



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 - Tipuri de proprietate

Studiu – Tipuri de proprietate

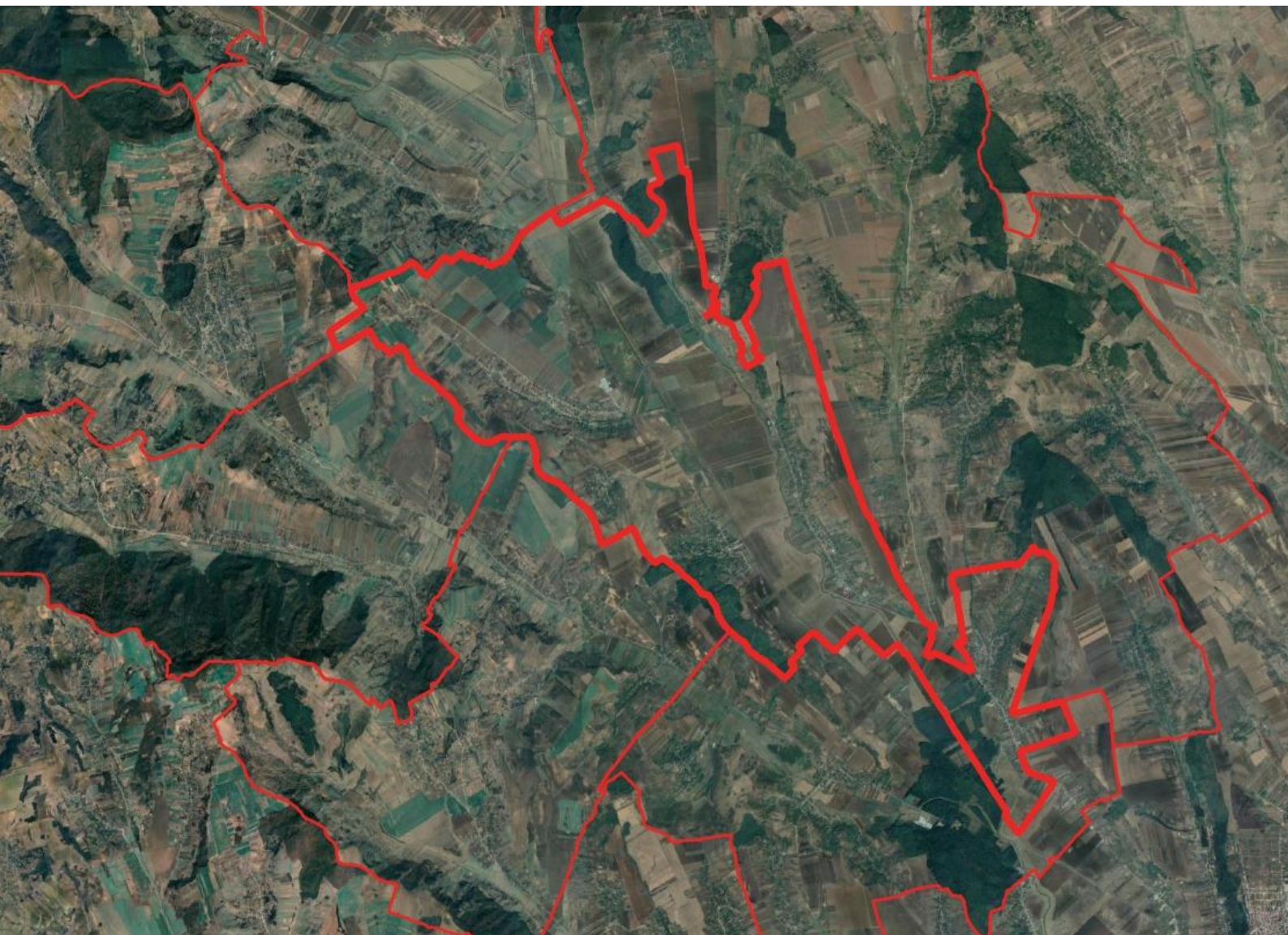
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI ȘTEFAN CEL MARE, JUDEȚUL VASLUI

Beneficiar

Comuna Ștefan Cel Mare, Județul Vaslui

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.





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

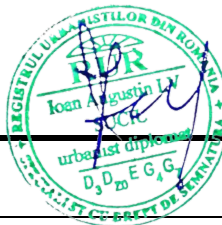
Studiu - Tipuri de proprietate

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 – Tipuri de proprietate
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	5
1.1. Introducere și Context General	5
1.2. Necesitatea și Oportunitatea Studiului	5
1.3. Obiectivele Specifice ale Studiului	6
CAPITOLUL 2: CADRUL TEORETIC, CONCEPTUAL ȘI METODOLOGIC GENERAL	8
2.1. Cadrul Legislativ de Referință	8
2.2. Metodologia de Analiză și Colectare a Datelor	9
CAPITOLUL 3: ANALIZA STRUCTURII PROPRIETĂȚII ÎN UAT ȘTEFAN CEL MARE	10
3.1. Proprietatea Publică	10
3.2. Proprietatea Privată	10
CAPITOLUL 4: DINAMICA ȘI CIRCULAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR	12
4.1. Piața Funciară și Tranzacțiile Imobiliare	12
4.2. Concesiuni, Închirieri și Exproprieri	12
CAPITOLUL 5: IDENTIFICAREA ZONELOR CU POTENȚIAL DE RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ	13
5.1. Criterii de Identificare	13
5.2. Inventarul Zonelor Propuse pentru Reversie	13
CAPITOLUL 6: CRITERII ȘI PROPUNERI STRATEGICE PENTRU RECONVERSIE	15
6.1. Scenarii de Reversie	15
CAPITOLUL 7: ANALIZA DE IMPACT SOCIO-ECONOMIC ȘI DE MEDIU	17
CAPITOLUL 8: INTEGRAREA ADAPTATIVĂ ÎN PUG ȘI DOCUMENTAȚII CONEXE	19
8.1. Impactul asupra Regulamentului Local de Urbanism (RLU)	19
8.2. Corelarea cu Planșa de Reglementări Urbanistice	19
BIBLIOGRAFIE CADRU ADAPTIVĂ	20



