



*Primăria Oraşului
Hârlău*

VECO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

MEMORIU GENERAL

Actualizare Plan Urbanistic General
Oraşul Hârlău, Judeţul Iaşi

PLAN URBANISTIC GENERAL

Oraşul Hârlău
Judeţul Iaşi



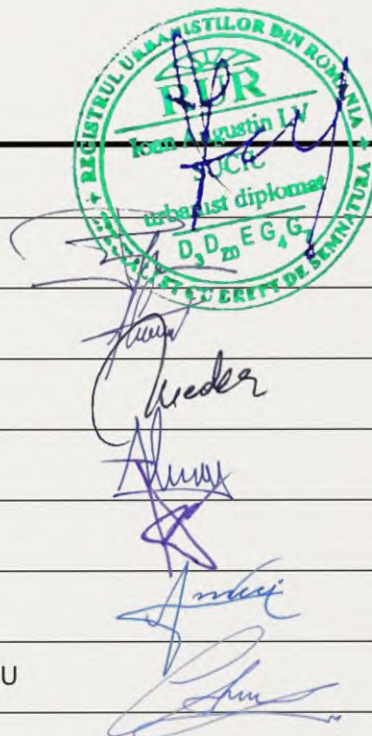
FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizarea Planului Urbanistic General al Orașului Hârlău
Beneficiar	Orașul Hârlău, Județul Iași
Proiectant general	VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.
Studiu	MEMORIU GENERAL
Data elaborării	OCTOMBRIE 2026



COLECTIV DE ELABORARE

Șef de proiect	Urb. Augustin SUCIU
Project manager	Virgil PROFEANU
Colectiv elaborare	Urb. Cristian Andrei CIOCAN
	Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA
	Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ
	Urb. Diana Iulia STANCIULESCU
	Urb. Andrei Cristian ION
	Urb. Andreea Florentina CODREANU





CUPRINS

1. INTRODUCERE	9
1.1 Date de recunoaștere a documentației	9
1.2 Obiectul lucrării	9
1.3 Surse de documentare	10
1.3.1 Planul de amenajare al teritoriului național (PATN)	17
1.3.2 Planul de amenajare a teritoriului județean (PATJ) Iași	18
1.3.3 Planul de Mobilitate Urbană Durabilă și documentele de mobilitate ale orașului Hârlău	19
1.3.4 Planul Județean de Gestionare a Deșeurilor pentru județul Iași	20
1.3.5 Strategiile de dezvoltare ale orașului Hârlău pentru perioadele 2021–2027 și 2023–2027	20
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	21
2.1 Evoluție	21
2.1.1 Evoluția istorică a orașului Hârlău	21
2.1.2 Evoluția administrativ-teritorială și funcțională	21
2.1.3 Evoluția structurii urbane și a zonelor funcționale	22
2.1.4 Evoluția cartografică a tramei stradale și a parcelarului	22
2.1.5 Dinamica recentă a construirii	23
2.2 Elemente ale cadrului natural	23
2.3 Relații în teritoriu	24
2.4 Potențial economic	25
2.5 Populația. Elemente demografice și sociale	26
2.6 Circulație	28
2.6.1 Căi de comunicație rutieră	28
2.6.2 Căi de comunicație feroviară	28
2.6.3 Servituți aeronautice civile și avizarea AACR	29
2.6.4 Infrastructura aeroportuală	29
2.7 Intravilan existent. Zone funcționale. Bilanț teritorial	29
2.8 Zone cu riscuri naturale	31
2.9 Echipare edilitară	31
2.10 Probleme de mediu	32
2.11. Disfuncționalități și diagnostic general/prospectiv	33
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	35
3.1 Scenariul Strategic de Dezvoltare Reținut și Justificarea Alegerii	35
3.1.1 Propuneri privind Limita Intravilanului	35
3.1.2 Direcții și reglementări propuse	36
3.2. Studii de fundamentare	37



3.2.1. Actualizarea suportului topografic	37
3.2.2. Strategia de dezvoltare spațială.....	37
3.2.3. Studiul condițiilor geotehnice și hidrogeologice	38
3.2.4. Studiul privind protecția mediului, riscurile naturale și antropice	39
3.2.5. Studiul istoric și peisagistic.....	40
3.2.6. Studiul privind tipurile de proprietate și circulația juridică a terenurilor	40
3.2.7. Studiul infrastructurii tehnico-edilitare	41
3.2.8. Studiul factorilor interesați – anchete sociale	42
3.2.9. Studiul privind evoluția activităților economice	42
3.2.10. Studiul privind evoluția socio-demografică	43
3.2.11. Studiul privind impactul schimbărilor climatice	44
3.2.12. Studiul pedologic	45
3.3 Evoluție posibilă, priorități	46
3.3.1 Viziunea de dezvoltare a orașului Hârlău	46
3.3.2. Premise și semnificația evoluției propuse	46
3.3.3. Fundamentarea cantitativă a scenariului	46
3.3.4. Scenariul de dezvoltare	46
3.3.5. Obiectiv general și obiective specifice	47
3.3.6. Prioritățile de intervenție.....	47
3.3.7 Etapizarea intervențiilor	47
3.4 Optimizarea relațiilor în teritoriu.....	47
3.5 Dezvoltarea activităților	48
3.6 Evoluția populației.....	48
3.7. Organizarea circulației.....	49
3.7.1. Inventarul infrastructurii de transport	49
3.7.2. Inventarul bornelor kilometrice.....	49
3.7.3. DN28B – coridorul rutier principal	49
3.7.4. Legăturile cu Târgu Frumos, Botoșani și rețeaua regională	50
3.7.5. DJ281A și drumurile comunale	50
3.7.6. Trama stradală orășenească.....	50
3.7.7. Căi de comunicație rutiere propuse.....	50
3.7.8. Profile stradale.....	51
3.7.9. Intersecții și noduri rutiere.....	52
3.7.10. Transportul public urban și periurban	52
3.7.11. Gara și intermodalitatea	52
3.7.12. Infrastructura feroviară.....	53
3.7.13. Mobilitatea pietonală.....	53
3.7.14. Infrastructura velo	53



3.7.15. Parcaje și staționare	53
3.7.16. Transportul de mărfuri și traficul greu	53
3.7.17. Siguranța circulației	53
3.7.18. Disfuncționalități și intervenții	54
3.7.19. Transpunerea în PUG și RLU	54
3.8 Intravilan propus. Zonificare funcțională. Bilanț teritorial	54
3.8.1 Limita intravilanului propus	54
3.8.2. Zonificarea funcțională propusă	55
3.8.3. Structura detaliată a principalelor zone funcționale	57
3.8.4. Semnificația structurii funcționale propuse	57
3.8.5. Integrarea zonelor de reglementare suplimentară	57
3.8.6. Condiții pentru implementarea intravilanului propus	58
3.8.7 Zone și operațiuni de restructurare și regenerare urbană	58
3.9 Măsuri în zonele cu riscuri naturale	60
3.9.1. Zone cu risc de inundații	60
3.9.2. Condiții geotehnice și terenuri sensibile	60
3.10 Dezvoltarea echipării edilitare	61
3.10.1 Alimentarea cu apă	61
3.10.2 Canalizarea și epurarea apelor uzate	61
3.10.3 Apele pluviale și gospodărirea apelor	62
3.10.4 Alimentarea cu energie electrică	62
3.10.5 Alimentarea cu gaze naturale	63
3.10.6 Telecomunicații și infrastructură digitală	64
3.10.7 Alimentarea cu energie termică și utilizarea surselor regenerabile	64
3.10.8 Salubritatea și gestionarea deșeurilor	64
3.10.9 Lucrări executate, investiții în derulare și intervenții propuse	64
3.10.10 Condiții pentru fostul depozit de deșeuri închis	65
3.11 Protecția mediului	65
3.11.1 Condiții generale de implementare	65
3.11.2. Măsuri pentru protecția aerului și reducerea emisiilor	65
3.11.3 Măsuri pentru protecția apelor de suprafață și subterane	66
3.11.4. Măsuri pentru protecția solului, subsolului și utilizarea durabilă a terenurilor	66
3.11.5. Măsuri pentru biodiversitate și conectivitate ecologică	66
3.11.6. Măsuri pentru protecția peisajului și dezvoltarea infrastructurii verzi-albastre	66
3.11.7 Măsuri de adaptare la schimbările climatice	66
3.11.8. Măsuri pentru populație, sănătate și confort	66
3.11.9. Măsuri pentru zgomot și vibrații	67
3.11.10. Măsuri pentru deșeuri și utilizarea eficientă a resurselor	67



3.11.11. Măsurile pentru patrimoniul cultural și peisajul cultural	67
3.11.12. Măsurile pentru bunurile materiale și reziliența infrastructurii	67
3.11.13 Program minim de monitorizare aferent măsurilor	67
3.12 Reglementări urbanistice	68
3.12.1 Structura reglementării	68
3.12.2 Sinteză comparativă a indicatorilor UTR	68
3.12.3 Fișe narrative ale Unităților Teritoriale de Referință	71
3.12.4 Zone de reglementare suplimentară propuse	74
3.13 Obiective de utilitate publică	75
3.13.1 Regimul juridic al terenurilor	75
3.13.2 Obiective, localizare și operațiuni funciare	76
3.13.3 Bilanțul obiectivelor propuse pe regim juridic	77
3.13.4 Operațiuni juridice și tehnice necesare implementării	77
4. Concluzii – Măsurile în continuare	80
4.1 Concluziile diagnosticului teritorial	80
4.2 Direcția de dezvoltare propusă	81
4.3 Măsurile în continuare	81
4.3.1 Priorități și etapizare	81
4.3.2 Protecția valorilor naturale și culturale	82
4.3.3 Responsabilități și documentații necesare	83
4.3.4 Proiecte propuse	83
5. Anexe	96
5.1 Plan de acțiune pentru implementarea PUG	96
5.2 Politici și programe de investiții publice	96
5.3 Lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare	97
5.4 Componenta documentației	101
5.4.1 Studii de fundamentare	102
5.4.2 Piese scrise	102
5.4.3 Piese desenate	103
5.4.4 Avize și acorduri	103
5.5 Registrul pieselor desenate	103



Cuprins tabele

Tabel 1. Date de identificare ale documentației	9
Tabel 2. Categorii documentare și utilizarea lor în PUG	10
Tabel 3. Corelarea temelor PATN cu documentația Hârlău	17
Tabel 4. Repere patrimoniale care structurează evoluția urbană	21
Tabel 5. Populația rezidentă la RPL 2021	26
Tabel 6. Structura populației rezidente pe grupe mari de vârstă	26
Tabel 7. Bilanț funcțional existent: UAT și intravilan	30
Tabel 8. Tipuri de risc și efectul asupra evaluării situației existente	31
Tabel 9. Sinteza diagnosticului: resurse, vulnerabilități și răspuns teritorial	33
Tabel 10. Compararea opțiunilor de dezvoltare	36
Tabel 11. Sinteza integrării studiilor în decizia teritorială	45
Tabel 12. Obiectivele dezvoltării spațiale	47
Tabel 13. Profile propuse în CT3 – repere pentru detalieri	51
Tabel 14. Accesibilitate modelată la stații pe rețeaua stradală	52
Tabel 15. Modificarea intravilanului și a extravilanului	54
Tabel 16. Bilanț funcțional comparativ la nivelul întregului UAT	55
Tabel 17. Bilanț funcțional în limitele intravilanului comparate	56
Tabel 18. Sinteza operațiunilor de regenerare	58
Tabel 19. Coordonarea intervențiilor edilitare propuse	65
Tabel 20. Monitorizarea efectelor implementării PUG	67
Tabel 21. Indicatorii propuși pe UTR și variante locale	69
Tabel 22. ZRS: obiectul protecției și efectul în reglementare	74
Tabel 23. Obiective și verificări funciare înaintea implementării	76
Tabel 24. Ordinea operațională a măsurilor	81
Tabel 25. Sinteza operațiunilor teritoriale propuse	83
Tabel 26. Succesiunea acțiunilor de implementare	96
Tabel 27. Politici spațiale și programe asociate	97
Tabel 28. Portofoliu propus: acțiuni pregătitoare și proiecte de investiții	98
Tabel 29. Responsabilități propuse, căi condiționate de finanțare și condiții de inițiere	99
Tabel 30. Teme de fundamentare și utilizarea lor în PUG	102
Tabel 31. Registrul complet al pieselor desenate – proiect 4062	103



Cuprins Figuri

Figură 1. Poziția Hârlăului în extrasul PATN privind rețelele de transport, ediția 2006. Detaliu din IT1.	18
Figură 2. Încadrarea Hârlăului în teritoriul județean și regional. Detaliu din planșa IT1.	19
Figură 3. Apele, fondul forestier și relația cu țesutul construit. Detaliu din SE3; vecinătățile cartate sunt instrumente de analiză.	24
Figură 4. Hârlău și Pârcovaci: așezare, vecinătăți și relația cu structura teritorială. Detaliu din IT2.	25
Figură 5. Populația rezidentă și structura pe vârste. INS, RPL 2021, și seria comparabilă 2011 [T01; T02; T16].	28
Figură 6. Structura circulațiilor și relațiile de acces în Hârlău și Pârcovaci. Detaliu din SE4.	29
Figură 7. Structura funcțională existentă în axa Hârlău–Pârcovaci. Detaliu din planșa SE1.	30
Figură 8. Contacte funcționale, discontinuități și puncte de traversare. Detaliu din diagnosticul SE5.	35
Figură 9. Strategia de dezvoltare spațială: relația dintre nucleele construite, coridoare și direcțiile de intervenție. Extras SD1.	36
Figură 10. Rețeaua majoră de circulații și relația cu transportul public propus. Detaliu din CT1, octombrie 2026.	51
Figură 11. Accesibilitatea modelată pe rețeaua stradală la stații. Detaliu din CT2; rezultatele se referă la construcții eligibile.	52
Figură 12. Organizarea intravilanului propus și zonificarea funcțională. Extras RU1.	55
Figură 13. Structura funcțională în limitele intravilanului existent și propus. Corelare cu bilanțul teritorial și planșele SE1 și RU1.	57
Figură 14. Perimetre și intervenții de regenerare urbană. Extras RG1.	59
Figură 15. Zonificarea funcțională propusă pentru Pârcovaci. Detaliu din RU04.	59
Figură 16. Alimentare cu apă și canalizare în Hârlău. Detaliu din RT3; traseele se confirmă la proiectarea lucrărilor.	62
Figură 17. Linii și echipamente electrice cartate în Hârlău. Detaliu din RT9, octombrie 2026.	63
Figură 18. Unitățile teritoriale de referință și relația cu țesuturile existente și zonele de dezvoltare. Extras RU5.	68
Figură 19. Nucleul istoric al Hârlăului: intervenții asupra spațiilor publice și acceselor. Detaliu din RG1.	74
Figură 20. Încadrarea preliminară a proprietății terenurilor în axa Hârlău–Pârcovaci. Detaliu din PT1; nu înlocuiește verificarea titlurilor.	76



1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Memoriul general însoțește documentația „Actualizare Plan Urbanistic General Orașul Hârlău, județul Iași”, cod proiect 4062, faza PUG, Etapa III, octombrie 2026. Beneficiarul este Orașul Hârlău, județul Iași, iar proiectantul general este VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L. Documentația privește întreg teritoriul administrativ, localitatea urbană Hârlău și satul aparținător Pârcovaci. Analiza și propunerile urmăresc funcționarea celor două localități ca părți ale aceleiași unități administrativ-teritoriale, cu servicii, infrastructură și valori de peisaj comune. [P01]

Tabel 1. Date de identificare ale documentației

Element	Identificare
Denumirea lucrării	Actualizare Plan Urbanistic General Orașul Hârlău, județul Iași
Cod proiect / fază	4062 / PUG, Etapa III
Beneficiar	Orașul Hârlău, județul Iași
Proiectant general	VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.
Șef proiect	urb. Augustin SUCIU
Project manager	Virgil PROFEANU
Colectiv de elaborare	urb. Cristian Andrei CIOCAN; urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA; urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ; urb. Diana Iulia STANCIULESCU; urb. Andrei Cristian ION; urb. Andreea Florentina CODREANU
Data documentației	Octombrie 2026
Identificare statistică	UAT 95355; Hârlău 95364; Pârcovaci 95373

Teritoriul administrativ utilizat pentru bilanțul urbanistic are 3517,86 ha. În această limită, intravilanul existent totalizează 594,78 ha, iar cel propus 885,82 ha. Aceste valori reprezintă baza de referință a pieselor actualizate și sunt prezentate detaliat în bilanțurile situației existente și propuse. Suprafața administrativă nu se confundă cu suprafața intravilanului și nici cu suma ariilor de protecție suprapuse.

Referința demografică este populația rezidentă la recensământul din 1 decembrie 2021: 10349 persoane, dintre care 7082 în Hârlău și 3267 în Pârcovaci. Seriile populației după domiciliu sunt utilizate separat, cu anul și definiția indicatorului. Diferența dintre cele două serii are efect direct asupra dimensionării serviciilor, a estimării necesarului de locuințe și a interpretării presiunii de extindere a intravilanului. [T01; T03]

1.2 Obiectul lucrării

Obiectul actualizării este stabilirea unui cadru coerent de dezvoltare și reglementare pentru Hârlău și Pârcovaci, întemeiat pe evoluția așezării, pe condițiile terenului, pe capacitatea infrastructurii și pe nevoile populației. PUG corelează delimitarea intravilanului, utilizarea terenurilor, rețeaua de circulații, echiparea edilitară, protecția patrimoniului și a cadrului natural, regimul proprietății și implementarea investițiilor publice. Memoriul explică legătura dintre constatările analizelor și măsurile propuse; reglementarea se citește împreună cu planșele și regulamentul local aferent.

Actualizarea are o relevanță particulară pentru raportul dintre nucleul urban Hârlău, așezarea alungită a Pârcovaciului și culoarul Bahluiului. Consolidarea fronturilor și a terenurilor libere din țesutul existent trebuie corelată cu accesul, capacitatea rețelelor și dotările de proximitate. Dezvoltarea la contactul cu apele sau pădurile presupune condiții distincte



de drenaj, protecție a vegetației și compatibilitate a utilizărilor. La contactul dintre locuire și incintele economice sunt necesare accesuri funcționale și măsuri care să limiteze disconfortul asupra vecinătăților. Aceste teme sunt localizate prin analizele funcționale și prin planșa de disfuncționalități. [P01:SE2–SE5]

Documentația anterioară a fost aprobată prin HCL nr. 53/29.07.2010. HCL nr. 111/21.12.2023 a dispus prelungirea valabilității PUG și RLU până la intrarea în vigoare a noului PUG, cu termenul prevăzut în act de 31.12.2026. Actualizarea nu se fundamentează, prin urmare, pe presupunerea că documentația anterioară ar fi expirat deja. Ordinul de începere nr. 22902/06.12.2024 stabilește începerea executării serviciilor la 09.12.2024 și identifică contractul nr. 22017/25.11.2024. Certificatul de urbanism nr. 50/22.09.2025 privește expres actualizarea PUG și RLU și indică documentele și avizele necesare. [R02–R05]

În plan tehnic, actualizarea urmărește: delimitarea consecventă a zonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință; fundamentarea introducerilor și retragerilor din intravilan; protejarea nucleelor de patrimoniu; îmbunătățirea legăturilor dintre cele două localități; coordonarea modernizării străzilor cu apa, canalizarea și celelalte rețele; reducerea expunerii la riscuri; și definirea unor operațiuni de regenerare cu localizare și condiții de implementare. Introducerea unui teren în intravilan nu echivalează cu executarea infrastructurii sau cu autorizarea automată a construirii.

Propunerile din PUG sunt diferențiate de situația existentă și de investițiile deja realizate. Proiectele strategice sunt prezentate potrivit nivelului lor de maturitate; înscrierea într-o strategie sau într-o planșă nu ține loc de aprobare a indicatorilor tehnico-economici, de asigurare a finanțării ori de dobândire a terenului. Această distincție este urmărită în programul de investiții și în planul de acțiune din capitolul 5.

1.3 Surse de documentare

Fundamentarea Memoriului utilizează documentația de urbanism anterioară, actele administrative ale actualizării, studiile de fundamentare, strategiile locale și județene, sursele statistice INS, informațiile instituțiilor competente și piesele desenate actualizate. Fiecare categorie are un rol distinct: datele statistice susțin analiza populației, actele instituțiilor stabilesc propriile condiții și informații, studiile explică procesele teritoriale, iar planșele localizează situația și propunerile. Datele mai vechi sunt folosite pentru evoluție și comparație, cu indicarea perioadei lor, fără a fi prezentate automat drept situație executată în 2026.

Tabel 2. Categoriile documentare și utilizarea lor în PUG

Categorie	Surse principale	Contribuție în documentație
Acte și documentație precedentă	CU 50/22.09.2025; ordin 22902/06.12.2024; HCL 53/2010 și 111/2023; PUG elaborat 2007	Identitate, antecedente, cerințe procedurale și comparația cu reglementarea precedentă
Date statistice	INS, RPL 2021 tabele 1.22 și 1.03; Anuarul statistic Iași 2023	Populație rezidentă, distribuție pe localități și vârste; compararea distinctă cu populația după domiciliu
Strategii teritoriale	Strategia locală 2021–2027; Strategia teritorială 2023–2027 actualizată 2024; Strategia județului Iași 2021–2027; PDR Nord-Est 2021–2027	Obiective de dezvoltare și portofoliu de intenții/proiecte, cu păstrarea perioadelor și a stadiilor
Studii de fundamentare	Studii istorice, geotehnice/hidrogeologice, mediu și riscuri, economie, demografie, schimbări climatice; suport topografic și materiale tematice	Diagnostic local, condiții de dezvoltare și măsuri transpuse în propuneri
Informații instituționale	ABA Prut–Bârlad; ANMAP/DJM Iași; operatorii și administratorii infrastructurilor	Hidrografie, arii protejate, restricții și elemente tehnice aflate în competența emitentului



Categorie	Surse principale	Contribuție în documentație
Piese desenate actualizate	IT1–IT2;SE1–SE5; SD 1; seria RU; seria RT; PT 1–PT 2; RG 1;CT1–CT3	Localizarea analizelor, zonificării, UTR, rețelelor, proprietății, regenerării și mobilității

Pentru studiile demografice, valorile cantitative sunt confruntate cu tabelele oficiale INS. Analiza de evoluție folosește 10349 rezidenți în 2021 și 10905 în 2011, ceea ce corespunde unei scăderi de 556 persoane, respectiv 5,10%. Structura pe vârste rezultată din RPL 2021 arată 21,93% copii sub 15 ani, 63,96% populație de 15–64 ani și 14,11% persoane de 65 ani și peste. Dimensionarea dezvoltării nu se sprijină pe o extrapolare a populației după domiciliu la populația rezidentă și nu prezintă ca prognoze oficiale simple scenarii de calcul. [T01; T02]

Materialele de fundamentare din 2026 sunt utilizate tematic, cu confruntarea concluziilor lor cu documentele instituționale și cu reprezentările teritoriale. Studiul istoric din 17.09.2026 susține tratarea nucleului istoric și a relației dintre patrimoniu, parcellar și spațiul public. Studiile privind condițiile geotehnice și hidrogeologice, mediul și riscurile, activitățile economice și schimbările climatice sunt corelate cu sectoarele delimitate pe planșe. Pentru un amplasament concret, aceste studii generale nu substituie investigațiile de teren și documentațiile cerute pentru investiție. [T09; T11–T14]

Sursele privind apele sunt tratate la nivelul preciziei furnizate de autoritatea competentă. Răspunsul ABA Prut–Bârlad identifică sectorul APSFR11-A040F al Bahluiului, aval de Pârcovaci până amonte de confluența cu Bahluețul, și precizează că acumularea Pârcovaci se află în afara UAT Hârlău. Datele despre aceasta sunt relevante pentru relațiile hidrologice și alimentarea cu apă, fără a atribui orașului suprafața sau proprietatea acumulării. Hărțile de hazard și risc sunt folosite în raport cu scenariile lor; neacoperirea unei zone nu dovedește absența oricărei posibilități de inundare. [T07,p.2–4]

Cadrul legislativ și metodologic

Documentația este fundamentată pe cadrul urbanistic aplicabil procedurii, pe legislația sectorială care protejează interesul public și pe actele administrative ale orașului Hârlău. Referințele se aplică în forma corespunzătoare datei și operațiunii analizate. Documentațiile de amenajare a teritoriului au rol de coordonare, reglementările tehnice stabilesc cerințe de specialitate, iar actele locale și avizele individualizează condițiile proiectului. Existența unui document de fundamentare nu echivalează cu aprobarea sau avizarea lui.

Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, publicată în Monitorul Oficial nr. 661/10.08.2026 și rectificată în nr. 862/14.10.2026, a intrat în vigoare la 25.08.2026. Legile nr. 350/2001 și nr. 50/1991 sunt abrogate, iar regimul procedurilor începute anterior se determină prin dispozițiile tranzitorii ale Codului. Art. 582 păstrează pentru aceste proceduri legislația de la inițiere și leagă data inițierii de publicitatea actului administrativ de demarare. Pentru dosarul Hârlău sunt documentate contractarea și ordinul de începere din 2024, precum și documente de consultare din 2025; stabilirea regimului procedural se corelează cu actul administrativ de inițiere și dovada aducerii lui la cunoștința terților. [LF01; AD04; AD05]

A. Legislația principală privind PUG și RLU

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. Abrogată de la 25.08.2026; referință a cadrului de inițiere și aplicare tranzitorie numai în condițiile Codului. Aplicare în PUG Hârlău: conținutul, elaborarea, avizarea, aprobarea și aplicarea documentației, dacă procedura este încadrată în regimul anterior. [LF02]
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare. Abrogat de la 25.08.2026, cu excepțiile pentru anexele nr. 4,5 și 6 prevăzute de Cod; cadrul anterior se citește cu dispozițiile tranzitorii. Aplicare în PUG Hârlău: structura documentației și a studiilor; anexele tehnice păstrate în vigoare se utilizează potrivit obiectului lor. [LF03]
- Ordinul nr. 13/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP 038/1999. Reper metodologic, utilizabil în concordanță cu cadrul



legal aplicabil și fără prevalență asupra acestuia. Aplicare în PUG Hârlău: organizarea analizelor, memoriului, reglementărilor și programului de implementare. [LF04]

- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Reglementare aplicabilă în condițiile dispozițiilor tranzitorii privind hotărârile Guvernului și în măsura concordanței cu Codul. Aplicare în PUG Hârlău: reguli generale de utilizare, amplasare, acces, echipare și conformare a construcțiilor. [LF05]
- Ordinul nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000. Reper tehnic pentru redactarea RLU, corelat cu legislația aplicabilă procedurii. Aplicare în PUG Hârlău: organizarea regulilor generale și a prescripțiilor pentru zone și unități teritoriale de referință. [LF06]
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Abrogată de la 25.08.2026; aplicabilitate istorică și tranzitorie după caz. Aplicare în PUG Hârlău: interpretarea actelor emise anterior și raportarea la regimul legal corespunzător autorizării. [LF07]
- Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Abrogat de la 25.08.2026; utilizabil pentru actele și procedurile cărora li se aplică regimul anterior. Aplicare în PUG Hârlău: citirea certificatelor și actelor de autorizare întocmite în baza cadrului anterior. [LF08]
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Legislație administrativă aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: competențe, acte ale autorității locale, patrimoniul UAT și administrarea domeniului public și privat. [LF09]
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Parțial abrogată de Cod de la 25.08.2026; se citește cu regimul actual al calității și cu dispozițiile tranzitorii. Aplicare în PUG Hârlău: cerințele de calitate și responsabilitățile pentru investițiile care pun în aplicare prevederile PUG. [LF10]

B. Informarea, consultarea și transparența decizională

- Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare. Referință metodologică a procedurii, corelată cu regimul tranzitoriu și cu cerințele legale aplicabile. Aplicare în PUG Hârlău: informarea, consultarea, tratarea observațiilor și raportul consultării. [LF11]
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată. Legislație aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: transparența adoptării actelor cu caracter normativ și participarea publicului. [LF12]
- Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare. Legislație aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: accesul la documentele și informațiile de interes public din procesul PUG. [LF13]

C. Amenajarea teritoriului național

- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, Secțiunea I, Rețele de transport. Documentație națională aprobată prin lege, în forma aplicabilă. Aplicare în PUG Hârlău: corelarea cu rețelele de transport de rang superior; direcțiile strategice nu înlocuiesc traseele tehnice aprobate. [LF14]
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, Secțiunea a II-a, Apa. Documentație națională aprobată prin lege, cu modificările ulterioare. Aplicare în PUG Hârlău: corelarea dezvoltării cu resursele de apă și infrastructurile; orizonturile istorice nu atestă stadiul actual al lucrărilor. [LF15]
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, Secțiunea a III-a, Zone protejate. Documentație națională aprobată prin lege, în forma aplicabilă. Aplicare în PUG Hârlău: preluarea valorilor naturale și culturale și corelarea cu regimurile de protecție actuale. [LF16]



- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, Secțiunea a IV-a, Rețeaua de localități. Documentație națională aprobată prin lege, cu modificările ulterioare. Aplicare în PUG Hârlău: rolul de oraș de rang III al Hârlăului și relația cu satul aparținător Pârcovaci și teritoriul învecinat. [LF17]
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, Secțiunea a V-a, Zone de risc natural. Documentație națională aprobată prin lege, în forma aplicabilă. Aplicare în PUG Hârlău: corelarea cu riscul seismic, de inundații și alunecări; delimitarea locală se bazează pe studiile și hărțile competente. [LF18]
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, Secțiunea a VIII-a, Zone cu resurse turistice, aprobată prin Legea nr. 190/2009. Documentație națională aprobată, în forma aplicabilă. Aplicare în PUG Hârlău: valorificarea resurselor turistice în concordanță cu patrimoniul, mediul și capacitatea infrastructurii. [LF19]

D. Cadastru, topografie și limite administrative

- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: identificarea imobilelor și corelarea reglementării cu evidența de cadastru și carte funciară. [LF20]
- Ordinul directorului general al ANCPI nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare. Reglementare tehnică aplicabilă potrivit obiectului și formei actualizate. Aplicare în PUG Hârlău: recepții și operațiuni de cadastru, fără confundarea lor cu aprobarea urbanistică. [LF21]
- Normele tehnice ANCPI privind delimitarea unităților administrativ-teritoriale, recepția suporturilor topografice și evidența imobilelor. Se utilizează actele și formele aplicabile operațiunii concrete. Aplicare în PUG Hârlău: concordanța limitelor, a suportului topografic și a documentelor imobiliare.
- Ordinul MDLPA nr. 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016. Referință pentru anexele tehnice păstrate în vigoare prin Cod și pentru nomenclatorul documentației. Aplicare în PUG Hârlău: structurarea categoriilor funcționale și a reglementărilor suplimentare; o versiune de ghid neaprobată nu înlocuiește ordinul publicat. [LF23]

E. Protecția mediului și evaluarea de mediu

- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: integrarea protecției mediului în organizarea teritoriului și în implementarea investițiilor. [LF24]
- Hotărârea Guvernului nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe. Procedură sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: evaluarea de mediu a PUG, alternative, măsuri, consultare și monitorizare. [LF25]
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: arii protejate și obiective de conservare relevante teritorial; aplicarea se bazează pe limitele și actele oficiale. [LF26]
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 17/2023. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: colectarea și gestionarea deșeurilor, infrastructuri și prevenirea depozitărilor necontrolate. [LF27]
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: corelarea funcțiunilor și transportului cu protejarea sănătății și reducerea emisiilor. [LF28]
- Legea nr. 121/2019 privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiant. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: compatibilitatea funcțiunilor și analiza expunerii la zgomot; nu se presupune existența unei hărți strategice locale. [LF29]



F. Ape și riscuri naturale

- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: albiile și malurile, zonele de protecție, resursele și lucrările care influențează regimul apelor. [LF30]
- Hotărârea Guvernului nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații. Reglementare metodologică de specialitate, corelată cu legislația și hărțile oficiale aplicabile. Aplicare în PUG Hârlău: fundamentarea delimitărilor de hazard și risc; o zonă de condiționare nu dovedește automat un fenomen activ. [LF31]
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă, republicată. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: prevenirea și reducerea vulnerabilității populației și infrastructurilor. [LF32]
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: accesul pentru intervenție, infrastructura și condițiile de securitate aferente investițiilor. [LF33]
- Reglementările tehnice privind proiectarea seismică, stabilitatea terenurilor și investigarea geotehnică. Formele în vigoare se aplică fiecărei investiții și categoriei sale de risc. Aplicare în PUG Hârlău: fundamentarea tehnică a amplasamentelor și construcțiilor; PUG nu înlocuiește studiul geotehnic de amplasament.

G. Patrimoniul cultural și arheologic

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: monumente, ansambluri, zone de protecție și condiții pentru intervenții. [LF35]
- Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: siturile și patrimoniul arheologic reperat din Hârlău și Pârcovaci, lucrări și cercetări specifice. [LF36]
- Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată. Legislație sectorială aplicabilă, în limitele obiectului său. Aplicare în PUG Hârlău: bunuri mobile și descoperiri care pot rezulta din intervenții; nu constituie singură temei pentru delimitarea unui UTR. [LF37]
- Lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, cu actele ulterioare de clasare, declasare și modificare. Inventar oficial care se citește împreună cu actele ulterioare. Aplicare în PUG Hârlău: identificarea obiectivelor și a componentelor lor, fără deducerea proprietății din clasa de protecție. [LF38]
- Repertoriul Arheologic Național și documentațiile de specialitate privind siturile. Evidență oficială de specialitate, actualizată potrivit fișelor și actelor competente. Aplicare în PUG Hârlău: identificarea siturilor și corelarea intervențiilor cu regimul arheologic. [LF39]
- Reglementările și documentațiile privind zonele de protecție ale monumentelor istorice și siturilor arheologice. Aplicabilitate potrivit actelor și avizelor aferente fiecărui amplasament. Aplicare în PUG Hârlău: corelarea studiului istoric cu PUG, RLU și avizul de cultură; propunerile nu se prezintă ca delimitări deja aprobate.

H. Sănătatea populației și spațiile verzi

- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare. Reglementare sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: compatibilități funcționale, protecție sanitară și condiții ale mediului de locuire. [LF41]
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: protejarea și dezvoltarea spațiilor verzi; pădurea și terenul liber nu devin automat spațiu verde public. [LF42]
- Legea nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Legislație sectorială aplicabilă în limitele obiectului său. Aplicare în PUG Hârlău: corelarea dotărilor sanitare și a accesibilității lor cu nevoile populației. [LF43]



- Hotărârea Guvernului nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică. Reglementare sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: protecția surselor și instalațiilor de apă, pe baza documentațiilor competente. [LF44]

I. Terenuri agricole, fond forestier și îmbunătățiri funciare

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: terenurile agricole, regimul folosirii și procedurile aferente dezvoltării intravilanului. [LF45]
- Legea nr. 331/2004 privind Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare. Cadrul silvic aplicabil în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: fondul forestier, protejarea lui și condițiile intervențiilor; nu se deduce proprietarul din funcțiunea forestieră. [LF46]
- Legea nr. 138/2004 a îmbunătățirilor funciare, republicată. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: amenajări, acces și compatibilitatea dezvoltării cu infrastructurile de îmbunătățiri funciare. [LF47]
- Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, cu modificările și completările ulterioare. Legislație sectorială incidentă operațiunilor de înstrăinare care intră în domeniul ei. Aplicare în PUG Hârlău: operațiunile funciare din etapa de implementare; nu stabilește singură oportunitatea extinderii intravilanului. [LF48]
- Ordinul ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole. Procedură sectorială aplicabilă operațiunilor din domeniul său, în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: documentația și studiile pedologice cerute pentru terenurile agricole afectate de propuneri. [LF49]

J. Circulație și infrastructură

- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: DN28B, drumurile județene și locale, accesul la drumuri și zonele de siguranță și protecție. [LF50]
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, republicată. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: organizarea și siguranța circulației, traversări și amenajări avizate. [LF51]
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea PATN, Secțiunea I, Rețele de transport. Aceeași documentație națională menționată la grupa C; aplicarea se corelează cu proiectele aprobate. Aplicare în PUG Hârlău: continuitatea infrastructurii și evitarea ocupării culoarelor confirmate. [LF52]
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, republicată. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: infrastructura feroviară, protecția ei și condițiile administratorului. [LF53]
- Reglementările tehnice și ordinele administratorilor infrastructurilor rutiere și feroviare privind zonele de siguranță și de protecție. Aplicabilitate potrivit tipului infrastructurii și operațiunii. Aplicare în PUG Hârlău: profile, intersecții, traversări, acces și coexistență; profilele de principiu din PUG nu reprezintă măsurători ale tuturor tronsoanelor.

K. Utilități publice și infrastructuri tehnico-edilitare

- Legea nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice, republicată. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: organizarea și dezvoltarea serviciilor și corelarea investițiilor cu operatorii. [LF55]
- Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare, republicată. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: alimentare cu apă, canalizare și condițiile extinderii sistemelor. [LF56]
- Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: rețele electrice și gaze, culoare, coexistență și condiții de racordare. [LF57]



- Legea nr. 230/2006 a serviciului de iluminat public. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: iluminatul stradal și al spațiilor publice, corelat cu siguranța și eficiența energetică. [LF58]
- Legea nr. 101/2006 a serviciului de salubritate a localităților, republicată. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: infrastructura de colectare, transfer și tratare, cu protecția vecinătăților. [LF59]
- Legea nr. 159/2016 privind regimul infrastructurii fizice a rețelelor de comunicații electronice, precum și pentru stabilirea unor măsuri pentru reducerea costului instalării rețelelor de comunicații electronice. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: trasee, acces și coordonarea infrastructurii de comunicații cu celelalte rețele. [LF60]
- Normele tehnice ale operatorilor și administratorilor rețelelor de utilități privind zonele de protecție și siguranță. Aplicabilitate potrivit capacității, tipului de rețea și formei normative actuale. Aplicare în PUG Hârlău: preluarea condițiilor din avize și verificarea coexistenței; o adresă informativă nu se confundă cu avizul final.

