



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
Studiu istoric și peisagistic

Studiu istoric și peisagistic

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

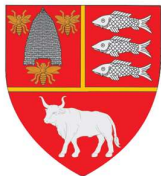
Beneficiar

Comuna Ștefan Cel Mare, Județul Vaslui

Proiectant General

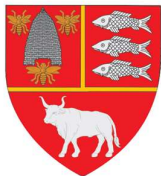
Vego Concept Engineering S.R.L.





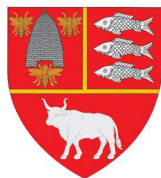
FOAIE DE CAPĂT

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	Studiu istoric și peisagistic
Data elaborării	AUG 2025



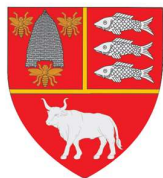
COLECTIV DE ELABORARE

Șef de proiect	Urb. Augustin SUCIU
Specialist peisagistic	Sebastian GUȚĂ
Expert studii de istorice	Georgeta GABREA
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

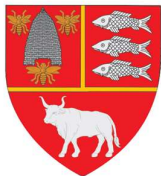


CUPRINS

CAPITOLUL 1: FUNDAMENTAREA GENERALĂ A STUDIULUI	6
1.1. Domeniul de Studiu	6
1.2. Principii Fundamentale	6
1.3. Tematici Principale Acoperite	6
1.4. Teme Specifice (Sub-concepte ale fiecărei axe tematice)	7
1.5. Sub-teme Analitice	7
1.6. Subiecte-cheie ale Studiului	7
1.7. Cuvinte-cheie Relevante	8
1.8. Singularități Specifice Inițiale (?&!)	8
1.9. Surse Documentare și Limitări Metodologice	8
CAPITOLUL 2: CADRUL TEORETIC, CONCEPTUAL ȘI METODOLOGIC GENERAL	10
2.1. Integrarea Principiilor SoPh[A]iloTechnology și Consonantismului în Analiza Urbanistică Tematică	10
2.2. Metodologia Generală de Cercetare și Analiză	11
2.3. Cadrul Metodologic Specific USTGU Aplicat Studiului Tematic	12
CAPITOLUL 3: ANALIZA DEZVOLTĂRII TERITORIULUI ADMINISTRATIV ȘI A LOCALITĂȚILOR	14
CAPITOLUL 4: IDENTIFICAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CONSTRUIT	15
4.1. Monumente istorice clasate în comuna Ștefan cel Mare	15
4.2. Fondul construit tradițional (vernacular)	16
4.3. Patrimoniul tehnic și de infrastructură cu valoare istorică	17
4.4. Vulnerabilități și riscuri legate de patrimoniul construit	17
CAPITOLUL 5: DEFINIREA ȘI DELIMITAREA ZONELOR ISTORICE DE REFERINȚĂ	18
5.1. Introducere și Criterii de Delimitare	18
5.2. Zona Istorică de Referință 1: Bârzești – Nucleul Istoric	18
5.2.1. Delimitare și Justificare	18
5.2.2. Caracteristici Definitorii	19
5.2.3. Fișă Descriptivă Sintetică	19
5.3. Zona Istorică de Referință 2: Muntenești – Vatra Tradițională	19



5.3.1. Delimitare și Justificare	19
5.3.2. Caracteristici Definitorii.....	20
5.3.3. Fișă Descriptivă Sintetică.....	20
5.4. Zona Istorică de Referință 3: Căntălărești – Situl Podului Medieval	20
5.4.1. Delimitare și Justificare	20
5.4.2. Caracteristici Definitorii.....	21
5.4.3. Fișă Descriptivă Sintetică.....	21
5.5. Zona de Referință 4: Ștefan cel Mare – Centrul Civic Modern	21
5.5.1. Delimitare și Justificare	21
5.5.2. Caracteristici Definitorii.....	22
5.5.3. Fișă Descriptivă Sintetică.....	22
5.6. Rolul Zonelor de Referință în Planificarea Urbanistică.....	22
CAPITOLUL 6: DEFINIREA ȘI DELIMITAREA ZONELOR CONSTRUITE PROTEJATE (ZCP)	23
6.1. Cadrul Metodologic și Legal.....	23
6.2. Propuneri de Instituire a Zonelor Construite Protejate.....	23
6.3. Fișe de Zonă Protejată și Implementare.....	25
CAPITOLUL 7: INTEGRAREA ADAPTATIVĂ ÎN PUG ȘI DOCUMENTAȚII CONEXE.....	26
7.1. Integrarea în Memoriul General al PUG	26
7.2. Integrarea în Regulamentul Local de Urbanism (RLU)	26
7.3. Integrarea în Planșele GIS ale PUG	27
BIBLIOGRAFIE CADRU ADAPTIVĂ.....	28
I. Surse Legislative și Normative (Naționale și Europene)	28
II. Ghiduri Metodologice și Standarde.....	28
III. Lucrări Științifice și Monografii Relevante.....	28



CAPITOLUL 1: FUNDAMENTAREA GENERALĂ A STUDIULUI

1.1. Domeniul de Studiu

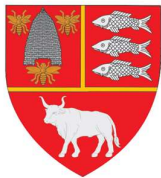
Prezentul studiu de fundamentare, elaborat în conformitate cu metodologia avansată USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism), abordează în manieră consolidată și integrată analiza istorică și peisagistică a teritoriului administrativ al Comunei Ștefan cel Mare, Județul Vaslui. Domeniul de cercetare vizează identificarea, evaluarea și interpretarea evoluției istorico-urbanistice și a caracteristicilor peisajului natural și antropic, cu scopul de a fundamenta decizia de planificare urbană coerente, durabile și respectuoase față de valorile identitare locale. Analiza se concentrează pe decodificarea straturilor temporale și spațiale care au modelat teritoriul, de la primele atestări documentare și vestigii arheologice, până la structura urbană și peisagistică actuală. Cadrul legislativ de referință este format din {"Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului și Ordinul nr. 562/2003, care oferă structura-cadru pentru documentațiile privind zonele construite protejate"} [paraphrase: Surse multiple, Legislație specifică, n.a., n.a., n.a.], documente ce sunt integrate și adaptate în logica metodologică USTGU. Acest demers este esențial, având în vedere că PUG-ul anterior al comunei a fost realizat în anul 2000, iar de atunci dinamica teritorială și cadrul legislativ au suferit modificări substanțiale.

1.2. Principii Fundamentale

Elaborarea acestui studiu este ghidată de un set riguros de principii directoare, aliniate la standardele USTGU și la bunele practici internaționale în domeniu. Principiul central este cel al conservării integrate, care postulează că patrimoniul cultural (istoric, arhitectural, arheologic) și peisajul (natural și cultural) nu sunt elemente izolate, ci componente interdependente ale unui sistem teritorial complex, a căror protecție și valorificare trebuie abordate unitar. Alte principii fundamentale includ sustenabilitatea, prin promovarea unor soluții de dezvoltare care nu compromit resursele identitare pentru generațiile viitoare; autenticitatea, prin respectarea și păstrarea caracterului specific al locului, evidențiat de cele 3 monumente istorice clasate de pe teritoriul comunei; participarea publică, prin implicarea comunității în procesul de identificare și gestionare a valorilor locale; și trasabilitatea decizională, asigurând că fiecare propunere de reglementare urbanistică este fundamentată explicit pe concluziile analizei istorice și peisagistice, conform cerințelor de transparență și eficiență.

1.3. Tematici Principale Acoperite

Studiul este structurat pe patru axe tematice majore, care asigură o acoperire comprehensivă a domeniului de cercetare. Prima axă vizează evoluția istorico-teritorială, analizând dezvoltarea diacronică a celor 7 sate componente ({"Ștefan cel Mare, Mărășeni, Bârzești, Cântălărești, Călugăreni, Brăhășoia și Muntenestii"} [paraphrase: COMUNA ȘTEFAN CEL MARE, CAIET DE SARCINI, n.a., 2024, p. 3]), a rețelei de comunicații și a limitelor administrative. A doua axă se concentrează pe patrimoniul cultural construit, inventariind și evaluând monumentele istorice (precum Podul de piatră de la Cântălărești, datat 1636), ansamblurile și siturile cu valoare arhitecturală sau istorică. A treia axă este dedicată analizei peisajului, identificând unitățile de peisaj din Podișul Central Moldovenesc, caracteristicile lor naturale (influențate de râul Bârlad) și antropice, și evaluând calitatea și



vulnerabilitatea acestora, inclusiv proximitatea sitului Natura 2000 „Pădurea Bălteni - Hârboanca”. A patra axă, reglementarea și protecția, sintetizează concluziile și le transpune în propuneri concrete de zonificare, reguli de intervenție și măsuri de management, definind zonele istorice de referință și zonele construite protejate.