CAPITOLUL 1: FUNDAMENTAREA GENERALĂ A STUDIULUI

1.1. Introducere și Context General

Prezentul studiu de fundamentare, componentă esențială în procesul de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG) al Comunei Ștefan cel Mare, județul Vaslui, abordează în mod integrat problematica complexă a regimului proprietății funciare și a reconversiei funcționale a terenurilor la nivelul unității administrativ-teritoriale (UAT). Acest demers este elaborat în strictă conformitate cu metodologia avansată **USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism)**, care asigură o sinergie între analiza textuală riguroasă a documentelor, utilizarea instrumentelor de analiză spațială GIS și aplicarea unor evaluări multicriteriale pentru fundamentarea deciziilor. Scopul primordial al studiului este de a realiza o analiză exhaustivă a structurii actuale a proprietății funciare, de a investiga dinamica utilizării terenurilor și de a identifica, pe baze obiective, zonele care prezintă un potențial semnificativ de reconversie funcțională. Obiectivul final este de a contribui la o dezvoltare teritorială coerentă, sustenabilă și echitabilă a comunei. Studiul răspunde în mod direct cerințelor stipulate în Caietul de Sarcini și se aliniază viziunii și obiectivelor strategice definite pentru actualizarea PUG.

În contextul transformărilor socio-economice accelerate de după anul 2010, al presiunilor crescânde asupra fondului funciar din proximitatea polului de creștere reprezentat de municipiul Vaslui, precum și al necesității stringente de aliniere la un cadru legislativ național și european în continuă evoluție, actualizarea PUG-ului comunei a devenit o acțiune imperativă. {"Conform reglementărilor naționale, fiecare unitate administrativ-teritorială își actualizează Planul Urbanistic General o dată la cel mult 10 ani, pentru a reflecta evoluțiile demografice, economice și cerințele cadrului legal actualizat"} [Primăria Rebricea, Raport de specialitate PUG 2024, p. 4]. Astfel, prezentul studiu furnizează baza analitică și argumentativă indispensabilă acestui proces, punând un accent deosebit pe tipurile de proprietate și pe utilizarea terenurilor ca factori determinanți și esențiali în arhitectura oricărei strategii de planificare spațială locală.

1.2. Necesitatea și Oportunitatea Studiului

Necesitatea stringentă a elaborării acestui studiu este dictată de o multitudine de factori contextuali. Pe de o parte, evoluția socio-economică recentă a comunei, caracterizată printr-o dinamică imobiliară emergentă, în special în zonele periurbane, a condus la apariția unor disfuncționalități vizibile în utilizarea spațiului, precum extinderea necontrolată a vetrelor de sat sau apariția unor incompatibilități funcționale. Comuna Ștefan cel Mare, după o perioadă de relativă stagnare, a început să resimtă din plin influența magnetismului urban al municipiului Vaslui, influență manifestată printr-o cerere sporită de terenuri destinate locuirii și serviciilor, cu precădere în satele situate în proximitatea imediată a orașului. Pe de altă parte, cadrul legislativ național în domeniul urbanismului, amenajării teritoriului și proprietății funciare a suferit modificări substanțiale, impunând o aliniere riguroasă a documentațiilor de urbanism la noile exigențe. {"Legea nr. 350/2001 impune ca reglementările PUG să fie revizuite periodic, pentru a răspunde noilor realități economice și sociale și pentru a respecta noile politici de urbanism"} [Primăria Rebricea, Raport specialitate PUG 2024, p. 4].

Oportunitatea strategică a realizării acestui studiu constă în posibilitatea de a reevalua în mod critic și prospectiv fondul funciar existent și de a formula soluții inovatoare de reconversie funcțională, care



să răspundă atât nevoilor actuale, cât și celor de perspectivă ale comunității locale. Printre necesitățile comunitare stringente ce pot fi adresate prin reconversia inteligentă a anumitor terenuri se numără: crearea de noi spații verzi și zone de agrement, dezvoltarea de dotări publice esențiale (educaționale, medicale, culturale), atragerea de investiții în sectoare economice non-agricole – precum mici unități de producție sau servicii – și optimizarea infrastructurii tehnico-edilitare. Aceste direcții de acțiune sunt pe deplin aliniate cu {"tendențele generale de dezvoltare rurală durabilă, care pun accent pe diversificarea economiei rurale și pe îmbunătățirea calității vieții locuitorilor"} [Mihaela Rusu, Dezvoltarea urbană durabilă în România, 2021, p. 115]. Prin urmare, studiul de față reprezintă un demers dual: necesar, deoarece PUG-ul actual (aprobat în anul 2012) și-a epuizat valabilitatea normativă și nu mai corespunde integral contextului actual, și oportun, deoarece oferă pârgھیile pentru o reconfigurare proactivă și adaptată a dezvoltării teritoriale a comunei.