L. Acte locale și documente procedurale

- HCL Hârlău nr. 53/29.07.2010 privind aprobarea PUG anterior; HCL nr. 87/15.09.2020, menționată în actul de prelungire din 2023; HCL nr. 111/21.12.2023 privind prelungirea PUG și RLU până la noul plan, dar cel târziu 31.12.2026. Aceste acte documentează situația planului anterior; efectele ulterioare se citează cu dispozițiile tranzitorii ale Codului. [AD01; AD02; LF01]
- Actul administrativ de inițiere a actualizării și dovada publicității lui se corelează cu dosarul procedural. CU nr. 50/22.09.2025 menționează HCL nr. 80/24.08.2023 privind creditele de angajament pentru actualizare; această mențiune este utilizată în limitele documentului citat. [AD03]
- Contractul de servicii nr. 22017/25.11.2024, identificat expres în ordinul de începere nr. 22902/06.12.2024, care dispune începerea la 09.12.2024; tema de proiectare, caietul de sarcini și anexele contractuale se aplică în conținutul lor efectiv asumat. Codul proiectului 4062 nu se confundă cu numărul contractului. [AD04]
- Certificatul de urbanism nr. 50/22.09.2025, înregistrat sub nr. 17291/22.09.2025, emis pentru actualizare PUG și RLU pe întreg teritoriul administrativ, cu valabilitate 24 luni; lista de avize și studii se preia din document și se corelează cu regimul legal aplicabil. [AD03]
- Lista avizelor și acordurilor necesare, avizele și acordurile efectiv obținute, condițiile acestora și documentele de răspuns. Adresele de furnizare de date, punctele de vedere și avizele se disting după obiectul și conținutul fiecărui act. [AD03]
- Documentele informării și consultării publicului, inclusiv anunțul privind etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare din 29.09.2025, instrumentele de consultare și raportul informării și consultării. Publicarea și tratarea observațiilor se dovedesc prin documentele procedurii. [AD05]
- Referatul de specialitate al structurii responsabile cu urbanismul și documentele de susținere a aprobării, întocmite pentru forma finală a PUG și RLU, potrivit competențelor și procedurii aplicabile.
- Hotărârea Consiliului Local de aprobare a noului PUG și RLU este actul etapei finale de aprobare; prezentul memoriu nu îi atribuie anticipat un număr, o dată sau un conținut.
- Regulamentele, strategiile și documentele locale relevante, inclusiv Strategia de dezvoltare locală 2021–2027 și Strategia de dezvoltare teritorială 2023–2027, versiunea actualizată 2024; statutul publicării și al aprobării se păstrează conform actelor disponibile. [T04; T05]

Aplicarea cadrului de mai sus se urmărește împreună cu condițiile din certificatul de urbanism, avizele de specialitate și documentația finală. Pentru proiectele care pun în aplicare PUG, reglementările sectoriale și studiile de amplasament completează prescripțiile urbanistice; aprobarea planului nu înlocuiește autorizările sau acordurile cerute pentru investiția concretă.



1.3.1 Planul de amenajare al teritoriului național (PATN)

PATN stabilește cadrul teritorial de interes național în care se înscriu opțiunile locale. Pentru Hârlău sunt relevante conectarea prin DN28B la Târgu Frumos și Botoșani, rolul de centru de servicii pentru teritoriul apropiat, protecția resurselor naturale și culturale, prevenirea riscurilor și valorificarea resurselor turistice. Extrasele PATN din planșa IT1 păstrează anul și legenda documentului de origine: rețelele de transport sunt raportate la secțiunea din 2006, iar extrasul rețelei de localități conține date istorice la 01.01.1999. Ele oferă context strategic și nu constituie un inventar al lucrărilor executate sau al populației din 2026. [P01:IT1; L10–L13]

Tabel 3. Corelarea temelor PATN cu documentația Hârlău

Temă	Implicație locală	Transpunere urmărită
Rețele de transport	DN28B și legăturile județene/locale organizează accesul la servicii și relațiile cu teritoriul	Ierarhizarea circulațiilor, continuitatea accesurilor, rezervarea doar a coridoarelor documentate și avizarea de către administratori
Apa	Bahluiul leagă Hârlău și Pârcovaci; dezvoltarea depinde de alimentare, evacuarea apelor uzate și drenaj	Corelarea rețelelor cu operatorul și a intervențiilor pe ape cu ABA; tratarea zonelor expuse pe baza hărților/studiilor
Zone protejate și patrimoniu	Curtea Domnească, monumentele, siturile și relația cu peisajul sunt resurse ale identității locale	Protecții și condiții de intervenție consecvente între studii, UTR, planșe și avizele competente
Rețeaua de localități	Deservirea populației din Hârlău, Pârcovaci și teritoriul rural apropiat	Dotări și servicii corelate cu populația rezidentă, accesibilitatea și relațiile intercomunale
Riscuri naturale	Terenurile în pantă și culoarele de apă cer condiții diferențiate	Reglementarea sectoarelor cu condiționări și fundamentarea lucrărilor prin studii specifice
Resurse turistice	Patrimoniul construit și peisajul pot susține trasee culturale și recreere	Accesuri și amenajări compatibile cu protecția patrimoniului, a apelor și a fondului forestier

La data elaborării prezentei forme, cadrul general este reprezentat de Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, publicată în Monitorul Oficial nr. 661/10.08.2026 și intrată în vigoare la 25.08.2026. Articolele 45–47 definesc rolul PUG, conținutul reglementărilor și corelarea cu documentele strategice. Articolul 576 alin.(3) abrogă Legea 350/2001 și Legea 50/1991 și, în cazul Ordinului 233/2016, păstrează excepțiile prevăzute pentru anexele 4,5 și 6 ale normelor. Documentația nu prezintă actele abrogate ca fiind integral în vigoare la data octombrie 2026. [L01]

Aplicarea temporală este stabilită prin art. 582: procedurile de elaborare, avizare și aprobare demarate anterior intrării în vigoare a Codului rămân supuse dispozițiilor de la inițiere; data relevantă este aceea la care actul administrativ de demarare a fost adus la cunoștința terților. Pentru Hârlău, procedura este documentată anterior datei 25.08.2026 prin ordinul de începere din 2024, certificatul de urbanism din 2025 și anunțul public nr. 9326/15.05.2025 privind etapa pregătitoare. Anunțul invită publicul să transmită observații în perioada 15.05–15.06.2025. Încadrarea procedurală se raportează la actul de inițiere și la publicitatea lui, distinct de data contractului de servicii. Prevederile art. 582 alin.(2) privind continuarea simplificată a avizării și alin.(3) privind GIS și completarea conținutului se citesc împreună cu acest regim tranzitoriu. [L01; R02; R03; R06]

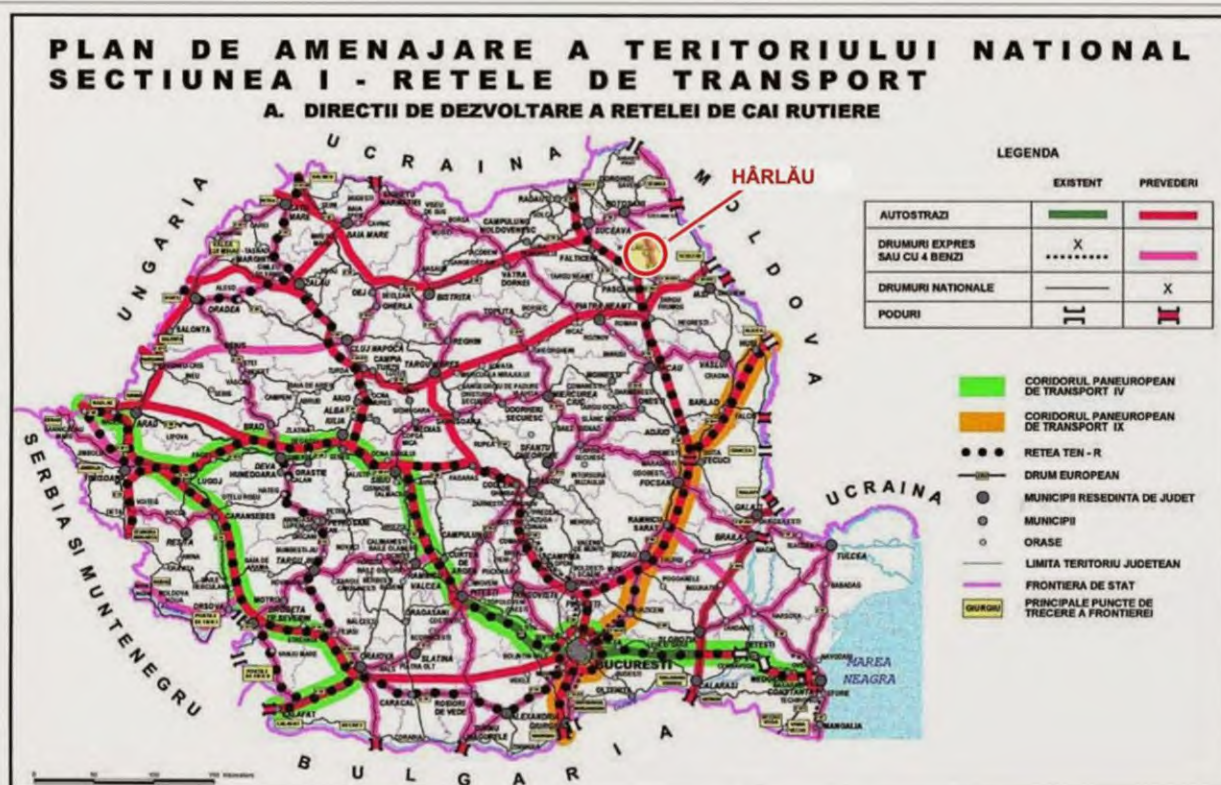
Normele tehnice GIS introduse prin Ordinul 904/2023 asigură corespondența dintre planșe, baza de date și regulile urbanistice. Datele se raportează la sistemul național Stereografic 1970, EPSG3844, iar zonificarea existentă și propusă, subzonele și reglementările suplimentare folosesc nomenclatoarele normative. Codul unei categorii nu dovedește



existența sa în Hârlău: existența și delimitarea rezultă din documentele și geometriile locale. În particular, ZRS01 desemnează ariile de interes comunitar Natura 2000, iar ZRS 03 ariile de interes internațional. [L02]

Protecția monumentelor istorice, a terenurilor agricole, drumurilor, rețelelor și serviciilor publice se completează cu legislația sectorială și cu actele autorităților competente pentru fiecare obiectiv. În procedura Hârlău, CU 50/2025 solicită avize pentru utilități, securitate la incendiu, protecție civilă și sănătate, precum și pentru apărare/securitate, aeronautică, ape, îmbunătățiri funciare, cultură, dezvoltare, agricultură, infrastructură rutieră și feroviară, fond forestier, circulație, cadastru și Consiliul Județean Iași. Enumerarea cerințelor certificatului nu echivalează cu confirmarea emiterii tuturor avizelor. Condițiile actelor efectiv emise se integrează în piesele afectate, cu păstrarea identității emitentului și a obiectului. [R02,p.3]

PATN / REȚELE DE TRANSPORT



MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA I, Nr. 806/26.IX.2006

Secțiunea I / 2006. Existente și prevederi potrivit legendei originale.

Planul de amenajare a teritoriului național / PATN.

Figură 1. Poziția Hârlăului în extrasul PATN privind rețelele de transport, ediția 2006. Detaliu din IT1.

1.3.2 Planul de amenajare a teritoriului județean (PATJ) Iași

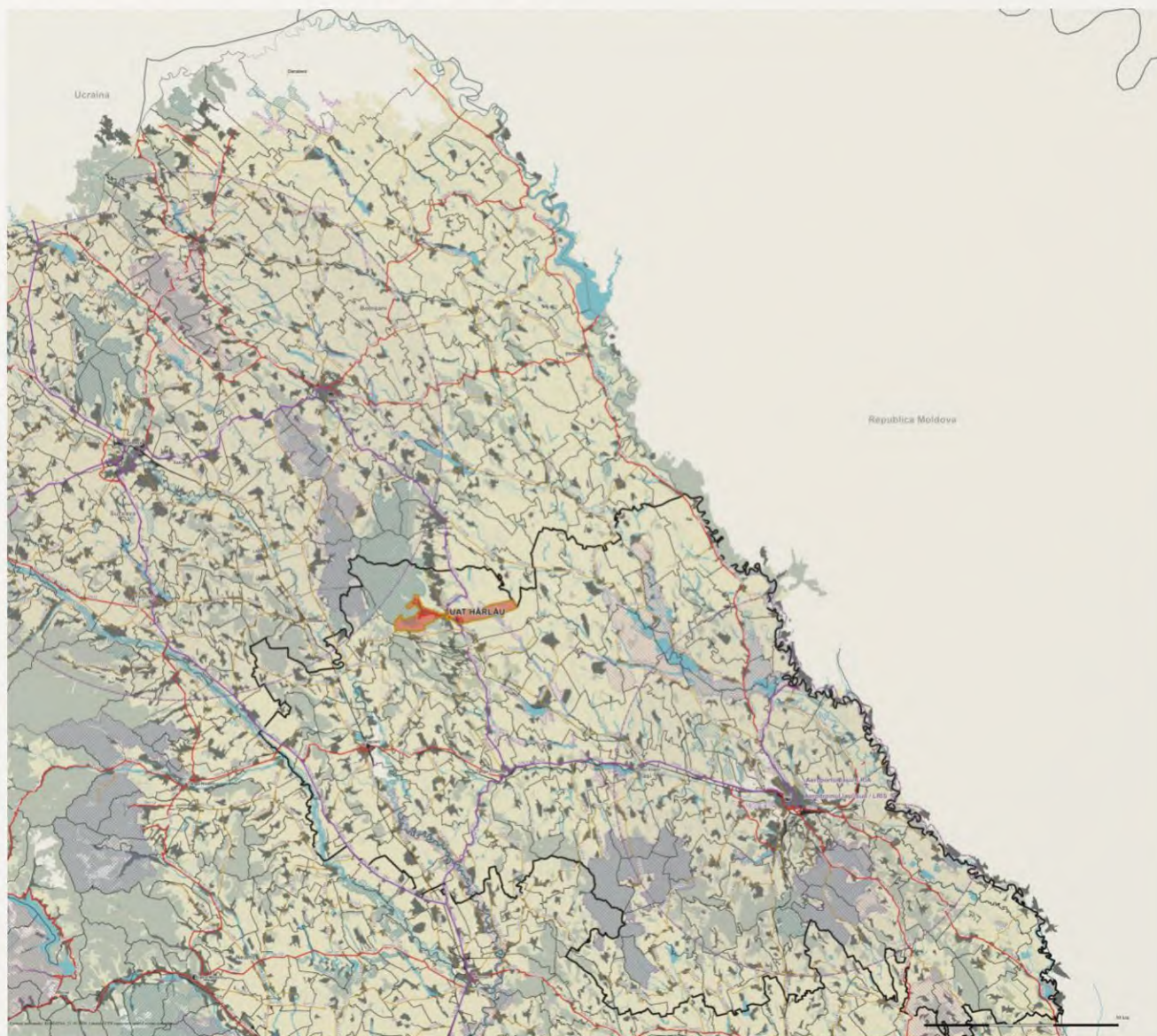
Încadrarea în județul Iași și în Regiunea Nord-Est este prezentată prin planșele IT1 și IT2, cu rețeaua de așezări, infrastructurile și continuitățile de peisaj care depășesc limita administrativă. Relațiile cu Deleni, Scobinți, Sirețel și Prăjeni privesc vecinătăți directe; Ceplenita și Cotnari completează teritoriul apropiat. Pentru Hârlău, calitatea conexiunilor către Târgu Frumos, Botoșani, Iași și celelalte noduri regionale este relevantă pentru accesul la servicii și activități economice. Aceste relații nu sunt reduse la limite administrative și nu presupun existența unei structuri metropolitane instituite pentru oraș. [P01:IT1–IT2]

Strategia de dezvoltare a județului Iași 2021–2027 constituie sursa strategică județeană utilizată, împreună cu Planul de dezvoltare regională Nord-Est 2021–2027, versiunea decembrie 2024. Pentru Hârlău sunt pertinente accesibilitatea, infrastructura și serviciile publice, dezvoltarea economică locală, protecția patrimoniului și mediului. Programele locale se



corelează cu aceste direcții prin proiecte identificabile, fără a prelua automat ținte județene drept indicatori realizați în oraș. [T06; T24]

Referința istorică la PATJ Iași, proiect 13.350/1995 și HCJ 60/29.05.2002, apare în documentații publicate la nivelul județului. În lipsa pieselor și actului original în forma lor actualizată, această trimitere este utilizată ca antecedent documentar. Nu se atribuie PATJ trasee, suprafețe de rezervă sau condiții parcelare care nu sunt dovedite prin piesele sale. Pentru corelarea de detaliu prevalează documentele teritoriale și tehnice oficiale identificabile și condițiile transmise de Consiliul Județean Iași în procedura actualizării. [T25]



Figură 2. Încadrarea Hârlăului în teritoriul județean și regional. Detaliu din planșa IT1.

1.3.3 Planul de Mobilitate Urbană Durabilă și documentele de mobilitate ale orașului Hârlău

Fundamentarea mobilității utilizează analiza funcțională a circulațiilor, proiectul tematic actualizat și planșele CT1–CT3. Documentele urmăresc legătura Hârlău–Pârcovaci, ierarhizarea circulațiilor, traversările apelor și ale căii ferate, accesul la dotări, deplasarea pietonală și velo și organizarea staționării. Prezența unui traseu feroviar cartat nu confirmă funcționarea unui serviciu de călători; propunerile pentru transport public se disting de serviciile atestate prin programele și documentele administratorilor. [P01:SE4,CT1–CT3]

Un PMUD local distinct și actul său de aprobare nu sunt documente confirmate în sursele utilizate pentru prezenta sinteză. Înregistrarea UAT într-o listă administrativă nu poate fi tratată ca dovadă a aprobării unui asemenea plan. Documentația



de mobilitate a PUG este, prin urmare, prezentată cu identitatea și limitele sale: profilele sunt soluții conceptuale, prioritățile se corelează cu condițiile fizice și cu administratorii, iar dimensionarea investițiilor necesită verificări de trafic, siguranță și fezabilitate la nivelul proiectului. [T23]

1.3.4 Planul Județean de Gestionare a Deșeurilor pentru județul Iași

Strategia județului Iași descrie sistemul de management integrat al deșeurilor și identifică zona de colectare Hârlău între cele patru zone ale județului. Datele sale despre operatori, cantități și instalații sunt raportate predominant la 2018–2020 și la planificarea cu orizont 2025. Ele explică organizarea sistemului județean, fără a confirma automat stadiul operațional sau contractual din 2026. Pentru documentația locală sunt relevante colectarea separată, accesul autospecialelor, compatibilitatea punctelor de colectare cu locuirea și protejarea apelor și solului. [T06,secțiunea6.5]

PUG nu dimensionează o instalație nouă exclusiv din ținte istorice ale planului județean și nu transformă un teren de gospodărie comunală în depozit de deșeuri prin simpla desemnare funcțională. Investițiile pentru colectare, transfer ori valorificare se justifică prin fluxurile și capacitățile actualizate, acordul de integrare în sistemul competent, condițiile de mediu și regimul terenului. Spațiile de depozitare temporară a deșeurilor din construcții și demolări sau a biodeșeurilor necesită o soluție tehnică și un regim de exploatare distincte; portofoliul local le poate include numai ca propuneri documentate, cu stadiul real.

1.3.5 Strategiile de dezvoltare ale orașului Hârlău pentru perioadele 2021–2027 și 2023–2027

Strategia de dezvoltare locală Hârlău 2021–2027 și Strategia de dezvoltare teritorială 2023–2027, versiunea actualizată 2024, sunt documentele locale principale de referință. Strategia teritorială menționează aprobarea strategiei 2021–2027 prin HCL 115/29.09.2022. Versiunea teritorială actualizată 2024 este utilizată ca document publicat, fără a-i atribui un act de aprobare care nu este indicat în sursa disponibilă. Această diferențiere păstrează distincte obiectivele de dezvoltare, propunerile de proiect și actele administrative care le conferă un anumit statut. [T04,p.1–2,28; T05]

Direcțiile locale urmăresc o economie sustenabilă și inteligentă, capacitate administrativă, servicii incluzive de sănătate, asistență și educație, eficiență energetică și utilități, mobilitate și recreere, patrimoniu turistic și cultural. Strategia teritorială localizează teme de regenerare în nucleul Curții Domnești și în Parcul Tineretului, în zona centrală, periferii și în sectoarele de locuire care necesită condiții mai bune. Aceste orientări sunt traduse prin protejarea nucleului istoric, amenajarea spațiului public, consolidarea dotărilor și coordonarea accesului cu echiparea, nu prin schimbări funcționale uniforme asupra întregului teritoriu. [T04,p.212–218]

În plan economic, strategiile descriu comerțul, serviciile, confecțiile și încălțăminte, industria alimentară și prelucrarea lemnului ca elemente ale profilului local, precum și relații de aprovizionare și servicii cu Deleni, Scobinți, Ceplenița și Cotnari. PUG susține amplasamentele economice prin acces și compatibilitate, dar verifică separat relația lor cu locuirea, eventualele condiții de mediu și necesitatea echipării. Reconversia unei platforme nu presupune că întreaga suprafață este abandonată sau contaminată; operațiunea se fundamentează pe situația fiecărei incinte. [T04,p.64–66; T13]

Transpunerea strategiei în PUG este urmărită printr-un traseu explicit: problemă localizată, obiectiv, măsură urbanistică, proiect sau operațiune și condiție de implementare. Pentru modernizarea străzilor, de exemplu, măsura se corelează cu continuitatea traseului, drenajul, rețelele și siguranța pietonilor; pentru regenerarea centrului istoric se corelează spațiul public cu patrimoniul și accesul; pentru Pârcovaci se urmăresc dotările de proximitate, legăturile cu Hârlău și echiparea. Programul de investiții și lista proiectelor din capitolul 5 sintetizează aceste corespondențe, păstrând separat intențiile, documentațiile necesare și lucrările confirmate.



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluție

2.1.1 Evoluția istorică a orașului Hârlău

Hârlăul s-a format prin asocierea reședinței domnești cu târgul, lăcașurile de cult și drumurile care deserveau teritoriul înconjurător. Reperul de la 1 mai 1384, asociat în tradiția istoriografică și în prezentarea locală Curtii Doamnei Margareta Mușat, este tratat cu rezervă în studiul istoric de proiect, din cauza discuției privind identificarea Hârlău/Horlăceni. Refacerea Curtii Domnești în 1486 și edificarea Bisericii „Sf. Gheorghe” în 1492 susțin consolidarea nucleului medieval. Importanța acestuia se exprimă atât prin monumente, cât și prin relațiile dintre incinte, strada Logofăt Tăutu, fronturile construite și spațiile publice apropiate. [T09; T16]

Succesiunea funcțiilor religioase și publice este documentată de Biserica „Sf. Dumitru”, datată în jurul anului 1535, Biserica „Sf. Nicolae”, din 1848, și spitalul vechi, din 1858. Casele istorice, școala și clădirile culturale completează stratificarea orașului. Casa Tăutu, cu funcție muzeală, păstrează legătura dintre patrimoniul civil și serviciile culturale. Aceste repere nu formează obiecte izolate: contextul stradal, scara parcellarului și percepția monumentelor contribuie la continuitatea centrului istoric. Evoluția târgului către un centru administrativ și de servicii explică diversitatea dotărilor și a fondului construit actual. [T09]

Pârcovaci are o evoluție proprie. Studiul istoric reține martie 1624 ca primă atestare susținută de corpusul local consultat. Situl „Între Islazuri”, situat la vest de sat, pe versantul nordic al Dealului Miriște, cuprinde locuiri din Hallstatt, secolele VI–VIII, XI–XII și XVII; identificarea sa este RAN 95373.01. Caracterul pluristratificat impune citirea dezvoltării satului împreună cu patrimoniul arheologic și peisajul văii. Reperele descriptive se corelează cu delimitarea de specialitate înaintea intervențiilor asupra solului. [T09; T20]

Tabel 4. Repere patrimoniale care structurează evoluția urbană

Reper	Identificare	Semnificație pentru teritoriu
Ansamblul Curtii Domnești	IS-II-a-A-04178; componente 04178.01 și 04178.02	Nucleu domnesc, religios și arheologic; continuitatea contextului și a percepției
Biserica „Sf. Dumitru”	IS-II-m-A-04173; RAN 95364.05	Reper religios și stratigrafie medievală; protejarea incintei și contextului
Biserica „Sf. Nicolae”	IS-II-m-B-04175	Reper al fondului religios și al imaginii stradale
Casa Tăutu, muzeul de istorie	IS-II-m-B-04176	Patrimoniu civil și funcție culturală publică
Spitalul vechi, școala și casele istorice	Coduri LMI 04167–04172, 04174, 04177	Memoria dotărilor și a locuirii urbane; intervenții diferențiate
Pârcovaci – „Între Islazuri”	IS-I-s-B-03631; RAN 95373.01	Protecția contextului arheologic al satului și a versantului Miriște

2.1.2 Evoluția administrativ-teritorială și funcțională

Statutul administrativ și funcțiile Hârlăului s-au modificat în legătură cu poziția sa de centru pentru așezările din jur. Reședința domnească și târgul medieval au fost urmate de consolidarea funcțiilor comerciale, administrative, educaționale și sanitare. Studiul istoric consemnează transformarea în reședință de raion în Regiunea Iași, în 1950, și



statutul urban în județul Iași în cadrul reorganizării din 1968. Aceste repere explică etape de organizare teritorială; ele nu se confundă cu limitele cadastrale sau cu delimitarea intravilanului utilizată astăzi. [T09]

Unitatea administrativ-teritorială cuprinde orașul Hârlău și localitatea componentă Pârcovaci. În același teritoriu funcționează astfel două structuri diferite: un centru urban cu dotări și funcții de deservire și o așezare care păstrează caracterul rural, gospodăriile și relația directă cu terenurile agricole. Apartenența la aceeași unitate administrativă nu justifică uniformizarea regulilor de construire. Accesul la servicii, legăturile dintre cele două localități și echiparea trebuie tratate împreună, iar scara fondului construit, parcelarul și condițiile de amplasare se diferențiază după caracterul fiecărei zone. [T09; P01]

Documentația PUG din august 2007, proiect 10/2006, constituie un reper pentru analiza etapelor de extindere și schimbare funcțională. Studiul istoric consemnează pentru acea documentație 517,28 ha intravilan, din care 253,54 ha Hârlău și 263,74 ha Pârcovaci. Sunt valori istorice, care se păstrează cu data și proveniența lor. Bilanțul actual se citește din geometria și planșele prezente, fără însumarea sau substituirea unor suprafețe aparținând unor momente diferite. Comparația urmărește unde s-au modificat vetrele și funcțiunile, nu numai diferența aritmetică dintre două totaluri. [T09; T15; P01]

2.1.3 Evoluția structurii urbane și a zonelor funcționale

Structura urbană a Hârlăului rezultă din suprapunerea nucleului medieval, a axelor comerciale, a dotărilor moderne și a extinderilor asociate infrastructurii. Ansamblul Curții Domnești și bisericile istorice constituie repere ale centralității vechi. Dezvoltarea școlii, spitalului și clădirilor administrative a întărit funcția de servicii. Introducerea căii ferate Podu Iloaiei–Hârlău, inaugurată la 1 iulie 1910, a creat o nouă relație între oraș și zona gării. Gara și terenurile economice apropiate sunt, prin urmare, citite ca o etapă distinctă de organizare a orașului. [T09]

Sistematizarea din perioada 1970–1989 a introdus locuințe colective, echipamente și transformări ale țesutului anterior. În prezent coexistă fronturi istorice, locuințe individuale, ansambluri colective, incinte productive și spații de servicii. Transformările economice ulterioare au diversificat utilizarea platformelor. Existența unui potențial de restructurare nu confirmă abandonul ori contaminarea întregii incinte; starea tehnică, utilizarea și compatibilitatea se stabilesc pentru fiecare proprietate. Programul R3 urmărește ansamblurile colective, iar R5 platformele economice și vecinătatea gării, cu delimitări de intervenție propuse. [T04; T09]

Pârcovaci păstrează o structură liniară asociată drumului și culoarului Bahluiului, cu gospodării și terenuri agricole în continuitatea locuirii. Această morfologie cere păstrarea scării locale și organizarea acceselor în raport cu valea și versanții. Pentru ambele localități, evoluția zonelor funcționale se interpretează împreună cu serviciile și infrastructura: o completare de locuire trebuie legată de stradă, drenaj și utilități, iar o activitate economică de accesul tehnic și compatibilitatea cu vecinătățile. Nucleul istoric, centrul civic, piața și centrul Pârcovaci rămân repere distincte pentru consolidarea centralităților. [T09; P01]

2.1.4 Evoluția cartografică a tramei stradale și a parcelarului

Cartografia istorică permite urmărirea raportului dintre cele două vetre, nucleul domnesc, drumuri, gară și cadrul natural. Studiul istoric utilizează seria 1812 ca reper regional, nu ca suport cadastral. Planșa din 1914 este relevantă pentru reprezentarea distinctă a Hârlăului și Pârcovaciului, iar cea din 1985 pentru rețeaua stradală, accese, curbe de nivel, vegetație, hidrografie și forma vetrelor. Fiecare reprezentare este citită la scara și cu precizia proprii; o limită desenată pe o hartă veche nu devine automat limită de proprietate sau rezervă de teren. [T09]

Trama Hârlăului păstrează relația dintre centralitatea istorică, axele de schimb și dezvoltările moderne. Persistența unui traseu se verifică prin confruntarea planurilor din etape diferite cu situația topografică actuală. Apariția căii ferate în 1910 constituie un reper pentru interpretarea extinderilor către gară și a terenurilor cu funcțiuni economice. În Pârcovaci, lectura urmărește continuitatea așezării de-a lungul drumului și văii, legăturile spre gospodării și terenurile agricole și



punctele de traversare a apelor. Analiza explică atât continuitățile, cât și discontinuitățile produse de intervențiile ulterioare. [T09; P01]

Parcelarul are relevanță urbanistică prin ritmul fronturilor, lățimea loturilor, raportul clădire–curte și modul de acces din stradă. În contextul patrimoniului, comasările și înlocuirea clădirilor pot modifica această structură chiar dacă monumentul este păstrat. În Pârcovaci, fragmentarea sau adâncirea construirii trebuie citită în raport cu gospodăria și terenul agricol. Documentația din 2007 completează seria de comparație, iar suportul topografic și datele cadastrale curente servesc localizării intervențiilor. Concluziile morfologice se transpun în reguli diferențiate pentru front, acces și integrarea noilor construcții. [T09; T15; P01; P02]

2.1.5 Dinamica recentă a construirii

Dinamica recentă a construirii este interpretată prin raportarea fondului construit cartat la zonele funcționale, infrastructură și direcțiile de dezvoltare. Documentația urbanistică utilizată în documentația de proiect include 3.828 de geometrii de construcții. Acesta este un inventar spațial al setului analizat, fără a reprezenta numărul autorizațiilor, al clădirilor recepționate ori al locuințelor realizate într-un anumit interval. În absența unei serii complete de autorizare și recepție nu se atribuie un ritm anual de construire. Datarea și statutul fiecărui obiectiv se verifică prin documentele sale. [P02]

Transformările se citesc diferențiat: întreținerea și adaptarea țesuturilor de locuire, intervențiile asupra dotărilor, utilizarea platformelor economice și completările de la marginea vetrelor au efecte teritoriale diferite. În centrul istoric, importanța unei intervenții rezultă din relația cu patrimoniul și parcelarul, nu numai din suprafața construită. La locuințele colective contează spațiile comune, accesibilitatea și rețelele. În zona gării și a platformelor, analiza urmărește utilizarea efectivă a incintelor și accesul logistic. Delimitările R1–R8 exprimă un program propus de regenerare și nu certifică executarea unor lucrări sau existența unei finanțări. [T09]

Pentru Hârlău și Pârcovaci, extinderea construirii trebuie corelată cu disponibilitatea accesului, a alimentării cu apă, a canalizării și a drenajului, precum și cu condițiile terenului. Zonele Lid din propunere exprimă capacitate de dezvoltare condiționată, distinctă de ocuparea existentă. Comparația cu documentația din 2007 și cu datele strategice locale păstrează explicit perioadele de referință. Monitorizarea ulterioară va urmări separat construcțiile noi, intervențiile în țesutul existent, schimbările de utilizare și terenurile efectiv echipate, astfel încât actualizarea PUG să răspundă unei evoluții observabile a celor două localități. [T04; T15; P01]

2.2 Elemente ale cadrului natural

Hârlăul este așezat în nord-vestul județului Iași, la contactul Podișului Sucevei, prin sectorul Dealul Mare–Hârlău, cu Câmpia Moldovei. Vatra urbană s-a dezvoltat în partea nordică a Depresiunii Hârlău și în relație cu cursul superior al Bahluiului. Alternanța dintre fundurile de vale, versanți și culmi produce condiții diferite de ocupare: spațiile joase concentrează scurgerea și relațiile hidrografice, iar terenurile în pantă impun examinarea stabilității și a drenajului. [T04, p.147; T09; T16]

Cadrul geologic și geotehnic este tratat în studiul de fundamentare prin relația dintre depozitele sedimentare, forma versanților și circulația apei în teren. La scara PUG, această relație fundamentează perimetre de condiționare și necesitatea investigațiilor locale. Nu rezultă că fiecare teren inclus într-un perimetru sensibil este afectat de o alunecare activă. Nici absența unui fenomen reprezentat pe planșă nu certifică aptitudinea necondiționată pentru fundare. Excavările, încărcarea terenului, modificarea drenajului și evacuarea apelor pot schimba condițiile locale și trebuie analizate împreună. [T11]

Rețeaua hidrografică reprezintă o componentă determinantă a organizării spațiale. ABA Prut–Bârlad identifică pe teritoriul administrativ cursurile cadastrale Bahlui, Gurguiața, Buhalnița și Moara de Vânt. Bahluiul asigură legătura hidrologică dintre Pârcovaci, oraș și localitățile situate în aval. Văile secundare și traseele de scurgere trebuie citite în continuitate cu rețeaua majoră, inclusiv acolo unde nu sunt disponibile hărți detaliate de inundabilitate. [T07, p.2–4]



Acumularea Pârcovaci are o influență directă asupra alimentării cu apă și a regimului viiturilor din aval. Conform răspunsului ABA, acumularea a fost amenajată în perioada 1978–1984, pentru atenuarea viiturilor și alimentarea cu apă a Hârlăului. Același document precizează că acumularea se află în exteriorul teritoriului administrativ al UAT Hârlău. În consecință, ea este prezentată ca obiectiv hidrotehnic de relație teritorială, cu efect asupra localităților, fără atribuirea întregii amenajări bilanțului local. [T07, p.2–3]

Pentru apa subterană, ABA nominalizează corpurile ROPR07 „Câmpia Moldovei” și ROPR02 „Luncile și terasele Prutului mediu-inferior și ale afluenților săi”. ROPR02 este indicat în stare chimică bună. Pentru ROPR07 se menține riscul de neatingere a stării chimice bune, asociat depășirii standardului pentru nitrați. Aceste informații privesc corpuri de apă, nu rezultatul unei analize de potabilitate a fiecărei fântâni. Protecția resursei necesită controlul apelor uzate, al depozitării deșeurilor și al utilizării îngrășămintelor. [T07, p.1]

Climatul este temperat continental, cu nuanță excesivă, iar contactul dintre sectorul deluros și depresiune produce diferențieri locale de expunere și umiditate. Strategia locală descrie alternanța dintre vegetația forestieră la vest și silvostepa de la est, cu păduri de foioase în care sunt menționate stejarul, carpenul și fagul. Acest cadru susține legătura dintre terenurile forestiere, culturile agricole și coridoarele de apă. Valorile climatice istorice fără interval de referință nu se folosesc drept normale climatologice actuale; pentru proiectarea investițiilor se utilizează datele meteorologice și hidrologice corespunzătoare amplasamentului și perioadei de proiectare. [T04, p.147–148; T14]

În baza teritorială a proiectului, terenurile forestiere însumează 306,44 ha la nivelul UAT. Rolul lor este de protecție, producție și continuitate ecologică, în raport cu regimul silvic aplicabil. Suprafețele de pădure nu sunt contabilizate automat ca parcuri urbane sau spații verzi publice accesibile. Funcțiunea, proprietatea, accesibilitatea și regimul legal se verifică separat pentru fiecare categorie.



Figură 3. Apele, fondul forestier și relația cu țesutul construit. Detaliu din SE3; vecinătățile cartate sunt instrumente de analiză.

2.3 Relații în teritoriu

Teritoriul orașului se învecinează cu Deleni la nord, Scobinți la sud și sud-est și Sirețel la vest. Relațiile funcționale depășesc aceste vecinătăți imediate și includ Cotnari și Ceplenița, prin aprovizionare, schimburi comerciale și servicii. Hârlăul concentrează instituții de învățământ, sănătate, justiție și administrație care îi susțin rolul de centru pentru localitățile rurale din nord-vestul județului. Nu se atribuie acestei zone de influență o populație agregată sau o limită administrativă nouă fără delimitare documentată. [T04, p.62; T16]



DN28B constituie legătura rutieră regională determinantă, iar DJ281A și rețeaua locală asigură conexiunile cu așezările apropiate. Pe traseele urbane, traficul de tranzit se intersectează cu deplasările către școli, servicii, locuințe și spații economice. Această suprapunere explică necesitatea coordonării dintre funcțiunea străzii în rețeaua regională și condițiile de acces local. Legătura Hârlău–Pârcovaci are, suplimentar, rolul de a susține funcționarea unitară a UAT, pentru deplasări cotidiene și pentru echiparea edilitară. [P01]

Relația cu acumularea Pârcovaci și cu sursele de apă situate în Deleni arată dependența serviciilor locale de infrastructuri amplasate și în exteriorul UAT. Administrarea bazinului hidrografic, alimentarea cu apă, gestionarea deșeurilor și transportul județean se tratează prin cooperare cu instituțiile și operatorii competenți. Limita administrativă nu întrerupe cursurile de apă, coridoarele de mobilitate sau necesitatea continuității rețelelor. [T07; T04, p.96–98]



Figură 4. Hârlău și Pârcovaci: așezare, vecinătăți și relația cu structura teritorială. Detaliu din IT2.