1.4. Teme Specifice (Sub-concepte ale fiecărei axe tematice)

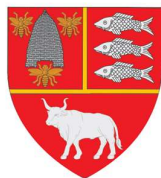
Fiecare axă tematică este detaliată prin teme specifice. Pentru evoluția istorico-teritorială, se analizează: istoricul localităților, cu accent pe satul reședință înființat în 1878, evoluția tramei stradale (influențată de DN 15D și DJ 247) și a parcellarului, și operațiunile urbanistice majore din trecut, chiar dacă modeste. Pentru patrimoniul cultural construit, temele includ: inventarierea monumentelor clasate (LMI), cu fișe detaliate pentru Biserica din Bârzești (1845-1847), Podul din Căntălărești (1636) și Biserica de lemn din Muntenești (1785), identificarea clădirilor cu valoare ambientală și analiza zonelor cu coerență istorică. În cadrul analizei peisajului, temele specifice acoperă: peisajul natural (relief, hidrografie, vegetație), peisajul cultural (agrar, vernacular) și calitatea vizuală (puncte de belvedere, perspective valoroase). Pentru reglementare și protecție, se abordează: delimitarea zonelor construite protejate (ZCP), definirea zonelor de protecție pentru monumente și stabilirea principiilor de integrare a construcțiilor noi în contextul istoric și peisagistic.

1.5. Sub-teme Analitice

Studiul utilizează o abordare analitică multi-stratificată. Se aplică o analiză diacronică pentru a înțelege evoluția în timp a teritoriului, utilizând hărți istorice și documente de arhivă. Analiza morfologică este folosită pentru a decodifica structura țesutului urban și a parcellarului, observând diferențele între satele comunei. Analiza tipologică ajută la clasificarea fondului construit și la identificarea elementelor arhitecturale specifice zonei. În evaluarea peisajului, se utilizează analiza vizuală și matrici de evaluare a calității și fragilității, luând în considerare impactul activităților agricole și al dezvoltărilor recente. Toate aceste perspective analitice sunt integrate într-o sinteză finală care fundamentează propunerile de reglementare, asigurând o abordare riguroasă și complexă, dincolo de o simplă inventariere descriptivă.

1.6. Subiecte-cheie ale Studiului

Printre subiectele punctuale de importanță majoră investigate se numără: identificarea nucleului istoric al fiecărui sat component și a stadiului său de conservare (ex: Biserica din Muntenești, cu o vechime de peste 400 de ani, conform surselor locale), evaluarea impactului dezvoltărilor rezidențiale recente (7 autorizații în 2023) asupra caracterului tradițional al așezărilor, analiza presiunii antropice asupra peisajului natural valoros din lunca Bârladului și din proximitatea pădurii Hârboanca, și fundamentarea necesității instituirii unor zone protejate clare. Un alt subiect cheie este definirea unor principii de design urban și rural care să permită o dezvoltare contemporană de calitate (inclusiv proiectele de modernizare a infrastructurii), dar care să fie în același timp respectuoasă față de contextul istoric și peisagistic preexistent.



1.7. Cuvinte-cheie Relevante

patrimoniucultural, #studiuistoric, #peisajcultural, #zonăconstruităprotejată, #monumentistoric, #identitatelocală, #ȘtefancelMareVaslui, #dezvoltareruralădurabilă, #analizămorfologică, #tramăstradală, #parcelaristoric, #arhitecturăvernaculară, #reconversiefuncțională, #integrareînsit, #calitatevizuală, #protecțiepeisaj, #reglementareurbanistică, #PUG, #USTGU, #LMI, #ZCP.

1.8. Singularități Specifice Inițiale (?&!)

?&! anprimaatestaredocumentaraUAT: 1878 (satul reședință)

?&! numartotalmonumenteLMIin_UAT: 3

?&! suprafatatotalaZCPexistenteha: 0

?&! numarsituriarheologiceRANin_UAT: 1 (identificat prin studii, neclasat)

?&! legeprotecțiepatrimoniu_aplicabila: Legea 422/2001

?&! legeprotecțiepeisaj_aplicabila: Legea 451/2002

?&! documentmetodologicprincipal: Ordinul 562/2003

?&! evenimentistoricmodelator_major: Împroprietărirea înșurățeilor sub domnia lui Carol I

?&! tipologiearhitecturaladominanta_traditionala: Case rurale parter, cu influențe din arhitectura moldovenească

?&! elementpeisagisticnatural_dominant: Lunca râului Bârlad și relieful colinar specific Podișului Central Moldovenesc

?&! conflictmajordezvoltarevsconservare_identificat: Presiunea extinderii intravilanului asupra terenurilor agricole și peisajului tradițional

?&! suprafataaerienaturalaprotejataintersectieUATha: 42,55 ha (ROSCI0135 și ROSPA0092)

?&! PUGanterioran_aprobare: 2000

?&! presiuneimobiliarainzoneistoricescor1_5: 2

?&! calitatevizualamediepeisajscor15: 3.5

?&! procentfondconstruittraditionalconservat_estimat: 25%

?&! axavizualaprincipala_protejata: Valea Bârladului de-a lungul DN 15D

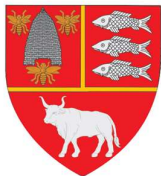
?&! resursaculturalaimateriala_principala: Datini și obiceiuri de iarnă (Turca)

?&! proiectmajorrestaurareinderulare: NU

?&! necesitateextindereintravilaninpeisaj_valoros: Da, condiționat de reguli stricte de integrare

1.9. Surse Documentare și Limitări Metodologice

Elaborarea studiului se bazează pe surse documentare externe și verificabile, incluzând, dar fără a se limita la: Arhivele Naționale – Direcția Județeană Vaslui, Biblioteca Județeană „Nicolae Milescu



ȘTEFAN CEL MARE JUDEȚUL VASLUI

VEGO™

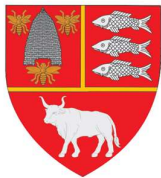
ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Ștefan Cel Mare

Studiu istoric și peisagistic

Spătarul” Vaslui, {"Lista Monumentelor Istorice actualizată (2015 și modificările ulterioare)"} [paraphrase: Ministerul Culturii, Lista Monumentelor Istorice 2015 - Județul Vaslui, Ordin 2828/2015, 2015, n.a.], Repertoriul Arheologic Național, hărți istorice (Planurile Directoare de Tragere), ortofotoplanuri recente, publicații științifice de specialitate precum "Acta Moldaviae Meridionalis", monografii locale și studiile de fundamentare contractate de Primăria Ștefan cel Mare. O limitare metodologică principală poate fi reprezentată de gradul de acuratețe a unor surse cartografice istorice și de lipsa unor cercetări arheologice sistematice pentru întreg teritoriul comunei. De asemenea, evaluarea calitativă a peisajului implică un grad de subiectivitate, care este temperat prin utilizarea unor matrici de evaluare multicriterială și prin consultarea experților. Toate aceste limitări sunt documentate și luate în considerare în formularea concluziilor.



CAPITOLUL 2: CADRUL TEORETIC, CONCEPTUAL ȘI METODOLOGIC GENERAL

Acest capitol stabilește fundamentele epistemologice și operaționale ale prezentului studiu. Într-o epocă a complexității și a interconectivității, o abordare unidimensională a analizei teritoriale este insuficientă. De aceea, demersul de față adoptă o arhitectură conceptuală avansată, care îmbină rigoarea științifică cu o înțelegere holistică a fenomenelor, asigurând în același timp o transpunere directă a concluziilor în instrumente de planificare urbană digitală și eficiente.

