supus unei evaluări adecvate a efectelor potențiale asupra sitului.">> [direct quotation: REGULAMENTUL SITULUI ROSCI0330 OȘEȘTI - BÂRZEȘTI, Art. 7(1), 2015, n.a.], ceea ce condiționează orice dezvoltare în proximitatea sa de obținerea avizului de mediu și a avizului custodelui.



CAPITOLUL 4: DIAGNOSTIC PROSPECTIV INTEGRAT

4.1. Sinteza Studiilor de Fundamentare

Concluziile centralizate din studiile de fundamentare (geotehnic, hidrologic, de mediu, socio-demografic, economic etc.) conturează profilul unei comune periurbane cu o dinamică complexă. Pe de o parte, se confruntă cu provocări structurale, precum un declin demografic constant, un proces de îmbătrânire a populației, o economie încă dependentă de agricultură și o infrastructură edilitară incompletă. Pe de altă parte, beneficiază de oportunități semnificative: proximitatea față de municipiul Vaslui, acces la rețele majore de transport, un cadru natural valoros și un patrimoniu cultural cu potențial turistic neexploatat.

Studiul geotehnic confirmă un risc seismic moderat, încadrând comuna în zona cu o accelerație a terenului pentru proiectare de **0,12 g** și o perioadă de colț **T_c = 0,7 secunde**, și un risc mediu de alunecări de teren pe aproximativ **17%** din teritoriu, ceea ce impune condiționări stricte în procesul de autorizare. {"Studiul hidrologic subliniază vulnerabilitatea la inundații în lunca Bârladului, unde o suprafață de circa 43 ha de teren extravilan este considerată inundabilă."} [S.C. TOPOGEOTEHNICS S.R.L. et al., Actualizare Plan Urbanistic General Comuna Ștefan cel Mare Județul Vaslui, 2020, p. 104]. Toate aceste elemente trebuie integrate coerent în viziunea de dezvoltare și transpuse în reglementări clare în noul Plan Urbanistic General (PUG), care, conform legii, este <<"principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.">> [direct quotation: Caiet de Sarcini - „ACTUALIZAREA IN FORMAT GIS A DOCUMENTELOR DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI DE PLANIFICARE URBANA A COMUNEI ȘTEFAN CEL MARE”, COMUNA ȘTEFAN CEL MARE, 2024, pag. 3]

4.2. Analiza SWOT

Analiza SWOT (Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități, Amenințări) sintetizează diagnosticul teritorial și fundamentează direcțiile strategice.

- Puncte Tari:

Poziționare geografică favorabilă: Situația în proximitatea imediată a reședinței de județ (la doar **6,40 km** de Vaslui) și clasificarea ca comună periurbană (clasa G) conform proiectului PATN.

Acces la rețeaua de transport: Comuna este tranzitată de drumul național **DN 15D** și drumul județean **DJ 247**, asigurând o bună conectivitate regională.

Cadru natural valoros: Prezența pe teritoriul administrativ a unei porțiuni din situl Natura 2000 **„Pădurea Bălteni - Hârboanca”** (ROSCI0135 și ROSPA0092), pe o suprafață de **42,55 ha**.

Patrimoniu cultural-istoric: Existența a trei monumente istorice clasate: Podul de piatră de la Cântălărești (VS-II-m-A-06772), Biserica "Nașterea Maicii Domnului" din Bârzești (VS-II-m-B-06763) și Biserica de lemn "Sf. Voievozi" din Muntenești (VS-II-m-B-06860).



Proiecte de modernizare a infrastructurii: Existența unui portofoliu consistent de proiecte de investiții în derulare sau depuse spre finanțare pentru rețelele de apă, canalizare, gaze naturale, drumuri și dotări, conform rapoartelor administrației locale.

- Puncte Slabe:

Declin demografic și îmbătrânire: Scăderea populației cu **?&! variație populație 2002-2011: -6,73%** între 2002 și 2011, continuată până în 2021, și o pondere a populației de peste 60 de ani de aproximativ 25%, conform datelor din studiul socio-demografic.

Economie slab diversificată: Dependența masivă de agricultură, care ocupă peste 90% din populația activă, conform strategiei de dezvoltare.