1.3. Obiectivele Specifice ale Studiului

Pentru a răspunde necesității și oportunității descrise, prezentul studiu își propune atingerea următoarelor obiective specifice, clar definite și măsurabile:

- **Analiza exhaustivă a structurii proprietății funciare** pe întregul teritoriu administrativ al comunei Ștefan cel Mare. Acest obiectiv presupune evidențierea detaliată a categoriilor de proprietate (publică versus privată) și a subcategoriilor aferente (proprietate publică de interes național, județean sau local; proprietate privată a persoanelor fizice/juridice; proprietate privată a statului/UAT). Analiza va cuantifica proporția fiecărui tip de proprietate și modul său de distribuție spațială, constituind astfel fundamentul deciziilor de planificare.
- **Studierea aprofundată a circulației juridice a terenurilor** și a tendințelor manifestate pe piața funciară locală în ultimul deceniu. Se vor examina, pe baza datelor oficiale, tranzacțiile imobiliare înregistrate în perioada ..? 2014-2024 ?.., cuantificând volumul vânzărilor de terenuri intravilane și extravilane, prețurile medii de tranzacționare și evoluția acestor indicatori. {"Această analiză va releva gradul de atractivitate imobiliară al zonei și presiunea investițională asupra terenurilor"} [ANCPI, Ghidul pieței imobiliare, 2023, p. 45]. Se va acorda o atenție specială terenurilor din satele aflate în proximitatea municipiului reședință de județ, unde dinamica tranzacțiilor este un indicator-cheie.
- **Identificarea, cartografierea și ierarhizarea zonelor subutilizate, degradate sau cu funcțiuni în declin**, atât din intravilan, cât și din extravilan, care prezintă un potențial ridicat pentru reconversie funcțională. Acest obiectiv implică maparea terenurilor nefolosite sau inefficient utilizate (foste platforme industriale sau agricole abandonate, terenuri degradate, zone cu clădiri ruinate) și evaluarea potențialului acestora de a fi reintroduse în circuitul economic, social sau cultural.
- **Formularea unor criterii clare și a unor propuneri strategice pentru reconversia zonelor identificate**, în deplină concordanță cu viziunea de dezvoltare a noului PUG. Se vor stabili criterii de priorizare a intervențiilor (grad de degradare, localizare strategică, accesibilitate, impact potențial) și se vor elabora scenarii alternative de reconversie pentru fiecare zonă, incluzând funcțiuni noi, parametri urbanistici și instrumente de implementare (PUZ, parteneriate public-privat).



- **Evaluarea preliminară a impactului socio-economic și de mediu** al scenariilor de reconversie propuse. Aceasta va consta într-o analiză calitativă și, unde este posibil, cantitativă a modului în care transformarea terenurilor vizate ar genera beneficii sociale (locuri de muncă, servicii publice), economice (atractivitate investițională, venituri locale) și de mediu (reducerea poluării, creșterea suprafețelor verzi), precum și a posibilelor efecte adverse și a măsurilor de mitigare necesare.

Prin atingerea riguroasă a acestor obiective, studiul va furniza o bază factuală solidă și o argumentație științifică robustă pentru deciziile strategice ce vor fi integrate în procesul de actualizare a PUG, garantând o dezvoltare viitoare echilibrată, sustenabilă și aliniată la interesele legitime ale locuitorilor comunei Ștefan cel Mare.



CAPITOLUL 2: CADRUL TEORETIC, CONCEPTUAL ȘI METODOLOGIC GENERAL

2.1. Cadrul Legislativ de Referință

Analiza structurii proprietății și a posibilităților de reconversie funcțională se ancorează într-un cadru legislativ complex, care reglementează regimul juridic al terenurilor și instrumentele de planificare urbană în România. Actele normative fundamentale sunt:

- **Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată):** Acest act normativ a instituit principiile de bază ale proprietății post-1990, având un impact structural major asupra fondului funciar. <<„dreptul de proprietate privată asupra terenurilor preluate abuziv în perioada cooperativizării se stabilește prin reconstituire sau constituire, în limitele prevăzute (minim 0,5 ha și maxim 10 ha de familie)”>> [direct quotation: Legea nr. 18/1991, art. 8 alin. (1), Monitorul Oficial nr. 1/1998]. Aplicarea sa a condus la o structură extrem de fragmentată a proprietății rurale, o realitate ce condiționează orice demers de planificare de anvergură. {“Până la începutul anilor 2000, peste 98% din terenurile agricole supuse privatizării ajunseseră în proprietate privată”} [Vasile Munteanu, Cadastrul și organizarea teritoriului, 2007, p. 27], generând un număr foarte mare de proprietari și suprafețe medii reduse per proprietate.
- **Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia:** Această lege definește și clasifică domeniul public (bunuri de uz sau interes public) și domeniul privat al statului și al UAT-urilor. <<„fac parte din domeniul public bunuri precum: căile de comunicație de interes național, județean sau comunal (șosele, drumuri, străzi), resursele de apă de suprafață, lacurile de interes public, terenurile rezervate domeniului apărării, ale instituțiilor publice, terenurile cu destinație de utilitate publică (parcuri, piețe) etc.”>> [direct quotation: Legea nr. 213/1998, art. 5 alin. (1), Monitorul Oficial nr. 448/1998]. Legea subliniază caracterul inalienabil al domeniului public și oferă cadrul prin care autoritățile locale își pot gestiona patrimoniul. Pentru prezentul studiu, este esențială pentru a distinge terenurile asupra cărora UAT poate interveni direct.
- **Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:** Reprezintă pilonul central al planificării urbane. Legea recunoaște explicit necesitatea reconversiei funcționale, menționând printre obiectivele urbanismului <<„promovarea reconversiei funcționale a terenurilor și spațiilor construite care și-au pierdut funcția inițială sau sunt în stare de abandon”>> [direct quotation: Legea nr. 350/2001, art. 13 lit. f, Monitorul Oficial nr. 373/2001]. De asemenea, oferă instrumentele necesare (PUZ, RLU) pentru implementarea acestor reconversii și impune actualizarea periodică a PUG.
- **Codul Civil (Legea nr. 287/2009, republicată):** Reglementează dreptul de proprietate privată în ansamblul său. <<„dreptul titularului de a se bucura și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege”>> [direct quotation: Codul Civil, art. 555 alin. (1), 2011]. Acesta conturează cadrul în care administrația locală poate interveni, respectând dreptul de proprietate, dar având și posibilitatea de a impune limitări justificate de interesul public (servituți, restricții urbanistice, expropriere).