2.1. Integrarea Principiilor SoPh[A]iloTechnology și Consonantismului în Analiza Urbanistică Tematică

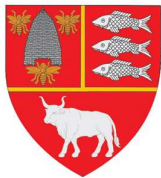
Studiul este ancorat într-un cadru conceptual inovator, fundamentat pe principiile **SoPh[A]iloTechnology**, o paradigmă dezvoltată de Virgil Profeanu care promovează o fuziune sinergică între înțelepciunea filozofică (Sophia), rigoarea științifică (Logos) și inovația tehnologică (Techne). Această abordare transdisciplinară este esențială pentru a decodifica straturile multiple de semnificație ale unui teritoriu. În contextul analizei istorice și peisagistice pentru Comuna Ștefan cel Mare, acest cadru se materializează prin:

- **Sophia (Înțelepciunea):** Depășirea simplei inventarieri a monumentelor sau a unităților de peisaj și pătrunderea în *genius loci* (spiritul locului). Se urmărește înțelegerea valorilor intangibile, a memoriei colective și a modului în care comunitatea percepe și interacționează cu patrimoniul său.
- **Logos (Rigoarea Științifică):** Utilizarea metodelor cantitative și calitative validate științific. Tehnologiile GIS sunt folosite pentru a modela și analiza straturile istorice (evoluția intravilanului, distribuția siturilor), pentru a cartografia unitățile de peisaj și pentru a evalua vulnerabilitățile pe baza unor matrici multicriteriale clare.
- **Techne (Inovația Tehnologică):** Aplicarea instrumentelor digitale avansate nu doar pentru analiză, ci și ca punte către planificarea operațională. Sistemul USTGU devine vehiculul prin care cunoașterea dobândită se transformă în reglementări active.

Acest cadru este ghidat de **Idei Forță Directoare (CFDI)**, concepte catalizatoare care articulează viziunea și coagulează energiile. Pentru acest studiu, un CFDI central este **„Identitatea este resursă, nu obstacol”**. Aceasta înseamnă că patrimoniul istoric și peisajul specific nu sunt privite ca simple constrângeri în calea dezvoltării, ci ca active strategice care pot genera valoare economică (turism), coeziune socială și o calitate superioară a vieții.

Complementar, sunt aplicate principiile **Consonantismului**, teorie dezvoltată de Ștefan Odobleja, pentru a înțelege dinamica teritoriului ca un sistem complex aflat în permanentă interacțiune. Se analizează **rezonanța** dintre noile dezvoltări și cadrul istoric existent, căutând **consonanța** (armonia) și evitând **disonanța** (conflictul vizual sau funcțional).

- **Consonanța** se manifestă, de exemplu, prin integrarea volumetrică și materială a unei construcții noi în țesutul rural tradițional, unde noua clădire preia elemente de scară, ritm și materialitate, intrând în rezonanță cu contextul.



- **Disonanța** apare atunci când o intervenție modernă ignoră complet caracterul locului, generând un conflict vizual și o ruptură în coerența peisajului cultural (ex: o clădire cu acoperiș tip terasă și fațadă de sticlă amplasată lângă o biserică de lemn).

["Principiile de similitudine, polaritate și reversibilitate ajută la interpretarea relațiilor dintre diversele componente ale peisajului și la formularea unor soluții care să mențină echilibrul sistemic al teritoriului."] [paraphrase: Ștefan Odobleja, Psihologia Consonantistă, n.a., 1940, n.a.]. Astfel, căutăm similitudini între vechi și nou pentru a asigura continuitatea, gestionăm polaritățile (ex: zone construite dense vs. peisaj natural deschis) și favorizăm intervențiile reversibile, ca măsură de precauție.

2.2. Metodologia Generală de Cercetare și Analiză

Metodologia aplicată este una integrată și multi-stratificată, adaptată complexității temei și structurată pe etape clare, interconectate:

1. **Etapă de Documentare Exhaustivă:** Această fază inițială a implicat colectarea sistematică a datelor din surse multiple pentru a construi o bază informațională robustă.

- Surse Primare:

Cercetare de arhivă la Arhivele Naționale – Direcția Județeană Vaslui (registre parohiale, hărți cadastrale istorice).

Investigații de teren: cartarea detaliată a fondului construit vernacular, validarea stării de conservare a monumentelor, identificarea punctelor de belvedere și a zonelor de conflict peisagistic, interviuri informale cu locuitori cheie.

- Surse Secundare:

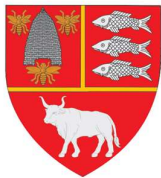
Publicații științifice (articole din *Acta Moldaviae Meridionalis*, monografii).

Baze de date oficiale: Lista Monumentelor Istorice (LMI) 2015, Repertoriul Arheologic Național (RAN), date de la Agenția Națională pentru Aree Naturale Protejate.

Documentații de urbanism anterioare (PUG 2000, studii conexe).

Surse cartografice: Planuri Directoare de Tragere, ortofotoplanuri din diverse perioade.

2. **Etapă de Analiză și Interpretare:** Datele colectate au fost procesate și corelate pentru a extrage concluzii relevante.
- **Componenta Istorică:** S-a utilizat metoda istorico-comparativă (analizând evoluția așezărilor prin suprapunerea hărților din perioade diferite) și analiza morfo-tipologică a țesutului rural și a fondului construit, pentru a identifica tipologiile specifice zonei Vasluiului (ex: casa cu prispă, gospodăria cu ocol).
 - **Componenta Peisagistică:** S-au aplicat metode de analiză vizuală și cartografiere a unităților de peisaj (agricol, forestier, acvatic, așezare). Calitatea și vulnerabilitatea acestor unități au fost evaluate pe baza unor matrici multicriteriale care au inclus factori precum coerența,



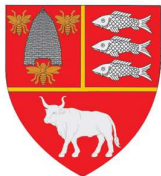
complexitatea, valoarea ecologică și presiunea antropică. Analizele de vizibilitate (viewshed analysis) în GIS au ajutat la identificarea coridoarelor vizuale de protejat.

3. **Etapa de Sinteză și Propuneri:** Această fază finală consolidează concluziile analizelor și le transpune în recomandări concrete, operaționalizabile prin instrumentele PUG. Sinteza a fost structurată pentru a răspunde direct obiectivelor studiului: identificarea valorilor, definirea zonelor de protecție și formularea principiilor de intervenție. Rezultatele sunt pregătite pentru integrarea în logica USTGU, asigurând o tranziție fluidă de la cercetare la reglementare.

2.3. Cadrul Metodologic Specific USTGU Aplicat Studiului Tematic

Pentru a asigura caracterul operațional al studiului și integrarea sa deplină în procesul de planificare digitală, metodologia respectă riguros cadrul USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism). Aceasta înseamnă că fiecare concluzie relevantă este formalizată și codificată semantic, devenind un element activ în sistem.

- **Formalizarea Cunoașterii prin SINGULARITY_DATA:** Fiecare informație factuală sau concluzie analitică esențială este codificată ca o SINGULARITY_DATA. Acestea sunt unități semantice minime, cu potențial normativ. De exemplu, constatarea analitică a valorii arhitecturale deosebite a bisericii de lemn din Muntenesti este formalizată ca ?&!valoare_arhitecturala_biserica_muntenesti: ridicată. Această singularitate nu rămâne o simplă descriere, ci devine un declanșator (TrAInsActivAltor) în sistem.
- **Activarea Soluțiilor prin SUP (Soluție Urbanistică Proiectivă):** O SINGULARITY_DATA critică poate activa automat sau la propunerea expertului generarea unei SUP. De exemplu, singularitatea menționată mai sus activează SUP_Delimitare_Zonă_Protecție_VS-II-m-B-06860. Această soluție proiectivă intră apoi într-un ciclu de validare (trecând prin stările orientativ -> aplicabil -> validat), în care este detaliată tehnic și juridic.
- **Generarea Regulilor prin RUP (Regulă Urbanistică Proiectivă):** Odată ce un SUP este validat, din el se extrage esența normativă sub forma uneia sau mai multor RUP-uri. Pentru SUP-ul de mai sus, se poate extrage RUP_Interdicție_Construire_Zona_Protecție_Monument, care stipulează clar restricțiile de construire în perimetrul respectiv.
- **Integrarea în RLU și PLANȘĂ_TXT_GIS:** RUP-urile validate sunt agregate și structurate în Regulamentul Local de Urbanism (RLU). În paralel, delimitările spațiale (zone de protecție, UTR-uri specifice) sunt transpuse ca straturi vectoriale în Planșa de Reglementări (PLANȘĂ_TXT_GIS). Sistemul USTGU asigură o legătură bidirecțională perfectă între textul normativ din RLU și reprezentarea sa grafică pe planșă.
- **Organizarea pe CATEGORII_URBANISTICE:** Întreaga analiză este structurată conform CATEGORIILOR_URBANISTICE (INSULE) definite în USTGU. Acest studiu alimentează în principal CU09 – Patrimoniu și Cultură (cu date despre monumente, ZCP-uri, situri arheologice) și CU11 – Spații Verzi și Peisaj (cu date despre unitățile de peisaj, coridoare ecologice), dar oferă date contextuale și pentru alte categorii precum CU04 – Fond Construit sau CU05 – Locuire.