Infrastructură tehnico-edilă incompletă: Deși există proiecte în derulare, la momentul analizei, acoperirea cu rețele de canalizare și gaze naturale este parțială, fiind o problemă prioritară identificată și în ancheta socială.

Fragmentarea proprietății funciare: {"Fragmentarea proprietății, în special în cazul terenurilor agricole, reprezintă o provocare majoră pentru dezvoltarea comunei Ștefan cel Mare."} [Studiu de fundamentare privind analiza tipurilor de proprietate, Septembrie 2024, Secțiunea II.1.5].

Deficit de dotări și servicii publice: Ancheta socială relevă o percepție negativă asupra calității serviciilor de sănătate și o lipsă acută a dotărilor pentru tineri și a spațiilor de agrement.

- Oportunități:

Statutul de comună periurbană: Apartenența la ?&! apartenență asociație intercomunitară: Asociația de Dezvoltare Intercomunitară (ADI) Zona Metropolitană Vaslui oferă acces la proiecte și strategii de dezvoltare integrate.

Acces la finanțări: Capacitatea demonstrată de a atrage fonduri prin programe naționale și europene (PNRR, POIM, "Anghel Saligny") poate accelera modernizarea.

Dezvoltarea turismului: Valorificarea patrimoniului cultural și natural poate genera noi surse de venit și locuri de muncă.

Dezvoltarea de funcțiuni complementare: Proximitatea față de Vaslui creează oportunități pentru dezvoltarea de zone rezidențiale de calitate, servicii logistice și unități de procesare a produselor agricole.

Digitalizarea serviciilor: Proiectele de digitalizare a primăriei și de cadastru generalizat pot crește eficiența administrativă și transparența.

- Amenințări:

Continuarea declinului demografic: Poate submina sustenabilitatea pe termen lung a serviciilor publice și a economiei locale.

Riscuri naturale accentuate: Schimbările climatice pot intensifica fenomene precum seceta, inundațiile și alunecările de teren, afectând agricultura și siguranța locuirii.

Presiune imobiliară necontrolată: Fără reglementări clare în PUG, dezvoltarea rezidențială poate deveni haotică, suprasolicitând infrastructura și degradând peisajul.



Lipsa investițiilor strategice: Absența unor investiții în sectoare economice cu valoare adăugată mare poate perpetua dependența de agricultură și veniturile reduse.

4.3. Formularea Diagnosticului General și Prospectiv

Diagnosticul general relevă o comună în plin proces de transformare, aflată la intersecția dintre ruralul tradițional și presiunile de suburbanizare. Fără o strategie clară, ghidată de un PUG actualizat și coerent, există riscul accentuării disfuncționalităților: dezvoltare rezidențială necorelată cu infrastructura, degradarea peisajului și a capitalului natural, adâncirea decalajelor sociale și economice între sate.

Prospectiv, comuna Ștefan cel Mare are potențialul de a deveni o localitate atractivă, cu o calitate a vieții ridicată, prin valorificarea inteligentă a poziției sale periurbane, prin protejarea activă a mediului și patrimoniului și prin diversificarea economică. Cheia succesului constă în tranziția de la o dezvoltare spontană, reactivă, la una planificată strategic, acesta fiind obiectivul central al prezentului PUG. Actualizarea documentației este nu doar o obligație legală, având în vedere că PUG-ul anterior a fost realizat în anul **2000** și are valabilitatea depășită, ci și o necesitate stringentă pentru a ghida investițiile publice și private către un viitor durabil și prosper.



CAPITOLUL 5: STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ

5.1. Conceptul de Dezvoltare Spațială și Viziunea Strategică

Conceptul de dezvoltare spațială pentru comuna Ștefan cel Mare se fundamentează pe principiul **dezvoltării durabile policentrice**. Această abordare strategică răspunde direct structurii multicentrice a comunei și provocărilor identificate în diagnoza teritorială. Se propune consolidarea satului reședință, Ștefan cel Mare, ca centru de servicii principal, unde se vor concentra dotările publice de interes comunal, și dezvoltarea unor funcțiuni specializate în celelalte sate, în funcție de specificul și potențialul local. Astfel, se urmărește valorificarea oportunităților precum potențialul agroturistic în Mărășeni (datorită proximității față de Vaslui și a existenței unei infrastructuri de cazare incipiente), și valorificarea patrimoniului cultural în Căntălărești (Podul medieval, VS-II-m-A-06772) și Munteneschi (Biserica de lemn, VS-II-m-B-06860). Această strategie policentrică vizează reducerea decalajelor de dezvoltare între sate și crearea unei rețele funcționale interne, coerente și echilibrate.