2.4 Potențial economic

Profilul economic descris de Strategia de dezvoltare teritorială combină comerțul și distribuția cu activități de confecții textile și încălțăminte, industrie alimentară, prelucrarea lemnului, mobilier și servicii. Relația cu localitățile rurale susține circulația produselor agroalimentare și cererea de servicii urbane. Acest profil oferă o bază de diversificare a ocupării, dar expune economia locală la evoluția cererii, costurile utilităților și disponibilitatea personalului. [T04, p.62–65]



Platformele și incintele economice reprezintă o resursă spațială pentru păstrarea activităților compatibile, modernizare și eventuală reconversie. Înaintea introducerii unor utilizări sensibile, în special locuire sau echipamente pentru copii, sunt necesare identificarea activităților anterioare, examinarea terenului, a acceselor și a vecinătăților și verificarea condițiilor de mediu. Simplul aspect neutilizat al unei clădiri nu dovedește contaminarea solului; existența unei funcțiuni industriale nu permite nici declararea absenței oricărui impact. [T13]

Potențialul turistic este legat de patrimoniul Curții Domnești, de bisericile istorice, de muzeu și de peisajul cultural al zonei. Aceste valori pot susține servicii de vizitare și activități locale dacă sunt corelate cu conservarea, accesul pietonal, informarea și calitatea spațiului public. Funcțiunea turistică se dezvoltă printr-o rețea de obiective și servicii; nu este justificată exclusiv prin extinderea terenurilor destinate construcțiilor. [T04, p.129–145; T09]

Datele sociale și financiare arată și limitele capacității locale. La sfârșitul anului 2022 erau înregistrați 182 de șomeri, dintre care 92 femei, 17 indemnizați și 165 fără indemnizație. Execuția bugetară din același an consemnează venituri de 27.547.792 lei și cheltuieli de 25.899.751 lei. Acești indicatori istorici documentează situația anului respectiv; nu reprezintă o rată actuală a șomajului și nici disponibilul financiar pentru toate investițiile PUG. Implementarea cere prioritizare și surse de finanțare stabilite pentru fiecare proiect. [T03, tabelele 3.9 și 16.3]

2.5 Populația. Elemente demografice și sociale

Baza demografică utilizată pentru dimensionarea teritorială este populația rezidentă la 1 decembrie 2021, publicată de INS în rezultatele definitive RPL 2021. UAT Hârlău are 10.349 de locuitori, dintre care 5.120 bărbați și 5.229 femei. Localitatea Hârlău concentrează 7.082 de persoane, iar Pârcovaci 3.267. În consecință, aproape o treime din populația rezidentă a UAT locuiește în Pârcovaci, ceea ce impune tratarea distinctă a accesibilității și serviciilor satului în evaluarea necesarului local. [T01, tabel 1.22]

Tabel 5. Populația rezidentă la RPL 2021

Unitate / localitate	SIRUTA	Total	Masculin	Feminin
UAT Hârlău	95355	10.349	5.120	5.229
Hârlău	95364	7.082	3.419	3.663
Pârcovaci	95373	3.267	1.701	1.566

Față de cele 10.905 persoane înregistrate la recensământul din 2011, scăderea este de 556 de locuitori, aproximativ 5,10%. Tendința cere prudență în fundamentarea extinderilor, dar nu se traduce automat într-o reducere uniformă a cererii pentru toate tipurile de locuire și servicii. Distribuția gospodăriilor, mobilitatea rezidențială, starea construcțiilor și nevoile persoanelor tinere sau vârstnice pot produce cerere de modernizare chiar într-un context de scădere a populației totale. [T01; T16]

Populația după domiciliu aparține unei serii statistice diferite. Strategia locală indică 15.946 persoane la 1 ianuarie 2022, iar Anuarul statistic al județului Iași 2023 consemnează 16.182 persoane la 1 iulie 2022. Diferența față de numărul rezidenților nu poate fi interpretată ca o creștere a populației care locuiește efectiv în UAT între cele două date. Pentru evaluarea capacității serviciilor trebuie precizat indicatorul și momentul de referință, iar eventualele fluxuri ale utilizatorilor din exterior se analizează separat. [T04, p.29; T03, tabel 2.23]

Tabel 6. Structura populației rezidente pe grupe mari de vârstă

Grupă	Persoane	Pondere	Semnificație pentru planificare
0–14 ani	2.270	21,93%	Acces sigur la educație, joacă și servicii pentru familii



Grupă	Persoane	Pondere	Semnificație pentru planificare
15–64 ani	6.619	63,96%	Grupă convențională de vârstă; nu echivalează cu populația ocupată
65 ani și peste	1.460	14,11%	Accesibilitate fără bariere și servicii medicale/sociale apropiate
Total	10.349	100,00%	Populația rezidentă RPL 2021

Indicele de îmbătrânire, calculat ca număr de persoane de 65 ani și peste la 100 de copii de 0–14 ani, este 64,32. Raportul de dependență demografică este 56,35 persoane din grupele 0–14 și 65+ la 100 de persoane de 15–64 ani. Acești indicatori descriu o structură în care populația tânără rămâne mai numeroasă decât cea vârstnică. Dimensiunea fiecărei grupe reclamă servicii diferențiate și trasee accesibile către școli, sănătate și asistență socială. Evoluția viitoare a structurii pe vârste se urmărește prin seriile INS, cu precizarea ipotezelor și a orizontului oricărei proiecții. [T02]

Statistica mișcării naturale în 2022 înregistrează 194 nașcuți-vii și 122 decese, rezultând un spor natural de 72 persoane. Un sold pozitiv al evenimentelor dintr-un an poate coexista cu o scădere intercensitară a populației rezidente, deoarece cele două măsurători acoperă perioade și componente diferite ale dinamicii demografice. Nu se extrapolează direct sporul unui singur an pentru a calcula populația la orizontul PUG. [T03, tabel 2.24]

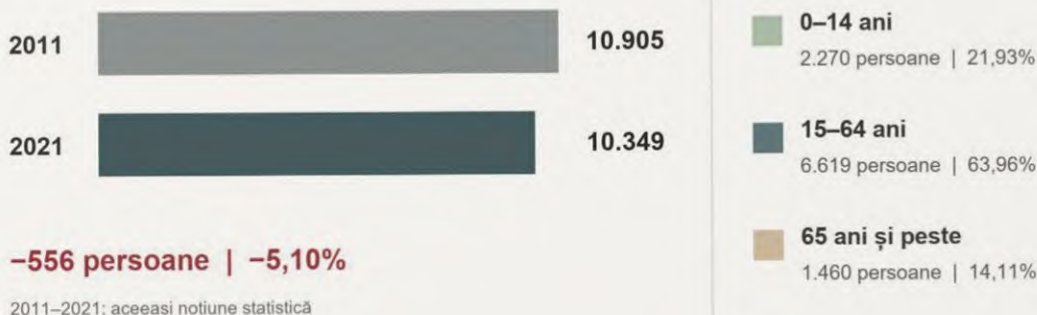
Fondul de locuințe din statistica anuală cuprinde 3.979 locuințe la 31 decembrie 2022, cu 10.393 camere și 185.833 m² suprafață locuibilă. Dintre locuințe, 59 sunt în proprietate majoritar de stat și 3.920 în proprietate majoritar privată. Indicatorul nu precizează distribuția tuturor locuințelor ocupate sau vacante și nu înlocuiește analiza clădirilor. În consecință, necesarul de intervenție se stabilește prin calitatea și accesibilitatea fondului existent, prin tipologia locuirii și prin echiparea parcelelor, împreună cu numărul locuitorilor. [T03, tabel 5.10]

În anul școlar 2022/2023, statistica DJS indică 5 unități de învățământ preuniversitar, 361 copii înscriși în grădinițe, 2.969 elevi și 218 persoane în personalul didactic. Rețeaua locală include Școala „Petru Rareș”, structura din Pârcovaci, Colegiul Național „Ștefan cel Mare” și Liceul Tehnologic. Spitalul Orășenesc, dispensarul din Pârcovaci și serviciile sociale completează funcția de deservire. Necesitățile spațiale se referă atât la incinte și clădiri, cât și la traseele cotidiene, traversări, oprirea transportului și accesul persoanelor cu mobilitate redusă. [T03, tabel 8.18; T04, p.104–121]



POPULAȚIA REZIDENTĂ ȘI STRUCTURA PE VÂRSTE

Hârlău și Pârcovaci | RPL 2021



INS, RPL 2021, tabelele 1.22 și 1.03; RPL 2011, sinteza Primăriei Hârlău.

Figură 5. Populația rezidentă și structura pe vârstă. INS, RPL 2021, și seria comparabilă 2011 [T01; T02; T16].

2.6 Circulație

2.6.1 Căi de comunicație rutieră

Rețeaua de circulație se organizează în jurul DN28B, al DJ281A și al străzilor care deservește cartierele, incintele economice și satul Pârcovaci. Pe drumul național se suprapun funcția de tranzit și accesul către activitățile urbane. Analiza situației existente urmărește punctele de întâlnire dintre aceste fluxuri: intersecții, accese, traversări și zonele în care deplasările către școli sau servicii se desfășoară în vecinătatea traficului mai intens. Intensitățile de trafic și dimensiunile fiecărui profil se stabilesc prin măsurători și documentații de specialitate; profilele reprezentate ca propuneri nu sunt secțiuni măsurate ale tuturor tronsoanelor. [T31]

Mobilitatea internă trebuie evaluată pentru ambele localități. Legătura Hârlău–Pârcovaci deservește accesul la dotările centrale și conectează zone cu caracter și densități diferite. Transportul județean, amplasarea stațiilor și posibilitatea accesului pietonal la acestea se corelează cu programul de transport aplicabil. Stațiile sau traseele propuse prin documentație sunt deosebite de serviciile existente. Documentul PMUD local și actul său de aprobare nu au fost identificate în setul analizat; măsurile PUG sunt fundamentate prin studiul de circulație, planșele curente și informațiile administratorilor de rețea. [T31]

Pentru pietoni, continuitatea deplasării și siguranța traversării au relevanță directă în zona centrală, în jurul instituțiilor de învățământ și pe legătura cu Pârcovaci. Pentru biciclete, continuitatea unei legături utile este mai importantă decât amenajările izolate. Identificarea unor trasee alternative față de sectoarele cu trafic de tranzit se tratează împreună cu disponibilul funciar, panta și accesul la servicii. Parcarea, aprovizionarea și staționarea nu trebuie să întrerupă traseele pietonale.

2.6.2 Căi de comunicație feroviară

Hârlău se află la capătul legăturii feroviare cu Podu Iloaiei. Prezența traseului și a terenurilor feroviare constituie un element al structurii teritoriale, inclusiv pentru relația gării cu orașul și cu incintele economice. Reprezentarea infrastructurii nu confirmă prin ea însăși existența unui serviciu regulat de călători sau a unui anumit program de exploatare. Operațiunile urbanistice din vecinătate vor păstra posibilitatea funcționării și întreținerii infrastructurii, în condițiile administratorului și ale regimului feroviar aplicabil. [T15]

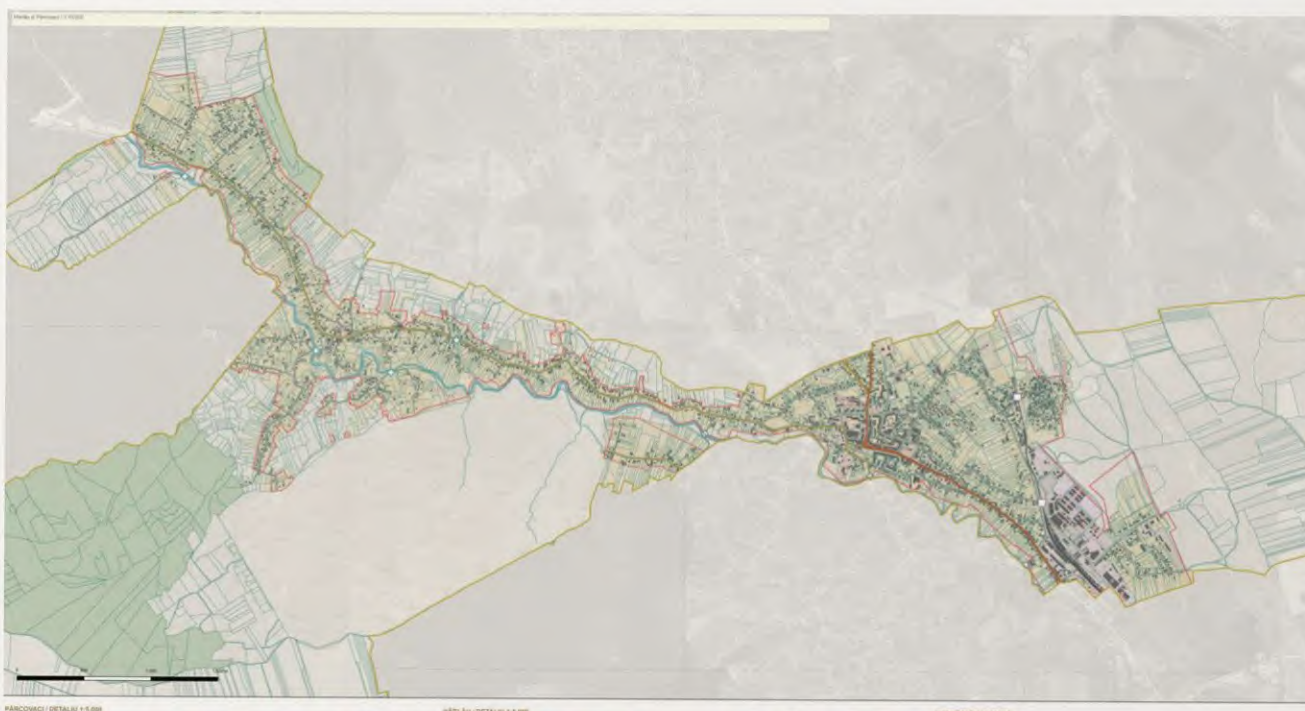


2.6.3 Servituți aeronautice civile și avizarea AACR

Analiza teritorială distinge zonele de control al traficului aerian și restricțiile de operare a dronelor de suprafețele care instituie servituți pentru construcții. O reprezentare de context a unui CTR sau a unei zone UAS nu stabilește limita juridică a unei servituți aeronautice. Pentru construcțiile sau instalațiile cu înălțime și caracteristici susceptibile de a influența siguranța navigației aeriene, condițiile se stabilesc prin documentația și avizarea autorității competente. [P01, IT1–IT2]

2.6.4 Infrastructura aeroportuală

Relațiile aeroportuale sunt de nivel regional și se realizează prin rețeaua rutieră. Memoriul nu atribuie UAT o infrastructură aeroportuală locală și nu utilizează distanțe sau izocrone neverificate pentru a fundamenta construibilitatea. Accesibilitatea regională este un factor pentru servicii și activități economice, în timp ce condițiile de înălțime se analizează distinct în procedurile aferente amplasamentelor. [P01, IT1–IT2]



Figură 6. Structura circulațiilor și relațiile de acces în Hârlău și Pârcovaci. Detaliu din SE4.

2.7 Intravilan existent. Zone funcționale. Bilanț teritorial

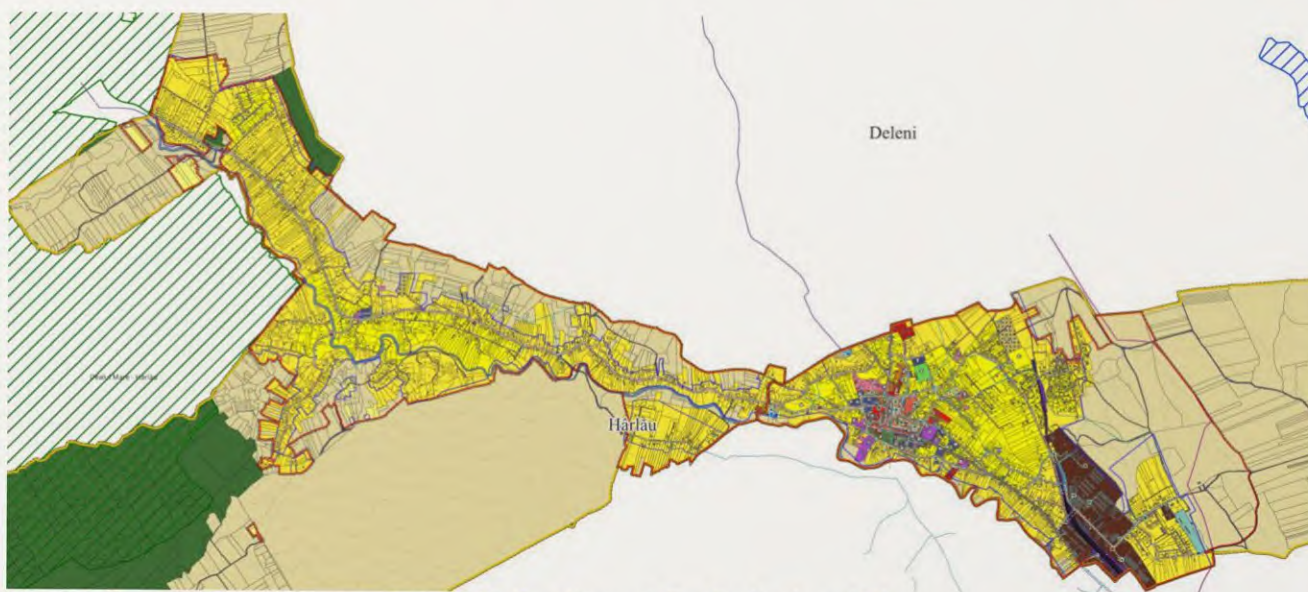
Suprafața teritoriului administrativ rezultată din baza teritorială a proiectului este 3.517,86 ha. Intravilanul existent însumează 594,78 ha, iar extravilanul 2.923,08 ha. Valorile sunt utilizate unitar în bilanțuri și se raportează la aceeași limită administrativă. Diferențele față de suprafețele descriptive din documentele mai vechi nu se soluționează prin ajustarea arbitrară a categoriilor de teren; citirea evoluției se face cu indicarea suportului și momentului de referință.

Structura funcțională existentă reunește locuirea individuală, locuințele colective din nucleul urban, instituții și servicii, incinte productive și de depozitare, circulații, amenajări edilitare, terenuri agricole și elemente naturale. În Hârlău, centrul istoric și civic și zonele de locuințe colective au nevoi diferite de cele ale periferiilor cu parcelar rezidențial și ale Pârcovaciului. Evaluarea se raportează la compatibilitatea vecinătăților, echipare și acces, nu numai la ponderea fiecărei categorii. [P01, SE1–SE2]

Terenurile agricole din interiorul sau din apropierea intravilanului, loturile neconstruite și incintele cu ocupare redusă nu sunt considerate, prin simpla lor prezență, terenuri disponibile imediat pentru orice construcție. Construibilitatea depinde de accesul juridic și fizic, de reglementări, de capacitatea rețelilor și de riscurile amplasamentului. În același timp,



suprafețele de ape și păduri păstrează regimurile specifice și nu sunt reinterpretate drept rezerve nediferențiate de extindere.



Figură 7. Structura funcțională existentă în axa Hârlău–Pârcovaci. Detaliu din planșa SE1.

Tabel 7. Bilanț funcțional existent: UAT și intravilan

Cod	Zonă funcțională	UAT (ha)	Intravilan (ha)	Intravilan (%)
ZF01	Zonă aflată permanent sub ape	0,00	0,00	0,00
ZF02	Fond forestier	306,44	2,29	0,38
ZF03	Terenuri agricole	2.501,23	18,69	3,14
ZF04	Unități agrozootehnice	2,44	2,44	0,41
ZF05	Echipare tehnico-edilitară	1,39	1,33	0,22
ZF06	Căi de comunicație și transporturi	92,33	53,97	9,07
ZF08	Zonă mixtă	2,03	2,03	0,34
ZF09	Zonă instituții publice	11,54	11,31	1,90
ZF10	Zonă comerț și servicii	3,54	3,54	0,59
ZF11	Zonă locuințe și funcțiuni complementare	556,35	459,49	77,25
ZF12	Zonă unități industriale și de depozitare	33,90	33,01	5,55
ZF13	Zonă gospodării comunale	4,11	4,11	0,69
ZF14	Zonă spații verzi, sport și agrement	2,58	2,58	0,43
TOTAL	Total analizat	3.517,86	594,78	100,00



2.8 Zone cu riscuri naturale

Riscurile naturale sunt analizate prin raportarea hazardului la elementele expuse și la vulnerabilitatea acestora. Pentru Hârlău sunt relevante inundabilitatea văilor, condițiile geotehnice ale versanților și efectele cutremurelor asupra fondului construit. Fiecare temă are o scară și o sursă proprie. Un perimetru de condiționare geotehnică nu este echivalent cu un inventar de alunecări active, iar o zonă de protecție a cursului de apă nu este echivalentă cu limita viiturii pentru o anumită probabilitate. [T07; T11; T12]

ABA Prut-Bârlad confirmă evaluarea intravilanului în hărțile de hazard și risc la inundații din Ciclul II al Directivei Inundații, în cadrul APSFR11-A040F „râul Bahlui aval localitate Pârcovaci – amonte confluență Bahlueț”. Datele oficiale privind întinderea și clasele de hazard se utilizează cu scenariul probabilistic și versiunea corespunzătoare. ABA precizează că lipsa acoperirii cartografice a unui sector nu dovedește inexistența riscului. Pentru investiții în zone cu potențial de inundare, analiza locală actualizată rămâne necesară. [T07, p.3]

Documentația cartografică actuală cuprinde perimetre de condiționare geotehnică însumând 518,50 ha în UAT și 260,94 ha în intravilanul propus. Aceste suprapuneri sunt relevante pentru controlul dezvoltării și pentru prioritizarea investigațiilor. Suprafața lor nu este prezentată drept suprafață afectată de alunecări active și nu stabilește un grad unic de risc pentru toate parcelele incluse. Soluțiile de drenaj, fundare, consolidare sau limitare a încărcărilor trebuie să rezulte din analiza fiecărui amplasament și a versantului în ansamblu.

Lucrările vechi privind riscul de alunecare sunt repere documentare pentru localizarea și istoricul problemelor; ele nu certifică starea proceselor în 2026. Reactivarea poate fi influențată de infiltrații, de scurgerea necontrolată, de săpături la baza versantului sau de încărcări în partea superioară. Pentru terenurile sensibile, autorizarea se corelează cu studii locale și, după caz, cu măsuri realizate la scara ariei de influență, nu doar în limitele lotului construit. [T11; T12]

În domeniul seismic se deosebesc hazardul de proiectare, vulnerabilitatea construcțiilor și riscul efectiv. Valoarea patrimonială sau vechimea unei clădiri nu înlocuiește expertiza tehnică. Pentru instituții, locuințe colective și clădiri istorice, prioritizarea intervențiilor pornește de la evaluări asumate și de la condițiile de utilizare. Parametrii și normele de proiectare se verifică la faza investiției; zonările istorice și echivalențele aproximative între intensitate și magnitudine nu sunt utilizate ca parametri actuali. [T11; T09]

Tabel 8. Tipuri de risc și efectul asupra evaluării situației existente

Temă	Element local	Consecință pentru PUG
Inundații	Bahlui și văile secundare; APSFR11-A040F	Suprapunerea hărților oficiale, protejarea scurgerii, condiții specifice investițiilor
Instabilitate geotehnică	Versanți și perimetre de condiționare	Investigații diferențiate; controlul apelor și al lucrărilor de terasare
Seism	Fond construit și echipamente publice	Expertizare și intervenție după vulnerabilitate, fără clasări tehnice prezumate
Evenimente climatice	Căldură, secetă și ploi intense	Umbrire, protecția apei, drenaj și continuitatea funcționării serviciilor

2.9 Echipare edilitară

Alimentarea cu apă și canalizarea sunt asigurate în sistemul operat de APAVITAL S.A. Iași. Documentația rețelilor este reprezentată pe trei sectoare ale axei Pârcovaci-Hârlău, pentru a păstra lizibilitatea continuității sistemului. Informațiile



furnizate de operator și traseele de proiect au caracterul și precizia documentelor din care provin; reprezentarea în PUG nu înlocuiește identificarea rețelei înaintea executării lucrărilor. [T04, p.96; T28]

Sursele de alimentare au o componentă teritorială: captarea principală de la acumularea Pârcovaci și captările din zona Poiana–Fierbătoarea, comuna Deleni. ABA menționează și o sursă din Scobinți neutilizată și două foraje în zona rezervorului din Deleni. Continuitatea serviciului depinde de captare, tratare, transport, înmagazinare și distribuție, iar dezvoltarea locală trebuie verificată față de întregul lanț. Instituirea și respectarea zonelor de protecție se corelează cu documentele operatorului și cu autoritatea de gospodărire a apelor. [T07, p.1–2]

Strategia locală consemnează pentru situația documentată la elaborare 39.689 m de rețea de distribuție și 23.785 m de rețea de canalizare, precum și 5.973 persoane deservite cu apă și 4.290 cu canalizare. Acești indicatori reprezintă repere istorice și se citesc cu perioada lor de referință. Ei nu sunt prezentați ca inventar recepționat la data memoriului și nu justifică afirmarea unei acoperiri totale. Examinarea dezvoltării urmărește diferențele dintre străzi și sectoare, continuitatea rețelelor și posibilitatea racordării efective. [T04, p.96–97]

Canalizarea și epurarea au relevanță pentru protecția Bahluiului și a apelor subterane. Extinderea alimentării cu apă fără o soluție corespunzătoare pentru apele uzate mărește presiunea asupra solului și resursei de apă. În zonele unde racordarea nu este demonstrată, soluțiile individuale se examinează prin documentații proprii și în raport cu condițiile hidrogeologice. Debitul suplimentar ale dezvoltărilor se corelează cu rețeaua din aval și cu capacitatea de epurare confirmată de operator. [T07; T28]

Apele pluviale se tratează distinct de apele uzate. Continuitatea șanțurilor, a podețelor și a traseelor de scurgere este importantă atât în zonele de versant, cât și la traversarea drumurilor. Închiderea sau obturarea unui traseu de scurgere poate transfera problema către proprietățile și drumurile din aval. Soluțiile stradale și de parcelă trebuie corelate cu bazinul de colectare și cu condițiile de descărcare, fără a utiliza terenurile joase ca simplu recipient al scurgerilor suplimentare. [T07, p.4–6; T28]

Alimentarea cu energie electrică, gazele naturale și telecomunicațiile au fost analizate împreună cu dezvoltarea funcțională. Planșele pentru gaze și telecomunicații păstrează, acolo unde este indicat, informații din PUG anterior; acestea nu sunt confundate cu un inventar actual complet al rețelelor executate. Pentru racordări, modificări de traseu și lucrări în vecinătatea instalațiilor se solicită condițiile operatorilor. Consumul suplimentar nu poate fi aprobat tehnic numai prin desemnarea unei funcțiuni în PUG. [T28]

Iluminatul public, eficiența energetică a clădirilor și calitatea infrastructurii digitale completează echiparea. Necesitățile sunt locale: accesul sigur la stații și instituții, funcționarea spațiilor publice și conectarea serviciilor administrative. Proiectele pentru surse regenerabile sau instalații de dimensiuni mari se evaluează individual, în raport cu peisajul, patrimoniul, accesul și rețelele. Menționarea unui proiect în strategia de dezvoltare nu dovedește realizarea lui. [T04; T28]

2.10 Probleme de mediu

Principalele relații de mediu sunt determinate de valea Bahluiului, de versanți, de terenurile agricole și forestiere și de contactele dintre locuire, circulații și activități economice. Obiectivul analizei este identificarea presiunilor care pot fi reduse prin organizare spațială și prin infrastructură. În absența unor determinări locale reprezentative, nu se atribuie teritoriului concentrații măsurate sau depășiri ale limitelor de calitate pe baza unor afirmații generale despre poluare. [T08; T12]

Pentru aer și zgomot, suprapunerea tranzitului cu funcțiile urbane pe DN28B constituie o temă de analiză, alături de încălzirea clădirilor, lucrările de construcții și activitățile economice. Măsurile teritoriale urmăresc siguranța și continuitatea deplasărilor nemotorizate, organizarea acceselor, calitatea suprafețelor de circulație și reducerea conflictelor de vecinătate. Nivelul efectiv de expunere al unei clădiri sau instituții se stabilește prin evaluări de specialitate atunci când natura investiției o cere. [T04, p.153–155]

Pentru apă, riscul de neatingere a stării chimice bune asociat nitrăților pe corpul ROPR07 solicită atenție asupra surselor difuze și a gestionării apelor uzate. Scurgerile de pe terenuri agricole, depozitarea necorespunzătoare și evacuările



necontrolate pot influența resursa. Informația despre corpul de apă nu certifică poluarea fiecărei surse individuale. Măsurile de protecție se completează cu analize și monitorizare la nivelul surselor utilizate. [T07, p.1–2]

Gestionarea deșeurilor se înscrie în sistemul județean și în cooperarea intercomunitară. Strategia locală descrie zona de colectare Hârlău și relațiile cu instalațiile județene de transfer, sortare și tratare, precum și închiderea depozitului urban neconform. Contractele și titularii se verifică la data operării; contractul de salubritate din 2018, citat cu durată de 60 luni, nu este suficient pentru a desemna automat operatorul actual. Fostul depozit închis se tratează în regimul său tehnic și de monitorizare, fără a echivala închiderea cu disponibilitatea imediată pentru construire. [T04, p.97–100]

Protecția biodiversității impune distingerea terenurilor forestiere și a coridoarelor ecologice de ariile naturale protejate cu statut juridic. Vecinătatea siturilor Natura 2000 din sectorul Dealul Mare–Hârlău trebuie analizată prin limitele oficiale și prin documentele de management aplicabile. Denumirea geografică a unui sit nu dovedește suprapunerea integrală cu UAT, iar un lac de acumulare nu este declarat arie protejată numai prin descrierea sa într-o strategie. Autoritatea de mediu a indicat utilizarea datelor oficiale ale ariilor și a planurilor de management. [T08; T12]

Peisajul cultural reunește cadrul natural, silueta nucleului istoric și traseele de percepție ale monumentelor. Intervențiile în vecinătatea Curții Domnești și a bisericilor trebuie să examineze volumetria, spațiul liber, împrejurimile și relația cu strada. În Pâncovaci, caracterul așezării și contextul sitului „Între Islazuri” justifică o abordare diferențiată față de centrul urban. Protecția mediului și a patrimoniului se suprapun cu nevoia de locuire și activitate economică, necesitând compatibilizare la scara fiecărui sector. [T09; T20]

2.11. Disfuncționalități și diagnostic general/prospectiv

Diagnosticul reține trei caracteristici care trebuie tratate împreună: rolul de centru de servicii pentru zona înconjurătoare, structura duală Hârlău–Pâncovaci și existența unor condiționări naturale și patrimoniale. Dezvoltarea teritorială trebuie să îmbunătățească funcționarea acestei structuri. Ea nu este justificată numai de creșterea suprafeței intravilanului sau de o presupusă majorare demografică dedusă din populația după domiciliu. [T01; T04]

În domeniul locuirii, problema este corelarea dintre fondul existent, echipare și acces la servicii. Scăderea intercensitară de 5,10% coexistă cu o populație tânără de 21,93% și cu o componentă importantă de locuire în Pâncovaci. Prioritățile sunt diferențiate: modernizarea zonelor de locuințe colective și a spațiilor lor comune, completarea serviciilor și acceselor din sectoarele periferice și îmbunătățirea deservirii satului. Un necesar de locuințe suplimentare trebuie demonstrat pe tipologii și pe capacitatea infrastructurii. [T01; T02; T03]

În domeniul mobilității, suprapunerea traficului regional cu deplasările urbane și nevoia unei legături sigure între cele două localități solicită integrarea acceselor, traversărilor, transportului public și traseelor pietonale. Soluțiile velo și organizarea staționării trebuie să formeze trasee și spații utilizabile, nu amenajări izolate. În domeniul edilitar, extinderea ocupării se condiționează de confirmarea capacităților și de rezolvarea evacuării apelor uzate și pluviale.

Restructurarea economică este o oportunitate dacă terenurile și construcțiile sunt evaluate individual și dacă accesul, utilitățile și impactul asupra vecinătăților permit funcțiunile avute în vedere. Patrimoniul istoric poate sprijini cultura și economia locală numai prin conservare și utilizare adecvată. La acestea se adaugă condiționările geotehnice și hidrologice, care obligă la dimensionarea realistă a etapelor și la evitarea transferului costurilor către proprietari sau rețele din aval. [T09; T13; T07]

Tabel 9. Sinteza diagnosticului: resurse, vulnerabilități și răspuns teritorial

Domeniu	Resursă / oportunitate	Vulnerabilitate	Direcție de răspuns
Structură urbană	Nucleu urban și sat cu identitate distinctă	Diferențe de acces și echipare	Dezvoltare diferențiată, legătură Hârlău–Pâncovaci
Demografie	2.270 copii de 0–14 ani; servicii educaționale	Scădere rezidentă 556 persoane în 2011–2021	Calibrare pe rezidenți; servicii pentru familii și persoane vârstnice

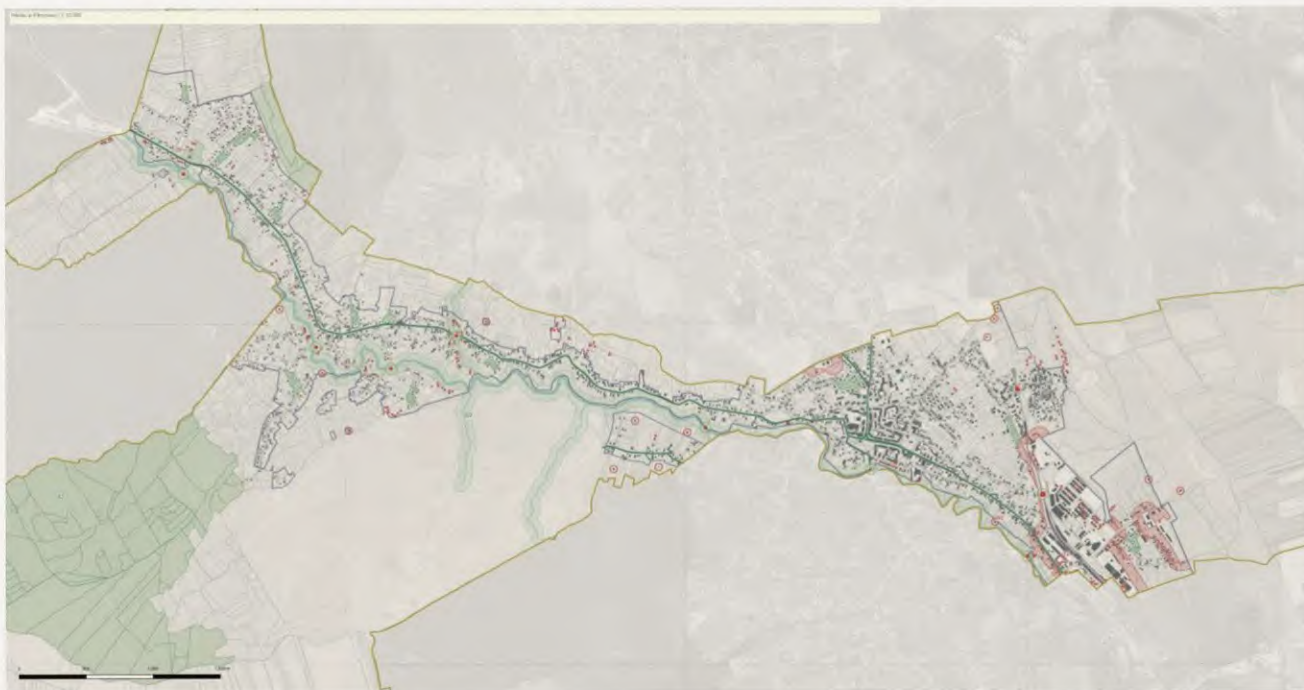


Domeniu	Resursă / oportunitate	Vulnerabilitate	Direcție de răspuns
Economie	Comerț, activități productive și servicii	Necesitatea modernizării incintelor și a ocupării	Păstrarea activităților compatibile și reconversie fundamentată
Mobilitate	DN28B și conexiuni teritoriale	Conflicte între tranzit și acces urban	Siguranță, accesibilitate și transport public coordonat
Apă și teren	Rețea hidrografică și resurse naturale	Inundabilitate, condiționări geotehnice și presiuni asupra apei	Respectarea hărților oficiale, drenaj și investigații
Patrimoniu	Curtea Domnească, biserici, case și sit Pârcovaci	Intervenții care pot afecta contextul și subsolul	Protecție integrată cu spațiul public și funcțiunile
Echipare	Rețele și instituții existente	Capacități și racordări neuniform documentate	Etapizare dependentă de confirmarea operatorilor

Prospectiv, calitatea dezvoltării se măsoară prin accesibilitatea serviciilor, siguranța locuirii, utilizarea terenurilor deja echipate și protejarea resurselor. Direcțiile propuse în capitolul 3 urmăresc aceste legături și disting intervențiile care pot fi pregătite pe infrastructura existentă de cele dependente de lucrări prealabile. Indicatorii demografici și teritoriali se actualizează în monitorizarea implementării, cu păstrarea definițiilor și a datelor de referință. [T04]



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ



DIAGNOSTIC TERITORIAL / ANALIZĂ SWOT

UAT HÂRLĂU 1:75.000

Figură 8. Contacte funcționale, discontinuități și puncte de traversare. Detaliu din diagnosticul SE5.

3.1 Scenariul Strategic de Dezvoltare Reținut și Justificarea Alegerii

Scenariul reținut este consolidarea celor două localități prin regenerarea țesutului existent, valorificarea patrimoniului și dezvoltarea rezidențială etapizată, condiționată de infrastructură și de siguranța terenului. Hârlău își menține rolul de centru urban de servicii pentru teritoriul învecinat, iar Pârcovaci își păstrează structura de așezare cu locuințe individuale, grădini și relație directă cu peisajul văii Bahluiului. Intervențiile urmăresc accesul la dotări și calitatea spațiului public în ambele localități, fără uniformizarea caracterului lor construit. [P01]

Alegerea se sprijină pe trei constatări care trebuie analizate împreună. Populația rezidentă a UAT este de 10.349 de persoane la RPL 2021, în scădere față de 2011; structura propusă rezervă 885,82 ha de intravilan; iar zonele de condiționare geotehnică intersectează 260,94 ha din această suprafață. Prin urmare, justificarea PUG nu poate fi o prognoză nedemonstrată de creștere accelerată a populației. Rezerva de teren este tratată ca posibilitate de organizare pe termen lung, însoțită de priorități și condiții, iar utilizarea efectivă începe cu terenurile accesibile și echipabile din țesutul existent.