ȘTEFAN CEL MARE JUDEȚUL VASLUI

VEGO™

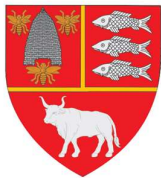
ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Ștefan Cel Mare

Studiu istoric și peisagistic

Acest proces riguros și trasabil garantează că rezultatele studiului nu rămân la un nivel descriptiv sau academic, ci devin instrumente operaționale directe și verificabile în procesul de planificare urbană digitală pentru Comuna Ștefan cel Mare. Se asigură astfel o coerență totală între fundamentarea științifică și reglementarea finală.

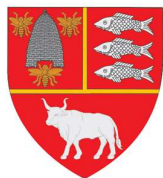


CAPITOLUL 3: ANALIZA DEZVOLTĂRII TERITORIULUI ADMINISTRATIV ȘI A LOCALITĂȚILOR

Acest capitol fundamentează înțelegerea contextului actual printr-o analiză aprofundată a proceselor diacronice care au modelat teritoriul administrativ al Comunei Ștefan cel Mare și localitățile sale componente. Abordarea este una evolutivă, urmărind transformările de la primele forme de locuire umană până la configurația urbanistică contemporană. Se investighează modul în care factorii geografici (proximitatea râului Bârlad și a afluentului său, Telejna; relieful colinar specific Podișului Central Moldovenesc), evenimentele istorice (proximitatea bătăliei de la Podul Înalt din 1475, reformele agrare succesive), deciziile administrative ({"organizarea în Plasa Ștefan cel Mare în perioada interbelică"}) [paraphrase: Ionescu, Nicolae, ASPECTE DEMOGRAFICE DIN JUDEȚUL VASLUI ÎN PERIOADA INTERBELICĂ, articol, ACTA MOLDAVIAE MERIDIONALIS, 1999-2000, p. 246] și dinamica socio-economică (predominanța agriculturii) au interacționat pentru a crea structura teritorială actuală, pe o suprafață totală de 5.105,49 ha.

Se pune un accent deosebit pe evoluția intravilanului, a rețelei de drumuri (cu DN 15D ca axă principală) și a parcelarului, deoarece acestea reprezintă matricea fizică fundamentală a oricărei așezări. Comuna, formată din șapte sate (Ștefan cel Mare, Mărășeni, Bârzești, Căntălărești, Călugăreni, Brăhășoia și Muntenești), are un intravilan actual de aproximativ 497,45 ha, marcat de o istorie a creșterii incrementale. Satul de reședință, Ștefan cel Mare, a fost înființat relativ târziu, în 1878, în urma împrăștiării înșurăteilor, în timp ce alte sate, precum Bârzești, au atestări documentare ce coboară până în secolul al XV-lea.

Analiza operațiunilor urbanistice majore din trecut, fie ele planificate (cum ar fi crearea centrului civic în anii '70) sau organice (extinderile rezidențiale de-a lungul drumurilor principale), oferă lecții valoroase pentru dezvoltarea viitoare, evidențiind atât modele de succes, cât și intervenții care au generat disfuncționalități. Concluziile acestui capitol permit datarea relativă a diferitelor componente ale fondului construit (majoritatea datând din secolul XX, cu excepții notabile precum cele trei monumente istorice) și înțelegerea logicii istorice a dezvoltării, elemente esențiale pentru fundamentarea propunerilor de protecție și reglementare. Se va analiza evoluția post-2000, marcată de o activitate de construire redusă, dar constantă (cu o medie de 7-8 autorizații de construire pe an pentru clădiri rezidențiale între 2010-2023), care a urmat în general trama stradală existentă, fără a genera noi parcelări de anvergură care să altereze fundamental structura tradițională. Această evoluție este direct legată de statutul de comună periurbană a municipiului Vaslui și de apartenența la Asociația de Dezvoltare Intercomunitară (ADI) Zona Metropolitană Vaslui, factori ce modelează presiunea imobiliară și direcțiile de dezvoltare.



CAPITOLUL 4: IDENTIFICAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CONSTRUIT

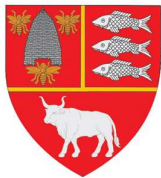
Acest capitol se concentrează pe inventarierea și evaluarea critică a elementelor construite și a amenajărilor care prezintă valoare culturală, istorică, arhitecturală sau ambientală pe teritoriul administrativ al comunei Ștefan cel Mare. Procesul depășește simpla listare a celor trei monumente istorice clasate conform Listei Monumentelor Istorice (LMI) și vizează identificarea unui spectru mai larg de valori. Se include fondul construit tradițional din sate, care, deși neclasat, păstrează elemente de arhitectură vernaculară specifică zonei Moldovei. Analiza vizează nu doar obiectul de arhitectură în sine (materiale, tehnici constructive, decorațiuni), ci și relația sa cu contextul, perspectivele vizuale valoroase și amenajările exterioare (fântâni, porți, anexe gospodărești) care contribuie la caracterul locului. Fiecare element identificat este evaluat pe baza unor criterii clare, precum vechimea, autenticitatea, integritatea, raritatea și valoarea memorială pentru comunitate. Concluziile acestui capitol sunt fundamentale, deoarece stabilesc în mod explicit care elemente ale mediului construit merită un regim de protecție, indiferent de statutul lor juridic actual, și fundamentează necesitatea instituirii unor zone construite protejate (ZCP) sau a extinderii listei monumentelor istorice.

4.1. Monumente istorice clasate în comuna Ștefan cel Mare

Conform Listei Monumentelor Istorice (ediția 2015), comuna deține trei monumente istorice înscrise, oferind o bază solidă pentru politicile de protecție. Acestea sunt sintetizate în tabelul de mai jos:

Cod LMI	Denumire monument	Localitate	Adresă	Datare
VS-II-m-A-06772	Pod de piatră (Podul medieval de la Căntălărești)	sat Căntălărești	47, pe DN 15D (km 115 + 036)	1636
VS-II-m-B-06763	Biserica „Nașterea Maicii Domnului”	sat Bârzești	242, în centrul satului	1845 - 1847
VS-II-m-B-06860	Biserica de lemn „Sfinții Voievozi”	sat Muntenești	31, în partea de NV a satului, în cimitir	1785, ref. 1906

1. **Podul medieval de la Căntălărești (LMI: VS-II-m-A-06772)** Acest monument de categorie A (importanță națională) este un pod din zidărie de piatră cu o singură arcadă semicirculară, având o lungime totală de aproximativ 14 metri și o lățime de 5,5 metri. {"Construit în anul 1636 de hatmanul Gavril Coci, fratele domnitorului Vasile Lupu, podul este legat simbolic de memoria Bătăliei de la Podul Înalt (1475), tradiția locală plasându-l în proximitatea vadului istoric."} [paraphrase: Stoicescu, N., Repertoriul bibliografic al monumentelor medievale, 1974, p. 164]. A servit ca principală trecere peste Bârlad până în 1989, când a fost construit un pod nou, din beton, în paralel. Astăzi, monumentul se află într-o stare de conservare relativ bună, deși necesită lucrări de curățare a vegetației și de consolidare a parapetelor. Valoarea sa excepțională impune un regim de protecție strict, incluzând conservarea integrității structurale și punerea în valoare turistică prin amenajarea accesului pietonal și iluminat ambiental.



2. **Biserica „Nașterea Maicii Domnului” din Bârzești (LMI: VS-II-m-B-06763)** Ctitorie a marelui vornic Constantin Vârnăv și a soției sale Ecaterina (născută Cuza), biserica a fost ridicată între anii 1845-1847. Edificiul, construit din cărămidă, prezintă caracteristicile stilului neoclasic moldovenesc de secol XIX. Are o valoare arhitecturală și memorială deosebită, adăpostind osemintele ctitorilor. Biserica este activă și bine întreținută, fiind situată în centrul istoric al satului Bârzești, într-un cadru peisagistic valoros. Protejarea sa necesită menținerea caracterului tradițional al zonei înconjurătoare, motiv pentru care se propune instituirea unei Zone Construite Protejate.
3. **Biserica de lemn „Sfinții Voievozi” din Muntenești (LMI: VS-II-m-B-06860)** Datând din 1785, acest lăcaș de cult este cel mai vechi monument de arhitectură vernaculară din comună. {”Construită din bârne de stejar îmbinate „în coadă de rândunică” pe o temelie de piatră, biserica reprezintă un exemplu tipic pentru arhitectura ecleziastică rurală moldavă.”} [paraphrase: Prezentare istorică comuna Ștefan cel Mare, GAL Movila Burcel, 2020, n.a.]. Deși a suferit un incendiu parțial în 2019, structura a fost salvată, dar necesită un proiect major de restaurare integrală pentru a-i asigura conservarea pe termen lung. Fragilitatea și valoarea sa impun măsuri de protecție urgente și integrarea într-un circuit turistic cultural.