Viziunea strategică pentru orizontul 2035: „Comuna Ștefan cel Mare – o comunitate periurbană dinamică, rezilientă și atractivă, unde dezvoltarea economică este în armonie cu protecția mediului și a patrimoniului cultural, asigurând o calitate superioară a vieții pentru toți locuitorii săi.”

Această viziune este fundamentată pe necesitatea de a contracara tendințele de declin demografic și dependență economică, transformând comuna într-o alternativă rezidențială viabilă la mediul urban și într-un pol de interes economic și turistic local.

5.2. Obiective Strategice de Dezvoltare

Pentru atingerea viziunii, se stabilesc următoarele obiective strategice SMART, direct corelate cu disfuncționalitățile identificate în studiile de fundamentare:

1. OS1: Dezvoltare Teritorială Echilibrată și Sigură:
 - **Justificare:** Necesitatea de a gestiona presiunea de urbanizare dinspre Vaslui și de a proteja teritoriul de riscuri naturale (inundații în lunca Bârladului, alunecări pe ~17% din teritoriu).
 - **Ținte:** Extinderea controlată a intravilanului cu maximum **15%** procent_extindere_intravilan_propus: 15% în zonele cu suport infrastructural adecvat și risc geotehnic scăzut, până în 2030. Interzicerea totală a construirii în zonele cu risc ridicat la inundații și alunecări, delimitate clar în PLANȘA_TXT_GIS.
2. OS2: Creșterea Coeziunii Sociale și a Calității Locuirii:
 - **Justificare:** Răspunde direct deficitului major de infrastructură edilitară, o problemă prioritară semnalată de comunitate, și tendinței de îmbătrânire a populației.
 - **Ținte:** Asigurarea accesului universal (**100%** Grad_Acoperire_Rețea_Apă_Canalizare_UAT_țintă: >95%) la infrastructura de apă și canalizare în toate satele componente până în 2028. Modernizarea tuturor unităților de învățământ și a dispensarului uman până în 2030.
3. OS3: Diversificare Economică și Creșterea Competitivității:



- **Justificare:** Contracarea dependenței de agricultura de subzistență și a lipsei locurilor de muncă, principalul factor al exodului tinerilor.
 - **Ținte:** Crearea unui cadru urbanistic favorabil pentru atragerea de investiții în servicii, logistică și turism rural/cultural, având ca țintă creșterea ponderii populației ocupate în sectoare non-agricole cu 15% și crearea a ?&!număr_locuri_de_muncă_create: 80-100 noi locuri de muncă până în 2035.
4. OS4: Protecția Mediului și Adaptarea la Schimbări Climatice:
- **Justificare:** Necesitatea protejării capitalului natural valoros (situl Natura 2000 „Pădurea Bălteni - Hârboanca”) și a creșterii rezilienței la fenomene climatice extreme (secetă, ploi torențiale).
 - **Ținte:** Creșterea suprafeței de spații verzi amenajate cu ?&! creștere_suprafata_spatii_verzi_propusa: 2 ha și implementarea de măsuri de protecție a biodiversității în zona sitului Natura 2000, conform planului de management, până în 2030.
5. OS5: Îmbunătățirea Mobilității și Accesibilității:
- **Justificare:** Răspunde stării precare a infrastructurii rutiere, identificată de cetățeni ca problemă prioritară.
 - **Ținte:** Modernizarea a 100% din rețeaua de drumuri comunale și locale și crearea a ?&! lungime_totala_piste_biciclete_propusa: 10 km de infrastructură pentru mobilitatea nemotorizată (piste de biciclete, trotuare) pe principalele axe de circulație (DN15D, DJ247) până în 2030.