3.1.1 Propuneri privind Limita Intravilanului

Limita propusă delimitează 885,82 ha, față de 594,78 ha existente. Modificarea netă este de +291,04 ha, rezultată din 297,05 ha introduceri și 6,01 ha retrageri. Retragerile reprezintă o propunere de modificare a limitei prin această documentație; ele nu descriu o schimbare juridică deja produsă. În mod similar, includerea unui teren în limita propusă nu dovedește existența rețelelor, accesului public ori dreptului imediat de construire.

Creșterea de circa 48,93% față de intravilanul existent impune o disciplină a implementării. Pentru terenurile de dezvoltare se urmăresc continuitatea străzilor și a fronturilor, posibilitatea racordării la apă și canalizare, accesul autospecialelor, drenajul pluvial și păstrarea terenurilor pentru dotări și spații verzi. Parcele izolate, accesibile numai prin trasee improvizate sau dependente de traversarea proprietăților fără servituți constituite, nu formează o etapă prioritară de urbanizare.



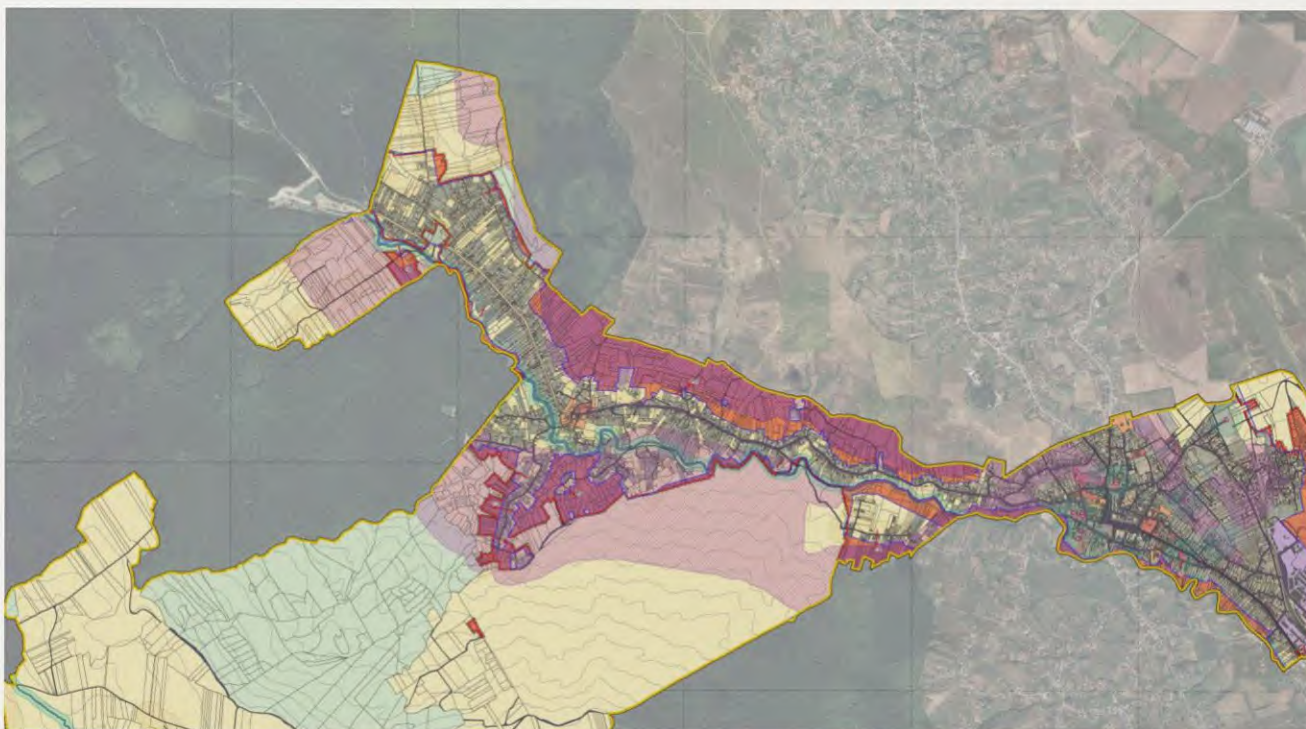
În Hârlău, UTR Lid însumează 127,40 ha, iar în Pârcovaci 159,53 ha. Diferența dintre aceste suprafețe și introducerile brute în intravilan este firească: UTR desemnează un regim funcțional, pe când introducerea se măsoară prin diferența geometrică dintre limite. Cele două noțiuni nu se echivalează. În Pârcovaci, suprapunerea de aproximativ 78,43% a UTR Lid cu perimetrele de condiționare geotehnică justifică o abordare prudentă, bazată pe sectoare studiate și soluții colective de drenaj.

3.1.2 Direcții și reglementări propuse

Direcțiile de intervenție se ordonează în jurul nucleului istoric și civic al Hârlăului, al zonelor de locuire existente, al relației Hârlău–Pârcovaci, al platformelor economice și al coridorului Bahluiului. Nucleul istoric primește un regim de conservare și punere în valoare; cartierele existente primesc intervenții de accesibilitate, echipare și spațiu public; terenurile de dezvoltare se activează numai după asigurarea condițiilor de urbanizare. Platformele economice se valorifică în limitele lor, cu protejarea vecinătăților rezidențiale. Coridorul apei este abordat ca infrastructură ecologică și traseu de continuitate peisagistică, în condițiile gospodăririi apelor.

Tabel 10. Compararea opțiunilor de dezvoltare

Opțiune	Efect local	Limita opțiunii	Decizia PUG
Menținerea organizării actuale	Conservă rețeaua și funcțiunile existente	Lasă nerezolvate accesibilitatea, discontinuitățile și condițiile terenurilor	Reper de comparație; insuficient ca strategie
Extindere fără etapizare	Mărește imediat oferta teoretică de teren	Crește costurile publice și expunerea în sectoare sensibile	Nu fundamentează implementarea
Consolidare, regenerare și extindere condiționată	Corelează locuirea cu utilitățile, accesul și patrimoniul	Depinde de programare și cooperare funciară	Scenariu reținut



Figură 9. Strategia de dezvoltare spațială: relația dintre nucleele construite, coridoare și direcțiile de intervenție. Extras SD1.



Scenariul reținut nu presupune consumarea întregii rezerve de locuire în primii ani. El permite autorității locale să prioritizeze investițiile după cererea reală, costul de echipare și gradul de siguranță al amplasamentelor. Un sector de dezvoltare care nu poate asigura aceste condiții rămâne rezervă, iar capacitatea lui teoretică nu se transformă în necesar demografic. Acest principiu asigură legătura dintre strategie, UTR și planul de acțiune din capitolul 5.

3.2. Studii de fundamentare

Concluziile studiilor de fundamentare și ale documentelor sectoriale sunt integrate mai jos în deciziile de organizare a teritoriului. Fiecare temă urmărește relația dintre diagnostic, opțiunea reținută, reglementare și realizarea investițiilor. Pentru temele fără document autonom identificat, memoriul dezvoltă analiza bazată pe sursele disponibile și păstrează distincte verificările de specialitate necesare.

3.2.1. Actualizarea suportului topografic

Documentația topografică disponibilă pentru actualizarea PUG tratează orașul Hârlău și satul aparținător Pârcovaci într-un cadru teritorial comun. Studiul topografic datat februarie 2026 și pachetul de actualizare din dosarul proiectului și piesele desenate ale PUG constituie suportul documentar pentru confruntarea limitei administrative, a vetrelor construite, a circulațiilor, a cursurilor de apă și a limitelor funcționale. Concluzia de planificare este că toate deciziile privind intravilanul și utilizarea terenurilor trebuie raportate la aceeași limită de lucru și la aceeași dată a documentației. Diferențele dintre suprafețele menționate în documente administrative mai vechi și cele înscrise în planșele actualizate se explică în bilanț, fără amestecarea seriilor documentare. [T26; P01]

Pentru prezentul PUG se reține teritoriul administrativ de 3.517,86 ha, cu un intravilan existent de 594,78 ha și un intravilan propus de 885,82 ha. Creșterea netă de 291,04 ha rezultă din introduceri și retrageri distincte, astfel încât extinderea nu se reduce la o deplasare uniformă a limitei existente. Aceste valori reprezintă cadrul de dimensionare al reglementării și trebuie citite împreună cu planșele de situație existentă și reglementări. Ele nu exprimă suprafețe deja construite și nici obligația realizării imediate a tuturor dezvoltărilor propuse. [P01]

La scara orașului, precizia suportului are consecințe directe asupra continuității străzilor și rețelelor, protejării văilor și evitării unor fâșii reziduale între proprietăți și zonele funcționale. În Pârcovaci, relația dintre locuirea liniară, terenurile agricole, versanți și traversările cursurilor de apă impune o verificare atentă a acceselor și a drenajului. În Hârlău, aceeași verificare este necesară la contactul dintre țesutul istoric, locuirea colectivă, platformele economice și noile perimetre de dezvoltare. Limita urbanistică trebuie să poată fi recunoscută în teren și aplicată coerent la autorizare, fără a substitui evidența juridică a imobilelor.

Reglementarea derivată din această concluzie este utilizarea coordonată a pieselor scrise și desenate. Codul UTR, funcțiunea, regimul de protecție, indicatorii și condițiile de acces trebuie să trimită la același amplasament. O parcelă traversată de o limită funcțională ori de o zonă de protecție se examinează cu toate condițiile suprapuse; reprezentarea la scara PUG nu stabilește singură poziția unei construcții viitoare. Pentru investițiile punctuale, documentația de amplasament trebuie să identifice situația reală a terenului, vecinătățile, cotele și rețelele care influențează soluția.

Implementarea presupune verificarea concordanței dintre planșele PUG, regulament și documentele cadastrale folosite la fiecare operațiune. Recepția de specialitate a suportului topografic se dovedește prin actul emis de autoritatea competentă și nu printr-o formulare generală din studiu. Actualizările ulterioare ale clădirilor, acceselor și rețelelor vor fi consemnate documentar, pentru a păstra lizibilă distincția dintre situația existentă și propunerile aprobate. Suportul comun permite astfel o dezvoltare etapizată și controlabilă, în care decizia urbanistică poate fi urmărită până la terenul concret, iar neconcordanțele sunt soluționate înaintea execuției.

3.2.2. Strategia de dezvoltare spațială

Strategia spațială a PUG rezultă din corelarea Strategiei de dezvoltare teritorială Hârlău 2023–2027, în versiunea actualizată din 2024, a Strategiei de dezvoltare locală 2021–2027 și a diagnosticului urbanistic. Documentele locale



urmăresc creșterea economică, servicii publice mai accesibile, modernizarea utilităților, mobilitate, sport și recreere, precum și valorificarea patrimoniului cultural. Pentru memoriul general, aceste direcții sunt reunite într-o concluzie teritorială: dezvoltarea trebuie să consolideze structura existentă a celor două localități și să lege investițiile de nevoi, accesibilitate și capacitatea de echipare. Această sinteză constituie fundamentarea spațială a propunerii PUG. [T04; T05] Hârlău are rol de centru urban pentru teritoriul rural învecinat, iar Pârcovaci este parte a sistemului local de locuire și servicii. Relațiile cu Deleni, Scobinți, Sirețel și cu zona Cotnari–Ceplența impun continuitatea acceselor, cooperarea pentru utilități și păstrarea legăturilor economice. Structura propusă trebuie să reducă diferențele de acces la servicii dintre nucleul urban, periferii și satul aparținător. Rezerva de teren nu se apreciază numai cantitativ: o extindere devine oportună când poate fi conectată la trama stradală, la infrastructură și la dotările care susțin locuirea. [T04; T16]

Prioritatea spațială este regenerarea terenurilor și spațiilor existente care pot susține funcțiuni urbane mai bune: nucleul istoric și parcurile, centrul civic, spațiile dintre locuințele colective, piața, platformele economice și centrul Pârcovaci. Strategia locală identifică nucleul Curții Domnești și Parcul Tineretului, îmbunătățirea locuirii și a infrastructurii ca direcții importante. PUG transformă aceste orientări în perimetre și condiții de intervenție, fără a considera fiecare idee drept investiție finanțată. Coridorul Bahluiului completează structura verde a localității, cu funcțiuni compatibile cu scurgerea apelor și cu protecția mediului. [T04; P01]

În reglementare, concluzia se exprimă prin diferențierea zonelor de conservare, consolidare, restructurare și dezvoltare. Țesutul istoric necesită reguli care protejează scara, parcellarul și perspectivele; zonele de locuire cer acces sigur și dotări; activitățile economice se localizează cu controlul efectelor asupra vecinătăților. Dezvoltările de la marginea vetrelor vor asigura legături între străzi și continuitatea rețelilor, evitând fundături și insule izolate. Mobilitatea se tratează ca parte a structurii urbane: legături pietonale continue, transport public accesibil și trasee pentru biciclete compatibile cu siguranța circulației.

Implementarea se face printr-un program corelat de intervenții, în care rezolvarea accesului, drenajului și utilităților precedă ocuparea intensivă a terenului. Proiectele se prioritizează după beneficiul pentru populație, maturitatea documentației, disponibilitatea terenului și resursele de realizare. Pentru fiecare perimetru de regenerare se vor preciza titularul, operațiunile funciare, studiile de amplasament și sursa de finanțare confirmată la momentul promovării. Monitorizarea va urmări folosirea terenurilor deja echipate, accesul la servicii și progresul investițiilor, astfel încât extinderea intravilanului să rămână legată de dezvoltarea efectivă a orașului.

3.2.3. Studiul condițiilor geotehnice și hidrogeologice

Documentul privind condițiile geotehnice și hidrogeologice identifică relația dintre relief, natura terenurilor, apă și posibilitatea de construire. Pentru Hârlău și Pârcovaci, concluzia utilă PUG este necesitatea unui regim diferențiat: terenurile de luncă, versanții și suprafețele cu drenaj dificil nu pot primi aceleași condiții ca amplasamentele stabile și bine drenate. Analiza la scara localității oferă criterii de orientare a dezvoltării și de instituire a condiționărilor. Soluția de fundare, adâncimea apei și stabilitatea fiecărei parcele se stabilesc prin investigațiile corespunzătoare viitoare construcții. [T11]

Datele autorității de gospodărire a apelor completează această analiză. ABA Prut–Bârlad nominalizează cursurile Bahlui, Gurguiata, Buhalnița și Moara de Vânt și corpurile de apă subterană ROPR07 Câmpia Moldovei și ROPR02 Luncile și terasele Prutului mediu-inferior și ale afluenților săi. Acumularea Pârcovaci are rol în atenuarea viiturilor și alimentarea cu apă a orașului, dar se află în afara teritoriului administrativ Hârlău. Această relație justifică o abordare intercomunitară a protecției resurselor și a scurgerii apelor. [T07]

La nivelul deciziei urbanistice, informațiile disponibile impun precauție față de încărcarea versanților, excavații, umpluturi și evacuarea necontrolată a apelor. Infiltrațiile din rețele ori dirijarea apelor de pe o proprietate pe alta pot modifica starea terenului, iar impermeabilizarea crește debitele de scurgere. Condiționarea geotehnică nu echivalează automat cu o alunecare activă dovedită. În același timp, absența unei delimitări de eroziune în evidența ABA nu dovedește absența



fenomenului. Memoriul reține distincția dintre predispoziție, observație documentată și risc evaluat, pentru ca măsurile să fie proporționale cu proba disponibilă. [T07; T11]

Consecința pentru PUG și RLU este păstrarea zonelor de condiționare și solicitarea documentației de specialitate adecvate acolo unde terenul sau intervenția o impune. Pentru versanți, studiul de amplasament va examina stabilitatea și efectul lucrărilor asupra vecinătăților; în luncă și în perimetrele umede, va analiza nivelul apei, drenajul și comportarea terenului. Nu se generalizează o soluție de fundație, o presiune convențională sau o cotă freatică pentru întreg UAT. Accesele, terasamentele și rețelele se proiectează împreună, astfel încât rezolvarea unei parcele să nu agraveze condițiile pe terenurile adiacente.

Punerea în aplicare cere verificarea amplasamentelor prioritare de dezvoltare înaintea realizării infrastructurii și corelarea documentațiilor geotehnice cu proiectele de apă și canalizare. În zonele cu semne de instabilitate, măsurile și monitorizarea se stabilesc de specialiști pe baza investigațiilor, fără a presupune existența unor campanii noi de foraje ori măsurători. Autoritatea de apă arată că nu deține hărți locale ale adâncimii și variației sezoniere a nivelului freatic și nici determinări ale agresivității apei față de beton; informația va fi obținută pentru investițiile care o necesită. Dezvoltarea poate avansa astfel în funcție de siguranța demonstrată a terenului și de măsurile efectiv realizabile. [T07]

3.2.4. Studiul privind protecția mediului, riscurile naturale și antropice

Studiul de mediu și riscuri, strategia teritorială și răspunsurile instituțiilor conturează o problemă comună: dezvoltarea Hârlăului trebuie să protejeze rețeaua apelor și vegetației, să reducă expunerea la hazard și să controleze efectele activităților urbane asupra locuirii. Relația dintre Bahlui, afluenți, spațiile verzi, terenurile agricole și fondul construit este mai importantă decât tratarea fiecărei componente separat. Concluzia de planificare este menținerea continuității ecologice și a scurgerii apelor, cu localizarea funcțiunilor sensibile în amplasamente adecvate și cu reducerea presiunilor generate de trafic, deșeuri și evacuări necontrolate. [T12; T04; T07]

ABA confirmă includerea sectorului Bahlui aval Pârcovaci–amonte confluență Bahlueț în APSFR 11-A040F și evaluarea intravilanului Hârlău în cadrul ciclului al doilea al hărților de hazard și risc la inundații. Prin urmare, delimitarea condițiilor de construire trebuie să urmărească hărțile oficiale și caracteristicile amplasamentului. Un coridor de amenajare pe mal nu reprezintă prin lățimea lui o limită legală a inundabilității. Nici zonele neacoperite de hărțile disponibile nu pot fi declarate automat lipsite de expunere. Pentru investițiile care pot afecta scurgerea sunt necesare verificările și avizele de specialitate. [T07]

În privința protecției naturii, analiza se raportează la răspunsul direcției județene de mediu și la limitele oficiale ale ariilor protejate relevante. Caracterizarea peisajului și vegetației din strategia locală este utilă pentru înțelegerea contactului dintre pădurile de foioase din vest și silvostepa din est, dar nu reprezintă un inventar biologic realizat pentru fiecare parcelă. Pădurile își păstrează regimul propriu și nu se contabilizează automat drept parcuri publice. De asemenea, simpla apropiere a unui element natural valoros nu justifică inventarea unui statut de arie protejată sau a unei suprafețe protejate. [T08; T04]

Reglementarea propusă urmărește protejarea albiilor și accesului pentru întreținere, evitarea blocării scurgerilor, păstrarea terenurilor plantate și reducerea incompatibilităților dintre locuire și activitățile cu impact. În zonele economice, schimbarea funcțiunii va examina utilizările anterioare și eventualele obligații de investigare a solului, fără a declara toate platformele contaminate. Pentru fostul depozit neconform, SDT consemnează închiderea prin proiectul SMID; utilizarea ulterioară trebuie raportată la documentele de închidere și monitorizare, fără a presupune eliberarea terenului de toate restricțiile. Infrastructura de salubritate activă se tratează separat de amplasamentul închis. [T04]

Implementarea se sprijină pe verificarea condițiilor de mediu pentru fiecare proiect și pe urmărirea efectelor cumulative ale dezvoltării. Prioritățile locale sunt controlul evacuărilor, colectarea deșeurilor, întreținerea drenajului și reducerea expunerii în vecinătatea infrastructurilor și a zonelor inundabile. Evaluarea de mediu a PUG va corela alternativele, măsurile și monitorizarea cu documentația finală. Indicatorii de urmărire vor privi suprafețele verzi efectiv accesibile, continuitatea coridoarelor, incidentele de poluare și evoluția serviciilor, folosind date ale operatorilor și autorităților.



Astfel, măsurile propuse pot fi verificate în timp, fără a transforma o intenție urbanistică într-o constatare de conformitate deja obținută.

3.2.5. Studiul istoric și peisagistic

Studiul istoric din septembrie 2026, documentul privind zonele construite protejate și fișele monumentelor și siturilor documentează o identitate locală în care nucleul Curții Domnești, bisericile, clădirile publice și locuințele cu valoare culturală formează relații urbane și peisagere. Patrimoniul Hârlăului trebuie înțeles prin amplasament, parcelar, fronturi, trasee de acces și perspective, iar patrimoniul arheologic din Pârcovaci prin relația cu terenul și subsolul. Concluzia pentru PUG este că protecția nu se limitează la amprenta unui obiectiv: contextul construit și natural contribuie la perceperea și păstrarea valorii sale. [T09; T30; T18; T20]

Ansamblul Curții Domnești și Biserica Sfântul Gheorghe, Biserica Sfântul Dumitru, celelalte monumente și situl Pârcovaci–Între Islazuri impun regimuri diferențiate. Evidența oficială LMI și RAN stabilește identificarea, iar studiul istoric explică evoluția și elementele care trebuie conservate. Fișele analitice sunt folosite ca suport de documentare, cu păstrarea distincției dintre sit, ansamblu, monument component și zonă de protecție. O propunere de delimitare sau de protejare locală nu se prezintă ca zonă construită protejată deja aprobată în absența actului corespunzător. [T09; T18; T20; T22] Codurile de ansamblu și componente nu se însumează ca obiective fizice independente.

Din punct de vedere spațial, riscul principal este pierderea coerenței prin intervenții succesive: creșteri de volum, ocuparea curților, modificarea parcelarului, reclame și echipamente care fragmentează fronturile ori lucrări care afectează stratigrafia. Îmbunătățirea spațiilor publice și accesibilității poate pune în valoare patrimoniul dacă păstrează scara, materialitatea și relația monumentelor cu vegetația. Legătura dintre Curtea Domnească, zonele de parc, centrul civic și traseele către alte obiective susține un parcurs cultural local. În Pârcovaci, protecția sitului arheologic se corelează cu folosirea terenurilor și cu lucrările edilitare și rutiere. [T09; T04]

PUG și RLU transpun această concluzie prin menținerea nucleului istoric și a regimurilor de protecție suprapuse, condiții de inserție și controlul intervențiilor asupra fondului construit. În zonele de locuire din context protejat, indicatorii și înălțimile se aleg în raport cu caracterul real al țesutului. Pentru incintele de cult și cultură, conservarea și condițiile de intervenție prevalează asupra aplicării unui POT sau CUT generic. Avizul autorității de cultură și documentația de specialitate necesară se stabilesc potrivit naturii intervenției și amplasamentului; nu se presupune că o regulă generală din memoriu înlocuiește analiza monumentului.

Implementarea presupune corelarea proiectelor de regenerare cu studiul istoric, verificarea traseelor de utilități în zonele arheologice și păstrarea documentației actualizate a obiectivelor. Intervențiile prioritare pot viza spațiile publice, semnalizarea, accesul pietonal și întreținerea vegetației, înaintea unor transformări ample. Pentru clădirile propuse spre protejare sau pentru perimetrele care necesită detalieri, se întocmesc documentațiile cerute și se parcurg procedurile competente. Monitorizarea va urmări starea fondului valoros, modificările volumetrice și calitatea spațiului public, astfel încât folosirea contemporană a centrului să susțină conservarea identității sale și accesul comunității la patrimoniu.

3.2.6. Studiul privind tipurile de proprietate și circulația juridică a terenurilor

Studiul privind tipurile de proprietate tratează una dintre condițiile esențiale ale implementării: raportul dintre propunerea urbanistică și drepturile asupra terenurilor. Pentru Hârlău și Pârcovaci, realizarea acceselor, a rețelilor, a spațiilor verzi și a dotărilor publice necesită identificarea imobilelor, a titularilor și a operațiunilor funciare corespunzătoare. Concluzia de planificare este că o destinație de interes public stabilită prin PUG trebuie însoțită de o cale realistă de realizare. Clasificarea funcțională nu dovedește proprietatea, iar caracterul public al unei activități nu transformă automat imobilul în domeniu public. [T27; AD03]

La nivelul țesutului urban, relația dintre parcelar și accesibilitate influențează posibilitatea restructurării și costul echipării. Lotizarea fără continuitatea străzilor sau fără spații pentru rețele produce dificultăți care nu pot fi rezolvate numai prin majorarea indicatorilor. În zonele istorice, comasarea ori divizarea poate afecta valoarea culturală; în zonele de dezvoltare,



operațiunile trebuie să asigure accesul și distribuția echitabilă a sarcinilor de infrastructură. PUG stabilește cadrul spațial, iar verificarea drepturilor, a sarcinilor și a limitelor se face pe documentele juridice ale imobilului. Nu se prezumă litigii sau revendicări în lipsa actelor.

Pentru obiectivele de utilitate publică, analiza trebuie să distingă terenurile disponibile în patrimoniul UAT, bunurile altor titulari publici și imobilele private. Spațiile propuse pentru drumuri, dotări, parcuri ori infrastructură pot necesita achiziție, transfer, constituirea unui drept, cooperare sau expropriere în condițiile legii. Alegerea operațiunii se face după identificarea amplasamentului și a temeiului aplicabil, fără a prezenta o listă orientativă de investiții drept procedură funciară încheiată. În mod similar, includerea unui monument într-o clasă de protecție nu permite deducerea titularului dreptului de proprietate. [T27]

Reglementarea derivată din studiu este condiționarea parcelării și dezvoltării de acces, echipare și compatibilitate cu structura urbană. Pentru perimetrele care necesită organizarea mai multor proprietăți, documentația ulterioară va defini trama stradală, legăturile cu vecinătățile, dotările și etapizarea. Regimul propus nu va introduce bonusuri automate de construire pentru simpla comasare și nu va acorda drepturi care contravin protecției patrimoniului sau restricțiilor de risc. Acolo unde un obiectiv public afectează o proprietate privată, memoriul și piesele desenate trebuie să permită recunoașterea amplasamentului și înțelegerea operațiunii preconizate.

Implementarea cere un program de pregătire funciară a investițiilor: confruntarea inventarelor patrimoniale cu documentele cadastrale, verificarea disponibilității terenurilor și stabilirea responsabilului pentru fiecare operațiune. Prioritate au accesul și infrastructurile care deblochează mai multe investiții și terenurile necesare serviciilor publice. Lista obiectivelor se actualizează odată cu maturizarea proiectelor, păstrând diferența dintre propunere, teren disponibil și drept efectiv dobândit. Monitorizarea va urmări atât realizarea investiției, cât și închiderea operațiunilor funciare, pentru ca reglementarea PUG să se transforme în intervenții executabile și să nu creeze așteptări neacoperite privind folosința unor imobile.

3.2.7. Studiul infrastructurii tehnico-edilitare

Studiul infrastructurii tehnico-edilitare, strategia locală și răspunsurile operatorilor arată că evoluția intravilanului trebuie legată de capacitatea sistemelor de apă, canalizare, energie, gaze și comunicații. Existența unei rețele pe o stradă nu dovedește automat posibilitatea alimentării oricărei dezvoltări din vecinătate. Pentru Hârlău și Pârcovaci, concluzia de planificare este dezvoltarea etapizată a terenurilor, cu rezolvarea accesului și a infrastructurii înaintea creșterii presiunii asupra serviciilor. Rețelele existente, cele planificate de operatori și cele propuse prin PUG se citesc distinct. [T28; T04]

Sistemul de apă și canalizare este analizat în relație cu APAVITAL, care deservește cele două localități. ABA precizează caracterul teritorial mai larg al alimentării: acumularea Pârcovaci și unele surse ori instalații relevante se află în afara UAT. Această situație impune cooperare cu localitățile învecinate și protejarea traseelor, captărilor și instalațiilor conform documentației competente. Datele istorice din strategie privind lungimi și populație deservită au valoare de referință pentru perioada lor; capacitatea actuală și soluția de extindere se stabilesc cu operatorul, fără deducerea unui grad integral de acoperire. [T04; T07]

Condițiile de mediu și sănătate impun tratarea simultană a alimentării cu apă, colectării apelor uzate și gestionării apelor pluviale. Extinderea locuirii fără canalizare ori fără o soluție de evacuare compatibilă cu amplasamentul poate transfera presiunea asupra apelor subterane și a văilor. În țesutul existent, prioritare sunt continuitatea serviciului, reducerea pierderilor și înlocuirea sectoarelor care necesită intervenții, potrivit programelor operatorului. Pentru platformele economice, debitele, calitatea evacuărilor și eventualele instalații proprii se verifică în raport cu activitatea concretă, fără extrapolarea capacităților de la nivel general.

Pentru electricitate, gaze și comunicații, PUG protejează culoarele și accesul pentru intervenție și corelează noile funcțiuni cu condițiile administratorilor. Răspunsul Delgaz Grid precizează că rețelele electrice deținute pe raza orașului sunt funcționale și nu indică zone care necesită intervenții imediate sau prioritare la data răspunsului; această informație nu echivalează cu rezervă nelimitată de putere. În documentația urbanistică, traseele orientative și informațiile din PUG



anterior se păstrează cu statutul lor documentar. Autorizarea va utiliza identificarea actuală a rețelelor și soluția avizată pentru investiția respectivă. [OP01]

Implementarea presupune un program comun al autorității și operatorilor pentru extinderi, modernizări și coordonarea lucrărilor stradale. Pentru fiecare perimetru nou se precizează condițiile de racordare, lucrările necesare în amonte și aval, titularul și ordinea de realizare. Investițiile în drumuri se corelează cu rețelele subterane și drenajul, reducând intervențiile succesive asupra aceleiași străzi. Monitorizarea va urmări populația și imobilele efectiv deservite, continuitatea serviciului și capacitățile puse în funcțiune. Astfel, dezvoltarea poate fi evaluată prin servicii funcționale și condiții reale de locuire, nu numai prin suprafețe introduse în intravilan.

3.2.8. Studiul factorilor interesați – anchete sociale

Documentul privind factorii interesați și anchetele sociale identifică administrația, locuitorii, operatorii de servicii, instituțiile și mediul economic drept participanți la definirea nevoilor de dezvoltare. În dosar sunt disponibile și corespondența de pregătire a consultării și instrumente de chestionare. Aceste materiale fundamentează organizarea participării și structurarea temelor de analiză. Concluzia pentru PUG este că problemele trebuie localizate și confruntate cu situația tehnică, astfel încât opiniile să poată influența alegerea soluției. Rezultatele cantitative ori reprezentativitatea unei anchete se afirmă numai atunci când sunt susținute de datele primare și de metodologia aplicată. [T29; AD05]

În Hârlău, temele de interes se leagă de accesul la utilități și servicii, circulație și staționare, spații publice, locuire și patrimoniu; în Pârcovaci, se adaugă relația cu centrul urban, accesibilitatea dotărilor și condițiile dezvoltării de-a lungul vetrei. Strategia locală tratează incluziunea, modernizarea infrastructurii și calitatea mediului urban ca obiective comune. Aceste direcții permit organizarea dialogului pe teritorii și pe categorii de utilizatori, fără a transforma o listă de nevoi într-un sondaj statistic. Pentru copii, vârstnici și persoane cu mobilitate redusă, evaluarea accesului trebuie să urmărească traseul efectiv până la serviciu. [T04]

Interesele pot converge, dar pot apărea și tensiuni între accesibilitate și trafic, între investiții și vecinătăți, între conservare și transformare ori între extinderea intravilanului și costul echipării. Analiza socială are rolul de a face aceste relații explicite. O solicitare de construire nu se validează numai prin existența interesului privat; o propunere de restricție se justifică prin interesul public și prin particularitatea amplasamentului. Opțiunile se evaluează împreună cu patrimoniul, riscurile, accesul și serviciile, pentru a putea explica atât soluția reținută, cât și condițiile care o însoțesc.

În reglementare, concluziile se traduc prin spații publice accesibile, continuitatea traseelor pietonale, legături între cartiere și dotări, servicii de proximitate și condiții clare pentru activități. Perimetrele de regenerare vor fi abordate prin consultarea celor care folosesc și administrează locul. Proiectele pentru centrul civic, spațiile dintre blocuri, piață sau centrul Pârcovaci trebuie să identifice utilizările existente și efectele asupra accesului, livrărilor și staționării. Regulile vor fi suficient de clare pentru a oferi predictibilitate, păstrând posibilitatea adaptării soluției de amenajare la nevoile documentate.

Implementarea cere centralizarea observațiilor, localizarea lor și consemnarea modului de soluționare. Raportul informării și consultării publicului va lega propunerile primite de modificările efective ale documentației și de motivele tehnice ale deciziilor. După aprobare, participarea continuă prin informarea asupra proiectelor și evaluarea serviciilor realizate. Monitorizarea poate urmări accesibilitatea dotărilor, sesizările soluționate și folosirea spațiilor amenajate, cu indicatori bazați pe evidențe verificabile. Acest mecanism menține legătura dintre plan și comunitate și permite ajustarea programelor de investiții fără a atribui retrospectiv studiului anchete, interviuri sau campanii pentru care nu este disponibilă baza probatorie.

3.2.9. Studiul privind evoluția activităților economice

Studiul economic și strategia teritorială descriu un profil mixt, în care comerțul și distribuția, confecțiile textile și încălțăminte, industria alimentară, prelucrarea lemnului și mobilierul se asociază serviciilor pentru populația locală și pentru localitățile rurale din jur. Hârlău funcționează ca punct de schimb și deservire pentru relațiile cu Deleni, Scobinți,



Ceplenița și Cotnari. Concluzia spațială este consolidarea terenurilor și infrastructurilor care susțin acest profil diversificat, cu păstrarea compatibilității dintre activități și locuire. PUG creează condițiile de localizare și acces, fără a garanta evoluția pieței sau realizarea investițiilor private. [T13; T04] Numărul firmelor, cifra de afaceri și salariații se interpretează cu anul și populația statistică proprii; ponderile cu denominatori diferiți nu sunt indicatori echivalenți.

Relația dintre economie și structură urbană diferă după activitate. Serviciile și comerțul de proximitate beneficiază de centralități accesibile și de continuitatea spațiului public; producția, depozitarea și logistica necesită accese și manevre adecvate, utilități și controlul efectelor asupra vecinătăților. Agricultură și activitățile agroalimentare se raportează la terenurile din jurul localităților și la legăturile cu zona Cotnari. Turismul cultural valorifică patrimoniul, dar depinde de conservare, acces, informare și servicii locale. Această diversitate susține o zonificare diferențiată, evitând tratarea tuturor activităților prin aceeași categorie de folosință.

Pentru platformele economice existente, concluzia este examinarea posibilității de reutilizare și modernizare înaintea consumării unor noi terenuri. Starea fiecărui amplasament, ocuparea, accesul, disponibilitatea utilităților și eventualele obligații de mediu se stabilesc documentar. Nu se presupune că toate incintele sunt abandonate ori contaminate. Conversia către locuire sau servicii sensibile trebuie să examineze utilizările anterioare și coexistența cu activitățile rămase. Zonele mixte pot constitui tranziții între activități și locuire dacă funcțiunile admise, intensitatea și condițiile de funcționare sunt definite clar. [T13; P01]

Reglementarea urmărește protejarea capacității de funcționare a amplasamentelor economice compatibile și limitarea conflictelor de trafic, zgomot, emisii și staționare. Pentru noile dezvoltări, accesul autovehiculelor de marfă și spațiile de încărcare se rezolvă în incintă sau prin soluții avizate, fără blocarea străzilor de locuire. În centrul istoric, activitățile se adaptează fondului construit și nu justifică pierderea valorilor culturale. Rezervarea unor terenuri pentru activități viitoare se corelează cu infrastructura și cu cererea documentată, fără a impune indicatori de creștere economică prezentați drept prognoze oficiale.

Implementarea se sprijină pe coordonarea dintre investițiile publice în acces și utilități și inițiativele economice care pot utiliza terenurile. Prioritizarea va considera reutilizarea incintelor, numărul de locuri de muncă susținute, compatibilitatea teritorială și costul infrastructurii. Autoritatea poate urmări dinamica firmelor, ocuparea platformelor, solicitările de amplasament și investițiile efectiv realizate, folosind surse administrative actualizate. Pentru turism și servicii, se vor urmări și accesibilitatea obiectivelor și calitatea spațiului public. Astfel, politica economică se traduce într-un cadru urbanistic adaptabil și verificabil, iar programele pot fi ajustate după evoluția reală a activităților și resurselor locale.

3.2.10. Studiul privind evoluția socio-demografică

Baza demografică reținută pentru dimensionarea PUG este populația rezidentă de la RPL 2021: 10.349 persoane în UAT Hârlău, din care 7.082 în localitatea Hârlău și 3.267 în Pârcovaci. Față de cele 10.905 persoane înregistrate în 2011, scăderea este de 556 persoane, respectiv 5,10%. Studiul socio-demografic este folosit pentru structurarea problemelor și a direcțiilor de intervenție, iar valorile de bază sunt confruntate cu tabelele INS. Populația după domiciliu reprezintă un indicator diferit și nu înlocuiește populația rezidentă atunci când se discută nevoile curente ale comunității. [T01; T10]

Structura pe vârste arată 2.270 persoane între 0 și 14 ani, 6.619 persoane între 15 și 64 ani și 1.460 persoane de cel puțin 65 ani. Ponderile corespunzătoare sunt 21,93%, 63,96% și 14,11%, iar raportul dintre persoanele vârstnice și copii este de 64,32 la 100. Concluzia este că planificarea trebuie să susțină simultan serviciile pentru copii și tineri, populația activă și accesul persoanelor vârstnice. Aceste date nu justifică reducerea întregii politici locale la o singură temă demografică și nu constituie o proiecție oficială a populației viitoare. [T02]

Distribuția între cele două localități are consecințe teritoriale. Pârcovaci concentrează o parte substanțială a populației UAT și trebuie tratat ca pol de locuire cu nevoi proprii de acces și servicii. În Hârlău, analiza se raportează la diferențele dintre centrul urban, zonele de locuințe colective și periferii. Necesitatea unei dotări se examinează prin populația deservită, capacitatea existentă și distanța de acces, nu numai prin totalul UAT. Pentru educație, sănătate, asistență



socială și recreere contează și relația orașului cu localitățile din jur, în măsura în care serviciile locale au deservire supralocală.