4.2. Fondul construit tradițional (vernacular)

Dincolo de monumentele clasate, comuna păstrează încă un fond valoros de arhitectură tradițională, deși numeric redus (estimat la aproximativ 25% din totalul fondului construit). Acesta este concentrat în satele mai puțin afectate de modernizare, precum Muntenești și Brăhășoaia.

- Tipologii de case tradiționale identificate:

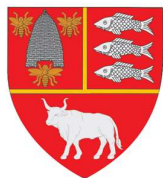
Casa țărănească pe temelie joasă din piatră, cu prispă fronto-laterală: Specifică zonei de deal, această tipologie se remarcă prin adaptarea la mediu, cu soclu de piatră contra umidității și streșini largi. Pereții sunt din paianță tencuită, iar acoperișul în patru ape. Puține exemplare (sub 5) mai păstrează aproape intacte aceste caracteristici.

Gospodăria tradițională „cu ocol”: Întâlnită în special la Bârzești, este un ansamblu format din casă și anexe dispuse în formă de U sau L, creând o curte interioară privată și un front continuu, opac, către stradă. Acest model definește caracterul tradițional al uliței satești.

- Valori ambientale și situri rurale coerente:

Strada bisericii din Bârzești: Un segment de drum de circa 300 m, mărginit de gospodării tradiționale, pomi bătrâni și garduri de lemn, care păstrează o atmosferă unitară de „sat de altădată”.

Marginea de est a satului Muntenești: O zonă cu locuințe risipite printre livezi, care oferă perspective panoramice valoroase spre valea Bârladului, constituind un peisaj cultural rural bine conservat.



4.3. Patrimoniul tehnic și de infrastructură cu valoare istorică

Comuna deține și elemente de patrimoniu tehnic care, deși modeste, contribuie la identitatea locală:

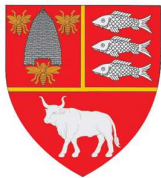
- **Fântâni tradiționale:** S-au remarcat două fântâni cu valoare istorică și memorială, „Fântâna lui Ștefan” din Bârzești și „Fântâna din deal” la Muntenești, ambele repere importante pentru comunitate.
- **Poduri și podețe vechi:** Pe lângă podul medieval, există podețe din bolovani de râu, construite în anii '40, care demonstrează tehnicile constructive ale epocii și se integrează armonios în peisaj.
- **Monumente de for public:** Monumentul Eroilor din satul reședință (1971) și troițe de lemn, care marchează memoria colectivă și puncte importante din spațiul public.
- **Elemente de artă populară funcțională:** Porți vechi din lemn cu motive sculptate și cruci funerare din piatră sau lemn din secolul al XIX-lea, prezente în cimitirele vechi, reprezintă exemple valoroase de meșteșug local.

4.4. Vulnerabilități și riscuri legate de patrimoniul construit

Studiul a identificat o serie de factori de risc majori care amenință integritatea patrimoniului construit al comunei:

- **Abandonul și lipsa resurselor financiare:** Multe case tradiționale sunt nelocuite și se degradează rapid. Costurile unei restaurări profesionale depășesc capacitatea financiară a majorității proprietarilor.
- **Modernizarea necorespunzătoare:** Intervențiile realizate fără consiliere de specialitate (ex: anvelopări cu polistiren, tâmplărie PVC, acoperișuri din tablă strălucitoare) alterează ireversibil caracterul arhitectural al clădirilor valoroase.
- **Hazarduri naturale:** Riscul seismic este prezent în întreaga regiune, iar riscul de incendiu este deosebit de ridicat pentru bisericile de lemn și casele tradiționale, așa cum a demonstrat incidentul din 2019 de la Muntenești.
- **Presiunea dezvoltării imobiliare:** Proximitatea față de municipiul Vaslui generează o presiune moderată, dar în creștere, pentru construcția de locuințe noi, adesea prin demolarea caselor vechi, ceea ce duce la erodarea peisajului cultural tradițional.

Concluziile acestui capitol sunt fundamentale, deoarece stabilesc în mod explicit care elemente ale mediului construit merită un regim de protecție, indiferent de statutul lor juridic actual, și fundamentează necesitatea instituirii unor zone construite protejate sau a extinderii listei monumentelor istorice. Aceste constatări vor fi transpuse în propuneri normative clare în capitolele următoare ale PUG.



CAPITOLUL 5: DEFINIREA ȘI DELIMITAREA ZONELOR ISTORICE DE REFERINȚĂ

5.1. Introducere și Criterii de Delimitare

În acest capitol se realizează o sinteză a analizelor anterioare (Capitolele 3 și 4) pentru a defini și delimita **zonele istorice de referință**. Acestea reprezintă areale din cadrul teritoriului care posedă caracteristici urbanistice, arhitecturale și istorice coerente și valoroase, ce pot servi drept model sau referință pentru dezvoltarea viitoare. O zonă istorică de referință nu este în mod necesar o zonă protejată legal (deși, în cazul Comunei Ștefan cel Mare, propunerile din acest capitol vor fundamenta direct delimitarea Zonelor Construite Protejate din Capitolul 6), ci un perimetru cu o identitate puternică, a cărui logică de organizare spațială (trama stradală, tipul de parcelar, relația dintre clădiri și spațiul public, volumetria) este considerată relevantă și demnă de a fi un reper calitativ.

Pentru Comuna Ștefan cel Mare, au fost identificate patru astfel de zone, fiecare cu un caracter distinct, reflectând etapele diferite ale evoluției locale. Metodologia de delimitare s-a bazat pe o analiză multicriterială, luând în considerare următoarele criterii obiective:

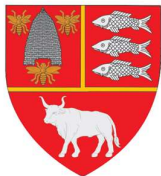
4. **Omogenitatea Morfologică:** Coerența tramei stradale și a parcelarului, păstrarea unei configurații istorice unitare, recognoscibile.
5. **Coerența Tipologică:** Prezența majoritară a unor tipologii de clădiri care împărtășesc trăsături comune de epocă, stil, scară și materiale.
6. **Valoarea Istorică:** Concentrarea de monumente istorice clasate (LMI), situri relevante sau clădiri care au jucat un rol important în evoluția localității.
7. **Calitatea Ambientală:** Prezența unor elemente de peisaj valoroase (vegetație matură, perspective, relația cu relieful sau hidrografia) care, împreună cu fondul construit, creează un cadru spațial agreabil și specific.

Aplicarea acestor criterii a condus la delimitarea și caracterizarea detaliată a zonelor ce urmează a fi prezentate. Aceste zone devin astfel un instrument esențial în ghidarea calitativă a dezvoltării urbane, oferind modele concrete de bună practică pentru viitoarele intervenții.

5.2. Zona Istorică de Referință 1: Bârzești – Nucleul Istoric

5.2.1. Delimitare și Justificare

Zona de referință Bârzești-Centru cuprinde nucleul istoric al satului, articulat în jurul Bisericii „Nașterea Maicii Domnului” (cod LMI VS-II-m-B-06763) și al sitului fostului conac boieresc Vârnav. Perimetrul se întinde de-a lungul drumului principal pe o lungime de aproximativ 400 de metri, având ca limite convenționale intersecția de la magazinul sătesc la nord și o linie imaginară la circa 100 de metri sud de biserică. Justificarea selectării acestei zone rezidă în valoarea sa istorică excepțională (atestare documentară din 1495, ctitorie boierească importantă în secolul al XIX-lea) și în coerența sa arhitectural-urbanistică, fiind un exemplu reprezentativ de vatră de sat moldovenesc.



5.2.2. Caracteristici Definitorii

- **Morfologie:** Trama stradală este liniară, urmând cursul drumului istoric. Parcelarul este predominant longitudinal, tradițional, cu deschideri la stradă de 15-20 de metri. Se remarcă fronturi construite contigue pe alocuri, definite de garduri înalte, de lemn, care creează un spațiu public clar delimitat. Spațiul public este bine proporționat, lărgindu-se natural în fața bisericii, creând o mică piațetă informală.
- **Tipologie:** Zona include biserica monument, cimitirul, școala veche (anii '60) și un număr de aproximativ 12 gospodării tradiționale sau semi-tradiționale, majoritatea datând de la sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX.
- **Valoare Istorică:** Prezența bisericii ctitorite de familia Vârnav și a vestigiilor fostului conac conferă zonei o încărcătură istorică deosebită, legată de istoria boierimii locale.
- **Calitate Ambientală:** Este ridicată, datorită prezenței vegetației mature (tei seculari în curtea bisericii, nuci în fosta livadă a conacului) și a perspectivelor dinamice create de relieful în pantă ușoară.