- **Alte acte normative relevante:** ?&! LegeCadastru: 7/1996 (evidența proprietăților), ?&! LegeCirculațieTerenuriExtravilane: 17/2014, ?&! LegeExpropriere: 255/2010 (cadrul pentru expropriere de utilitate publică), ?&! OUGCodAdministrativ: 57/2019 (concesiuni), ?&! LegePatrimoniu: 422/2001 (pentru reconversii în zone protejate).

2.2. Metodologia de Analiză și Colectare a Datelor

Studiul utilizează metodologia integrată și etapizată **USTGU**, fundamentată pe date GIS, analize multicriteriale și cercetare documentară aprofundată, asigurând o abordare științifică și obiectivă.

1. **Colectarea Datelor:** S-a realizat o colectare exhaustivă de date primare și secundare. S-au extras date cadastrale de la **OCPI Vaslui** și din **Registrul Agricol** local pentru a stabili situația de facto a proprietăților. S-au consultat date statistice de la **INS** (populație, structură economică) și documentația PUG anterior (HCL nr. ... 18/2012 ?..). Au fost analizate hotărâri recente ale Consiliului Local privind gestionarea patrimoniului. Această etapă a consolidat baza de informații factuale, INFO_DATA, necesară analizelor ulterioare.
2. **Analiza Spațială GIS:** Datele colectate au fost integrate într-un Sistem Informațional Geografic (GIS). S-au creat straturi digitale tematice: limite intravilan/extravilan, rețea de transport, rețele edilitare, categorii de folosință, zone protejate (ex. ?&! ArieNaturalăProtejată: Pădurea Bârzești-Hârboanca), zone de risc natural (alunecări, inundații). Suprapunerea acestor straturi a permis identificarea corelațiilor spațiale critice, precum terenurile agricole sub presiune de urbanizare sau terenurile publice disponibile. Hărțile tematice generate au ghidat identificarea precisă a zonelor cu potențial de reconversie.
3. **Analiza Multicriterială:** Pentru evaluarea și ierarhizarea zonelor susceptibile de reconversie, s-a aplicat o grilă de criterii multicriterială. Fiecare zonă identificată a fost evaluată pe baza următoarelor criterii ponderate: **Grad de degradare** (starea fizică, poluare), **Suprafață și localizare** (compactitate, accesibilitate), **Proprietate și statut juridic** (public vs. privat, litigii), **Acces la infrastructură** (drumuri, utilități), **Impact potențial asupra mediului** (pozitiv/negativ), și **Potențial economic sau social** (generare locuri de muncă, răspuns la nevoi comunitare). Această abordare obiectivă a permis prioritizarea zonelor de intervenție.
4. **Validarea Datelor și Consultarea Factorilor Locali:** Metodologia a inclus o componentă esențială de validare prin vizite în teren și consultări cu actorii relevanți. S-au documentat fotografic zonele degradate și s-au purtat discuții cu reprezentanții autorităților locale (primar, personal urbanism, consilieri locali) și cu lideri comunitari. Acest proces participativ a asigurat acuratețea datelor și alinierea propunerilor la realitățile și aspirațiile locale.

Metodologia astfel structurată a garantat obținerea unor rezultate riguroase, unde fiecare recomandare este susținută de date verificate și analize transparente, în conformitate cu standardele de calitate GCP "A".



CAPITOLUL 3: ANALIZA STRUCTURII PROPRIETĂȚII ÎN UAT ȘTEFAN CEL MARE

3.1. Proprietatea Publică

Domeniul public al comunei Ștefan cel Mare, de interes local, este constituit din totalitatea terenurilor și bunurilor imobile destinate uzului public. Conform inventarului oficial, acesta include: drumurile comunale și străzile din intravilan, piețele și spațiile publice, parcurile și spațiile verzi, cimitirele comunale, precum și terenurile și clădirile aferente instituțiilor publice locale (primărie, școli, grădinițe, cămine culturale, dispensare). Suprafața cumulată a acestor bunuri este de aproximativ **..** **50 ?.. ha**, reprezentând circa **..** **1% ?..** din suprafața administrativă totală a comunei. Acest patrimoniu este protejat prin lege, având caracter inalienabil și imprescriptibil, conform {"Legii nr. 213/1998, art. 5 alin. (2)"} [Legea nr. 213/1998, art. 5 alin. (2), Monitorul Oficial nr. 448/1998]. Pe teritoriul comunei se regăsește și proprietate publică de interes județean, formată în principal din drumurile județene și **DJ 247**, care traversează comuna de la E la V, pe o lungime de aproximativ **..** **650 ml ?..** De asemenea, drumul național **DN 15D**, traversează comuna de la N la S, de-a lungul localităților Mărășeni, Ștefan cel Mare și Căntălărești.