Reglementarea propusă favorizează consolidarea locuirii în zone accesibile, modernizarea fondului existent și rezervarea terenurilor pentru dotări corelate cu nevoile. Extinderea intravilanului nu se motivează printr-o creștere demografică presupusă; ea se justifică și prin nevoi de restructurare, echipare, activități și rezervă funciară, cu etapizare. Pentru copii și persoane vârstnice, continuitatea trotuarelor, traversările sigure, umbrirea și accesul la spații publice sunt componente ale calității locuirii. Densificarea trebuie corelată cu capacitatea școlilor, a rețelelor și a circulațiilor, iar noile cartiere trebuie să aibă legături funcționale cu serviciile.

Implementarea cere actualizarea periodică a datelor INS și a evidențelor administrative privind școlarizarea, utilizarea serviciilor, locuințele și cererile de dezvoltare. Scenariile folosite pentru investiții vor preciza ipotezele privind migrația, natalitatea și ocuparea locuințelor; ele rămân instrumente de planificare, cu posibilitate de revizuire. Monitorizarea va compara capacitățile realizate cu utilizarea efectivă și va urmări accesul populației din Pârcovaci și din periferii. În acest mod, PUG poate răspunde unei comunități aflate în schimbare, păstrând proporționalitatea dintre rezerva de teren, investițiile publice și cererea reală de servicii și locuire.

3.2.11. Studiul privind impactul schimbărilor climatice

Studiul climatic și strategia teritorială tratează vulnerabilitățile legate de temperaturi ridicate, secetă, precipitații intense și presiunea asupra resurselor și infrastructurilor. Caracterul temperat continental, cu nuanță excesivă, oferă cadrul general al analizei locale. Pentru PUG, concluzia este integrarea adaptării în alegerea amplasamentelor și în conformarea spațiului urban, prin vegetație, permeabilitate, drenaj și acces la servicii. Valorile climatice din documentele generale se citesc în raport cu perioada lor de referință; memoriul nu le transformă în rezultate ale unei campanii locale noi și nu atribuie o probabilitate precisă unor fenomene fără analiza corespunzătoare. [T14; T04]

Expunerea este diferențiată spațial. Zonele cu suprafețe minerale, circulații și locuire colectivă necesită confort termic și umbră; extinderile de locuire trebuie să păstreze teren pentru plantare și gestionarea apelor; activitățile economice și parcajele pot produce suprafețe impermeabile întinse. În Pârcovaci, relația cu versanții și văile impune atenție asupra scurgerilor și eroziunii. Pentru Bahlui și afluenți, adaptarea se corelează cu hărțile de hazard și cu protecția capacității de scurgere. Vegetația și terenurile libere pot îndeplini mai multe funcții, dar alegerea amenajării trebuie să respecte condițiile hidrologice și regimul juridic al terenului. [T07; T14]

Concluzia de structurare urbană este formarea unei rețele verzi și albastre continue, care leagă parcurile, spațiile dintre locuințe, incintele dotărilor și coridoarele apelor. Păstrarea arborilor valoroși, completarea plantațiilor și reducerea suprafețelor expuse pot îmbunătăți confortul spațiilor folosite zilnic. Pe terenurile noi, rezervarea spațiului pentru vegetație și retenție trebuie făcută înaintea parcelării și ocupării. Soluțiile de infiltrare se aleg după condițiile geotehnice și de protecție a apelor; ele nu se aplică automat pe versanți instabili sau în amplasamente unde pot afecta construcțiile ori resursa subterană.

În PUG și RLU, adaptarea se exprimă prin controlul ocupării terenului, spații plantate funcționale, protejarea culoarelor de scurgere și condiții de echipare. Regenerarea centrului civic, a locuirii colective și a pieței poate include umbră, mobilier și suprafețe mai puțin expuse, cu păstrarea accesibilității și a valorilor culturale. Reabilitarea clădirilor și eficiența energetică se corelează cu patrimoniul și cu necesitățile de utilizare. Pentru dotările care deservesc persoane vulnerabile, accesul sigur în perioade de caniculă și continuitatea utilităților devin criterii de priorizare a investițiilor.

Implementarea presupune integrarea măsurilor în proiectele de străzi, spații publice, rețele și clădiri, cu responsabilități de întreținere explicite. Plantarea se evaluează și prin supraviețuirea arborilor, volumul de sol, udare și compatibilitatea cu rețelele. Sistemele de drenaj se întrețin și se verifică după ploi importante, iar investițiile se corelează cu riscul de întrerupere a serviciilor. Monitorizarea poate urmări suprafețele plantate și permeabile efectiv realizate, arborii păstrați, punctele cu acumulări de apă și incidentele care afectează funcționarea dotărilor. Astfel, adaptarea devine parte a administrării curente și a etapizării dezvoltării, cu rezultate observabile în confortul și siguranța comunității.



3.2.12. Studiul pedologic

Tema pedologică este abordată în memoriu prin concluzii de planificare rezultate din analiza documentară a terenurilor agricole, a extinderii intravilanului și a constrângerilor naturale. În corpusul analizat nu a fost identificat un studiu pedologic și agrochimic autonom care să permită atribuirea claselor de calitate, a notelor de bonitare sau a unor profile de sol pentru toate terenurile propuse. În consecință, concluzia reținută privește folosirea prudentă a resursei funciare și necesitatea documentării de specialitate pentru operațiunile care o cer. Această analiză nu se prezintă drept investigație de teren efectuată ori studiu OSPA avizat. [T04; T27]

Hârlău și Pârcovaci se dezvoltă în contact cu un teritoriu agricol și cu relații economice agroalimentare către localitățile învecinate. Modificarea limitei intravilanului poate influența continuitatea exploatațiilor, accesul la terenuri și viabilitatea utilizării agricole a suprafețelor rămase. De aceea, oportunitatea convertirii se examinează împreună cu forma parcelelor, accesul, echiparea și vecinătățile. Introducerea în intravilan nu înseamnă ocupare imediată și nici schimbare automată a tuturor folosințelor. PUG trebuie să permită folosirea rațională a terenurilor în perioada de etapizare, evitând izolarea unor suprafețe sau pierderea accesului agricol. [T04; P01]

Raportarea la sol completează analiza reliefului și a apelor. Terenurile cu eroziune, drenaj dificil sau alte condiționări nu devin favorabile construirii prin simpla schimbare a categoriei urbanistice. Nici potențialul agricol nu poate fi apreciat exclusiv după aspectul terenului ori după vecinătatea unei culturi. Calitatea și caracteristicile care determină folosirea agricolă se stabilesc prin documente de specialitate, iar eventualele amenajări de îmbunătățiri funciare se verifică la administrator. Această distincție permite evaluarea completă a costurilor de conversie și a efectelor asupra teritoriului, fără atribuirea unor clase pedologice nedovedit.

Reglementarea derivată din analiză este prioritizarea consolidării și regenerării terenurilor deja urbanizate, concomitent cu justificarea extinderilor necesare. Pentru perimetrele propuse se urmăresc continuitatea cu vatra, evitarea fragmentării inutile, păstrarea legăturilor către extravilan și compatibilitatea cu protecția apelor și a pădurii. Operațiunile care implică terenuri agricole vor parcurge procedurile și vor utiliza studiile cerute de regimul aplicabil. În proiectarea investițiilor, decopertarea și folosirea stratului fertil se organizează potrivit documentației tehnice și cerințelor de mediu, iar terenurile neocupate se întrețin astfel încât să nu genereze eroziune, depozitari sau scurgeri necontrolate.

Implementarea cere identificarea exactă a terenurilor pentru care este necesară documentația pedologică și solicitarea ei înaintea deciziilor care depind de clasa de calitate sau de folosirea agricolă. Autoritatea, proiectantul și titularul investiției vor corela acest demers cu situația juridică, accesul și etapizarea echipării. Monitorizarea va urmări suprafața efectiv convertită și utilizarea terenurilor introduse în intravilan, în raport cu terenurile regenerate și cu infrastructura realizată. Concluzia finală este păstrarea unei rezerve funciare utilizabile și justificarea fiecărei conversii prin necesitate și condiții reale, astfel încât dezvoltarea urbană să nu consume resursa agricolă fără un beneficiu teritorial demonstrabil.

Tabel 11. Sinteza integrării studiilor în decizia teritorială

Temă	Concluzie reținută	Implicație spațială
Topografie și bilanț	Suport comun și arii calculate pe aceeași limită	Coerență între planșe, intravilan și categorii funcționale
Geotehnică și ape	Condiții diferite de teren; APSFR identificat	Condiționări locale, drenaj și controlul ocupării
Patrimoniu	Nucleu istoric și sit Pârcovaci cu identități proprii	Regimuri diferențiate și protecția contextului/subsolului
Proprietate și rețele	Drepturi și capacități de confirmat pentru investiții	Etapizare și operațiuni funciare/edilitare prealabile



Temă	Concluzie reținută	Implicație spațială
Economie și populație	Profil economic mixt; 10.349 rezidenți în 2021	Regenerare și servicii calibrate pe nevoi și acces
Consultare și climă	Interese localizate; expuneri multiple	Compatibilizarea soluțiilor și reziliența serviciilor
Sol agricol	Clasarea pedologică necesită document de specialitate	Protejarea rezervei funciare și justificarea conversiei

3.3 Evoluție posibilă, priorități

3.3.1 Viziunea de dezvoltare a orașului Hârlău

Viziunea propusă este un oraș de servicii și patrimoniu, legat funcțional de Pârcovaci și de teritoriul rural învecinat, cu locuire sigură, acces la dotări și spații publice îngrijite. Valoarea Hârlăului provine din suprapunerea rolului de centru local cu patrimoniul construit și cu peisajul Bahluiului. Dezvoltarea urmărește să facă aceste resurse accesibile și utilizabile cotidian, nu numai să le marcheze pe hartă. Pentru Pârcovaci, obiectivul este îmbunătățirea serviciilor și a legăturilor cu orașul, păstrând proporția redusă a construcțiilor și grădinile specifice țesutului rural.

3.3.2. Premise și semnificația evoluției propuse

Premisele favorabile sunt existența nucleului urban, dotările de interes local, legăturile rutiere teritoriale, suprafețele economice deja conturate și reperele culturale. Constrângerile sunt suprafețele întinse de dezvoltare rezidențială față de baza demografică, discontinuitatea acceselor și echipării în zonele marginale, sensibilitatea versanților și slaba pondere a spațiilor verzi delimitate funcțional. Prioritățile trebuie să răspundă acestor constrângeri, astfel încât extinderea limitei să nu transfere administrației costuri de întreținere pe care nu le poate susține.

3.3.3. Fundamentarea cantitativă a scenariului

Structura funcțională propusă atribuie locuirii și funcțiunilor complementare 748,48 ha în intravilan, reprezentând 84,50% din total. Căile de comunicație ocupă 59,11 ha, instituțiile 11,54 ha, comerțul și serviciile 10,70 ha, iar spațiile verzi, sportul și agrementul 2,58 ha. Această structură exprimă o rezervă predominant rezidențială, care trebuie însoțită de o politică explicită pentru dotări, mobilitate și spații verzi. Simpla înscriere a locuirii nu demonstrează existența unei cereri pentru întreaga suprafață.

Prin raportare la populația rezidentă din 2021, densitatea brută pe intravilan ar fi de circa 17,40 locuitori/ha pentru limita existentă și 11,68 locuitori/ha pentru limita propusă, dacă populația ar rămâne neschimbată. Indicatorul are rol comparativ; nu măsoară densitatea cartierelor, gradul de ocupare al parcelelor ori numărul locuințelor. El arată că extinderea trebuie gestionată selectiv pentru a evita dispersia și costurile mari pe utilizator.

3.3.4. Scenariul de dezvoltare

Scenariul combină regenerarea centrului și a zonelor colective cu modernizarea utilităților și o dezvoltare rezidențială graduală. În prima etapă se prioritizează rezolvarea problemelor din zonele locuite și continuarea fronturilor deja accesibile. În etapa următoare se pot echipa sectoare de extindere conectate la rețeaua publică, numai după clarificarea stabilității terenurilor și a rezervelor pentru spațiu public. Extinderile mai costisitoare sau expuse rămân condiționate de rezultate tehnice și de cerere demonstrabilă.



3.3.5. Obiectiv general și obiective specifice

Tabel 12. Obiectivele dezvoltării spațiale

Obiectiv	Transpunere teritorială	Rezultat urmărit
Locuire sigură și echipată	Li, Lic, Lid; prioritate țesutului existent și sectoarelor racordabile	Acces, utilități și drenaj înaintea ocupării intensive
Patrimoniu activ și spațiu civic	Zci, Lic, lcc, Sv; intervențiile R1 și R2	Conservare, continuitate pietonală și utilizare culturală
Legături locale accesibile	DN28B, DJ281A și străzile locale; CT1–CT3	Siguranță, opriri accesibile și alternative la deplasarea auto
Economie compatibilă cu orașul	In2, Fa, Zc, Zs, M2	Reutilizarea incintelor și acces tehnic fără conflicte cu locuirea
Peisaj și reziliență	Bahlui, versanți, fond forestier; ZRS și intervenția R6	Drenaj, continuitate ecologică și limitarea expunerii

3.3.6. Prioritățile de intervenție

Prioritatea zero este corelarea condițiilor de construire: acces public legal, posibilitate reală de racordare, evaluarea stabilității și respectarea protecțiilor. Prioritatea de investiții o constituie rețelele și străzile care deservește simultan gospodării existente, dotări și viitoare sectoare de completare. Amenajarea centrului, a pieței, a spațiilor dintre blocuri și a centrului Pârcovaci are un efect direct asupra unei populații deja prezente și poate preceda ocuparea noilor rezerve rezidențiale.

3.3.7 Etapizarea intervențiilor

Etapizarea propusă se raportează la momentul aprobării PUG: termen scurt 0–3 ani, termen mediu 4–6 ani și termen lung 7–10 ani. Aceste intervale reprezintă o propunere de programare, nu termene contractuale sau angajamente de finanțare. Trecerea unui sector în etapa următoare este condiționată de existența infrastructurii și de rezultatele studiilor, iar programul se reevaluează prin monitorizarea anuală a cererii, autorizărilor și investițiilor efectiv realizate.

3.4 Optimizarea relațiilor în teritoriu

Hârlău trebuie tratat ca parte a rețelei județene și regionale de localități. DN28B asigură relația cu rețeaua majoră, iar DJ281A și legăturile locale susțin accesul din așezările învecinate către servicii, comerț, educație și sănătate. PUG protejează funcția de tranzit și de legătură a drumurilor principale, limitând multiplicarea acceselor directe și favorizând colectarea traficului prin străzi locale. Localizarea unor servicii în vecinătatea traseelor nu justifică transformarea fiecărei parcele într-un acces independent la drumul principal. [P01]

La nivel intercomunal, prioritățile sunt continuitatea transportului public, corelarea intervențiilor în bazinul Bahluiului, funcționarea sistemelor de utilități și legăturile ciclouristice pe drumuri compatibile. Obiective aflate în afara UAT, inclusiv acumularea Pârcovaci sau infrastructurile aeroportuare regionale, pot influența analiza, dar nu devin automat obiective administrate de oraș. Măsurile care le privesc se realizează prin cooperare cu unitățile vecine și cu administratorii competenți.

În interiorul UAT, relația Hârlău–Pârcovaci trebuie îmbunătățită printr-un traseu coerent al serviciilor și prin puncte de acces sigure. Apropierea geografică nu echivalează cu accesibilitate egală: distanța pe rețeaua stradală, diferențele de nivel, traversările și calitatea trotuarelor pot exclude o parte a populației de la deplasarea independentă. De aceea, opririle de transport, traseele pietonale și legăturile velo se corelează cu școlile, spațiile civice și funcțiunile cotidiene.



Încadrarea aeroportului Iași și a zonelor aeronautice pe planșa IT1 are rol teritorial. Regimul concret al unei construcții se stabilește după poziție, cotă și caracteristicile obiectivului, în raport cu suprafețele și procedurile aplicabile. Reprezentarea regională nu permite atribuirea unei limite unice de înălțime tuturor parcelelor din Hârlău și nu substituie avizul autorității aeronautice, atunci când acesta este necesar.

3.5 Dezvoltarea activităților

Activități economice și ocupare

Dezvoltarea economică propusă pornește de la valorificarea incintelor și a acceselor existente. Zona industrială și de depozitare însumează aproximativ 33,90 ha în intravilanul propus, fără o extindere teritorială semnificativă la nivelul UAT. Prioritatea este utilizarea mai eficientă a terenurilor deja afectate acestor activități, cu separarea circulației de aprovizionare de spațiile rezidențiale și cu menținerea accesului pentru intervenție. Nu se presupune că toate incintele sunt dezafectate sau contaminate; fiecare reconversie se fundamentează prin analiza utilizării, a construcțiilor și a eventualelor efecte asupra mediului.

UTR In2 permite structurarea activităților de depozitare și logistică la scara localității, cu POT maxim 45%, CUT maxim 0,60 și înălțime maximă de 12 m pentru clădiri. Indicatorii nu admit automat procese industriale cu impact incompatibil. Activitățile care generează zgomot, trafic greu, emisii ori risc tehnologic se evaluează după caracteristicile reale și după vecinătăți. Clădirile de servicii și micile activități economice compatibile pot contribui la ocupare fără a transfera aceste efecte în zonele de locuințe.

Comerț, servicii și dotări

Suprafața pentru comerț și servicii crește de la 3,54 ha la 10,70 ha la nivelul UAT. Această modificare este mai importantă decât extinderea industriei și indică orientarea către funcții urbane de proximitate și servicii pentru teritoriul învecinat. Localizarea lor trebuie să sprijine centrul și subcentrele existente, cu acces pietonal și posibilitate de aprovizionare, evitând o succesiune de obiective izolate dependente de automobil. Parcarea se rezolvă în cadrul operațiunii și nu prin ocuparea trotuarului sau a spațiului verde.

Funcțiunile de educație, sănătate, administrație și cultură rămân diferențiate în UTR, deși aparțin aceleiași zone funcționale ZF09. Acest lucru permite protejarea incintelor și a condițiilor de funcționare, în locul unei utilizări nediferențiate de tip servicii. În Pârcovaci se urmărește completarea dotărilor cotidiene și accesul sigur la cele existente. Pentru noi investiții se selectează amplasamente accesibile și stabile, fără consumarea terenurilor necesare spațiilor publice și infrastructurii.

Agricultură, turism și peisaj cultural

Terenurile agricole rămân funcția teritorială majoră, cu 2.272,45 ha propuse la nivelul UAT. Reducerea cu 228,78 ha față de clasificarea existentă impune limitarea fragmentării și menținerea acceselor agricole. Activitățile Fa se păstrează distinct de locuire, cu protecțiile sanitare și de mediu necesare. Agricultura și grădinaritul din Pârcovaci nu se tratează exclusiv ca rezervă pentru parcelare; ele participă la caracterul așezării și la continuitatea peisajului.

Turismul poate valorifica ansamblul Curții Domnești, Biserica Sfântul Gheorghe, Muzeul Viei și Vinului și relația cu peisajul din jur. PUG susține legături pietonale lizibile, spații de primire discrete, semnalistică unitară și trasee cicloturistice pe drumuri existente adecvate. Nu se presupun fluxuri turistice sau capacități de cazare pe baza potențialului singur. Intervențiile în patrimoniu și amenajările pe lângă apă se proiectează în raport cu regimul de protecție și cu capacitatea reală de acces și întreținere.

3.6 Evoluția populației

Populația rezidentă de referință este de 10.349 persoane la RPL 2021. Memoriul nu substituie o prognoză demografică oficială printr-o capacitate teoretică a zonificării. Scăderea de la 10.905 persoane în 2011 este de 5,10%, iar raportarea la populația după domiciliu ar produce o imagine diferită și necomparabilă. Nevoile de locuire pot evolua și prin schimbarea



mărimii gospodăriilor, mobilitate, înlocuirea fondului construit sau accesul tinerilor la locuințe, fără o creștere proporțională a populației. [T01; T16]

Pentru testarea robusteții programului se pot utiliza trei ipoteze de planificare pentru anul 2031, la zece ani de la recensământul de bază: continuarea ritmului mediu observat în 2011–2021, stabilizare și o creștere moderată de 0,3% anual. Prima ar conduce la aproximativ 9.821 persoane, a doua la 10.349, iar a treia la aproximativ 10.664. Aceste valori sunt exerciții de sensibilitate, nu prognoze INS și nu fundamentează singure introducerea terenurilor în intravilan. Niciuna dintre ipoteze nu demonstrează, în lipsa evaluării gospodăriilor și a capacității fondului existent, un necesar de teren corespunzător întregii rezerve rezidențiale. Calendarul investițiilor din capitolul 5 se raportează distinct la aprobarea PUG. Politica urbană trebuie, în consecință, să prioritizeze calitatea și accesibilitatea fondului de locuire. Ponderea de 21,93% a copiilor de 0–14 ani susține investițiile în drumuri către școală, spații de joacă și servicii pentru familii. Ponderea de 14,11% a persoanelor de cel puțin 65 de ani justifică trasee fără bariere și opriri apropiate de servicii. Indicele de îmbătrânire de 64,32 persoane vârstnice la 100 copii nu permite descrierea localității prin formule de îmbătrânire avansată preluate din alte teritorii. [T02]

Monitorizarea anuală urmărește separat populația rezidentă estimată, populația după domiciliu, numărul gospodăriilor, locuințele autorizate și finalizate, ocuparea efectivă a noilor sectoare și accesul la servicii. Orice revizuire a etapizării se raportează la acești indicatori și la costul rețelelor. Crearea unei oferte de teren neechipat nu reprezintă, în sine, o politică de atragere și menținere a populației.

3.7. Organizarea circulației

Organizarea circulației urmărește consolidarea legăturii Hârlău–Pârcovaci și accesul la dotări, în paralel cu păstrarea rolului teritorial al DN28B. Scenariul propus combină modernizarea rețelei existente, completări locale ale tramei, transport public și deplasări nemotorizate. Dezvoltarea terenurilor noi se corelează cu aceste legături, fără a transfera toate deplasările pe artera națională. Planșele CT1–CT3 exprimă direcții și profile de principiu; soluțiile se adaptează topografiei, fronturilor construite, regimului terenurilor și condițiilor administratorilor. [P01]

3.7.1. Inventarul infrastructurii de transport

Structura rutieră se citește pe niveluri: DN28B asigură legătura regională, DJ281A completează relațiile din teritoriu, drumurile comunale și străzile distribuie accesul la cartiere și la Pârcovaci. Rețeaua este analizată împreună cu calea ferată, apele și dotările. Inventarul de proiect permite localizarea principalelor continuități și traversări; evaluarea stării tehnice și a capacității necesită ridicări și observații specifice. Intervențiile prioritare se concentrează pe sectoarele construite și pe conexiunile către servicii, unde aceeași lucrare poate îmbunătăți accesul pietonal, transportul public și funcționarea utilităților.

3.7.2. Inventarul bornelor kilometrice

Pe DN28B sunt preluate reperele kilometrice 26, 27 și 28, documentate prin materialele administratorului drumului. Aceste puncte servesc corelării intervențiilor și identificării sectoarelor în relația cu administratorul. Poziția bornei se păstrează distinctă de poziția inscripției cartografice. Pentru proiectele de intersecții, accese, traversări sau rețele, încadrarea kilometrică se confirmă pe teren și în documentația tehnică a drumului. Reperele suplimentare folosite pentru citirea unei analize nu se confundă cu bornele inventariate și nu se folosesc singure pentru stabilirea unui amplasament de execuție.

3.7.3. DN28B – coridorul rutier principal

DN28B concentrează legăturile către Târgu Frumos și Botoșani și contribuie la accesul în Hârlău. În interiorul localității, funcția de tranzit trebuie corelată cu traversările pietonale, accesele la proprietăți și staționarea. Se urmăresc continuitatea trotuarelor, lizibilitatea intrărilor în oraș, organizarea acceselor și tratarea intersecțiilor. Profilul T1 propune



o secțiune urbană cu spațiu pietonal și vegetație, iar T2 o organizare pentru extravilan. Orice intervenție asupra arterei sau a vecinătății sale se detaliază pe tronsoane, cu păstrarea funcției drumului și cu acordurile necesare ale administratorului. [P01]

3.7.4. Legăturile cu Târgu Frumos, Botoșani și rețeaua regională

Accesibilitatea externă depinde de continuitatea DN28B către nodurile regionale și de conexiunile locale către această axă. PUG urmărește să păstreze accesul la activități și dotări fără multiplicarea necontrolată a intrărilor directe din terenurile de dezvoltare. În zonele de extindere se preferă colectarea acceselor prin străzi locale și conexiuni comune, verificate în raport cu vizibilitatea și siguranța. Planșa de încadrare oferă contextul teritorial; realizarea lucrărilor majore și programarea lor rămân corelate cu documentațiile și investițiile administratorilor, fără a deduce existența unor proiecte contractate din simpla reprezentare a unui traseu. [P01]

3.7.5. DJ281A și drumurile comunale

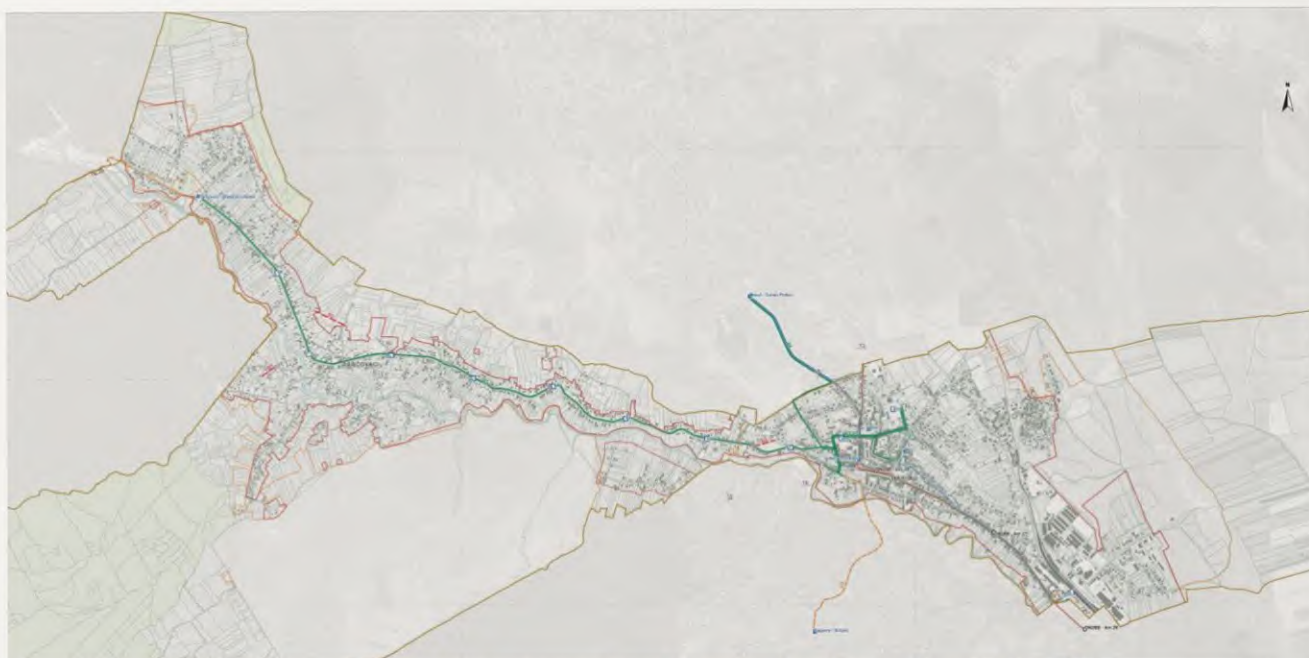
DJ281A și drumurile comunale distribuie fluxurile între așezări, terenurile agricole și zonele de activități. Profilele T3–T6 propun organizări diferențiate pentru intravilan și extravilan, inclusiv posibilitatea integrării deplasărilor velo acolo unde amplasamentul permite. În sectoarele construite sunt importante accesul la proprietăți, traversările și continuitatea pietonală; în afara lor, drenajul, acostamentele și legătura cu drumurile de exploatare. La fiecare modernizare se verifică traversările apelor și poziția utilităților. Lățimile din planșa de profile constituie o bază de studiu pentru proiectare și nu descriu lățimea disponibilă pe fiecare parcelă.

3.7.6. Trama stradală orășenească

În Hârlău, trama locală leagă cartierele de centrul civic, instituții, piață, baza sportivă și zona gării. În Pârcovaci, desfășurarea de-a lungul văii cere continuitatea acceselor și verificarea traversărilor. Se propune completarea fronturilor prin străzi conectate, dimensionate împreună cu utilitățile și drenajul, evitând dezvoltările accesibile numai prin fundături lungi sau servituți insuficient clarificate. Reabilitarea străzilor existente precedă deschiderea unor noi fronturi în zonele Lid. Profilul T7 oferă un reper pentru strada locală, iar T8 pentru drumurile locale din extravilan, cu adaptarea la utilizarea și condițiile fiecărui sector. [P01]

3.7.7. Căi de comunicație rutiere propuse

Legăturile D1–D3 completează trama existentă și urmăresc accesul la teritoriile propuse pentru dezvoltare. Ele sunt propuneri de conexiune, care trebuie confirmate prin analiza variantelor, a proprietăților, a terenului și a compatibilității cu patrimoniul, apele și infrastructura feroviară. Profilul T9 exprimă o legătură locală nouă cu componentă velo. Rezervarea culoarului și realizarea rețelelor se coordonează înaintea parcelării. Deschiderea drumului nu justifică singură ocuparea imediată a întregii zone deservite: în special în Pârcovaci, etapele de urbanizare se stabilesc după clarificarea condițiilor geotehnice și a soluțiilor edilitare.



Figură 10. Rețeaua majoră de circulații și relația cu transportul public propus. Detaliu din CT1, octombrie 2026.

3.7.8. Profile stradale

Sistemul de profile T1–T9 diferențiază artera națională, drumurile județene și comunale, străzile locale și conexiunile noi. Secțiunile includ componente pentru carosabil, pietoni, drenaj, vegetație și, în cazurile prevăzute, ciclism. Valorile sunt propuneri conceptuale care permit compararea necesarului de spațiu. În terenurile construite se aleg soluții adaptate, cu verificarea limitelor, a acceselor, a pantei și a instalațiilor. La proiectare se examinează continuitatea secțiunii pe întregul traseu, inclusiv la punctele înguste, astfel încât componentele destinate pietonilor și bicicliștilor să nu se întrerupă la intersecții sau în dreptul dotărilor. [P01]

Tabel 13. Profile propuse în CT3 – repere pentru detalieri

Cod	Categorie și mediu	Lățime totală propusă	Direcție de organizare
T1	DN28B / intravilan	13,00 m	Carosabil, trotuare, vegetație
T2	DN28B / extravilan	12,00 m	Carosabil, acostamente, rigole
T3	DJ281A / intravilan	16,00 m	Pietonal și velo integrat
T4	DJ281A / extravilan	15,50 m	Separare pentru velo și drenaj
T5	Drum comunal / intravilan	15,00 m	Pietonal și velo integrat
T6	Drum comunal / extravilan	14,00 m	Acostamente, drenaj și velo
T7	Stradă locală / intravilan	12,00 m	Pietonal, vegetație, staționare
T8	Drum local / extravilan	9,00 m	Carosabil, acostamente, rigole
T9	Legătură locală nouă	15,00 m	Pietonal, vegetație și velo



3.7.9. Intersecții și noduri rutiere

Intersecțiile se tratează în raport cu ierarhia drumurilor și cu apropierea de instituții, piață, stații și zone de locuire. Prioritatea o constituie citirea clară a circulației, vizibilitatea, traversările pietonale și evitarea blocării acceselor prin staționare. Soluția geometrică se alege pe baza observațiilor de trafic și a spațiului disponibil. În punctele de contact cu apele și calea ferată se verifică simultan siguranța, scurgerea apelor și condițiile administratorilor. Tratarea unei intersecții trebuie legată de sectorul stradal din amonte și aval; o amenajare izolată nu rezolvă discontinuitățile de acces. [P01]

3.7.10. Transportul public urban și periurban

Relația Hârlău–Pârcovaci este reprezentată prin reperul G10T6 din programul județean și prin scenariul local propus L1. Linia cartată pentru programul publicat a fost reconstituită pentru analiza spațială și nu ține locul traseului oficial de exploatare sau al unui orar confirmat. Completarea opririlor urmărește apropierea de locuire și de dotări, cu spațiu pentru așteptare, traversări sigure și accesibilitate. Înaintea introducerii serviciului propus se stabilesc, împreună cu autoritățile competente și operatorii, traseul, opririle, întoarcerile, frecvența și condițiile de operare.

Analiza de accesibilitate compară distanțe de 400 m și 800 m parcurse pe rețeaua stradală. Scenariul completat îmbunătățește distribuția spațială a accesului în model, dar rezultatul privește construcții eligibile, nu procentul populației deservite. El se verifică prin accesul real de la intrarea imobilului, traversări, pante, starea trotuarelor și posibilitatea utilizării stațiilor de către persoane cu mobilitate redusă. Alegerea stațiilor se corelează cu centrele de interes și cu programul de regenerare, astfel încât investițiile în spațiul public să susțină serviciul de transport.

Tabel 14. Accesibilitate modelată la stații pe rețeaua stradală

Distanță	Program publicat	Scenariu completat	Unitate de interpretare
400 m	385 / 10,1%	1.255 / 32,8%	Construcții din 3.826 eligibile
800 m	1.287 / 33,6%	2.386 / 62,4%	Construcții din 3.826 eligibile

ACCESIBILITATE LA STAȚII ÎN INTRAVILAN | 1:25.000



Figură 11. Accesibilitatea modelată pe rețeaua stradală la stații. Detaliu din CT2; rezultatele se referă la construcții eligibile.

3.7.11. Gara și intermodalitatea

Vecinătatea gării este abordată împreună cu platformele economice R5 și cu organizarea staționării. Se propune păstrarea accesului la infrastructura feroviară și analizarea legăturilor pietonale, a opririlor pentru transport rutier și a parcării pentru biciclete. Amenajarea unui punct de schimb se fundamentează pe serviciile efectiv disponibile și pe regimul terenurilor. Prezența gării și a traseului pe planșă nu certifică operarea unui serviciu de călători. Programul de regenerare poate îmbunătăți accesul și spațiul public din zonă, fără a anticipa dezafectarea ori schimbarea destinației terenurilor feroviare. [P01]



3.7.12. Infrastructura feroviară

Culoarul feroviar și terenurile aferente sunt păstrate ca elemente structurale ale teritoriului. Traversările și intervențiile din vecinătate se stabilesc cu administratorul, în raport cu siguranța și funcționarea infrastructurii. Propunerile de reutilizare economică nu implică ocuparea culoarului feroviar sau conversia automată a terenurilor identificate. Pentru accesul logistic al platformelor se evaluează variantele rutiere și, când există condiții de exploatare confirmate, relația cu infrastructura feroviară. Identificarea parcelelor și verificarea documentelor de administrare precedă stabilirea unor lucrări de spațiu public ori a unor noi traversări. [P01; P02]

3.7.13. Mobilitatea pietonală

Rețeaua pietonală propusă leagă nucleul istoric, centrul civic, școlile, sănătatea, piața, spațiile verzi și opririle de transport public. Se urmăresc trasee continue, accesibile și ușor de urmărit, cu tratarea treptelor, pantelor și traversărilor. În Hârlău, relația dintre parcurile centrale și dotări se coordonează cu R1 și R2; în Pârcovaci, R8 poate organiza un centru comunitar legat de drumurile locale. La amenajări se păstrează vegetația valoroasă și se acordă atenție iluminatului, odihnei și drenajului, fără a transfera spațiul de circulație pietonală către staționarea autovehiculelor.

3.7.14. Infrastructura velo

Traseele V1–V4 urmăresc deplasările cotidiene, iar C1–C2 relația cu peisajul și patrimoniul. Pentru călătoriile uzuale sunt preferate legături în afara DN28B și traversări tratate distinct, în acord cu direcția din CT1. Alegerea între separare fizică, utilizarea unei străzi cu trafic redus sau o altă soluție se justifică prin condițiile locale. Itinerarele cicloturistice folosesc drumuri și poteci existente, dar reprezentarea lor nu conferă drept de acces prin fondul forestier. Implementarea cere verificarea administrării, a stării traseului și a compatibilității cu protecția naturii și a patrimoniului.

3.7.15. Parcaje și staționare

Punctele P01–P04 constituie amplasamente de principiu pentru organizarea staționării la piață, sport, centrul civic și zona gării. Detalierea urmărește separarea aprovizionării de accesul pietonal, locuri accesibile, parcare bicicletelor și limitarea ocupării trotuarelor. Capacitatea se stabilește prin analiza cererii și a spațiului disponibil, fără a transforma orice teren liber în parcare. În zona istorică și lângă dotări, amenajarea se corelează cu arborii, solul permeabil și calitatea spațiului public. Regimul juridic și posibilitatea accesului se clarifică înaintea rezervării definitive a amplasamentelor. [P01]

3.7.16. Transportul de mărfuri și traficul greu

Activitățile productive și de depozitare din vecinătatea gării necesită accese care să limiteze conflictele cu locuirea și traseele pietonale. Proiectele din R5 verifică organizarea aprovizionării, manevrelor și staționării în incinte, precum și legătura cu artera națională prin accese acceptate. Pentru piață, intervalele și spațiile de aprovizionare se separă de utilizarea publică intensă. În lipsa unei campanii de trafic, PUG nu atribuie volume sau reduceri numerice ale traficului greu; el rezervă relațiile și condițiile de compatibilitate care trebuie dezvoltate în proiectele de specialitate.

3.7.17. Siguranța circulației

Siguranța se urmărește prin continuitatea pietonală, vizibilitate, organizarea opririlor și reducerea conflictelor în apropierea școlilor, sănătății și pieței. Traversările propuse se verifică în teren și se corelează cu vitezele, fluxurile și iluminatul. La intrările în localități se studiază o tranziție lizibilă între circulația teritorială și spațiul construit. Măsurile se aleg în raport cu datele de accidente și observațiile de trafic atunci când acestea sunt obținute, fără a deduce un nivel de pericol cuantificat din simpla densitate a construcțiilor. Întreținerea și accesul la echipamente fac parte din funcționarea amenajării.