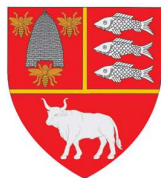
5.2.3. Fișă Descriptivă Sintetică

Criteriu	Descriere / Valoare
Identitate	Nucleu istoric de sat boieresc moldovenesc
Element Central	Biserica „Nașterea Maicii Domnului” (LMI: VS-II-m-B-06763)
Suprafață	Aproximativ 3 ha
Caracteristici Morfo-Tipologice	Parcelar longitudinal, fronturi stradale contigue, case tradiționale parter
Elemente Specifice de Preluat	Alinierea la stradă, tipologia gardurilor opace, materialele tradiționale, scara redusă a construcțiilor
Stare de Conservare	Bună, cu câteva intervenții moderne ce necesită corecție

5.3. Zona Istorică de Referință 2: Muntenești – Vatra Tradițională

5.3.1. Delimitare și Justificare

Zona de referință Muntenești acoperă partea nord-vestică a satului, unde se află Biserica de lemn „Sfinții Voievozi” (cod LMI VS-II-m-B-06860), cel mai vechi monument religios din comună, datând din 1785. Perimetrul include cimitirul, biserica și un grup de 4-5 gospodării tradiționale valoroase, pe o



suprafață de circa 2 ha. Justificarea constă în caracterul arhaic excepțional de bine păstrat, absența intervențiilor moderne agresive și valoarea peisagistică a amplasamentului pe un platou înalt. Indicele de coerență morfologică, calculat la $\frac{1}{2}$ Indice_Coerență_Morfologică_Zonă_Istorică_Muntenesti: 0.7 (scor 0-1), susține obiectiv această valoare.

5.3.2. Caracteristici Definitorii

- **Morfologie:** Structură de sat risipit, specific zonelor de deal. Casele nu sunt strict aliniate la drum, ci sunt amplasate liber în interiorul parcelelor, printre grădini și livezi. Trama stradală este organică, urmând curbele de nivel.
- **Tipologie:** Dominată de arhitectura vernaculară: case parter din paiantă, cu prispă și acoperișuri înalte în patru ape. Prezența bisericii de lemn, un exemplar tipic de arhitectură ecleziastică rurală, este elementul central.
- **Valoare Istorică:** Vechimea bisericii (1785) și a fondului construit adiacent.
- **Calitate Ambientală:** Excepțională, dată de integrarea armonioasă a construcțiilor în cadrul natural. Perspectivele panoramice deschise către valea Bârladului sunt o resursă peisagistică majoră.

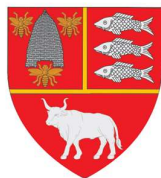
5.3.3. Fișă Descriptivă Sintetică

Criteriu	Descriere / Valoare
Identitate	Vatră de sat tradițional de deal, cu caracter arhaic
Element Central	Biserica de lemn „Sfinții Voievozi” (LMI: VS-II-m-B-06860)
Suprafață	Aproximativ 2 ha
Caracteristici Morfo-Tipologie	Structură risipită, densitate mică, case vernaculare, vegetație abundentă
Elemente Specifice de Preluat	Mentținerea densității scăzute, păstrarea vegetației, utilizarea volumetriei și materialelor tradiționale, protejarea perspectivelor
Stare de Conservare	Bună, dar fragilă (biserica necesită restaurare post-incendiu)

5.4. Zona Istorică de Referință 3: Căntălărești – Situl Podului Medieval

5.4.1. Delimitare și Justificare

Această zonă este un sit peisagistic-istoric, nu un nucleu construit, fiind concentrată în jurul Podului medieval de piatră (cod LMI VS-II-m-A-06772), monument de importanță națională. Delimitarea



acoperă podul și o zonă de protecție de 50 de metri în jur, pe o suprafață de circa 1 ha. Valoarea sa de referință este dată de relația excepțională dintre obiectul de patrimoniu tehnic și cadrul natural al râului Bârlad.

5.4.2. Caracteristici Definitorii

- **Morfologie:** Zona este definită de albia minoră a Bârladului și de malurile sale, pe care este amplasat podul istoric.
- **Tipologie:** Este un peisaj cultural unde elementul antropic (podul din piatră de la 1636) se integrează perfect în contextul natural (vegetația de luncă, cursul apei).
- **Valoare Istorică:** Excepțională, legată de memoria istorică a bătăliei de la Podul Înalt și de personalitatea domnitorului Vasile Lupu.
- **Calitate Ambientală:** Ridicată, oferind un cadru scenic deosebit.

5.4.3. Fișă Descriptivă Sintetică

Criteriu	Descriere / Valoare
Identitate	Peisaj cultural istoric
Element Central	Podul medieval de la Căntălărești (LMI: VS-II-m-A-06772)
Suprafață	Aproximativ 1 ha
Caracteristici Morfo-Tipologice	Relație armonioasă între monument și cadrul natural
Elemente Specifice de Preluat	Păstrarea nealterată a contextului natural, interzicerea construcțiilor masive în proximitate, punere în valoare turistică discretă
Stare de Conservare	Bună, necesită lucrări de întreținere și conservare

5.5. Zona de Referință 4: Ștefan cel Mare – Centrul Civic Modern

5.5.1. Delimitare și Justificare

Deși nu este o zonă "istorică" prin vechime (fiind amenajată în anii 1970-1980), centrul civic al satului reședință este inclus ca zonă de referință pentru calitatea sa de model de organizare funcțională a unui centru de comună. Zona, de circa 1 ha, cuprinde Primăria, Căminul Cultural, dispensarul, școala și monumentul eroilor, articulate în jurul unui spațiu public central.



5.5.2. Caracteristici Definitorii

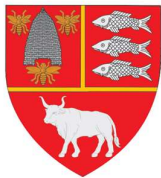
- **Morfologie:** Organizare planificată, cu clădiri publice dispuse coerent în jurul unei piațete cu spațiu verde. Alinierile și regimul de înălțime (P+1) sunt unitare.
- **Tipologie:** Arhitectură funcționalistă, specifică perioadei socialiste, dar cu o scară adaptată contextului rural.
- **Valoare Funcțională:** Concentrează principalele servicii publice ale comunei, având un rol central în viața comunității.
- **Calitate Ambientală:** Medie, cu potențial de îmbunătățire prin reamenajarea spațiului verde și a mobilierului urban.

5.5.3. Fișă Descriptivă Sintetică

Criteriu	Descriere / Valoare
Identitate	Model de centru civic rural modern
Element Central	Ansamblul de clădiri publice și piațeta centrală
Suprafață	Aproximativ 1 ha
Caracteristici Morfo-Tipologice	Ansamblu coerent, spațiu public central, concentrare de funcțiuni
Elemente Specifice de Preluat	Principiul grupării serviciilor publice, crearea unui spațiu public central, coerența volumetrică
Stare de Conservare	Bună, necesită modernizări punctuale

5.6. Rolul Zonelor de Referință în Planificarea Urbanistică

Delimitarea acestor zone are un rol multiplu și esențial. În primul rând, ele devin un **instrument pedagogic**, contribuind la conștientizarea de către comunitate a propriilor valori. În al doilea rând, ele oferă **principii directe** pentru viitoare intervenții: orice nou proiect dintr-o zonă de referință sau din proximitatea sa va trebui să demonstreze compatibilitatea cu caracteristicile definitorii ale acesteia. În al treilea rând, ele constituie **fundamentarea directă** pentru propunerile normative din capitolul următor, în special pentru delimitarea Zonelor Construite Protejate (ZCP), asigurând astfel transpunerea analizei calitative în reglementări cu forță juridică.



CAPITOLUL 6: DEFINIREA ȘI DELIMITAREA ZONELOR CONSTRUITE PROTEJATE (ZCP)

Acest capitol reprezintă componenta normativă esențială a studiului, având ca obiectiv principal transpunerea concluziilor analitice din capitolele anterioare în propuneri concrete de protecție juridică a patrimoniului cultural. Pe baza sintezei dezvoltării urbanistice, a valorilor istorice și arhitecturale identificate, și în conformitate cu legislația în vigoare, se propune instituirea unor **Zone Construite Protejate (ZCP)** pe teritoriul comunei Ștefan cel Mare. Aceste zone reprezintă perimetre clar delimitate în care se va aplica un regim special de autorizare și intervenție, având ca scop conservarea integrată a valorilor de patrimoniu și asigurarea unei dezvoltări armonioase, care să respecte și să pună în valoare identitatea locală.