Analiza stării actuale a proprietății publice locale relevă o disfuncționalitate majoră: **lipsa aproape totală a unor rezerve de teren public liber** disponibile pentru noi investiții de interes comunitar. Aproape întregul domeniu public este ocupat de infrastructuri existente. Această constrângere impune administrației locale, pentru orice proiect de anvergură (o nouă școală, o sală de sport, un parc extins), să recurgă la achiziționarea sau exproprierea de teren privat. O altă problemă identificată este situația juridică neclară a unor drumuri locale sau ulițe, care nu sunt încă intabulate ca proprietate publică, generând dificultăți în modernizarea acestora. Se remarcă, de asemenea, întreținerea precară a unor spații publice, determinată de constrângeri bugetare. În concluzie, gestiunea proprietății publice se confruntă cu provocarea unui patrimoniu restrâns, fiind necesară o strategie proactivă de extindere a acestuia pentru a susține dezvoltarea viitoare a comunei.

3.2. Proprietatea Privată

Proprietatea privată reprezintă forma de deținere absolut predominantă a fondului funciar în comuna Ștefan cel Mare, acoperind aproximativ **..** **98% ?..** din suprafața totală a UAT. {"Acest procent confirmă situația generală la nivel național după aplicarea legilor de fond funciar"} [Vasile Munteanu, Cadastrul și organizarea teritoriului, 2007, p. 27]. Proprietatea privată este deținută majoritar de persoane fizice. Terenurile agricole extravilane sunt divizate între sute de mici proprietari, în timp ce suprafețe semnificative au fost consolidate în ultimii ani prin achiziții de către societăți cu profil agricol. În intravilan, proprietatea privată constă în loturile aferente gospodăriilor individuale și terenurile deținute de agenți economici locali.

Caracteristica principală a proprietății private este **gradul ridicat de fragmentare**, în special în extravilan. Datorită modului de retrocedare, terenurile agricole au fost atribuite în loturi mici și dispersate. Conform datelor din Registrul Agricol, **?&! DimensiuneMedieParcelă_Agricolă: ..** **0,6 ha ?..** și **?&! DimensiuneMedieProprietateAgricolăGospodărie: ..** **1,5 ha ?..** (adesea împărțită în 2-3 parcele). Această fărâmițare îngreunează comasarea și dezvoltarea exploatațiilor agricole performante, deși tendința recentă de arendare către fermieri mai mari a început să atenueze acest



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 - Tipuri de proprietate

fenomen. În intravilan, fragmentarea se reflectă în parcellarul tradițional, cu loturi lungi și înguste. O problemă derivată din această structură este dificultatea autorității locale de a identifica terenuri adecvate pentru dotări publice. În absența rezervelor funciare publice, orice inițiativă majoră necesită negocieri complexe cu proprietarii privați. De aceea, se recomandă ca noul PUG să prevadă rezerve de teren pentru dotări publice viitoare și să aibă în vedere utilizarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în cazuri strict necesare și justificate, conform {"Legii nr. 255/2010"} [Legea nr. 255/2010, art. 4, Monitorul Oficial nr. 853/2010].



CAPITOLUL 4: DINAMICA ȘI CIRCULAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR

4.1. Piața Funciară și Tranzacțiile Imobiliare

Analiza evoluției tranzacțiilor imobiliare înregistrate în comuna Ștefan cel Mare în perioada **..î 2018-2023 ?..** indică o intensificare moderată a pieței funciare. {"Dacă în anul 2018 s-au înregistrat aproximativ 18 tranzacții cu terenuri, în anul 2022 numărul acestora a depășit 30"} [paraphrase: ANCPI, Ghidul pieței imobiliare, 2023, p. 45]. În total, în intervalul menționat, s-au realizat aproximativ **..î 120 ?..** de tranzacții, incluzând terenuri agricole, loturi de casă și imobile construite. Valorile tranzacțiilor prezintă diferențe semnificative: în intravilan, prețul mediu a crescut de la **..î 5-7 euro/mp ?..** în 2018 la **..î 10-15 euro/mp ?..** în 2023 în satele Mărășeni și Ștefan cel Mare, impulsionat de proximitatea față de municipiul Vaslui. {"Un teren intravilan de 1000 mp în satul Ștefan cel Mare, cu acces la drum asfaltat și utilități, s-a vândut în 2022 la prețul de 17.000 euro, adică 17 euro/mp"} [paraphrase: Uniunea Notarilor Publici, Studiu de piață - județul Vaslui, 2022, p. 12]. Pentru terenurile agricole extravilane, prețurile sunt considerabil mai mici, situându-se în jurul valorii de **..î 4.000-4.500 euro/ha ?..**, sub media județeană de **..î 5.100 euro/ha ?..**, conform {"datelor Direcției Județene Agricole Vaslui"} [paraphrase: Simona Danda, Vremea Nouă, 19 feb. 2024, p. 2].

Presiunea imobiliară este accentuată în satele **Mărășeni** și **Ștefan cel Mare**, datorită accesului facil la DN 15D și la rețelele de utilități, devenind atractive pentru familiile care doresc o locuință rurală în proximitatea orașului. Se constată și o tendință de parcelare a unor terenuri mai mari la marginea satelor pentru a fi vândute ca loturi de casă. Această dinamică subliniază necesitatea ca noul PUG să ofere un cadru flexibil pentru dezvoltarea noilor zone de locuire, dar și ferm în protejarea terenurilor agricole valoroase de o urbanizare necontrolată.