3.7.18. Disfuncționalități și intervenții

Diagnosticul pune în relație continuitatea străzilor, traversările apelor și căii ferate, distanța dintre construcții și rețea, precum și accesul la servicii. Programul se concentrează pe completarea legăturilor și pe modernizarea sectoarelor existente înaintea extinderilor dispersate. Pentru fiecare intervenție se întocmește o fișă de amplasament care tratează accesul, terenul, drenajul, utilitățile și relația cu zonele protejate. Prioritizarea se revede după verificarea pe teren și consultarea administratorilor, astfel încât proiectele să rezolve relații întregi de deplasare, nu numai puncte izolate ale rețelei. [P01]

3.7.19. Transpunerea în PUG și RLU

Transpunerea urmărește corelarea zonelor de circulație existente și propuse, a acceselor și a reglementărilor suplimentare cu zonificarea funcțională. În zonele Lid se condiționează parcelarea și ocuparea de o soluție coerentă de acces, rețele și drenaj, adaptată riscului geotehnic. Lățimile și traseele conceptuale se detaliază prin documentațiile necesare fiecărui proiect, cu identificarea terenurilor și a condițiilor administratorilor. Implementarea se integrează în PR05–PR10: rețeaua majoră și locală, transportul public, velo, cicloturismul și staționarea. Etapele sunt ordonate după utilitatea pentru țesutul existent și după condițiile reale de realizare. [P01]

3.8 Intravilan propus. Zonificare funcțională. Bilanț teritorial

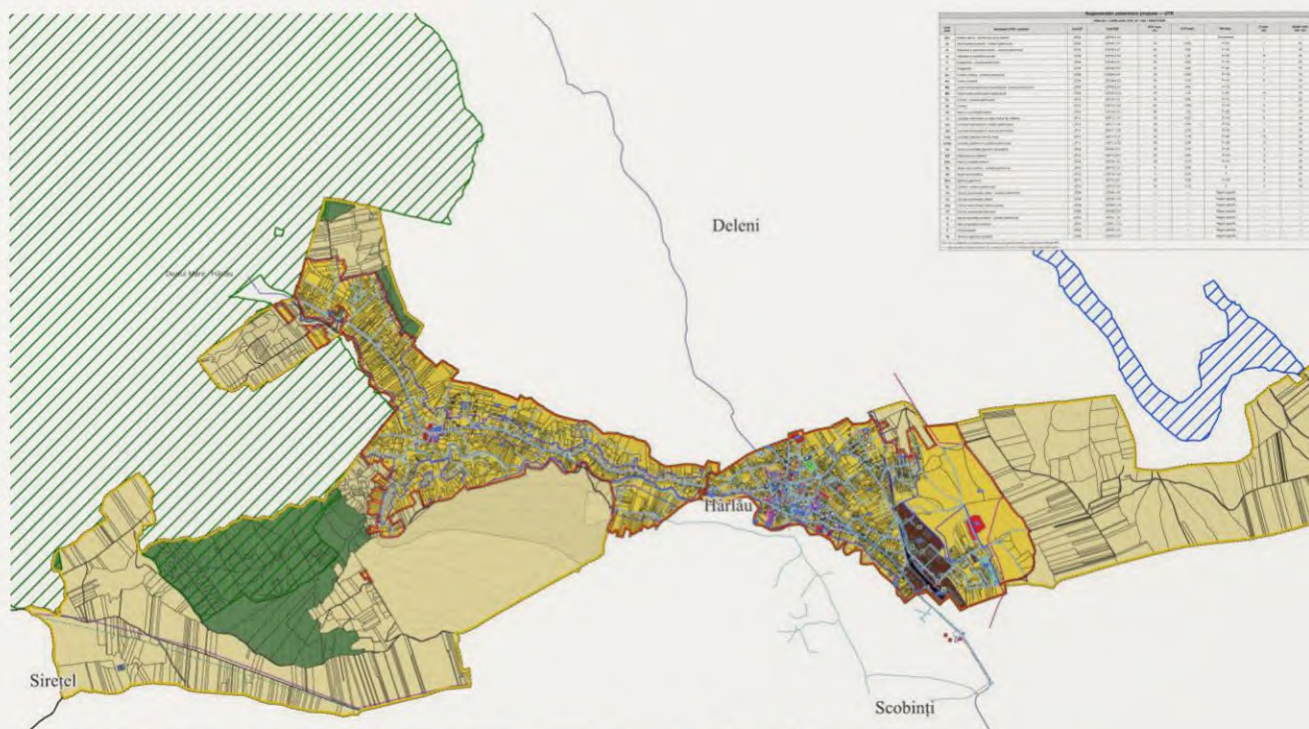
3.8.1 Limita intravilanului propus

Intravilanul propus acoperă 885,82 ha, respectiv 25,18% din suprafața de 3.517,86 ha a UAT. Extravilanul rezultat este de 2.632,04 ha. Limita se interpretează împreună cu zonificarea, UTR și condiționările suprapuse; ea nu este un contur uniform de construibilitate. Pentru fiecare investiție contează funcțiunea admisă, accesul, echiparea și restricțiile aferente amplasamentului.

Tabel 15. Modificarea intravilanului și a extravilanului

Indicator	Existent (ha)	Propus (ha)	Modificare (ha)
Intravilan	594,78	885,82	+291,04
Extravilan	2.923,08	2.632,04	-291,04
Total UAT	3.517,86	3.517,86	0,00
Introduceri în intravilan	—	297,05	—
Retrageri propuse din intravilan	—	6,01	—

Introducerile și retragerile sunt suprafețe de diferență între limite și nu se adaugă bilanțului funcțional. Diferența lor produce creșterea netă de 291,04 ha. Suprafețele sunt calculate geometric în sistem Stereo 70; tabelele publică valori rotunjite la două zecimale. Diferențele de câte 0,01 ha dintre suma celulelor afișate și totalurile calculate pot proveni din rotunjire, fără modificarea suprafețelor de bază.



Figură 12. Organizarea intravilanului propus și zonificarea funcțională. Extras RU1.

3.8.2. Zonificarea funcțională propusă

Tabel 16. Bilanț funcțional comparativ la nivelul întregului UAT

Cod	Zonă funcțională	Existent (ha)	Propus (ha)	Δ (ha)	Propus (%)
ZF01	Zonă aflată permanent sub ape	0,00	27,14	+27,14	0,77
ZF02	Fond forestier	306,44	306,44	0,00	8,71
ZF03	Terenuri agricole	2.501,23	2.272,45	-228,78	64,60
ZF04	Unități agrozootehnice	2,44	2,36	-0,08	0,07
ZF05	Echipare tehnico-edilitară	1,39	1,39	0,00	0,04
ZF06	Căi de comunicație și transporturi	92,33	92,72	+0,39	2,64
ZF08	Zonă mixtă	2,03	2,03	0,00	0,06
ZF09	Zonă instituții publice	11,54	11,54	0,00	0,33
ZF10	Zonă comerț și servicii	3,54	10,70	+7,17	0,30
ZF11	Zonă locuințe și funcțiuni complementare	556,35	750,51	+194,16	21,33
ZF12	Zonă unități industriale și de depozitare	33,90	33,90	0,00	0,96
ZF13	Zonă gospodării comunale	4,11	4,11	0,00	0,12
ZF14	Zonă spații verzi, sport și agrement	2,58	2,58	0,00	0,07
TOTAL	Unitate administrativ-teritorială	3.517,86	3.517,86	0,00	100,00



Tabel 17. Bilanț funcțional în limitele intravilanelor comparate

Cod	Zonă funcțională	Existent (ha)	Propus (ha)	Δ (ha)	Propus (%)
ZF01	Zonă aflată permanent sub ape	0,00	9,55	+9,55	1,08
ZF02	Fond forestier	2,29	0,00	-2,29	0,00
ZF03	Terenuri agricole	18,69	0,07	-18,62	0,01
ZF04	Unități agrozootehnice	2,44	2,36	-0,08	0,27
ZF05	Echipare tehnico-edilitară	1,33	1,39	+0,06	0,16
ZF06	Căi de comunicație și transporturi	53,97	59,11	+5,14	6,67
ZF08	Zonă mixtă	2,03	2,03	0,00	0,23
ZF09	Zonă instituții publice	11,31	11,54	+0,23	1,30
ZF10	Zonă comerț și servicii	3,54	10,70	+7,17	1,21
ZF11	Zonă locuințe și funcțiuni complementare	459,49	748,48	+288,99	84,50
ZF12	Zonă unități industriale și de depozitare	33,01	33,90	+0,88	3,83
ZF13	Zonă gospodării comunale	4,11	4,11	0,00	0,46
ZF14	Zonă spații verzi, sport și agrement	2,58	2,58	0,00	0,29
TOTAL	Intravilan	594,78	885,82	+291,04	100,00

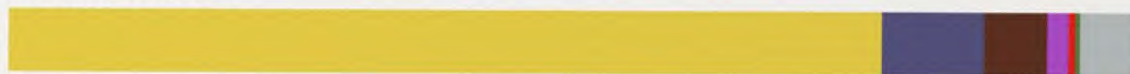
Primul tabel compară clasificările pe aceeași întindere administrativă. Al doilea măsoară fiecare clasificare în propria limită de intravilan; modificările sale includ atât schimbări funcționale, cât și efectul deplasării limitei. Din acest motiv, creșterea locuirii cu 288,99 ha în intravilan nu se confundă cu schimbarea netă de 194,16 ha a aceleiași funcțiuni la nivelul UAT. Niciunul dintre aceste bilanțuri nu reprezintă suprafața clădirilor ori numărul loturilor construibile.

Apele sunt individualizate în propunere ca ZF01, cu 27,14 ha la nivelul UAT și 9,55 ha în intravilan. Lipsa unei clase separate în clasificarea existentă se explică prin modul de încadrare a suportului comparat. Diferența contabilă nu indică realizarea unor noi suprafețe de apă. De asemenea, diferențele foarte mici ale unor clase pot rezulta din racordarea conturilor; ele nu sunt descrise drept investiții sau schimbări fizice semnificative.



STRUCTURA INTRAVILANULUI: EXISTENT / PROPUȘ

EXISTENT · 594,78 ha



PROPUȘ · 885,82 ha



Locuire și funcțiuni complementare

Industrie și depozitare

Comerț și servicii

Alte funcțiuni

Circulații și transporturi

Instituții publice

Spații verzi, sport, agrement

Procente în propria limită de intravilan. Diferențele includ efectul modificării limitei.

Figură 13. Structura funcțională în limitele intravilanului existent și propus. Corelare cu bilanțul teritorial și planșele SE1 și RU1.

3.8.3. Structura detaliată a principalelor zone funcționale

Locuirea se diferențiază prin Li, Lid și Lic pentru ȧesuturile individuale și prin Lcm/Lcmp pentru zonele colective existente. Hârlău și Pârcovaci au regimuri distincte de intensitate și înălțime. Funcțiunile centrale nu sunt reunite artificial într-o singură pată de culoare: administrația, sănătatea, educația, cultura și cultele își păstrează funcția și regimul. UTR Zci delimitează incintele istorice de cult și cultură, fără a schimba parcurile sau locuirea în funcțiune centrală generică. Căile de comunicație includ Cr pentru traseele rutiere, Crp pentru completările propuse și Cf pentru infrastructura feroviară. Funcțiunea de transport nu se deduce din întreaga suprafață a culoarelor de protecție. Ed1 delimitează incintele tehnice, în timp ce conductele, liniile și servituțiile acestora sunt reprezentări și condiționări distincte. A, F și Ta se mențin ca regimuri de specialitate pentru ape, fond forestier și terenuri agricole ori grădini.

3.8.4. Semnificația structurii funcționale propuse

Rezerva rezidențială este disproporționat de mare față de creșterea dotărilor, a circulațiilor și a spațiilor verzi delimitate. Ponderea locuirii ajunge la 84,50% din intravilan, în timp ce ZF14 rămâne la aproximativ 0,29%. Acest raport impune ca operațiunile de dezvoltare să rezerve efectiv teren pentru dotări, spațiu public și vegetație, înaintea fragmentării în loturi. Procentele minime de spațiu verde pe parcelă contribuie la calitatea locuirii, dar nu înlocuiesc parcurile și spațiile verzi accesibile publicului.

Cele 2,58 ha încadrate în ZF14 includ spații verzi, sport și agrement; ele nu reprezintă automat suprafața completă din registrul local al spațiilor verzi. Nici vegetația privată, nici pădurea din extravilan nu pot fi însumate fără criterii pentru a demonstra conformarea intravilanului. PUG fundamentează, în consecință, un program de inventariere și constituire a unei rețele de spații verzi publice, corelat cu regenerarea și cu viitoarele sectoare de locuire.

3.8.5. Integrarea zonelor de reglementare suplimentară

ZRS completează regimul funcțional și se aplică numai suprafețelor intersectate. O parcelă poate fi simultan în Li, în protecția patrimoniului și într-un perimetru de condiționare geotehnică. În această situație, indicatorii Li nu anulează celelalte condiții. Suprafețele ZRS nu se adună la bilanțul funcțional și nu se totalizează între coduri, deoarece există suprapuneri. Regula de utilizare a acestora este detaliată la 3.12.4.



3.8.6. Condiții pentru implementarea intravilanului propus

Fiecare sector de dezvoltare trebuie să dispună de o organizare coerentă a circulației, de soluții pentru apă, canalizare și pluvial, de condiții geotehnice compatibile și de terenuri pentru funcțiunile publice necesare. Înaintea parcelărilor se stabilesc traseele continue ale străzilor și rețelelor, amplasamentele tehnice și modalitățile de realizare și întreținere a lucrărilor. Un acces îngust sau o servitute individuală nu justifică o operațiune care necesită infrastructură pentru un întreg front de dezvoltare.

Dimensionarea și activarea rezervei se susțin prin inventarierea terenurilor și locuințelor disponibile în țesutul existent, analiza gospodăriilor și a cererii, precum și prin compararea costului infrastructurii pe sectoare. Bilanțul de suprafețe nu substituie această fundamentare a necesarului. Rezultatele trebuie să determine ordinea de urbanizare și, după caz, recalibrarea rezervei, astfel încât introducerile să rămână proporționale cu nevoile și cu resursele de implementare.

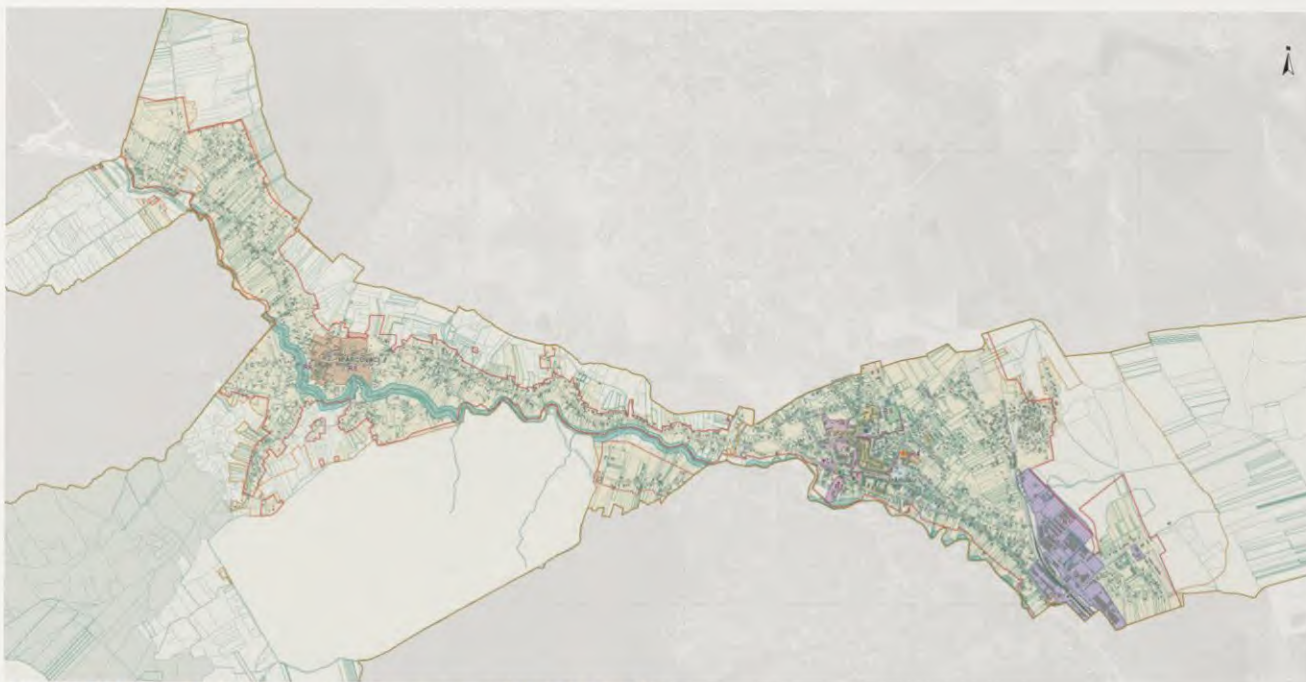
În sectoarele sensibile se analizează stabilitatea la scara versantului și evacuarea apelor înaintea soluțiilor de fundare pentru clădiri. Lucrările de drenaj sau consolidare nu se fragmentează arbitrar între parcele dacă efectul lor este colectiv. Implementarea păstrează posibilitatea de a amâna ori reduce ocuparea unui sector atunci când costul sau riscul nu poate fi rezolvat prin soluția tehnică și administrativă propusă.

3.8.7 Zone și operațiuni de restructurare și regenerare urbană

Planșa RG1 diferențiază opt direcții de intervenție. Delimitările sunt perimetre de programare și coordonare, nu schimbări automate de funcțiune sau proceduri de expropriere. Ele permit reunirea lucrărilor de clădiri, spațiu public, rețele și mobilitate într-o operațiune coerentă. Raportarea la UTR și ZRS se păstrează în interiorul fiecărui perimetru. [P01]

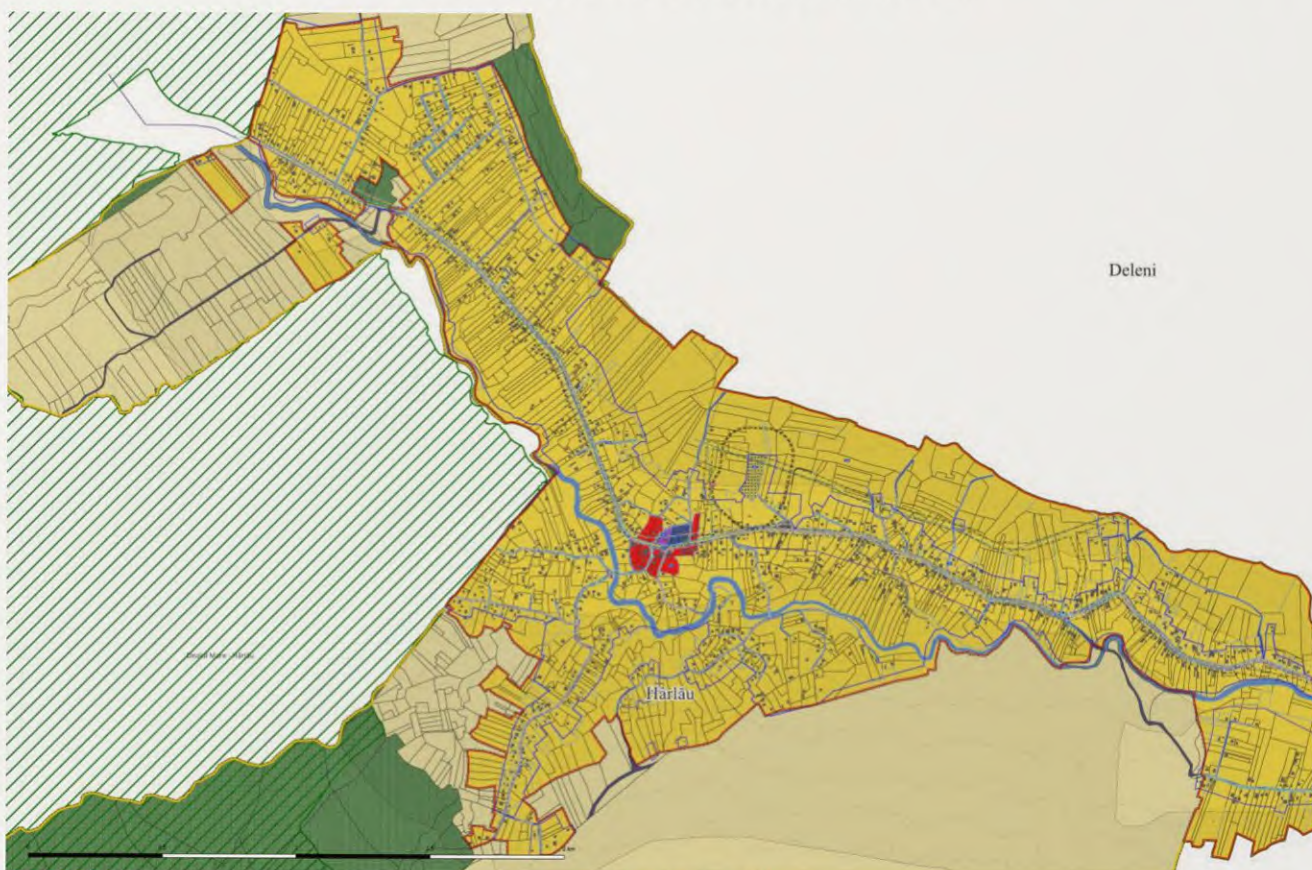
Tabel 18. Sinteza operațiunilor de regenerare

Cod	Perimetru	Suprafață orientativă (ha)	Intervenție principală
R1	Nucleu istoric și parcuri	3,10	Conservare, legături pietonale, spații publice și interpretare culturală
R2	Centru civic	4,34	Accesibilitate, vegetație și ordonarea staționării
R3	Zone de locuințe colective	6,88	Spații comune, siguranță pietonală și echipare
R4	Piață	0,70	Accese, aprovizionare, salubritate și organizarea utilizărilor
R5	Platforme economice	33,90	Reutilizare, acces tehnic și compatibilitate cu vecinătățile
R6	Coridorul Bahluiului	Perimetru de studiu	Continuitate ecologică, drenaj și amenajări compatibile cu apa
R7	Sport și agrement	1,26	Modernizare și legături pietonale/velo
R8	Centru Pârcovaci	13,79	Dotări de proximitate și spațiu civic adaptat țesutului rural



Figură 14. Perimetre și intervenții de regenerare urbană. Extras RG1.

R1 nu se echivalează cu o zonă construită protejată instituită, iar R6 nu stabilește prin lățimea desenată o zonă legală de interdicție sau un contur de inundabilitate. În R5, reutilizarea incintelor începe cu analiza situației lor concrete; o etichetă de regenerare nu presupune abandonul tuturor activităților. În R8, modernizarea spațiului public se corelează cu stabilitatea terenului și cu accesibilitatea dotărilor, păstrând scara redusă a construcțiilor.



Figură 15. Zonificarea funcțională propusă pentru Pârcovaci. Detaliu din RU04.



3.9 Măsurî în zonele cu riscuri naturale

3.9.1. Zone cu risc de inundații

Valea Bahluiului este analizată în relație cu hărțile oficiale de hazard și risc la inundații și cu condițiile administratorului bazinal. Sectorul APSFR 11-A040F, Bahlui aval Pârcovaci—amonte Bahlueț, constituie o referință pentru consultarea cartărilor Ciclului II. Nu se deduce întinderea inundabilității dintr-o bandă constantă trasată pe lângă albie. Acumularea Pârcovaci se află în afara UAT Hârlău și se tratează ca element al sistemului hidrotehnic teritorial, fără atribuirea întregii sale suprafețe bilanțului orașului.

Obiectivele noi evită reducerea secțiunilor de scurgere și blocarea traseelor naturale ale apelor. Podețele, podurile și traversările de rețele se dimensionează prin studii și proiecte de specialitate; amenajarea malurilor păstrează accesul pentru întreținere și intervenție. Construcțiile vulnerabile, platformele impermeabile extinse și depozitățile susceptibile de antrenare la viituri se amplasează în raport cu regimul hidrologic și cu avizul de gospodărire a apelor.

La scara străzii se propun continuitatea șanțurilor și rigolelor, întreținerea podețelor, puncte de control al colmatării și soluții de retenție acolo unde terenul le permite. Creșterea suprafeței construite trebuie însoțită de reducerea debitelor de vârf evacuate spre rețeaua existentă. Relația dintre drenajul pluvial și stabilitatea versanților este tratată unitar, fiind o condiție pentru dezvoltarea Pârcovaciului și a zonelor marginale.

3.9.2. Condiții geotehnice și terenuri sensibile

Perimetrele de condiționare asociate alunecărilor însumează 518,50 ha în UAT și intersectează 260,94 ha din intravilanul propus, adică aproximativ 29,46% din acesta. Ele trebuie utilizate pentru selectarea investigațiilor și condițiilor de construire, fără atribuirea automată a unui grad de hazard activ fiecărei parcele. Cartarea de vulnerabilitate, harta de risc, indiciile de instabilitate și studiul geotehnic de amplasament au funcții diferite.

În UTR Lid din Pârcovaci, circa 125,11 ha se află în suprapunere cu aceste perimetre. În Lid Hârlău suprapunerea este de circa 2,76 ha. Diferența justifică etapizări distincte și exclude o regulă de construire uniformă pentru toate terenurile de dezvoltare. În sectoarele cu expunere importantă se fundamentează mai întâi posibilitatea urbanizării, inclusiv efectul cumulat al săpăturilor, încărcărilor, drumurilor, infiltrațiilor și evacuării apelor.

Măsurile urmăresc colectarea controlată a apelor de pe versanți și din platformele construite, evitarea deversărilor spre proprietățile din aval, limitarea terasărilor și menținerea vegetației cu rol de stabilizare. Soluțiile de infiltrare a apelor pluviale nu se aplică automat pe terenuri sensibile: ele se aleg în funcție de condițiile hidrogeologice și de stabilitate. Acolo unde este necesară o soluție colectivă de drenaj, aceasta precedă ocuparea sectorului.

Studiile pentru autorizare stabilesc adâncimea și sistemul de fundare, nivelul apei subterane, stabilitatea locală și, după caz, stabilitatea ansamblului de versant. Ele nu pot fi înlocuite de indicatorul procentual de suprapunere din UTR. Când rezultatul tehnic nu permite realizarea în siguranță a funcțiunii propuse, soluția urbanistică se adaptează, fără a considera POT și CUT drept obligație de consumare a capacității maxime.

Risc seismic și intervenții asupra fondului construit

Proiectarea și intervențiile asupra clădirilor respectă reglementările seismice aplicabile funcțiunii și amplasamentului. Memoriul nu stabilește clasa de risc seismic a construcțiilor în absența expertizei. Prioritatea autorității locale este inventarierea și evaluarea clădirilor publice și a celor cu vulnerabilități cunoscute, corelând lucrările de consolidare cu eficiența energetică și cu cerințele de protecție a patrimoniului. Fațadele, împrejurimile și elementele nestructurale din spațiile intens circulate fac parte din programul de siguranță.

Integrarea măsurilor în aplicarea PUG

Condițiile de risc se preiau în certificarea regimului amplasamentului, în documentațiile urbanistice și în proiectele de investiții. Pentru sectoarele de dezvoltare se urmărește existența unei soluții complete de acces, pluvial și echipare, înaintea etapelor de parcelare și construire. Monitorizarea include incidentele de instabilitate, colmatarea și eroziunea,



comportarea lucrărilor de drenaj și efectele unor episoade pluviometrice intense. Rezultatele pot modifica ordinea investițiilor și intensitatea de utilizare a terenului.

3.10 Dezvoltarea echipării edilitare

Echiparea edilitară este o condiție a dezvoltării compacte și a calității locuirii. Pentru Hârlău și Pârcovaci, prioritatea constă în funcționarea coerentă a sistemelor din teritoriile construite, completarea legăturilor și corelarea noilor fronturi cu soluțiile de alimentare, evacuare și întreținere. Setul RT1–RT9 diferențiază trei familii de rețele și trei sectoare: Pârcovaci, zona de legătură și Hârlău. Această organizare susține o programare comună cu lucrările stradale, astfel încât modernizarea carosabilului, a trotuarelor și a spațiului plantat să fie precedată de clarificarea culoarelor tehnice. [P01]
Limita intravilanului propus nu echivalează cu existența capacității de racordare. Ocuparea zonelor Lid se corelează cu soluțiile tehnice ale operatorilor, cu condițiile geotehnice și cu o etapizare care favorizează completările în țesutul existent. Pentru terenurile sensibile din Pârcovaci sunt necesare soluții de drenaj și stabilitate înaintea extinderii rețelilor și a construirii. Datele operatorilor și planșele se utilizează potrivit statutului lor: cartarea orientativă a instalațiilor permite coordonarea urbanistică, iar poziția și capacitatea necesare execuției se confirmă prin documentațiile de specialitate. [P01]

3.10.1 Alimentarea cu apă

Propunerile pentru apă se raportează la conductele de aducțiune și distribuție, hidranți, cămine și celelalte obiective reprezentate în RT1–RT3. Datele provenite de la operator în 2025 oferă un suport orientativ pentru corelarea urbanistică. În Hârlău se urmăresc continuitatea pe străzile secundare, accesul la echipamente și coordonarea cu zonele de dezvoltare. În Pârcovaci și în zona de legătură se analizează succesiunea lucrărilor pe sectoare, cu verificarea presiunii, a diferențelor de nivel și a posibilității de alimentare a noilor fronturi. [P01]

Programul PR02 include confirmarea traseelor și a stării instalațiilor, stabilirea necesarului pe etape și alegerea intervențiilor de reabilitare sau extindere împreună cu operatorul. Necesitatea unor rezervoare, stații de pompare ori mărimi de capacitate se justifică prin bilanțuri de consum și verificări hidraulice. Prioritizarea urmărește populația deja stabilită, dotările publice și completarea zonelor apropiate de rețea. Accesul pentru exploatare și întreținere se păstrează în raport cu parcelarul, iar traversările se coordonează cu administratorii drumurilor și apelor.

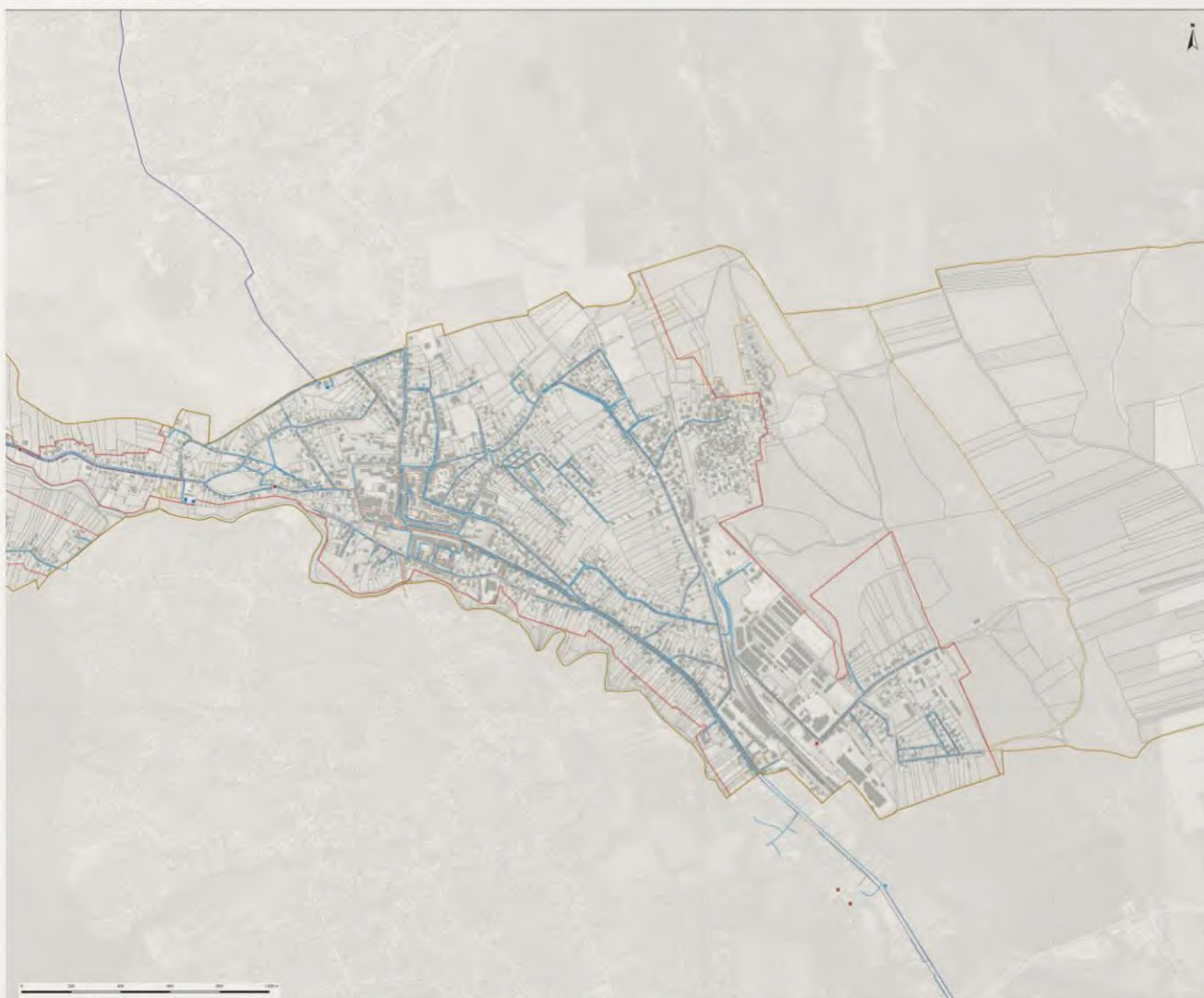
3.10.2 Canalizarea și epurarea apelor uzate

Dezvoltarea canalizării se tratează simultan cu alimentarea cu apă, pentru a evita ocuparea unor fronturi fără o soluție sigură de colectare și evacuare a apelor uzate. RT1–RT3 reprezintă trasee și obiective ale sistemului, care se corelează cu străzile și relieful. Propunerile urmăresc completarea legăturilor dintre tronsoanele principale și străzile secundare, accesul la cămine și organizarea etapelor de racordare. Pentru Pârcovaci, analiza topografică și geotehnică este esențială în alegerea traseului și în gestionarea apei pe versanți. [P01]

Înaintea extinderilor se elaborează un bilanț al debitelor menajere, al aporturilor economice și al încărcării instalațiilor de transport și epurare. Datele măsurate și confirmarea operatorului fundamentează eventuala necesitate de modernizare, pompare sau extindere a capacității. Soluțiile se aleg pentru întreaga zonă deservită, cu acces pentru întreținere și posibilitatea unei exploatare durabile. Noile activități economice se corelează cu caracteristicile apelor evacuate și cu condițiile de preluare. PUG nu transformă prezența unui traseu pe planșă într-o confirmare a capacității de epurare pentru toate dezvoltările propuse.



RT3 / APĂ ȘI CANALIZARE / HÂRLĂU - Sectorul estic / SCARA 1:5.000



Figură 16. Alimentare cu apă și canalizare în Hârlău. Detaliu din RT3; traseele se confirmă la proiectarea lucrărilor.

3.10.3 Apele pluviale și gospodărirea apelor

Scurgerea pluvială se organizează la nivelul bazinelor mici și al relației dintre terenuri, străzi și cursurile de apă. Intervențiile asupra drumurilor se proiectează împreună cu rigolele, podețele, traversările și punctele de descărcare. În teritoriile propuse pentru dezvoltare se păstrează traseele naturale de scurgere și se examinează efectul suprafețelor impermeabilizate asupra zonelor din aval. În Pârcovaci, evacuarea controlată a apei se corelează cu stabilitatea terenului; infiltrarea nu se adoptă automat ca soluție pe un amplasament sensibil. [P01]

Programul propus favorizează suprafețele permeabile, vegetația și retenția locală numai acolo unde condițiile terenului și ale apei subterane permit. Amenajările din coridorul Bahlui se fundamentează prin verificări hidraulice și de mediu, cu păstrarea accesului la albie și la lucrările de apărare. Banda de analiză utilizată pentru R6 nu stabilește o lățime legală de protecție. Descărcările, traversările și lucrările de mal se detaliază cu administratorul apelor, iar spațiile publice propuse se adaptează condițiilor reale de inundabilitate și întreținere.