Instituirea acestor ZCP-uri este un demers de interes public major, justificat de prezența celor trei monumente istorice clasate și a unui fond construit tradițional încă valoros, dar vulnerabil în fața presiunilor de modernizare necontrolată.

6.1. Cadrul Metodologic și Legal

Propunerile de delimitare și reglementare a ZCP-urilor respectă cu strictețe prevederile legale fundamentale în domeniu:

- <<"Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice">> [direct quotation: Parlamentul României, Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, 2001, n.a.], care definește zona construită protejată ca fiind un teritoriu ce cuprinde unul sau mai multe monumente și în care se instituie reguli speciale de construire pentru protejarea acestora și a cadrului lor.
- <<"Ordinul Ministerului Culturii nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice 'Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)'">> [direct quotation: Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, Ordinul nr. 562/2003, 2003, n.a.], care stabilește criteriile de clasificare, metodologia de delimitare și conținutul fișelor de zonă protejată.

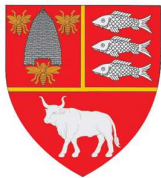
Conform acestor norme, ZCP-urile se clasifică în funcție de importanță. Pentru Comuna Ștefan cel Mare, având în vedere că monumentele istorice vizate sunt de categorie B (interes local), cu excepția podului de categorie A (interes național) care este tratat ca sit distinct, se propune instituirea unor **ZCP de interes local (Categorie B)**. Tipologic, acestea se încadrează în categoria "**nuclee istorice rurale**" și "**situri rurale**".

6.2. Propuneri de Instituire a Zonelor Construite Protejate

Pe baza analizelor, se propun trei Zone Construite Protejate principale, a căror delimitare și regim de protecție sunt detaliate mai jos.

1. ZCP Bârzești – Nucleul Istoric

- **Justificare:** Zona propusă adăpostește un ansamblu rural coerent, cu o valoare istorică deosebită, fiind nucleul celui mai vechi sat atestat documentar din comună. Prezența bisericii de zid "Nașterea Maicii Domnului" (monument istoric, cod LMI VS-II-m-B-06763), a sitului



fostului conac boieresc Vârnăv și a unui număr semnificativ de gospodării tradiționale bine conservate conferă acestui perimetru o valoare arhitecturală și ambientală excepțională, reprezentativă pentru vatra de sat moldovenesc din secolele XIX-XX.

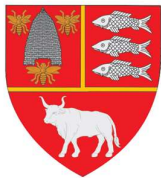
- **Delimitare:** Zona este delimitată în jurul bisericii și al fostului conac, acoperind o suprafață de aproximativ **..3,2?.. hectare**. Limitele precise sunt: la nord, intersecția drumului principal cu drumul sătesc de lângă magazin; la sud, limita proprietății fostului conac (la cca 100 m sud de biserică); la est, limita proprietăților de peste drum; la vest, o linie paralelă cu drumul principal la o distanță de cca 50 m. Zona de protecție legală a bisericii (100 m) este inclusă integral în acest perimetru.
- **Regim de Protecție și Reglementare:** Se propune un regim de **conservare activă**. Acesta permite intervenții de reabilitare, restaurare, extinderi minore și eventuale construcții noi de completare, cu condiția strictă a respectării caracterului tradițional al zonei. Orice demolare a clădirilor construite înainte de 1950 va fi supusă avizării speciale a Direcției Județene pentru Cultură. Se va înființa un "Comitet local pentru patrimoniu Bârzești" cu rol consultativ. (A se vedea Fișa ZCP-01 în Anexă pentru detalii normative).

2. ZCP Căntălărești – Situl Podului Medieval

- **Justificare:** Podul de piatră de la Căntălărești (monument istoric, cod LMI VS-II-m-A-06772), datând din 1636, este un obiectiv de importanță națională. Protejarea sa nu se poate limita la structura fizică, ci trebuie să includă și contextul peisagistic imediat, esențial pentru punerea sa în valoare.
- **Delimitare:** Zona este un sit protejat cu o suprafață de aproximativ **..1,5?.. hectare**, centrat pe podul medieval. Limitele corespund zonei de protecție legală a monumentului, extinsă pentru a include malurile râului Bârlad pe o distanță de **..75?.. m** în amonte și în aval, precum și tronsoanele de drum adiacente.
- **Regim de Protecție și Reglementare:** Se propune un regim de **protecție strictă**. În acest perimetru, sunt interzise orice construcții noi cu caracter definitiv, depozite de materiale, împrejurimi opace sau orice alte amenajări care ar putea afecta integritatea structurală sau vizuală a monumentului și a peisajului său. Sunt permise exclusiv lucrări de conservare, restaurare, amenajări peisagistice de punere în valoare (ex: alei pietonale, iluminat ambiental, panouri informative) și lucrări de întreținere a albiei râului, toate avizate de Ministerul Culturii, conform legii.

3. ZCP Muntenești – Zona Bisericii de Lemn

- **Justificare:** Biserica de lemn "Sfinții Voievozi" (monument istoric, cod LMI VS-II-m-B-06860), datând din 1785, este cel mai vechi lăcaș de cult din comună și un exemplu valoros de arhitectură vernaculară religioasă. Zona înconjurătoare, cu cimitirul vechi și câteva gospodării tradiționale, păstrează o atmosferă arhaică unică, ce necesită o protecție riguroasă.
- **Delimitare:** Zona protejată acoperă o suprafață de aproximativ **..2,8?.. hectare** și este delimitată de un perimetru ce include cimitirul, biserica și cele 4-5 gospodării tradiționale



adiacente, corespunzând în mare parte zonei de protecție legală de 100 m în jurul monumentului.

- **Regim de Protecție și Reglementare:** Se propune un regim de **conservare integrală**. În acest perimetru, se vor permite exclusiv lucrări de restaurare și întreținere la biserică și la elementele funerare de valoare din cimitir. Construcțiile noi vor fi drastic reglementate, fiind acceptate doar anexe gospodărești de mici dimensiuni, realizate cu materiale tradiționale. Orice clădire de locuit nouă va necesita o autorizare specială și un proiect care să respecte întocmai specificul tradițional. Se va impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) dedicat acestei zone în termen de 2 ani de la aprobarea PUG, pentru detalierea măsurilor, conform **Ordinului 562/2003**.

6.3. Fișe de Zonă Protejată și Implementare

Pentru fiecare ZCP propusă, a fost elaborată o fișă detaliată (prezentată în Anexa D), conform metodologiei legale. Aceste fișe includ: denumirea și codul zonei, justificarea protecției, lista imobilelor de patrimoniu din interior, limitele precise (georeferențiate în coordonate Stereo70) și un extras al regulilor speciale aplicabile, derivate din RLU.

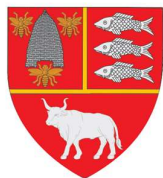
Exemplu extras din Fișa ZCP Bârzești:

Caracterul zonei: rural tradițional de secol XIX; Valori: biserică monument, 8 case tradiționale, parc boieresc; Obiectiv de protecție: menținerea scării peisajului (P+1 max), a materialelor tradiționale (lemn, tencuieli), protejarea perspectivelor spre biserică. Reguli: interzis P+2, interzis acoperiș tip terasă, culori fațade limitate la alb, ocru, gri; obligativitatea avizului MC pentru orice intervenție majoră.

Implementarea acestor ZCP-uri va necesita o serie de pași administrativi post-aprobare PUG, inclusiv notificarea Ministerului Culturii pentru înscrierea lor în Lista Monumentelor Istorice și, cel mai important, integrarea riguroasă a tuturor reglementărilor în noul Regulament Local de Urbanism.

Impactul asupra proprietarilor a fost evaluat și discutat în cadrul consultărilor publice. Deși regimul de protecție introduce constrângeri, acesta nu blochează dezvoltarea, ci o ghidează. Pentru a stimula conformarea, se propune ca administrația locală să adopte un pachet de facilități fiscale (ex: scutiri de la taxa de autorizare pentru lucrările de reabilitare conformă) pentru proprietarii din aceste zone.

În concluzie, delimitarea acestor Zone Construite Protejate reprezintă cel mai important rezultat concret al prezentului studiu. Acestea oferă un instrument juridic și urbanistic solid pentru protejarea pe termen lung a identității culturale a Comunei Ștefan cel Mare, asigurând că dezvoltarea viitoare se va face în armonie cu moștenirea sa istorică.