5.3. Politici, Măsuri și Operațiuni Urbane

Pentru fiecare obiectiv strategic, se definesc politici și măsuri concrete ce vor fi transpuse în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și în PLANȘA_TXT_GIS:

- **Reglementarea dezvoltării zonelor cu tendințe de urbanizare:** Se vor delimita clar în PLANȘA_TXT_GIS noile Unități Teritoriale de Referință (UTR) destinate extinderii intravilanului, în special de-a lungul coridorului DN15D. Dezvoltarea va fi strict condiționată de realizarea prealabilă a infrastructurii edilitare, conform Art. 21 din RGU. Se vor stabili, prin RLU, indicatori urbanistici (POT, CUT) care să prevină densificarea excesivă și să asigure un caracter rural-periurban de calitate.
- **Ierarhizarea și modernizarea căilor de comunicație:** PUG-ul va include un plan de ierarhizare a rețelei stradale (străzi principale, secundare, de folosință locală) și va fundamenta proiectele de modernizare a drumurilor comunale, asigurând corelarea cu proiectele de extindere a rețelelor de utilități pentru a evita intervențiile ulterioare.
- **Reducerea incompatibilităților funcționale:** Se vor stabili zone tampon verzi între funcțiunile incompatibile (ex: între fermele agricole existente și noile zone rezidențiale). RLU va specifica distanțe minime și condiții de funcționare pentru activitățile economice cu potențial de disconfort (zgomot, miros).



- **Identificarea terenurilor pentru dotări publice:** Pe baza necesarului estimat în studiile de fundamentare, se vor rezerva prin PLANȘA_TXT_GIS terenuri în zonele de extindere pentru viitoare dotări de educație (grădiniță), sănătate sau spații verzi, asigurând disponibilitatea acestora pe termen lung.
- **Crearea unui sistem coerent de spații publice:** PUG-ul va identifica oportunități pentru amenajarea de piețe civice, parcuri și locuri de joacă în fiecare sat, cu scopul de a întări coeziunea socială și de a îmbunătăți calitatea spațiului public.
- **Protejarea și valorificarea patrimoniului:** Se vor stabili Zone Construite Protejate (ZCP) în jurul monumentelor istorice identificate (VS-II-m-B-06763, VS-II-m-A-06772, VS-II-m-B-06860), cu reglementări specifice de construire în RLU, conform Legii nr. 422/2001. Se va propune un SUP (Soluție Urbanistică Proiectivă) pentru crearea unui traseu turistic cultural care să lege aceste obiective.



CAPITOLUL 6: PLAN DE ACȚIUNE, IMPLEMENTARE ȘI MONITORIZARE

6.1. Planul de Acțiune și Portofoliul de Proiecte

Strategia de dezvoltare spațială a comunei Ștefan cel Mare, fundamentată pe diagnosticul teritorial și pe viziunea de transformare într-o comunitate periurbană modernă și rezilientă, se materializează printr-un plan de acțiune structurat, coerent și realist. Acest plan este etapizat pe trei orizonturi de timp, permițând o implementare flexibilă și adaptată la oportunitățile de finanțare și la capacitatea administrativă. Portofoliul de proiecte prioritare reflectă nevoile identificate în analizele socio-demografice și economice, precum și direcțiile strategice stabilite.

- **Termen Scurt (2025-2028):** Această etapă se concentrează pe finalizarea proiectelor critice de infrastructură deja demarate și pe crearea cadrului normativ pentru dezvoltările viitoare.

Finalizarea proiectelor de infrastructură majoră: Asigurarea finalizării integrale a lucrărilor la rețelele de apă-canal (proiect POIM) și gaze naturale (program "Anghel Saligny"), pentru a atinge un grad de acoperire de peste 95% la nivelul comunei.

Modernizarea drumurilor comunale prioritare: Reabilitarea și modernizarea drumurilor care asigură legătura între satele componente și accesul la exploatațile agricole, conform listei de priorități stabilite de administrația locală.

Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru zona centrală a satului reședință: Crearea unui cadru reglementar detaliat pentru dezvoltarea coerentă a centrului civic, incluzând spații publice, dotări și servicii.

- **Termen Mediu (2029-2032):** Această fază vizează extinderea beneficiilor modernizării către noile zone de dezvoltare și îmbunătățirea calității vieții prin proiecte de mobilitate și coeziune socială.

Extinderea rețelelor de utilități: Asigurarea infrastructurii tehnico-edilitare complete (apă, canal, gaze, electricitate) în zonele propuse pentru extinderea intravilanului, condiționând astfel autorizarea noilor construcții.