3.10.4 Alimentarea cu energie electrică

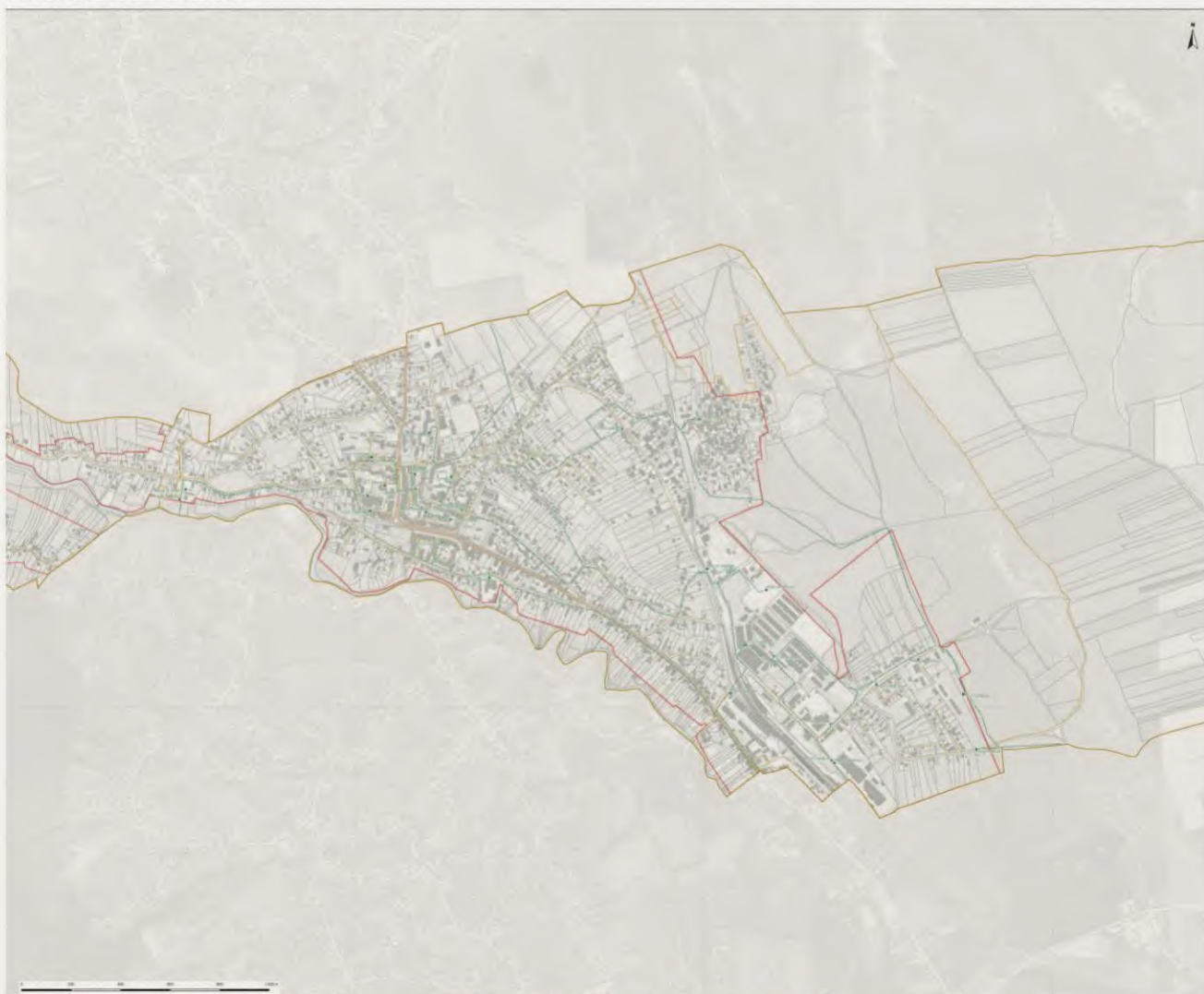
RT7–RT9 disting liniile aeriene și subterane, nivelurile de tensiune și echipamentele de transformare sau conectare. În Hârlău, concentrarea echipamentelor și a ramificațiilor se tratează împreună cu structura stradală; în Pârcovaci și în zona de legătură se urmărește continuitatea alimentării pe etapele de dezvoltare. Programul PR03 include verificarea



necesarului de putere pentru locuire, dotări și activități, în relație cu posibilitățile confirmate de operator. Amplasarea unor posturi noi sau modernizarea celor existente se justifică prin studiul de soluție. [P01]

Culoarele instalațiilor se păstrează libere pentru exploatare și intervenție. Modernizarea străzilor creează cadrul pentru coordonarea lucrărilor electrice cu celelalte utilități, cu iluminatul și cu vegetația. Îngroparea ori relocarea unor trasee se examinează ca soluții de proiect, în funcție de condițiile tehnice și de regimul terenurilor. În zona istorică și în proximitatea spațiilor verzi, integrarea echipamentelor urmărește protejarea perspectivei, a arborilor și a acceselor. Dimensionarea pentru noile dezvoltări se raportează la necesarul etapizat, evitând rezervări și ocupări fără justificarea serviciului.

RT9 - ENERGIE ELECTRICĂ - HÂRLĂU - Sistemul rutier / SCARA 1:5.000



Figură 17. Linii și echipamente electrice cartate în Hârlău. Detaliu din RT9, octombrie 2026.

3.10.5 Alimentarea cu gaze naturale

RT4–RT6 diferențiază transportul gazelor, racordul la stația de reglare-măsurare și distribuția locală. Legenda menționează explicit repere de distribuție și propuneri provenite din PUG anterior. Aceste categorii se păstrează distincte atunci când se fundamentează investiții noi. Programul PR04 începe prin confirmarea situației cu operatorii și prin identificarea instalațiilor, a culoarelor și a acceselor de întreținere. În Hârlău se urmărește compatibilitatea cu fronturile construite și cu activitățile; în Pâncovaci, orice extindere se corelează cu cererea și cu soluțiile alternative de energie. [P01]

Nu se presupune că extinderea intravilanului impune o extindere integrală a rețelei de gaze. Alegerea soluției de alimentare se bazează pe necesar, eficiența clădirilor, costuri de exploatare și posibilitatea unor alternative. Instalațiile de transport și stația de reglare-măsurare își păstrează condițiile proprii de funcționare și acces. Noile străzi se coordonează



cu acestea încă din faza de parcelare, iar traversările și lucrările în vecinătate se fundamentează prin soluțiile tehnice și acordurile necesare.

3.10.6 Telecomunicații și infrastructură digitală

Reperul de telecomunicații din RT4–RT6 provine din PUG anterior și servește corelării de ansamblu. Pentru programarea investițiilor se solicită operatorilor configurația actuală și necesarul de dezvoltare. Obiectivul urbanistic este rezervarea unor culoare coordonate în spațiul stradal, cu acces la cămine și echipamente și cu evitarea intervențiilor repetate după reabilitarea drumurilor. În zona de legătură Hârlău–Pârcovaci, infrastructura digitală se urmărește împreună cu celelalte servicii, pentru continuitatea deservirii dotărilor și a activităților. [P01]

La clădirile și spațiile publice propuse se prevăd soluții pentru comunicații, gestiunea instalațiilor și informarea utilizatorilor, adaptate nevoii reale a fiecărui obiectiv. Echipamentele se integrează cu atenție în zona de patrimoniu și în peisaj, iar amplasarea lor se corelează cu accesul de întreținere și cu funcționarea celorlalte utilități. Modernizarea nu este exprimată printr-un procent de acoperire presupus; ea se verifică prin posibilitatea de conectare și prin serviciile confirmate la amplasament.

3.10.7 Alimentarea cu energie termică și utilizarea surselor regenerabile

Programul propus urmărește reducerea necesarului de energie al clădirilor înaintea dimensionării unor capacități suplimentare de alimentare. În ansamblurile de locuințe colective R3 și la dotările din R2, reabilitarea anvelopei, reglajul instalațiilor și gestionarea consumurilor se tratează împreună. Alegerea soluțiilor individuale ori comune se fundamentează prin audituri și proiecte adaptate clădirilor. Memoriul nu atribuie orașului un sistem centralizat de termoficare care nu este reprezentat și confirmat prin sursele utilizate. [P01]

Utilizarea energiei regenerabile se analizează la clădirile publice, la dotări și în incintele economice, cu verificarea structurii, a rețelei electrice și a compatibilității urbanistice. În nucleul istoric și în contexte de patrimoniu, integrarea vizuală și condițiile de protecție fac parte din soluție. Pentru terenurile noi, performanța energetică și posibilitatea unor sisteme cu necesar redus de combustibil se discută în faza de proiectare. Nu se rezervă automat terenuri agricole ori forestiere pentru instalații energetice doar prin invocarea unui obiectiv general de decarbonizare.

3.10.8 Salubritatea și gestionarea deșeurilor

Gestionarea deșeurilor se corelează cu organizarea spațiilor publice, a locuirii și a activităților economice. Pentru Hârlău și Pârcovaci se propun puncte de colectare accesibile utilizatorilor și vehiculelor de serviciu, amplasate astfel încât să poată fi întreținute și să nu blocheze traseele pietonale ori scurgerea apelor. Reorganizarea curților colective, pieței și centrului comunitar oferă ocazia unei integrări coerente a colectării separate. Numărul, capacitatea și tipurile punctelor se stabilesc cu operatorul și cu sistemul județean, pe baza populației și a fluxurilor efectiv deservite.

Proiectele de regenerare includ gestionarea deșeurilor de construcții și posibilitatea reutilizării materialelor adecvate. Pentru activitățile productive se verifică fluxurile specifice și condițiile de stocare în incintă. Programul nu presupune realizarea unui depozit municipal nou. Amplasamentele de colectare și eventualele instalații de tratare se fundamentează prin documentații proprii, cu acces, terenuri și condiții de mediu clarificate. Organizarea serviciului se urmărește atât în centru, cât și în zonele cu acces mai dificil din Pârcovaci, în relație cu intervențiile asupra drumurilor.

3.10.9 Lucrări executate, investiții în derulare și intervenții propuse

În aplicarea PUG se menține distincția dintre instalațiile documentate de operator, reperele istorice și propunerile urbanistice. O lucrare este consemnată ca executată sau în derulare numai pe baza documentelor și a confirmării titularului; aceeași regulă se aplică extinderilor preluate din documentații anterioare. Actualizarea informației se face înaintea stabilirii etapelor de ocupare a terenurilor, pentru a corela limitele de serviciu, capacitatea și calendarul lucrărilor.



Programul de mai jos ordonează tipurile de intervenție, fără a atribui contracte sau finanțări care nu sunt confirmate.
[P01]

Tabel 19. Coordonarea intervențiilor edilitare propuse

Program	Primul pas	Condiție pentru extindere	Corelare spațială
PR02 / apă-canal	Confirmare operator, verificare hidraulică	Soluție comună de alimentare și evacuare	RT1–RT3; străzi și zone Lid
PR03 / electric	Necesar de putere și studiu de soluție	Capacitate și culoar confirmate	RT7–RT9; dotări și activități
PR04 / gaze-telecom	Verificarea reperelor istorice	Soluție actuală confirmată de operator	RT4–RT6; culoare stradale
Drenaj / toate programele	Analiză de bazin și teren	Evacuare compatibilă cu stabilitatea	Pârcovaci, versanți, Bahlui

3.10.10 Condiții pentru fostul depozit de deșeuri închis

Strategia de dezvoltare teritorială Hârlău 2023–2027, în versiunea actualizată în 2024, consemnează închiderea depozitului urban neconform Hârlău prin sistemul de management integrat al deșeurilor al județului Iași. Închiderea nu elimină obligațiile aferente urmăririi postînchidere. Terenul și zona de influență se tratează potrivit documentelor de închidere, programului de monitorizare și condițiilor autorității de mediu. PUG nu atribuie o suprafață, un perimetru cadastral sau un certificat de închidere care nu rezultă din documentele analizate. [T04, capitolul Managementul deșeurilor]

Orice propunere care privește un teren utilizat pentru depozitarea, colectarea ori tratarea deșeurilor pornește de la identificarea amplasamentului și a situației sale de mediu. Pentru un eventual teren cu utilizare istorică se clarifică starea solului, lucrările de închidere și monitorizare, dacă acestea sunt aplicabile, și compatibilitatea cu noua funcțiune. Reutilizarea unui asemenea amplasament se fundamentează printr-un proiect distinct, cu localizarea și documentele specifice clarificate, înaintea stabilirii noii funcțiuni. [P01]

Înaintea rezervării unei noi facilități se analizează integrarea în sistemul de gestionare a deșeurilor, accesul vehiculelor, relația cu locuirea și apele, precum și regimul terenurilor. Proiectele de spațiu verde sau agrement nu se amplasează pe terenuri cu utilizare potențial incompatibilă numai pe baza unei schimbări de culoare în plan. Pentru platformele economice R5, verificarea istoricului de utilizare și a eventualelor condiții de mediu este o etapă de fundamentare a fiecărei intervenții; ea nu presupune că toate platformele sunt abandonate ori contaminate.

3.11 Protecția mediului

3.11.1 Condiții generale de implementare

Măsurile de mediu sunt integrate în alegerea amplasamentelor, în etapizarea echipării și în modul de utilizare a parcelelor. Ele urmăresc reducerea expunerii populației, păstrarea funcțiilor ecologice ale apei și vegetației și limitarea consumului nejustificat de teren. Memoriul formulează cadrul urbanistic al acestor măsuri; rezultatul procedurii de evaluare de mediu și condițiile autorității competente se integrează în documentația pentru aprobare. Nu se echivalează existența unui studiu cu emiterea unui aviz de mediu.

3.11.2. Măsuri pentru protecția aerului și reducerea emisiilor

PUG favorizează servicii de proximitate, deplasări pietonale și velo, accesibilitatea transportului public și modernizarea energetică a clădirilor. Aceste intervenții reduc dependența de călătorii auto pentru deplasările scurte. În incintele



economice se asigură controlul pulberilor și al emisiilor după procesele efective, iar depozitățile și aprovizionarea nu se transferă în spațiul stradal. Pentru șantiere se organizează accesul, curățarea căilor de rulare și protejarea vecinătăților.

3.11.3 Măsurile pentru protecția apelor de suprafață și subterane

Extinderea locuirii se corelează cu alimentarea cu apă și cu evacuarea și tratarea apelor uzate. Rețeaua pluvială se organizează distinct de cea menajeră, după soluția tehnică a sistemului. Sunt prioritare eliminarea deversărilor necontrolate, protejarea captărilor și accesul pentru întreținerea conductelor. Amenajările din vecinătatea Bahluiului păstrează funcția hidrologică și ecologică a coridorului, fără îngustări dictate exclusiv de utilizarea terenului.

3.11.4. Măsurile pentru protecția solului, subsolului și utilizarea durabilă a terenurilor

Prioritatea acordată reutilizării incintelor și completării țesutului existent reduce presiunea asupra terenurilor agricole. Organizarea șantierelor include separarea și reutilizarea stratului vegetal unde condițiile o permit, protecția împotriva scurgerilor de combustibili și gestionarea materialelor. Pentru reconversii economice se investighează istoricul utilizării înaintea introducerii unor funcțiuni sensibile. Nu se atribuie tuturor platformelor o contaminare nedovedită și nu se autorizează utilizări sensibile doar pe baza schimbării codului funcțional.

3.11.5. Măsurile pentru biodiversitate și conectivitate ecologică

Se păstrează continuitatea vegetației de pe lângă cursurile de apă, legăturile cu fondul forestier și arborii valoroși din spațiile publice și incinte. Traseele de recreere trebuie să evite fragmentarea habitatelor și intervențiile masive asupra malurilor. Regimul ariilor naturale protejate se aplică după delimitările și actele oficiale incidente; vecinătatea unei resurse naturale sau prezența unei acumulări nu demonstrează, singură, statutul de arie protejată.

3.11.6. Măsurile pentru protecția peisajului și dezvoltarea infrastructurii verzi-albastre

Infrastructura verde-albastră propusă leagă parcurile centrale, spațiile verzi de cartier, incintele de sport, centrul Pâcovaci și coridorul Bahluiului. Realizarea ei cere teren disponibil și administrare, nu numai un traseu desenat. În noile sectoare de locuire se rezervă spații plantate accesibile publicului, conectate cu străzile și dotările, evitând amplasarea exclusivă pe resturi de teren greu utilizabile. Se folosesc specii adaptate și soluții cu cost de întreținere compatibil cu capacitatea locală. Vegetația din grădini și procentul verde pe parcelă au rol de confort și retenție, dar nu înlocuiesc rețeaua publică. Fondul forestier își păstrează regimul silvic și nu este transformat contabil în parc. Intervențiile în peisajul cultural din jurul monumentelor păstrează perspectivele, scara volumelor și caracterul materialelor, astfel încât vegetația nouă, iluminatul și mobilierul să sprijine lectura patrimoniului.

3.11.7 Măsurile de adaptare la schimbările climatice

Soluțiile propuse urmăresc umbrirea traseelor pietonale și a locurilor de așteptare, reducerea suprafețelor mineralizate inutile, colectarea controlată a pluvialului și creșterea robusteții rețelelor. Pe versanți, retenția și infiltrarea se aleg numai după evaluarea efectului asupra stabilității. Modernizarea spațiilor publice include puncte de repaus, acces la dotări și suprafețe permeabile unde condițiile terenului permit. Vulnerabilitatea climatică se reduce prin investiții coerente în drenaj, vegetație și întreținere, nu printr-un singur tip de amenajare.

3.11.8. Măsurile pentru populație, sănătate și confort

Compatibilitatea locuirii cu activitățile economice, cimitirele, utilitățile și infrastructurile se evaluează prin condițiile de funcționare și protecțiile aplicabile. Dotările pentru copii, persoane vârstnice și persoane cu dizabilități necesită trasee sigure și spații de așteptare accesibile. Parcările și aprovizionarea nu trebuie să obțină accesul pietonal sau intervenția de urgență. Spațiile dintre clădirile colective se tratează ca parte a mediului de locuire, cu vegetație și utilizări compatibile, nu exclusiv ca rezervă de staționare.



3.11.9. Măsurile pentru zgomot și vibrații

De-a lungul infrastructurilor și în vecinătatea incintelor economice se limitează amplasarea funcțiunilor sensibile fără analiza expunerii. Măsurile pot include organizarea acceselor și a programelor de aprovizionare, distanțe și ecranări adecvate, soluții constructive și distribuția funcțiunilor în incintă. O fâșie plantată nu se consideră automat o soluție acustică suficientă. Pentru transport se favorizează viteze compatibile cu țesutul traversat și întreținerea suprafețelor de rulare.

3.11.10. Măsurile pentru deșeuri și utilizarea eficientă a resurselor

Se asigură spații accesibile pentru colectarea separată, trasee de colectare și compatibilitatea platformelor cu locuirea. Amplasamentele se dimensionează după numărul de utilizatori și sistemul de operare, păstrând accesul autospecialelor și cerințele sanitare. Proiectele de regenerare includ gestionarea deșeurilor de construcții și demolări, reutilizarea materialelor compatibile și eliminarea depozitărilor necontrolate. Sistemul local se corelează cu planificarea județeană și cu operatorii, fără a presupune existența unor capacități sau investiții neconfirmate.

3.11.11. Măsurile pentru patrimoniul cultural și peisajul cultural

Intervențiile asupra monumentelor și în zonele lor de protecție urmează regimul de specialitate. PUG urmărește conservarea ansamblului format de monument, parcelă, spațiu public și perspective. UTR Zci, Lic și Lcmp diferențiază răspunsul urbanistic, iar suprapunerea ZRS05 adaugă condițiile de protecție. Valorizarea culturală se face prin accesibilitate, întreținere și utilizări compatibile, fără a transforma patrimoniul într-un argument pentru densificare sau ocuparea spațiilor verzi.

3.11.12. Măsurile pentru bunurile materiale și reziliența infrastructurii

Extinderile de rețele trebuie să rămână accesibile pentru întreținere și să nu fie blocate de construcții, împrejurimi sau plantații incompatibile. Amplasarea echipamentelor ține seama de riscul de inundare și de instabilitate, iar lucrările rutiere se corelează cu intervențiile edilitare. Această coordonare reduce refacerea repetată a străzilor și permite menținerea serviciilor în timpul execuției. Instituțiile publice prioritizează intervențiile care deservesc populația existentă și obiectivele esențiale.

3.11.13 Program minim de monitorizare aferent măsurilor

Tabel 20. Monitorizarea efectelor implementării PUG

Temă	Indicator urmărit	Periodicitate propusă	Utilizare în decizie
Urbanizare	Suprafață de sector cu acces și utilități funcționale; locuințe ocupate	Anual	Activarea etapelor de dezvoltare
Spații verzi	Suprafață inventariată și accesibilă publicului; arbori păstrați/plantați	Anual	Rezervarea și amenajarea terenurilor
Apă și pluvial	Racordări, incidente de deversare, puncte de colmatare/inundare	Anual și după evenimente	Prioritizarea rețelelor și întreținerii
Stabilitate	Incidente, lucrări de drenaj și comportarea sectoarelor sensibile	După evenimente și în programele de urmărire	Adaptarea condițiilor de construire



Temă	Indicator urmărit	Periodicitate propusă	Utilizare în decizie
Mobilitate	Continuitate trotuare/velo, opriri accesibile, incidente rutiere	Anual	Ordinea intervențiilor CT
Patrimoniu	Starea obiectivelor și intervenții avizate în perimetrele protejate	Anual	Programarea conservării și spațiului public

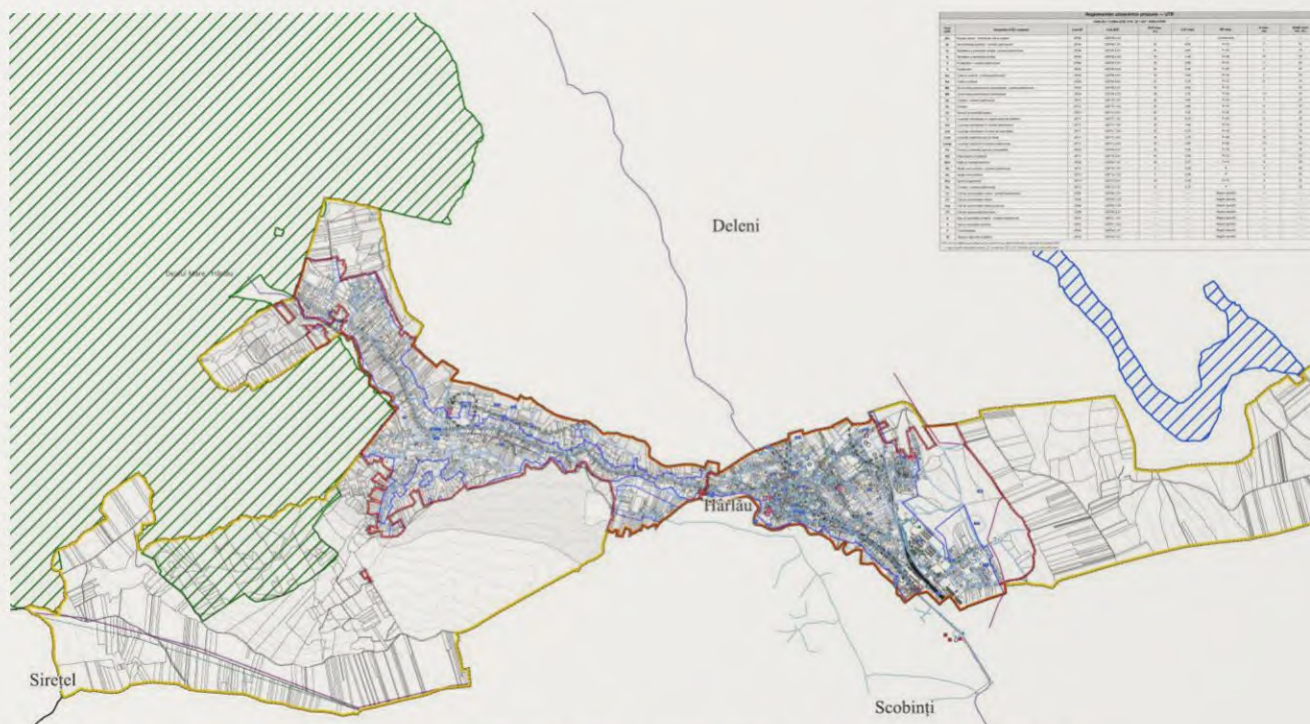
Monitorizarea se coordonează de autoritatea locală, cu date de la operatori, administratori și instituțiile competente. Valorile inițiale se stabilesc pentru indicatorul efectiv măsurat; lipsa unui inventar nu se înlocuiește printr-o valoare zero. Rezultatele se folosesc pentru programarea investițiilor și pentru evaluarea necesității de actualizare a documentației.

3.12 Reglementări urbanistice

3.12.1 Structura reglementării

Reglementarea propusă se construiește pe trei niveluri: zona funcțională ZF, subzona funcțională SZF și UTR, completate de condiționările ZRS. Zonificarea atribuie utilizarea dominantă a terenului; UTR diferențiază caracterul construit și intensitatea; ZRS adaugă condițiile de protecție și siguranță. Un indicator de ocupare nu poate anula o interdicție sau o condiție rezultată din regimul patrimoniului, al apelor ori al infrastructurii.

În intravilan sunt delimitate 44 de înregistrări teritoriale, 33 în Hârlău și 11 în Pârcovaci, grupate în 25 de familii de UTR. Codurile sunt cele scurte folosite în planșe: Li, Lid, Lic, M2, Zci și celelalte familii. Același cod poate avea variante locale, diferențiate prin denumirea subzonei și prin identificatorul SZF. Astfel se păstrează lizibilitatea hărții fără pierderea corespondenței dintre geometrie și indicatorii detaiați.



Figură 18. Unitățile teritoriale de referință și relația cu țesuturile existente și zonele de dezvoltare. Extras RU5.

3.12.2 Sinteză comparativă a indicatorilor UTR

Valorile din tabel reprezintă propuneri ale PUG pentru clădiri și se aplică împreună cu toate celelalte condiții ale amplasamentului. POT este exprimat în procente, CUT în m² suprafață desfășurată pe m² teren, Hmax în metri, iar verdele



minim în procente din parcelă. Pentru regimurile de specialitate și pentru nucleul istoric, semnul „—” indică lipsa unui plafon numeric generic, nu un drept de construire nelimitat și nici o valoare zero. Suprafața UTR nu se confundă cu suprafața construibilă.

Tabel 21. Indicatorii propuși pe UTR și variante locale

UTR	Localitate / caracter	SZF	Arie (ha)	POT (%)	CUT	RHmax	Hmax (m)	Verde (%)
A	Hârlău / patrimoniu	SZF01.1.01	1,26	—	—	Regim de specialitate	—	—
A	Hârlău	SZF01.1.02	1,89	—	—	Regim de specialitate	—	—
A	Pârcovaci	SZF01.1.03	6,40	—	—	Regim de specialitate	—	—
Cf	Hârlău	SZF06.2.01	7,18	—	—	Regim de specialitate	—	—
Cr	Hârlău / patrimoniu	SZF06.1.01	5,82	—	—	Regim de specialitate	—	—
Cr	Hârlău	SZF06.1.02	26,65	—	—	Regim de specialitate	—	—
Cr	Pârcovaci	SZF06.1.03	19,07	—	—	Regim de specialitate	—	—
Crp	Hârlău	SZF06.1.05	0,27	—	—	Regim de specialitate	—	—
Crp	Pârcovaci	SZF06.1.06	0,12	—	—	Regim de specialitate	—	—
Ed1	Hârlău	SZF05.1.01	1,39	35	0,70	P+1E	8	20
F	Hârlău	SZF02.1.01	0,00	—	—	Regim de specialitate	—	—
F	Pârcovaci	SZF02.1.02	0,00	—	—	Regim de specialitate	—	—
Fa	Hârlău	SZF04.2.01	2,36	35	0,50	P+1E	9	30
Gc	Hârlău / patrimoniu	SZF13.1.01	3,12	10	0,10	P	5	30
Gc	Pârcovaci	SZF13.1.02	1,00	10	0,10	P	5	30
Icc	Hârlău / patrimoniu	SZF09.4.01	1,61	30	0,60	P+1E	7	30
Icc	Hârlău	SZF09.4.02	0,29	35	0,70	P+1E	8	30
Icc	Pârcovaci	SZF09.4.03	0,22	30	0,60	P+1E	7	30
Ii	Hârlău / patrimoniu	SZF09.3.01	2,32	30	0,60	P+1E	7	40
Ii	Hârlău	SZF09.3.02	0,87	30	0,90	P+2E	11	40



UTR	Localitate / caracter	SZF	Arie (ha)	POT (%)	CUT	RHmax	Hmax (m)	Verde (%)
li	Pârcovaci	SZF09.3.03	0,48	30	0,60	P+1E	7	40
In2	Hârlău	SZF12.2.01	33,90	45	0,60	P+1E	12	20
lp	Hârlău / patrimoniu	SZF09.1.01	1,39	30	0,60	P+1E	7	30
ls	Hârlău / patrimoniu	SZF09.2.01	2,00	30	0,60	P+1E	7	35
ls	Hârlău	SZF09.2.02	0,34	35	1,40	P+3E	14	35
Lcm	Hârlău	SZF11.2.01	1,00	35	1,75	P+4E	16	30
Lcmp	Hârlău / patrimoniu	SZF11.2.02	5,87	30	0,90	P+2E	10	35
Li	Hârlău	SZF11.1.01	156,54	35	0,70	P+1E	8	35
Li	Pârcovaci	SZF11.1.02	255,91	30	0,60	P+1E	7	40
Lic	Hârlău / patrimoniu	SZF11.1.04	42,22	30	0,60	P+1E	7	35
Lid	Hârlău / dezvoltare	SZF11.1.05	127,40	35	0,70	P+1E	8	40
Lid	Pârcovaci / dezvoltare	SZF11.1.06	159,53	30	0,60	P+1E	7	40
M2	Hârlău / patrimoniu	SZF08.2.01	0,11	30	0,60	P+1E	7	30
M2	Hârlău	SZF08.2.02	1,92	35	1,05	P+2E	10	30
Sv	Hârlău / patrimoniu	SZF14.1.01	1,13	5	0,05	P	4	90
Sv	Hârlău	SZF14.1.02	0,19	5	0,05	P	4	90
Svs	Hârlău	SZF14.2.01	1,26	20	0,30	P+1E	8	50
Ta	Hârlău	SZF03.1.01	0,00	—	—	Regim de specialitate	—	—
Ta	Pârcovaci	SZF03.1.02	0,07	—	—	Regim de specialitate	—	—
Zc	Hârlău / patrimoniu	SZF10.1.01	2,11	30	0,60	P+1E	7	20
Zc	Hârlău	SZF10.1.02	4,43	40	0,80	P+1E	8	20
Zc	Pârcovaci	SZF10.1.03	2,74	30	0,60	P+1E	7	30
Zci	Hârlău / patrimoniu	SZF09.4.04	2,00	—	—	Conservare și regim specific	—	—
Zs	Hârlău	SZF10.2.01	1,43	40	1,20	P+2E	11	25

Construcțiile existente legal care depășesc un indicator propus nu sunt declarate nelegale prin acest tabel. Regimul intervențiilor asupra lor se stabilește prin RLU și prin condițiile de specialitate. Plafoanele pentru noi intervenții nu autorizează automat supraetajarea, iar mansardarea nu se adaugă implicit unui RHmax care nu o cuprinde. Indicatorii se interpretează împreună, inclusiv cu înălțimea în metri și cu protejarea vecinătăților.



3.12.3 Fișe narative ale Unităților Teritoriale de Referință

UTR Li – Locuințe individuale cu regim redus de înălțime

Li consolidează țesuturile de locuire existente. În Hârlău se propun POT 35%, CUT 0,70, P+1E și Hmax 8 m; în Pârcovaci POT 30%, CUT 0,60, P+1E și Hmax 7 m. Diferența păstrează scara rurală și grădinile din Pârcovaci. Accesele și anexele nu trebuie să fragmenteze circulația publică ori să dirijeze apele către vecini. Funcțiunile complementare sunt acceptabile numai dacă nu afectează confortul și siguranța locuirii.

UTR Lid – Locuințe individuale în zone de dezvoltare

Lid are aceleași plafoane generale de intensitate ca Li în fiecare localitate, dar funcționează ca dezvoltare condiționată de echipare. În ambele localități se propune minimum 40% spațiu verde pe parcelă. Sectorizarea străzilor și rețelelor precedă fragmentarea în loturi. În Pârcovaci, suprapunerea importantă cu perimetrele geotehnice impune studii și soluții la scara versantului; indicii de construire nu pot fi folosiți pentru a ocoli această condiție.

UTR Lic – Locuințe individuale în context patrimonial

Lic păstrează scara locuirii din contextul monumentelor, cu POT 30%, CUT 0,60, P+1E, Hmax 7 m și minimum 35% spațiu verde. Intervențiile urmăresc frontul, proporția volumelor, acoperirea și materialele, în raport cu valorile protejate. Un lot aflat în Lic nu dobândește prin simpla respectare a POT dreptul de a altera perspectivele sau cadrul monumentelor. Demolările, extinderile și reconstrucțiile respectă regimul de protecție aplicabil.

UTR Lcm – Locuințe colective mici și medii

Lcm este limitat la țesuturile colective identificate în Hârlău, cu POT 35%, CUT 1,75, P+4E și Hmax 16 m. Nu se extinde ca regulă generală în Pârcovaci și nu justifică ocuparea spațiilor comune dintre blocuri. Se mențin accesul de intervenție, iluminarea și ventilarea, suprafețele plantate și parcare organizată. Orice completare necesită analiza ansamblului, astfel încât indicatorul pe parcelă să nu producă o densificare incompatibilă cu vecinătățile.

UTR Lcmp – Locuințe colective în context patrimonial

Lcmp tratează separat locuirea colectivă din contextul protejat: POT 30%, CUT 0,90, P+2E, Hmax 10 m și minimum 35% verde. Aceste valori sunt plafoane pentru intervenții noi în context, nu constatări asupra tuturor clădirilor existente. Regenerarea urmărește spațiul public, accesibilitatea și calitatea fondului construit. Eventualele intervenții la clădiri care au deja un regim mai mare sunt evaluate individual, cu păstrarea legalității și a cerințelor de protecție.

UTR M2 – Zonă mixtă predominant rezidențială

M2 permite asocierea locuirii cu servicii compatibile. Varianta obișnuită are POT 35%, CUT 1,05, P+2E și Hmax 10 m; cea din context patrimonial are POT 30%, CUT 0,60, P+1E și Hmax 7 m. Activitățile cu aprovizionare grea, zgomot sau emisii incompatibile nu devin admisibile prin eticheta mixt. Organizarea acceselor și a parării este parte a operațiunii, iar spațiul public păstrează continuitatea pietonală.

UTR Zci – Nucleu istoric de cult și cultură

Zci delimitează incintele istorice de cult și cultură, în ZF09. Regimul urmărește conservarea și punerea în valoare a ansamblurilor și nu atribuie POT/CUT numeric generic. Orice completare depinde de studiul și avizele de specialitate. Delimitarea UTR este o propunere urbanistică; ea nu se prezintă drept instituire a unei zone construite protejate printr-un act distinct. Funcțiunile și protecțiile existente se mențin.

UTR Ip – Administrație publică

Ip păstrează incintele administrației și condițiile lor de acces. Varianta locală din context patrimonial are POT 30%, CUT 0,60, P+1E și Hmax 7 m. Modernizarea trebuie să rezolve accesul fără bariere, spațiul de primire și siguranța utilizatorilor. Nu se deduce forma de proprietate exclusiv din funcțiunea administrativă; operațiunile asupra terenului se fundamentează pe evidențele juridice ale incintei.



UTR Is – Sănătate și asistență socială

Is diferențiază incintele obișnuite de cele din contextul patrimonial. Pentru primele se propun POT 35%, CUT 1,40, P+3E și Hmax 14 m; în contextul protejat, POT 30%, CUT 0,60, P+1E și Hmax 7 m. Accesul de urgență, separarea circuitelor și condițiile sanitare au prioritate asupra consumării indicilor. Atribuirea UTR nu stabilește administratorul sau apartenența la domeniul județean al unei instituții.

UTR Ii – Învățământ

Ii păstrează terenurile pentru educație și spațiile necesare funcționării lor. Se propune POT 30% și minimum 40% verde; regimul obișnuit din Hârlău este CUT 0,90, P+2E, Hmax 11 m, iar în contextul patrimonial și în Pârcovaci CUT 0,60, P+1E, Hmax 7 m. Extinderile se corelează cu accesul pietonal sigur, spațiile de recreere și programul instituției, fără a utiliza curțile exclusiv ca rezervă pentru noi volume.

UTR Icc – Culte și cultură

Icc menține funcțiile culturale și de cult din afara nucleului Zci. Regimul obișnuit din Hârlău este POT 35%, CUT 0,70, P+1E, Hmax 8 m; în contextul protejat și în Pârcovaci POT 30%, CUT 0,60, P+1E, Hmax 7 m. Înălțimea specifică a elementelor de cult se tratează prin soluția de specialitate și regimul de protecție, fără aplicarea mecanică a unui gabarit rezidențial. Funcțiunea de cult nu echivalează cu proprietate publică.

UTR Zc – Comerț

Zc organizează obiectivele comerciale și relația lor cu strada. În Hârlău obișnuit se propun POT 40%, CUT 0,80, P+1E și Hmax 8 m; în contextul patrimonial și în Pârcovaci POT 30%, CUT 0,60, P+1E și Hmax 7 m. Accesul clienților, aprovizionarea, colectarea deșeurilor și parcare se coordonează fără blocarea trotuarelor. Reconfigurarea pieței urmărește în primul rând funcționarea și calitatea spațiului public.

UTR Zs – Servicii și activități terțiare

Zs are POT 40%, CUT 1,20, P+2E, Hmax 11 m și minimum 25% spațiu verde. Se urmărește amplasarea serviciilor accesibile populației și a activităților terțiare compatibile cu orașul. Funcțiunile care necesită trafic greu ori produc efecte incompatibile se analizează distinct. Parcajele și accesul tehnic trebuie dimensionate după funcțiunea concretă și organizate în cadrul amplasamentului.

UTR Fa – Ferme și activități agricole compatibile

Fa menține activitățile agrozootehnice distincte de locuire, cu POT 35%, CUT 0,50, P+1E, Hmax 9 m și minimum 30% verde. Gabaritele instalațiilor tehnologice se stabilesc prin proiectele de specialitate. Funcționarea depinde de condițiile sanitare, de gestionarea dejecțiilor și apelor uzate și de compatibilitatea cu vecinătățile. Reducerea distanțelor sau introducerea funcțiunilor sensibile nu se justifică exclusiv prin respectarea indicatorilor.

UTR In2 – Depozitare și logistică

In2 acoperă platformele economice din Hârlău, cu POT 45%, CUT 0,60, P+1E, Hmax 12 m și minimum 20% verde. Se urmăresc accesul tehnic, spațiul pentru manevră și intervenție, controlul efectelor asupra vecinătăților și reutilizarea eficientă a incintelor. Reconvertirea către funcțiuni sensibile necesită analiza istoricului utilizărilor. Indicatorii nu legitimează activități cu impact incompatibil și nu constituie dovada existenței unui teren contaminat.

UTR Ed1 – Stații și instalații tehnice

Ed1 păstrează incintele necesare exploatării sistemelor edilitare. POT 35%, CUT 0,70, P+1E și Hmax 8 m se referă la clădirile de exploatare, nu la stâlpi, antene, rezervoare sau alte elemente cu gabarit tehnologic specific. Se păstrează accesul operatorului, protecțiile sanitare și tehnice și posibilitatea intervenției. Suprafața Ed1 nu reprezintă întinderea tuturor rețelelor liniare ori a serviciilor aferente.