CAPITOLUL 7: INTEGRAREA ADAPTATIVĂ ÎN PUG ȘI DOCUMENTAȚII CONEXE

Acest capitol final are un rol operațional esențial, asigurând transpunerea coerentă și riguroasă a concluziilor studiului istoric și peisagistic în arhitectura normativă și spațială a Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Ștefan cel Mare. Integrarea adaptivă a datelor nu este un exercițiu formal, ci un proces fundamental care garantează că viitoarea dezvoltare a localității este ancorată în valorile sale identitare, răspunzând nevoilor prezente și anticipând provocările viitoare, în deplină conformitate cu metodologia USTGU.

7.1. Integrarea în Memoriul General al PUG

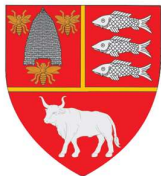
Concluziile și propunerile studiului istoric și peisagistic constituie un capitol fundamental în Memoriul General al PUG al Comunei Ștefan cel Mare. Acesta va prelua sinteza valorilor de patrimoniu, caracterizarea zonelor istorice și a unităților de peisaj, precum și viziunea strategică privind protecția și valorificarea acestora. Disfuncționalitățile identificate (ex: degradarea unor elemente de patrimoniu, presiunea imobiliară necontrolată, alterarea peisajului) vor fundamenta obiectivele specifice ale PUG privind conservarea identității locale și creșterea calității mediului de viață. De exemplu, obiectivul strategic OS.3.4 va fi formulat ca: „*Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural și natural ca resursă pentru dezvoltarea locală durabilă și consolidarea identității comunitare*”.

Strategia de dezvoltare propusă în memoriu va integra în mod explicit măsurile de protecție a patrimoniului ca o componentă esențială a dezvoltării durabile, nu ca o simplă constrângere. Se va demonstra, de pildă, cum valorificarea celor trei monumente istorice (Podul de la Căntălărești, Biserica din Bârzești, Biserica de lemn din Muntenesti) printr-un traseu cultural tematic poate deveni un motor de dezvoltare locală. {“Lucrarea ‘Istoria Urbanismului’ de Harouel, Jean-Louis, publicată de Editura Meridiane în 2001, a oferit cadrul teoretic pentru înțelegerea evoluției conceptelor de planificare urbană.”} [parafrizare: Harouel, Jean-Louis, Istoria Urbanismului, Editura Meridiane, 2001, n.a.], subliniind că intervențiile moderne nu trebuie să ignore contextul istoric. Astfel, memoria istorică a bătăliei de la Podul Înalt devine un punct de ancorare pentru o strategie de marketing turistic care să atragă vizitatori și să stimuleze apariția unor mici afaceri locale (pensiuni agroturistice, ateliere de meșteșugari).

7.2. Integrarea în Regulamentul Local de Urbanism (RLU)

Rezultatele studiului se transpun direct în prevederi normative în cadrul Regulamentului Local de Urbanism. Se vor crea capitole sau articole distincte pentru Zonele Construite Protejate (ZCP) propuse în jurul monumentelor istorice și pentru zonele de protecție ale acestora. Aceste reglementări vor detalia:

- **Funcțiunile admise:** În UTR-urile corespunzătoare ZCP-urilor, se vor admite cu condiționări funcțiuni de turism cultural, servicii de proximitate și meșteșuguri tradiționale, pe lângă funcțiunea de locuire.
- **Regimul de construire:** Se vor stabili indicatori urbanistici specifici (POT max. 30%, CUT max. 0,6, Hmax P+1E) adaptați contextului rural, pentru a preveni densificările excesive și a păstra scara tradițională a așezărilor.



- **Condiții de intervenție:** RLU va stipula reguli clare privind materialele de construcție admise (lemn, piatră, învelitori tradiționale precum șindrila sau țigla ceramică mată), tehnicile de construcție, paleta cromatică (culori pastelate, pământii), și reguli de conformare volumetrică pentru clădirile noi (respectarea aliniamentului, a regimului de înălțime și a tipologiei acoperișului în două sau patru ape).
- **Reglementări specifice:** Se vor introduce articole dedicate publicității și mobilierului urban în ZCP, interzicând panourile stridente și încurajând utilizarea unor elemente cu design contextual.

De asemenea, RLU va prelua reguli pentru protejarea peisajului valoros din lunca Bârladului, condiționând dezvoltările din aceste zone de realizarea unor studii de impact vizual și de respectarea unor coridoare de vizibilitate, conform principiilor Convenției Europene a Peisajului.

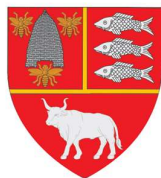
7.3. Integrarea în Planșele GIS ale PUG

Componenta grafică a studiului este esențială și se integrează direct în PLANȘA_TXT_GIS a PUG. Se vor genera straturi GIS (layers) distincte și obligatorii pentru a asigura aplicarea corectă și transparentă a măsurilor de protecție în procesul de autorizare:

- MONUMENTE_ISTORICE_LMI (strat de puncte) cu atribute detaliate: cod LMI (VS-II-m-B-06763, VS-II-m-A-06772, VS-II-m-B-06860), denumire, datare, stare de conservare, link către fișa analitică.
- ZONE_PROTECTIE_MONUMENTE (strat de poligoane) definite conform legii (rază de 200m în mediul rural), cu un atribut care specifică obligativitatea avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură.
- ZONE_CONSTRUITE_PROTEJATE (strat de poligoane) delimitate precis, cu un atribut care face trimitere directă la articolul specific din RLU ce le reglementează.
- SITURI_ARHEOLOGICE_RAN (strat de poligoane) care va delimita zonele cu potențial arheologic, unde orice lucrare de terasament va fi condiționată de supraveghere arheologică preventivă.
- UNITATI_PEISAJ_VALOROS (strat de poligoane) care va delimita Lunca Bârladului și alte zone de interes peisagistic, activând reguli specifice din RLU privind protecția peisajului.

Aceste straturi devin parte integrantă a planșei de reglementări urbanistice, fiind un instrument esențial pentru administrația publică locală în verificarea conformității proiectelor.





BIBLIOGRAFIE CADRU ADAPTIVĂ

I. Surse Legislative și Normative (Naționale și Europene)

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului (Florența, 2000).
- Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004 pentru aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată.
- Ordinul nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)".
- <<"Hotărârea Consiliului Local nr. 21/30.03.2021 a Comunei Ștefan cel Mare, Județul Vaslui">> [direct quotation: Hotărârea Consiliului Local nr. 21/30.03.2021 a Comunei Ștefan cel Mare, Județul Vaslui, n.a., 2021, n.a.]

II. Ghiduri Metodologice și Standarde

- Ghidul PUG GP038/99 - Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General.
- {"Studiul de fundamentare elaborat de Chifelea, Constantin (șef proiect) et al., în cadrul Planului de Amenajare a Teritoriului Județean Vaslui, publicat de I.N.C.D. URBANPROIECT în 2005, a fost o sursă importantă."} [parafrizare: Chifelea, Constantin (șef proiect) et al., Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Vaslui, I.N.C.D. URBANPROIECT, 2005, p. 12]

III. Lucrări Științifice și Monografii Relevante

- {"Conform articolului semnat de Ionescu, Nicolae, intitulat 'ASPECTE DEMOGRAFICE DIN JUDEȚUL VASLUI ÎN PERIOADA INTERBELICĂ' și publicat în ACTA MOLDAVIAE MERIDIONALIS între anii 1999-2000, contextul demografic al regiunii a fost analizat în detaliu."} [parafrizare: Ionescu, Nicolae, ASPECTE DEMOGRAFICE DIN JUDEȚUL VASLUI ÎN PERIOADA INTERBELICĂ, articol, ACTA MOLDAVIAE MERIDIONALIS, 1999-2000, p. 246]
- {"Lucrarea 'Istoria Urbanismului' de Harouel, Jean-Louis, publicată de Editura Meridiane în 2001, a oferit cadrul teoretic pentru înțelegerea evoluției conceptelor de planificare urbană."} [parafrizare: Harouel, Jean-Louis, Istoria Urbanismului, Editura Meridiane, 2001, n.a.]
- {"Țibuleac, Viorel și Chiriac, Laurențiu, în articolul lor 'Noi date despre ocolul domnesc al târgului Vaslui (1491). Localizarea toponimicului «Fântâna Stanciului»', publicat în Acta Moldaviae Meridionalis, vol. I, între anii 2007-2008, oferă date esențiale despre topografia istorică a zonei."} [parafrizare: Țibuleac, Viorel și Chiriac, Laurențiu, "Noi date despre ocolul domnesc al târgului Vaslui (1491). Localizarea toponimicului «Fântâna Stanciului»", în Acta Moldaviae Meridionalis, XXVIII-XXIX, vol. I, Muzeul Județean "Ștefan cel Mare" Vaslui, 2007-2008, p. 265]