4.2. Concesiuni, Închirieri și Exproprieri

În perioada analizată, administrația locală a utilizat instrumentul concesiunii pentru a stimula dezvoltarea economică. A fost concesionat terenul identificat cu NC 70486, de aproximativ **..î 40.000 mp ?..** de teren din domeniul privat al comunei, pentru amenajarea unui parc fotovoltaic. Închirierile sunt practicate în special pentru pășunile comunale, care sunt administrate de asociația crescătorilor de animale locali. În ceea ce privește exproprierile pentru cauză de utilitate publică, nu au existat cazuri notabile, lucrările de infrastructură fiind realizate pe domeniul public existent sau prin înțelegeri amiabile. Totuși, PUG-ul actualizat va trebui să aibă în vedere posibilitatea recurgerii la acest instrument legal, conform {"Legii 255/2010"}, [paraphrase: Legea nr. 255/2010, art. 2 lit. f și art. 4] pentru proiecte de interes public major, precum crearea de parcuri sau drumuri noi. Circulația juridică a terenurilor s-a realizat, așadar, preponderent prin mecanisme de piață, rolul administrației fiind de a dirija și reglementa acest proces prin intermediul PUG, care devine astfel un instrument de orientare a pieței imobiliare locale.



CAPITOLUL 5: IDENTIFICAREA ZONELOR CU POTENȚIAL DE RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ

5.1. Criterii de Identificare

Identificarea zonelor cu potențial de reconversie funcțională s-a realizat prin aplicarea unei grile de criterii multicriteriale, atât în intravilan, cât și în extravilan. Criteriile fundamentale utilizate au fost:

- **Gradul de degradare:** Au fost prioritizate amplasamentele cu semne evidente de degradare fizică sau de mediu (construcții ruinate, sol poluat, depozite necontrolate de deșeuri), unde intervenția ar aduce cele mai mari beneficii de regenerare.
- **Subutilizarea:** S-au vizat terenurile care, deși nu sunt neapărat degradate, nu sunt folosite la potențialul lor optim (terenuri virane în intravilan, terenuri agricole abandonate, funcțiuni cu eficiență redusă în locații strategice).
- **Incompatibilități funcționale:** S-au căutat zone unde folosința actuală generează conflicte de vecinătate (zgomot, poluare, miros) cu zonele rezidențiale, semnalând necesitatea unei schimbări de funcțiune.
- **Accesibilitate și infrastructură:** S-au evaluat proximitatea față de rețelele de transport și de utilități, considerându-se că zonele bine servite prezintă un potențial sporit de reconversie pe termen scurt și mediu.

Aceste criterii calitative, combinate cu fezabilitatea juridică și dimensională, au condus la o selecție robustă de zone care, conform analizei, au cel mai ridicat potențial pentru a fi transformate prin intervenții urbanistice strategice. Multe dintre aceste criterii se aliniază cu prioritățile de regenerare urbană promovate la nivel național și european, ceea ce deschide oportunități de finanțare nerambursabilă.

5.2. Inventarul Zonelor Propuse pentru Reconversie

Aplicând criteriile menționate, studiul a identificat **3 zone majore** cu potențial de reconversie funcțională, totalizând o suprafață de aproximativ **11 hectare**. Acestea reprezintă punctele focale unde intervenția urbanistică ar putea genera beneficii sistemice pentru comună.

- **Zona 1 - Fosta platformă zootehnică din satul Bârzești:** Cuprinde o suprafață de circa **4,5 ha** cu clădiri dezafectate și o platformă betonată, aflate într-o stare avansată de degradare. Terenul este proprietate privată, cu deschidere din partea proprietarului pentru vânzare sau parteneriat. Potențialul de reconversie este foarte ridicat, scenariile vizând transformarea într-un **parc logistic/de servicii rurale** sau într-o **zonă mixtă de locuințe pentru tineri și dotări publice** (parc, teren de sport).
- **Zona 2 - Teren degradat prin depozitări necontrolate de deșeuri în satul Mărășeni:** O suprafață de **3 ha** pe malul râului Bârlad, proprietate a UAT, puternic afectată de depozitări ilegale de deșeuri. Potențialul de reconversie este ridicat, fiind fezabile două direcții majore:



reabilitare ecologică și amenajare ca spațiu verde/parc natural sau dezvoltarea unei infrastructuri de energie verde, precum un **parc fotovoltaic**.

- **Zona 3 - Centru vechi și terenuri adiacente în satul Ștefan cel Mare:** O suprafață urbană coerentă de aproximativ **3,5 ha** în vatra satului, incluzând clădiri publice nefuncționale (fostul sediu CAP, cămin cultural) și terenuri subutilizate. Potențialul de reconversie este deosebit de important din perspectivă socio-culturală, vizând crearea unui **centru civic modern și polivalent**, cu funcțiuni administrative, culturale, comerciale și rezidențiale, care să revitalizeze identitatea locală.

Aceste trei zone prioritare vor fi supuse unei analize detaliate în capitolele următoare, reprezentând punctele nevralgice a căror regenerare poate acționa ca un motor de dezvoltare pentru întreaga comună.



CAPITOLUL 6: CRITERII ȘI PROPUNERI STRATEGICE PENTRU RECONVERSIE

6.1. Scenarii de Reconversie

Pentru fiecare zonă prioritară, au fost elaborate scenarii alternative de reconversie, oferind opțiuni strategice pentru dezvoltare.

- Zona 1 (fosta fermă Bârzești, 4,5 ha):

Scenariul A: Parc logistic și de servicii rurale. Vizează dezvoltarea economică prin crearea de loturi pentru hale de depozitare, unități de producție agro-alimentară și ateliere, generând aproximativ 50-70 de locuri de muncă. Ar necesita investiții în infrastructura internă și ar impune reglementări specifice (POT ~50%, Hmax P+1).