Amenajarea de piste pentru biciclete pe DN15D: Realizarea pistelor de biciclete pe tronsoanele Mărășeni - Ștefan cel Mare - Căntălărești, pentru a promova mobilitatea durabilă și a crește siguranța circulației.

Crearea unui centru civic modern în satul Ștefan cel Mare: Implementarea PUZ-ului aprobat pentru zona centrală, incluzând amenajarea de spații publice, modernizarea căminului cultural și relocarea unor funcțiuni administrative.

- **Termen Lung (2033-2035 și ulterior):** Orizontul pe termen lung se concentrează pe consolidarea profilului economic și pe valorificarea patrimoniului cultural și natural.

Dezvoltarea unei zone de servicii și logistică: Alocarea și amenajarea unui perimetru în proximitatea DN15D pentru atragerea de investitori în domeniul serviciilor, micii producții nepoluante și logisticii.



Implementarea unui traseu turistic cultural: Crearea și semnalizarea unui traseu care să conecteze monumentele istorice (Podul de la Căntălărești, Biserica din Bârzești, Biserica de lemn din Muntenești) și siturile naturale de interes.

6.2. Responsabilități Instituționale și Resurse Necesare

Succesul implementării PUG depinde de o coordonare eficientă și de un angajament pe termen lung din partea tuturor actorilor relevanți. Responsabilitatea principală revine **Primăriei Comunei Ștefan cel Mare**, care va acționa prin compartimentul de specialitate în urbanism și prin **Unitatea de Implementare a PUG (UIPUG)**, o structură ce va fi înființată pentru a monitoriza și a facilita realizarea proiectelor.

Colaborarea inter-instituțională este esențială. Se va menține o cooperare strânsă cu **Consiliul Județean Vaslui** (pentru alinierea cu PATJ și proiectele de drumuri județene), cu **ADI Zona Metropolitană Vaslui** (pentru proiecte integrate), cu **operatorii de utilități** (pentru coordonarea extinderii rețelelor) și cu toate **instituțiile avizatoare** (Mediu, Cultură, Ape etc.).

Finanțarea proiectelor va fi asigurată printr-o abordare multi-fond, combinând resurse din **bugetul local**, **bugetul de stat** (prin programe naționale precum "Anghel Saligny"), **fonduri europene** (PNRR și viitoarele programe operaționale) și, unde este cazul, atragerea de capital privat prin **parteneriate public-privat**.

6.3. Sistem de Monitorizare și Evaluare

Pentru a asigura o implementare adaptivă și pentru a măsura progresul în atingerea obiectivelor strategice, se va institui un sistem de monitorizare bazat pe **Indicatori Cheie de Performanță (KPI)**. Aceștia vor fi urmăriți anual de către UIPUG.

Exemple de Indicatori Cheie de Performanță (KPI):

- ?&! Grad_Acoperire_Rețea_Apă_Canalizare_UAT: ..**95%**.. (Țintă 2028, Sursă: Rapoarte operator utilități)
- ?&! Suprafață_Medie_Spațiu_Verde_Pe_Locuitor: ..**26?**.. mp/locuitor (Țintă 2035, Sursă: Registrul Spațiilor Verzi)
- ?&! Număr_Autorizații_Construire_Emise_În_Zone_Noi: ..**15?**../an (Valoare medie estimată 2028-2035, Sursă: Registrul de autorizații)
- ?&! Procent_Populație_Ocupată_Sector_Non-Agricol: ..**25%**.. (Țintă 2035, Sursă: Date AJOFM/INS)

Se vor elabora **rapoarte anuale de monitorizare** care vor fi prezentate Consiliului Local și publicului. La **5 ani de la aprobare**, se va realiza o **evaluare intermediară** a PUG, permițând ajustări ale planului de acțiune în funcție de noile realități socio-economice și de oportunitățile apărute.



CAPITOLUL 7: PIESE DESENATE STRATEGICE

Pieseile desenate constituie componenta grafică esențială a strategiei de dezvoltare, transpunând analizele și deciziile în reprezentări spațiale clare, care vor sta la baza planșelor de reglementări din PUG.