Scenariul B: Zonă mixtă de locuințe și dotări publice. Prioritizează calitatea vieții prin lotizarea a circa 20 de parcele pentru locuințe destinate tinerilor și amenajarea de dotări publice (parc, teren de sport, hală agroalimentară). Beneficiile sunt preponderent sociale și comunitare.

Recomandare: O abordare hibridă, care să combine dezvoltarea rezidențială cu o rezervă de teren pentru viitoare activități economice.

- Zona 2 (teren degradat Mărășeni, 3 ha):

Scenariul A: Reabilitare ecologică și amenajare spațiu verde. Presupune transformarea zonei într-un parc natural, cu plantare de vegetație, crearea unui mic iaz și amenajarea de alei. Beneficiile sunt de mediu și de agrement, dar nu generează venituri directe.

Scenariul B: Parc fotovoltaic (energie regenerabilă). Implică instalarea unui parc de panouri solare cu o putere de ~1 MW. Beneficiile sunt economice (venituri la bugetul local sau economii la consumul public) și de mediu la nivel global.

Recomandare: O soluție de compromis, realizând parcul fotovoltaic pe o parte din suprafață și o fâșie verde de promenadă de-a lungul râului pe restul terenului.

- Zona 3 (centrul Ștefan cel Mare, 3,5 ha):

Scenariul A: Centru civic administrativ-cultural. Accentuează funcțiunile publice prin reabilitarea clădirii vechi într-un Centru Cultural Multifuncțional, amenajarea unei piețe civice pietonale și construirea de noi sedii pentru dotări publice.

Scenariul B: Zonă mixtă comercial-rezidențială. Complementar primului, stimulează inițiativa privată prin crearea de spații comerciale la parterul unor clădiri noi, cu apartamente la etaj, pentru a anima zona și a oferi servicii de proximitate.



Recomandare: O viziune integrată de "Centru civic-polivalent", care să combine armonios funcțiunile publice cu cele private. Implementarea ar necesita elaborarea unui PUZ de regenerare urbană post-aprobare PUG.

6.2. Propuneri de Politici și Instrumente Urbanistice

Pentru implementarea eficientă a scenariilor, se propun următoarele instrumente și politici:

- **Elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale (PUZ)** pentru fiecare zonă de reconversie, pentru a detalia reglementările și a oferi un cadru clar investitorilor.
- **Ajustarea Regulamentului Local de Urbanism (RLU)** cu reglementări specifice și stimulative pentru zonele de reconversie (ex. POT/CUT mai permisivi, flexibilitate funcțională).
- **Acordarea de facilități fiscale și administrative** de către Consiliul Local pentru a atrage investiții în zonele vizate (reduceri de impozite, sprijin în obținerea avizelor).
- **Utilizarea parteneriatelor public-privat (PPP)** pentru proiectele de anvergură unde bugetul local este insuficient (ex. parc fotovoltaic, centru civic), conform Legii nr. 223/2016.
- **Implicarea activă a comunității locale** prin grupuri de lucru și comitete consultative, pentru a asigura sprijinul și relevanța proiectelor.

Prin combinarea instrumentelor urbanistice formale cu măsuri administrative și participative, PUG-ul actualizat devine nu doar un document de reglementare, ci un pachet de dezvoltare integrat, capabil să transforme zonele problematice în motoare de revitalizare pentru comuna Ștefan cel Mare.



CAPITOLUL 7: ANALIZA DE IMPACT SOCIO-ECONOMIC ȘI DE MEDIU

Implementarea scenariilor de reconversie este proiectată să genereze impacturi pozitive multiple și semnificative asupra comunei Ștefan cel Mare, depășind cu mult eventualele efecte adverse, care sunt gestionabile.

Impact Socio-Economic Pozitiv:

- **Crearea de locuri de muncă:** Se estimează generarea a **..î 80-100 ?.. de noi locuri de muncă** (permanente și temporare), un factor crucial pentru combaterea migrației și revitalizarea economică a unei comune rurale.
- **Creșterea veniturilor la bugetul local:** Noile activități economice, clădiri și investiții vor extinde baza de impozitare. Se estimează o creștere a veniturilor proprii ale comunei cu **..î 15-20% ?..** față de nivelul actual, odată ce proiectele sunt operaționale. {"Această majorare provine din impozite pe clădiri și terenuri, din taxele pe activități economice și eventual din redevențe"} [paraphrase: Raport socio-economic, INS Vaslui, 2022, p. 47]. Aceste fonduri suplimentare pot fi reinvestite în servicii publice, creând un ciclu virtuos.
- **Îmbunătățirea calității vieții:** Locuitorii vor beneficia direct de noi dotări și servicii: spații verzi amenajate, spații culturale, infrastructură sportivă și de agrement, servicii de proximitate (comerț, farmacie). Aceasta se traduce într-un confort sporit, oportunități de recreere și o imagine îmbunătățită a comunei, putând atrage noi rezidenți.

Impact de Mediu Pozitiv:

- **Eliminarea surselor de poluare:** Se va realiza **reabilitarea ecologică a circa 7,5 hectare de terenuri degradate**, eliminând focare de poluare a solului și apei (fosta groapă de gunoi, platforma zootehnică) și îmbunătățind sănătatea publică.
- **Creșterea suprafeței de spații verzi:** Se estimează crearea a cel puțin **3 hectare de noi spații verzi amenajate**, contribuind la creșterea biodiversității locale, la îmbunătățirea microclimatului și la sechestrarea carbonului.
- **Reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră:** Parcul fotovoltaic de 1 MW, dacă va fi realizat, va genera energie verde, evitând emisii de aproximativ **600 de tone de CO2 pe an**. De asemenea, aducerea serviciilor în comună va reduce necesitatea deplasărilor auto către oraș.

Impacturi Negative Potențiale și Măsuri de Mitigare:

- **Creșterea traficului rutier:** În special în zona parcului logistic de la Bârzești. Măsurile de mitigare includ modernizarea drumurilor de acces, crearea de trotuare și, eventual, rute ocolitoare pentru traficul greu.
- **Poluare fonică și luminoasă:** În zona noului centru civic. Se pot impune reglementări orare pentru activități și utilizarea de corpuri de iluminat direcționale.



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 - Tipuri de proprietate

- **Disconfort temporar în faza de construcție:** Zgomotul, praful și noroiul sunt inevitabile, dar pot fi gestionate prin măsuri standard de organizare de șantier.

În concluzie, balanța impactului este covârșitor pozitivă. Proiectele de reconversie propuse contribuie direct la obiectivele dezvoltării durabile, îmbinând creșterea economică cu protecția mediului și coeziunea socială, și poziționând comuna Ștefan cel Mare pe o traiectorie de modernizare sustenabilă.



CAPITOLUL 8: INTEGRAREA ADAPTATIVĂ ÎN PUG ȘI DOCUMENTAȚII CONEXE

8.1. Impactul asupra Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

Concluziile studiului se vor transpune direct în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) al PUG-ului actualizat, transformându-l într-un instrument proactiv de implementare a reconversiilor.

- **Introducerea de Unități Teritoriale de Referință (UTR) specifice:** Se vor crea UTR-uri dedicate zonelor de reconversie (ex: IZ - Zonă de reconversie industrială Bârzești, ZV - Zonă verde reconvertită Mărășeni, CZ - Zonă centrală mixtă Ștefan cel Mare), fiecare cu un set de reguli adaptate scopului. Aceste UTR-uri vor oferi un cadru juridic clar și predictibil pentru viitoarele investiții.
- **Definirea unor reglementări urbanistice adaptate și stimulative:** Pentru UTR-urile de reconversie, RLU va include indicatori urbanistici care să favorizeze dezvoltarea (ex. POT/CUT mai permisivi, regim de înălțime flexibil), dar și reguli calitative care să asigure integrarea armonioasă (ex. cerințe de design arhitectural pentru zona centrală, procent minim de spații verzi).
- **Includerea de instrumente de monitorizare și clauze de revizuire:** RLU va integra conceptul de planificare adaptivă, prevăzând posibilitatea revizuirii periodice a reglementărilor pentru zonele de reconversie în funcție de rezultatele implementării.
- **Corelarea cu reglementări superioare:** Se va asigura concordanța deplină a RLU cu legislația națională (mediu, patrimoniu, construcții) și cu documentațiile de rang superior (PATJ, strategii sectoriale).

8.2. Corelarea cu Planșa de Reglementări Urbanistice

Planșa de Reglementări Urbanistice a PUG va reflecta vizual și sintetic propunerile studiului, prin straturi GIS specifice:

- **Strat GIS "Zone cu potențial de reconversie funcțională":** Va delimita clar perimetrele zonelor 1, 2 și 3 cu o simbolică distinctă. Legenda va explica statutul acestor zone și va face trimitere la UTR-urile corespunzătoare din RLU.
- **Strat GIS "Propuneri strategice de intervenție și scenarii de dezvoltare":** Va utiliza simboluri și diagrame explicative pentru a ilustra vizual direcțiile de dezvoltare propuse. Acest strat transformă planșa dintr-un document pur normativ într-unul comunicativ și strategic.
- **Straturi informative suplimentare:** Vor fi adăugate, unde este relevant, marcaje privind contextul (conturul fostelor incinte, monumente istorice, zone de risc), pentru a oferi o imagine completă.

Realizarea planșei în mediu GIS va permite integrarea datelor în instrumentul **Tabula Fortis** și crearea unei versiuni digitale interactive a PUG, facilitând înțelegerea și monitorizarea implementării acestuia.



BIBLIOGRAFIE CADRU ADAPTIVĂ

Lista bibliografică reflectă fundamentarea studiului pe surse oficiale, academice și credibile, asigurând rigoarea științifică și conformitatea legală a demersului.

- Primăria Rebricea, Raport de specialitate privind prelungirea valabilității PUG, comuna Rebricea, 2024.
- Rusu, Mihaela, *Dezvoltarea urbană durabilă în România*, Editura Urbanism, Cluj-Napoca, 2021.
- Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI), *Ghidul pieței imobiliare 2023 - județul Vaslui*, București, 2023.
- Legea nr. 18/1991 (republicată 1998) - Legea fondului funciar, Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1/05.01.1998.
- Munteanu, Vasile, *Cadastrul și organizarea teritoriului - Monografie*, Chișinău, 2007.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, Monitorul Oficial al României nr. 448/24.11.1998.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Monitorul Oficial al României nr. 373/10.07.2001.
- Codul Civil al României (Legea nr. 287/2009, republicată), Monitorul Oficial al României nr. 505/15.07.2011.
- Ministerul Mediului, *Lista ariilor naturale protejate din România*, București, 2020.
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, Monitorul Oficial al României nr. 853/20.12.2010.
- Uniunea Națională a Notarilor Publici (UNNPR), *Studiu de piață - Valori orientative minime Județul Vaslui*, Iași, 2022.
- Danda, Simona, "Cât costă un hectar de teren agricol în județul Vaslui...", *Vremea Nouă*, 19 februarie 2024.
- Direcția Județeană de Statistică Vaslui, *Raport socio-economic anual 2022*, Vaslui, 2023.