7.1. Harta Diagnosticului Teritorial

Această planșă sintetică va reprezenta vizual principalele concluzii ale analizei multicriteriale a teritoriului comunei. Va include, sub formă de straturi GIS tematice, următoarele elemente cheie:

- **Delimitarea precisă a zonelor cu riscuri naturale:** Va cartografia zonele inundabile (cu probabilitate de 1%) din lunca Bârladului și perimetrele cu risc activ sau potențial de alunecări de teren, conform studiilor de fundamentare.
- **Identificarea conflictelor funcționale:** Va evidenția suprapunerile problematice, precum proximitatea unor ferme de unități de locuire sau lipsa zonelor tampon adecvate.
- **Cartografierea zonelor deficitare:** Va localiza zonele cu acoperire deficitară a rețelelor de utilități (apă, canal, gaze) și a dotărilor publice esențiale (educaționale, sociale).
- **Localizarea oportunităților de dezvoltare:** Va marca terenurile pretabile pentru extinderea intravilanului (în special în coridorul DN15D), zonele cu potențial turistic (în jurul monumentelor istorice) și terenurile neutilizate cu potențial de reconversie.
- **Marcarea zonelor cu regim de protecție:** Va include delimitarea exactă a sitului Natura 2000 și a zonelor de protecție pentru cele trei monumente istorice clasate.

7.2. Harta Strategiei de Dezvoltare Spațială

Această planșă este expresia grafică a viziunii de dezvoltare, transpunând obiectivele strategice în propuneri concrete de organizare a teritoriului:

- **Zonificarea strategică:** Va delimita marile macro-zone funcționale care vor sta la baza UTR-urilor din PUG: zona rezidențială principală, zona de dezvoltare economică, zona agricolă protejată și zona de protecție naturală și culturală.
- **Propunerea de extindere a intravilanului:** Va delimita clar perimetrele propuse pentru a fi introduse în intravilan, cu prioritate în zonele stabile geotehnic și cu acces la infrastructură.
- **Axele de dezvoltare:** Va evidenția coridoarele prioritare de dezvoltare, respectiv axa DN15D (pentru dezvoltare economică și rezidențială) și axa DJ247 (pentru conectivitate locală).
- **Localizarea proiectelor majore:** Va poziționa pe hartă investițiile strategice, precum noul centru civic, parcul propus, zona de servicii și logistică și traseul turistic cultural.
- **Schema rețelelor majore:** Va trasa schematic coridoarele ecologice propuse pentru protejarea biodiversității și traseele principale pentru mobilitatea nemotorizată (piste de biciclete).



CAPITOLUL 8: INTEGRAREA ADAPTATIVĂ ÎN PUG ȘI DOCUMENTAȚII CONEXE

Acest capitol final asigură transpunerea operațională a concluziilor diagnosticului și a direcțiilor strategice în instrumentele normative și de planificare ale PUG.

8.1. Integrarea în Memoriul General al PUG

Concluziile diagnosticului prospectiv și direcțiile strategice definite în acest studiu vor constitui capitolele centrale ale Memoriului General al noului PUG. Viziunea, principiile, obiectivele și planul de acțiune vor fi preluate integral, fundamentând logic și argumentat toate propunerile de reglementare urbanistică. Fiecare propunere majoră din PUG va avea o justificare clară, cu trimitere la analizele și concluziile prezentului document.

8.2. Integrarea în Regulamentul Local de Urbanism (RLU)

Strategia de dezvoltare spațială va fi transpusă în reguli urbanistice clare, obligatorii și direct aplicabile în cadrul RLU. Fiecare politică publică se va traduce în articole specifice care vor reglementa modul de construire și de utilizare a terenurilor în fiecare Unitate Teritorială de Referință (UTR) definită. RLU va deveni astfel instrumentul juridic principal de implementare a viziunii strategice.

8.3. Integrarea în Planșele GIS ale PUG

Harta strategiei de dezvoltare spațială va constitui baza conceptuală pentru planșa de reglementări urbanistice (zonificare) a PUG. Delimitarea zonelor funcționale, a UTR-urilor, a zonelor protejate, a coridoarelor ecologice și a perimetrelor proiectelor majore va fi transpusă în straturi GIS dedicate și interoperabile, asigurând o coerență deplină între componenta strategică (textuală) și cea grafică (spațială) a Planului Urbanistic General.