UTR Gc – Cimitire

Gc propune POT 10%, CUT 0,10, parter și Hmax 5 m pentru clădirile auxiliare, cu minimum 30% spațiu verde. Aceste valori nu descriu gradul de ocupare cu morminte și nu permit utilizarea sanitară a terenurilor fără evaluarea specifică. Accesul,



circulațiile interioare, evacuarea apelor și relația cu locuirea se tratează prin documentațiile necesare. Protecția patrimonială a unor incinte se aplică suplimentar regimului sanitar.

UTR Sv – Spații verzi publice

Sv menține funcțiunea de parc și spațiu verde, cu POT 5%, CUT 0,05, parter, Hmax 4 m și minimum 90% verde. Construcțiile au rol auxiliar compatibil, iar suprafețele amenajate se corelează cu limitele legale aplicabile. Plafoanele nu justifică schimbarea destinației sau ocuparea cu parcuri. Arborii, solul vegetal, accesibilitatea și întreținerea sunt condiții ale intervenției, inclusiv în contextul istoric.

UTR Svs – Sport și agrement

Svs păstrează funcțiunile sportive și de agrement, cu POT 20%, CUT 0,30, P+1E, Hmax 8 m și minimum 50% verde. Accesul pietonal și velo este prioritar, iar staționarea se organizează fără sacrificarea suprafețelor necesare activităților în aer liber. Clădirile auxiliare, iluminatul și echipamentele se corelează cu vecinătățile rezidențiale și cu programul de funcționare.

UTR Cr – Căi de comunicație rutiere

Cr păstrează platforma și funcționarea infrastructurii rutiere. Nu se atribuie indicatori generici de clădiri care ar putea fi interpretați drept construibilitate a drumului. Profilele, vizibilitatea, accesele, trotuarele, traversările și rețelele se stabilesc prin proiecte coordonate cu administratorul. În zonele istorice se păstrează caracterul spațiului public, iar modernizarea urmărește siguranța tuturor utilizatorilor.

UTR Crp – Căi de comunicație rutiere propuse

Crp rezervă completările de tramă identificate în propunere. Delimitarea nu produce singură transferul proprietății sau deschiderea circulației publice. Sunt necesare documentațiile tehnice și operațiunile funciare, cu asigurarea continuității traseului și a infrastructurii. Regimul este de specialitate, fără POT/CUT numeric generic; eventualele ajustări de traseu păstrează scopul conexiunii și compatibilitatea cu vecinătățile.

UTR Cf – Căi de comunicație feroviare

Cf păstrează terenurile și funcția infrastructurii feroviare. Starea serviciului de transport nu permite conversia arbitrară a culoarului. Traversările și vecinătățile respectă condițiile administratorului, siguranța și protecția infrastructurii. Nu se propun indicatori rezidențiali sau comerciali pentru platforma feroviară, iar o eventuală operațiune de reconversie necesită temeiul și documentațiile sectoriale corespunzătoare.

UTR A – Ape și suprafețe acvatice

A păstrează regimul apelor și funcțiile hidrologice și ecologice. Nu are POT/CUT generic și nu este o rezervă pentru construire. Traversările, lucrările de mal și amenajările recreative se corelează cu regimul de gospodărire a apelor. Protecția patrimoniului sau suprapunerea cu perimetre geotehnice se aplică suplimentar acolo unde este incidentă. Individualizarea ZF01 în bilanț nu descrie o extindere fizică a apelor.

UTR F – Fond forestier

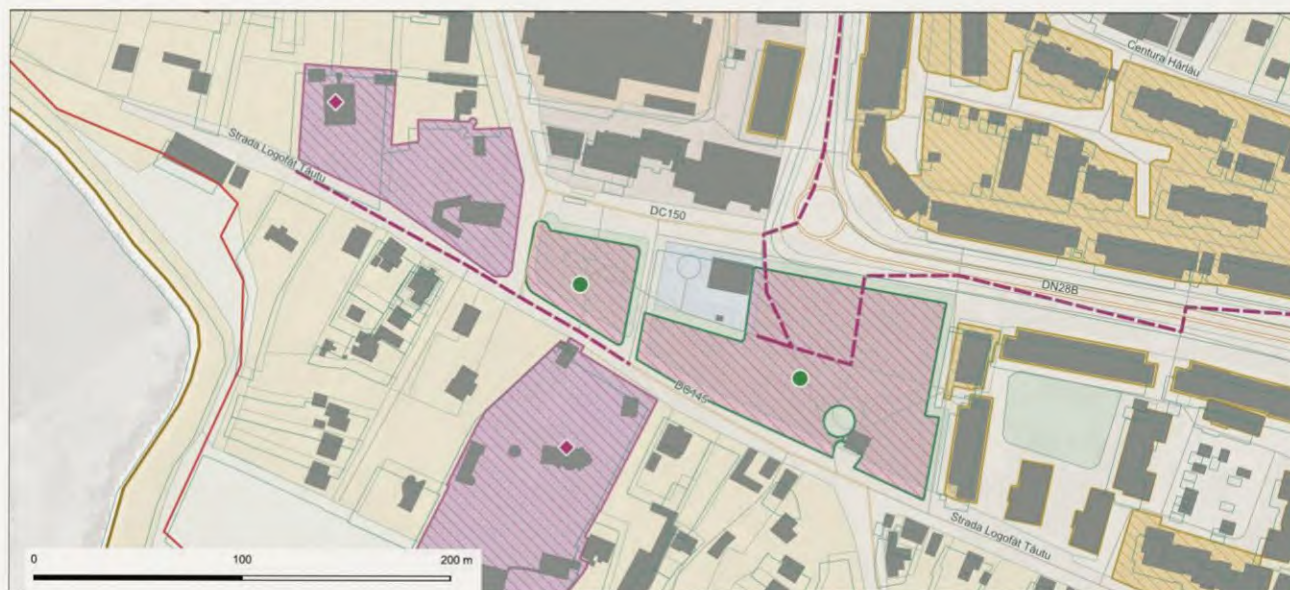
F păstrează regimul silvic și nu primește indicatori de urbanizare. Suprafețele reziduale foarte mici rezultate la contactul cu intravilanul nu justifică schimbarea destinației pădurii sau ocuparea ei cu construcții. Relația cu locuirea se rezolvă prin condițiile legale și tehnice aplicabile. Pădurea este o resursă de peisaj și biodiversitate, fără a fi însumată automat la spațiul verde public al intravilanului.

UTR Ta – Terenuri agricole și grădini

Ta păstrează suprafețele agricole ori de grădină rămase în intravilan, fără plafoane generice de clădiri. Regimul lor nu trebuie interpretat ca o eroare care impune urbanizarea integrală. Accesele agricole, drenajul și continuitatea grădinilor sunt păstrate, în special în Pârcovaci. Eventuala schimbare de utilizare se analizează în cadrul reglementărilor și procedurilor aplicabile, nu prin extrapolarea indicatorilor de pe parcelele Li învecinate.



NUCLEUL ISTORIC | 1:2.000



Intervenții propuse asupra spațiului public și acceselor

Figură 19. Nucleul istoric al Hârlăului: intervenții asupra spațiilor publice și acceselor. Detaliu din RG1.

3.12.4 Zone de reglementare suplimentară propuse

Regimurile suplimentare se aplică cumulativ pe porțiunile intersectate. Limitele lor se citesc după natura informației: protecție patrimonială, condiționare geotehnică, siguranța infrastructurii sau culoar de studiu tehnic. O reprezentare orientativă de rețea nu instituie prin ea însăși o servitute exactă de carte funciară. Delimitarea tehnică și condițiile operatorilor se transpun în proiectele și procedurile aplicabile fiecărui obiectiv.

Tabel 22. ZRS: obiectul protecției și efectul în reglementare

Cod	Domeniu	Condiții principale
ZRS05	Monumente istorice și situri arheologice	Conservare, perspective și intervenții corelate cu regimul de protecție și avizul de specialitate.
ZRS06	Perimetre asociate riscului de alunecare	Studiu geotehnic și de stabilitate, drenaj controlat, limitarea terasărilor; aplicare pe suprafața intersectată.
ZRS13	Siguranță și protecție feroviară	Menținerea funcționării, accesului și gabaritelor; condițiile administratorului.
ZRS14	Siguranță și protecție rutieră	Rezerve de platformă, vizibilitate și accese coordonate cu administratorul drumului.
ZRS19	Protecție sanitară a cimitirelor	Compatibilitatea vecinătăților și condițiile sanitare pentru funcțiuni sensibile.



Cod	Domeniu	Condiții principale
ZRS24	Culoar de studiu al distribuției de apă	Protejarea conductelor, acces pentru întreținere și corelare cu soluția operatorului; nu echivalează cu zonă sanitară instituită.
ZRS25	Linii și cabluri electrice	Gabarite, calculul culoarului și condițiile operatorului după tipul și modul efectiv de pozare.

Pentru rețelele de apă, culoarele derivate din trasee au rol de coordonare urbanistică și acces tehnic; nu înlocuiesc delimitarea zonelor sanitare și hidrogeologice stabilită prin documentația de specialitate. Pentru electricitate, lățimea unui culoar istoric nu se prezintă ca rezultat al unui calcul actual de siguranță. Pentru gaze și telecomunicații se păstrează condițiile de protejare și avizare fără inventarea unor perimetre care nu sunt fundamentate în setul cartografic.

Protecția apelor, eventualele condiții aeronautice și regimul ariilor naturale se aplică potrivit actelor și delimitărilor incidente chiar dacă nu există un poligon complet în sinteza ZRS. Nomenclatorul nu este completat prin echivalări arbitrare: Natura2000 se raportează la codul oficial ZRS01, iar ZRS03 desemnează arii de interes internațional. Menționarea acestor coduri nu afirmă existența unui sit pe un amplasament fără dovada delimitării sale.

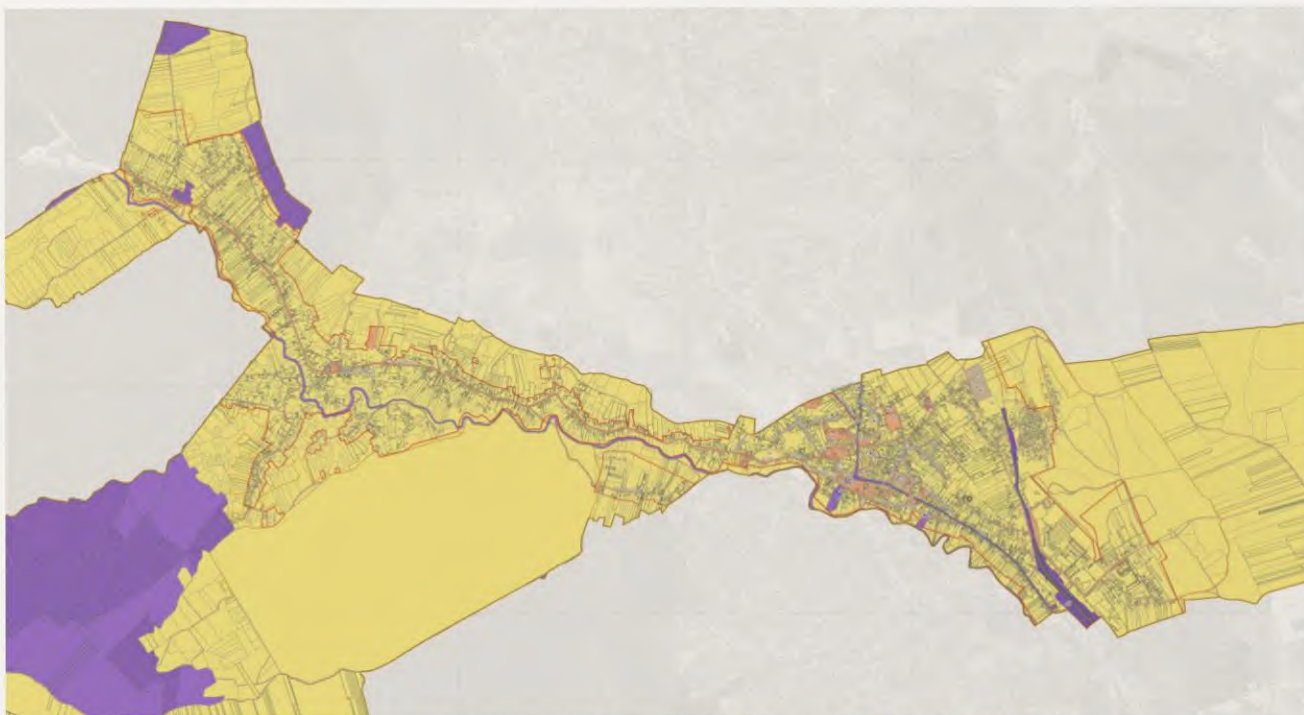
3.13 Obiective de utilitate publică

Programul de utilitate publică susține accesul la servicii, siguranța, echiparea edilitară și calitatea spațiului public. Pentru Hârlău și Pârcovaci, obiectivele sunt corelate cu direcțiile SD01, cu programul R1–R8 și cu intervențiile de mobilitate și utilități. Reprezentarea unui obiectiv în PUG exprimă interesul urbanistic și condițiile de realizare; operațiunile asupra terenurilor se stabilesc pe baza identificării cadastrale, a documentelor de proprietate și a proiectului de investiție. Se acordă prioritate amplasamentelor care pot deservi țesutul existent și completa servicii, înaintea ocupării unor terenuri noi. [P01; P02]

3.13.1 Regimul juridic al terenurilor

Planșele PT1 și PT2 prezintă o încadrare preliminară a proprietății și relația acesteia cu intravilanul, obiectivele și infrastructurile. Inventarul include 1.944 de identificatori cadastrali unici, dar identificarea unei geometrii și a numărului cadastral nu confirmă titularul dreptului sau numărul cărții funciare. În lipsa documentului explicit, aceste informații se verifică individual. Încadrarea funcțională a unui teren drept drum, școală, pădure, instituție ori spațiu de cult nu este utilizată ca dovadă suficientă a proprietății. [P02]

Pentru terenurile feroviare sunt documentate repere cadastrale care trebuie corelate cu administratorul și cu actele actuale. Suprafețele contradictorii dintr-o adresă nu sunt preluate ca bilanț oficial. Indiciile din amenajamentele silvice disting administrarea sau categoria de proprietate, fără a înlocui titlurile. În același mod, clasificarea A sau B a unui monument privește patrimoniul și nu stabilește proprietarul. Programul funciar propus folosește aceste informații pentru ordonarea verificărilor, cu păstrarea distinctă a situației documentate și a ipotezei de planificare. [P02]



Figură 20. Încadrarea preliminară a proprietății terenurilor în axa Hârlău-Pârcovaci. Detaliu din PT1; nu înlocuiește verificarea titlurilor.

3.13.2 Obiective, localizare și operațiuni funciare

Obiectivele urmăresc șase relații principale: accesul la dotări și transport, completarea infrastructurii, valorificarea patrimoniului, reabilitarea spațiilor comune, conectivitatea verde-albastră și rezervarea terenurilor pentru servicii viitoare. Amplasamentele din programul de regenerare oferă repere spațiale, iar soluția de investiție se delimitează după studiul fiecărei zone. În R1 și R2 se urmăresc legături pietonale și accesibilizarea dotărilor; în R4 organizarea pieței; în R7 sportul și recreerea; în R8 centrul comunitar al localității Pârcovaci. [P01]

Pentru drumurile D1–D3, opririle propuse și P01–P04 se verifică atât parcela obiectivului, cât și accesul necesar realizării și exploatării. La rețele, operațiunea poate privi un culoar, un drept de acces sau o suprafață punctuală pentru echipament. În R6 se verifică relația cu terenurile riverane, cu albia și cu lucrările de gospodărire a apelor, fără a echivala banda de analiză de 35 m cu o rezervare juridică. În R5, intervențiile publice se coordonează cu proprietarii și operatorii economici, fără prezumția transferului platformelor în domeniul public. [P02]

Tabel 23. Obiective și verificări funciare înaintea implementării

Tip de obiectiv	Repere locale	Operațiuni de clarificat	Condiție de detaliere
Acces și mobilitate	D1–D3; stații; P01–P04	Culoar, parcelă și acces	Administrator, teren și proiect
Rețele și echipamente	RT1–RT9	Culoar tehnic și acces de exploatare	Soluție operator și acte
Spații publice și dotări	R1, R2, R4, R7, R8	Limita intervenției și administrarea	Studiu de amplasament
Verde-albastru	R6; program PR19	Terenuri riverane și terenuri verzi	Ape, mediu, stabilitate
Regenerare economică	R5 / zona gării	Proprietate și compatibilități	Acorduri și acces logistic



3.13.3 Bilanțul obiectivelor propuse pe regim juridic

Bilanțul de utilitate publică se construiește din suprafețele efectiv necesare fiecărui proiect, după delimitarea și verificarea amplasamentelor. La această fază, ariile R1–R8 sunt perimetre de intervenție urbanistică, care pot cuprinde terenuri și titulari diferiți; ele nu reprezintă suprafețe de achiziționat. Nici suprafețele clasificate funcțional în PT1–PT2 nu sunt însumate ca inventar oficial al domeniului public. Separarea acestor niveluri evită supraestimarea terenului disponibil și permite stabilirea responsabilităților reale. [P02]

Pentru fiecare obiectiv se consemnează suprafața necesară, categoria de proprietate dovedită, administratorul, folosințele existente și operațiunea propusă. Se disting terenurile deja disponibile instituției responsabile, cele care cer acorduri de utilizare și cele pentru care trebuie fundamentată o operațiune de dobândire sau transfer. Când titlul nu este clarificat, proiectul rămâne în etapa de pregătire funciară. Ordinea de implementare favorizează intervențiile cu acces și terenuri clarificate, fără a înlătura necesitatea proiectelor importante care solicită o pregătire mai lungă.

3.13.4 Operațiuni juridice și tehnice necesare implementării

3.13.4.1 Verificarea și pregătirea cadastrală

Pregătirea fiecărui obiectiv începe prin corelarea amplasamentului tehnic cu limitele imobilelor, identificatorii cadastrali și documentele care susțin drepturile asupra terenului. Inventarul PUG cuprinde 1.944 de identificatori cadastrali unici, preluați din câmpul de identificare al sursei, fără completarea unor numere de carte funciară presupuse. Identificarea unei geometrii nu dovedește titularul dreptului. Parcelarul topografic și geometria cadastrală se utilizează ca suporturi distincte; diferențele dintre ele se clarifică prin documentația de specialitate și prin actele fiecărui imobil. [P02]

Fișa de pregătire va consemna limita intervenției, suprafața necesară, accesul, folosințele existente, titularii și administratorii documentați, sarcinile cunoscute și stadiul verificării. Se controlează suprapunerile, continuitatea accesului și relația cu terenurile vecine înaintea definitivării soluției. Pentru un drum sau o rețea sunt urmărite toate imobilele intersectate, inclusiv suprafețele necesare lucrărilor provizorii, întreținerii și intervenției. Pentru o dotare se verifică funcționarea întregii incinte, nu doar amprenta construcției propuse. Clasificarea funcțională din planșă nu suplinește documentele de proprietate. [P02]

La Hârlău, verificarea privește și terenurile feroviare identificate în documentele administratorului, contextul arheologic al nucleului istoric și terenurile riverane Bahluiului. Indiciile silvice se păstrează diferențiat pentru administrarea de stat și privată. Clasa A sau B a unui monument nu determină categoria proprietarului. Amplasamentele fără documente suficiente rămân în pregătire funciară până la clarificarea drepturilor și a accesului. PR20 coordonează acest proces cu programarea investițiilor, astfel încât proiectele tehnice să se bazeze pe o situație cadastrală și patrimonială verificabilă. [P02; P01]

3.13.4.2 Terenuri publice de interes local

Terenurile pentru intervenții de interes local se verifică în raport cu inventarul patrimonial și cu actele de deținere și administrare ale instituțiilor responsabile. Funcționarea unui drum, parc, școli sau a unei unități sanitare nu este folosită singură pentru a declara domeniul public al parcelei. Planșele PT1–PT2 reprezintă o încadrare preliminară, care orientează analiza și nu înlocuiește verificarea titlurilor. Pentru fiecare obiectiv se stabilesc limita efectiv necesară, utilizatorul actual, accesul și posibilitatea de întreținere după realizare. [P02]

Programul local acordă atenție spațiilor publice și dotărilor din nucleul istoric și parcurile centrale, centrul civic, piață, polul sportiv și centrul Pârcovaci. Reperele sunt R1, R2, R4, R7 și R8. Delimitările lor sunt perimetre de intervenție urbanistică și pot include mai mulți titulari; suprafața fiecărei zone nu este echivalată cu terenul disponibil pentru investiție. În R1 se corelează accesul public cu patrimoniul și regimul arheologic; în R4 funcționarea pieței cu aprovizionarea și salubritatea; în R8 dotările cu accesul și caracterul localității. [P01]

Pentru străzi, parcaje și opriri de transport se verifică legătura dintre terenul obiectivului și traseul public de acces. Modernizarea se coordonează cu rețelele și drenajul, pentru a evita intervențiile repetate asupra aceluiași spațiu. PR19



urmărește spațiile verzi publice, iar PR20 clarificarea și rezervarea amplasamentelor prin instrumentele aplicabile fiecărui caz. Proiectele sunt etapizate după utilitatea pentru populație, disponibilitatea terenului și maturitatea documentației. Costurile de exploatare, întreținerea și responsabilitatea administrării se precizează odată cu pregătirea investiției, inclusiv pentru intervențiile mici de proximitate. [P01; P02]

3.13.4.3 Terenuri publice de interes județean sau național

Obiectivele aflate în relație cu infrastructuri ori instituții de interes județean sau național necesită corelarea cu administratorii competenți și cu actele terenurilor. Pentru Hârlău sunt relevante DN28B, DJ281A, infrastructura feroviară și sistemele tehnice care deservește un teritoriu mai larg. Încadrarea funcțională sau nivelul instituțional al unui serviciu nu constituie, prin sine, dovada proprietății publice a tuturor terenurilor utilizate. Se disting titularul dreptului, administratorul, operatorul și beneficiarul investiției, care pot avea responsabilități diferite. [P02]

Documentele feroviare utilizate în inventarul juridic identifică reperele cadastrale 61240, 61946, 61951, 62014, 62043, 62724, 62723, 62730 și 62039. Aceste identificări se confruntă cu situația actuală și cu documentele administratorului înaintea intervențiilor. Adresa din 2025 conține valori incompatibile ale suprafeței, 86.616 mp și 86,61 ha; niciuna nu este transformată într-un bilanț oficial prin simpla preluare. Diferența de numerotare a liniei dintre corespondențele din 2025 și 2026 nu este interpretată ca schimbare de proprietate. Se păstrează distinct datele documentare și geometria analizată. [P02]

La modernizarea intersecțiilor, traversărilor, acceselor și rețelelor se delimitează suprafețele necesare și se solicită condițiile administratorilor pentru soluția concretă. Proiectul urmărește funcționarea infrastructurii, gabaritele, accesul de intervenție și compatibilitatea cu vecinătățile. Terenurile silvice ori cele aferente apelor se examinează potrivit categoriei și documentelor lor, fără generalizarea proprietății de stat. Dacă sunt necesare operațiuni între instituții, acestea sunt fundamentate separat, pe imobile identificate. PUG coordonează relațiile teritoriale și prioritățile, iar forma de deținere și administrare necesară investiției se clarifică înaintea realizării lucrărilor. [P02; P01]

3.13.4.4 Terenuri private afectate de obiective de interes public

Pentru terenurile private intersectate de obiective propuse, analiza pornește de la suprafața efectiv necesară și de la posibilitatea adaptării soluției tehnice. Un culoar de drum, o extindere de rețea, un acces de exploatare și o dotare publică pot cere forme diferite de utilizare a terenului. Fișa obiectivului va identifica imobilele, drepturile documentate, utilizările existente și persoanele ori instituțiile cu care trebuie clarificată disponibilitatea amplasamentului. Reprezentarea unei propuneri în PUG nu produce singură transferul proprietății și nu substituie documentațiile necesare unei eventuale proceduri de expropriere. [P02]

Pentru drumurile D1–D3, opririle propuse și parcajele P01–P04 se verifică atât terenul amenajării, cât și legăturile necesare accesului și executării. La utilități se urmăresc culoarele, amplasamentele punctuale și accesul pentru mentenanță. În coridorul Bahluiului, banda de 35 m utilizată pentru analiza regenerării are rol de studiu; aceasta nu constituie o rezervare juridică și nu stabilește singură un traseu executabil. În R5, intervențiile publice se coordonează cu proprietarii și operatorii economici, fără prezumția că întreaga platformă va fi dobândită de autoritatea locală. [P02]

Soluțiile se compară și prin impactul asupra folosințelor, acceselor și funcționării parcelor rămase. Se urmărește limitarea fragmentării terenurilor și evitarea creării unor loturi fără acces ori a unor sarcini tehnice neclarificate. Forma de dobândire sau de utilizare, acordurile și eventualele proceduri speciale se stabilesc prin documentația fiecărui proiect, după verificarea condițiilor aplicabile. Programarea investiției include timpul pentru clarificarea funciară și pentru coordonarea cu proprietarii. Până la finalizarea acestora, proiectul este păstrat în etapa de pregătire, cu stadiul real al disponibilității terenurilor consemnat explicit. [P02; P01]

3.13.4.5 Terenuri și investiții private

Investițiile private participă la dezvoltarea orașului prin locuire, servicii, producție, modernizarea incintelor și adaptarea fondului construit existent. Reglementarea funcțională exprimă utilizările și condițiile propuse, fără a identifica automat



proprietarul și fără a confirma disponibilitatea tuturor terenurilor pentru o investiție. Înaintea definitivării proiectului se corelează drepturile asupra parcelei cu accesul, rețelele, protecțiile existente și posibilitatea realizării lucrărilor necesare. Intervențiile din Hârlău și Pârcovaci se raportează la scara și caracterul țesutului în care sunt amplasate. [P01; P02]

Pentru zonele de dezvoltare rezidențială, parcelarea și etapele construirii se corelează cu continuitatea străzilor, drenajul și echiparea, evitând fronturile izolate ori dependente de accese insuficient clarificate. În țesutul existent, modernizarea se raportează la vecinătăți și la capacitatea infrastructurii. În contextul istoric sunt relevante atât monumentele, cât și ritmul parcelarului și fronturile construite. Schimbarea utilizării unei clădiri ori comasarea terenurilor se evaluează prin efectul asupra circulației, spațiului public și caracterului local, nu numai prin posibilitatea încadrării într-un indicator maxim. [P01; T09]

În platformele economice și vecinătatea gării, programul R5 urmărește restructurarea selectivă și compatibilizarea funcțiunilor. Perimetrul propus, de aproximativ 33,90 ha, nu reprezintă o suprafață confirmată ca abandonată, contaminată sau disponibilă integral unui singur investitor. Fiecare incintă se examinează prin utilizarea reală, drepturi, acces logistic, utilități și relația cu locuirea. Coordonarea lucrărilor private cu intervențiile publice poate îmbunătăți accesul și echiparea, însă responsabilitățile și contribuțiile se stabilesc prin instrumentele specifice proiectului. Bugetele, calendarul și finanțarea rămân individualizate, fără atribuirea unui angajament autorității sau proprietarului în lipsa documentelor care îl susțin. [P02; P01]

3.13.4.6 Implementare și monitorizare

Implementarea obiectivelor se organizează printr-un registru comun al proiectelor, amplasamentelor și operațiunilor funciare. Fiecărui obiectiv i se asociază un identificator, o localizare, instituția responsabilă, suprafața necesară, situația drepturilor, documentațiile tehnice, condițiile de avizare și stadiul pregătirii. Registrul diferențiază propunerea urbanistică, proiectarea, clarificarea terenului, finanțarea și execuția. Astfel, o arie R1–R8 sau o direcție SD01 nu este raportată ca investiție realizată numai pentru că figurează în planșă ori în programul de dezvoltare. [P01; P02]

Ordinea de implementare ține seama de nevoia de servicii, siguranță și echipare, dar și de posibilitatea reală de pregătire a terenului. Intervențiile cu acces și drepturi clarificate pot avansa, în timp ce obiectivele importante cu situații funciare complexe își păstrează locul în program și primesc o etapă distinctă de pregătire. PR20 coordonează clarificarea amplasamentelor, iar PR19 programul spațiilor verzi publice. Condițiile geotehnice, hidraulice, de patrimoniu și de exploatare sunt corelate cu soluția înaintea începerii lucrărilor. Lucrările de mobilitate și utilități se programează împreună acolo unde afectează același spațiu. [P01; P02]

Monitorizarea urmărește terenurile efectiv disponibile, proiectele ajunse la documentație tehnică, acordurile obținute, investițiile finanțate și lucrările realizate. După execuție se înregistrează administratorul, condițiile de întreținere și eventualele modificări cadastrale documentate. Pentru Hârlău și Pârcovaci se urmărește și rezultatul teritorial: acces la dotări, continuitatea traseelor, echiparea noilor dezvoltări și menținerea spațiilor verzi și a patrimoniului. Actualizarea datelor păstrează istoricul schimbărilor, fără a suprascrie starea inițială. Diferențele dintre proiect și situația de teren sunt analizate înaintea etapelor următoare, astfel încât programul să reflecte progresul real și problemele încă nerezolvate. [P01; P02]



4. Concluzii – Măsuri în continuare

4.1 Concluziile diagnosticului teritorial

Diagnosticul evidențiază un teritoriu cu două componente care trebuie dezvoltate împreună: Hârlău, nucleul urban de servicii și patrimoniu, și Pârcovaci, așezarea cu parcellar alungit și relație strânsă cu valea Bahluiului. Consolidarea orașului nu se rezumă la extinderea suprafeței construibile. Ea presupune folosirea mai eficientă a țesutului existent, îmbunătățirea accesului la dotări și creșterea continuității rețelelor și a spațiilor publice. Analizele funcționale identifică terenuri libere și fronturi care pot fi completate, dar și contacte între locuire, activități economice, ape și păduri care cer reguli diferențiate. [P01:SE2–SE5]

Din perspectiva populației, 10349 rezidenți în 2021, față de 10905 în 2011, indică un declin de 5,10%. Această evoluție nu justifică presupunerea unei creșteri demografice automate și nici un necesar locativ calculat din populația după domiciliu. În același timp, ponderea copiilor sub 15 ani, 21,93%, impune menținerea atenției pentru educație, spații de joc, acces pietonal și siguranță. Ponderea persoanelor de 65 ani și peste este 14,11%; serviciile sociale și medicale și accesibilitatea spațiului public trebuie urmărite în raport cu distribuția reală a populației. Diagnosticul demografic susține investiții în calitatea locuirii și a serviciilor și o activare prudentă a terenurilor propuse pentru dezvoltare. [T01; T02]

Creșterea intravilanului de la 594,78 ha la 885,82 ha reprezintă un plus net de 291,04 ha, rezultat din introduceri de 297,05 ha și retrageri de 6,01 ha. Este o modificare importantă a cadrului de dezvoltare și trebuie înțeleasă împreună cu zonificarea și condițiile fiecărui amplasament. Delimitarea propusă creează un cadru de planificare; utilizarea lui efectivă depinde de acces, rețele, proprietate, protecții și capacitatea de susținere a investițiilor. Într-un context demografic de scădere, prioritatea operațională rămâne completarea și echiparea sectoarelor legate de țesutul existent, cu evitarea ocupării dispersate a rezervelor.

Structura de reglementare cuprinde 44 înregistrări UTR, 33 în Hârlău și 11 în Pârcovaci, grupate în 25 familii funcționale. Diferențierea permite tratarea locuirii individuale și colective, activităților mixte și economice, dotărilor, circulațiilor, utilităților și spațiilor verzi potrivit contextului. Nucleul Zci are rol de incinte istorice de cult și cultură, iar sectoarele Lic și Lcmp se raportează la contextul protejat. Un indicator maxim nu înlătură cerințele de patrimoniu, retragerile, spațiile verzi, accesul sau condiționările terenului. Aplicarea regulilor se face prin identificarea UTR pe planșa corespunzătoare și prin verificarea regimurilor suprapuse. [P01:RU]

Culoarul Bahluiului și contactele cu vegetația și pădurile sunt, simultan, resurse de peisaj și spații care necesită prudență în dezvoltare. Perimetrele de condiționare geotehnică însumează 518,50 ha în UAT, din care 260,94 ha se suprapun intravilanului propus. Acestea nu sunt echivalente automat cu alunecări active sau cu un grad unic de risc. Pentru inundații, sectorul APSFR11-A040F și hărțile oficiale se corelează cu studiile locale și cu condițiile ABA. Coridoarele analitice ori de amenajare reprezentate pe planșe nu se transformă prin simpla lor lățime în distanțe legale de interdicție. [T07; T11]

Mobilitatea concentrează probleme de continuitate a străzilor, legături între Hârlău și Pârcovaci, traversări ale apelor și ale căii ferate, accesuri la parcele și siguranță în vecinătatea dotărilor. DN28B asigură conectarea teritorială, dar organizarea deplasărilor cotidiene necesită și trasee locale, pietonale și velo care să reducă dependența de deplasarea pe artera principală. Profilele și legăturile propuse trebuie verificate la nivelul proiectului, împreună cu spațiul disponibil, proprietatea, rețelele și condițiile administratorilor. [P01:IT1,SE4,CT1–CT3]

Echiparea edilitară trebuie să urmeze aceeași ordine teritorială ca dezvoltarea. Traseele de apă și canalizare, datele operatorului și necesarul de modernizare se corelează cu evacuarea apelor pluviale și cu capacitatea sistemelor. Pentru gaze și telecomunicații, elementele preluate din documentația precedentă au valoarea informațională indicată în legendă și nu confirmă execuția tuturor tronsoanelor. Amenajarea străzilor înaintea coordonării intervențiilor edilitare poate genera costuri și refaceri repetate; de aceea, planificarea lucrărilor trebuie să grupeze carosabilul, trotuarele, drenajul, iluminatul și rețelele. [P01:RT1–RT9]

Patrimoniul constituie un avantaj de dezvoltare și o responsabilitate de reglementare. Ansamblul Curții Domnești, monumentele de arhitectură și siturile din Hârlău și Pârcovaci cer protejarea relației cu parcellarul, traseele, perspectivele



și spațiile publice. Operațiunile de regenerare nu se reduc la reabilitarea fațadelor: ele trebuie să îmbunătățească accesul, utilizarea clădirilor, confortul și întreținerea spațiului public, respectând condițiile culturale și arheologice. Protecția nu presupune declararea automată a unei zone construite protejate aprobate sau atribuirea unui regim de proprietate pe baza clasei monumentului. [T09; T18–T22; P01:RG1]

4.2 Direcția de dezvoltare propusă

Direcția propusă este consolidarea unui oraș cu servicii accesibile, activități economice compatibile și identitate istorică păstrată, în relație funcțională cu Pâncovaci și teritoriul rural apropiat. Modelul urmărește o dezvoltare etapizată: valorificarea terenurilor și clădirilor deja integrate în așezare, îmbunătățirea accesului și echipării, regenerarea zonelor cu rol public și activarea selectivă a rezervelor delimitate prin PUG. Alegerea pune în relație nevoia de investiții cu declinul demografic și cu limitele infrastructurii, fără a exclude modernizarea și diversificarea funcțiunilor. [T04]

Pentru Hârlău, consolidarea se sprijină pe nucleul istoric, centrul civic, cartierele de locuințe, piață, dotările de educație și sănătate și platformele economice. Pentru Pâncovaci, sunt esențiale legăturile cu orașul, accesul local continuu, rețelele și dotările de proximitate. Distribuția investițiilor trebuie să evite concentrarea exclusivă în centru și să trateze nevoile celor două localități prin aceeași logică de accesibilitate și echipare. Aceasta nu presupune uniformizarea țesutului urban și a celui sătesc: caracterul parcelarului și al peisajului se păstrează prin condiții diferențiate. [P01:SE2–SE5; RG1; T04]

Regenerarea este organizată prin operațiunile R1–R8: nucleul istoric și parcurile, centrul civic, locuirea colectivă, piața, platformele economice, culoarul Bahluiului, zona de sport și centrul Pâncovaciului. Fiecare operațiune are o problemă și un obiect teritorial distinct. Spațiul de proiectare de 35 m din zona Bahluiului este un instrument al conceptului de amenajare, fără a substitui zonele legale de protecție și limitele de inundabilitate. În zonele economice se urmărește folosirea amplasamentelor viabile și restructurarea selectivă, după verificarea situației fiecărei incinte.

Mobilitatea, echiparea și infrastructura verde sunt componente ale aceleiași dezvoltări. Legăturile pietonale către școli, servicii și spații publice trebuie să fie continue și sigure; deplasarea velo trebuie corelată cu spațiul stradal și, preferabil, cu trasee care evită expunerea inutilă pe DN28B. De-a lungul apelor se urmăresc continuitatea vegetației și accesuri compatibile cu gospodărirea apelor. Pădurea, 306,44 ha la nivelul UAT, rămâne supusă regimului forestier și nu este contabilizată automat ca spațiu verde public amenajat. [P01:SE3]

Obiectivele locale privind economia, serviciile publice, eficiența energetică, utilitățile și cultura sunt preluate ca direcții de programare. Concretizarea lor cere alegerea amplasamentului, clarificarea proprietății, definirea soluției tehnice și a responsabilului și asigurarea unei finanțări potrivite stadiului. PUG oferă cadrul spațial; decizia de investiție și angajarea cheltuielii se realizează prin documentele și procedurile competente. [T04,p.212–218]

4.3 Măsuri în continuare

4.3.1 Priorități și etapizare

Ordinea implementării trebuie să urmărească dependențele dintre operațiuni. Primul nivel privește siguranța, legalitatea accesului, condițiile terenului și funcționarea rețelilor. Al doilea nivel privește modernizarea spațiilor publice și a serviciilor în sectoarele existente. Al treilea nivel privește activarea terenurilor propuse pentru dezvoltare, în funcție de cerere și de echiparea efectivă. Etapizarea nu fixează artificial un termen unic pentru toate investițiile: calendarul fiecărui proiect se fundamentează prin documentația tehnico-economică și resursele aprobate.

Tabel 24. Ordinea operațională a măsurilor

Prioritate	Teritoriu / obiect	Măsură	Condiție pentru etapa următoare
I.Siguranță și clarificare	Sectoare condiționate geotehnic; Bahlui și traversări; terenuri pentru dotări/circulații	Investigații specifice, verificarea regimului de protecție, a accesului și proprietății	Soluții și avize care permit investiția, fără conflicte de amplasare



Prioritate	Teritoriu / obiect	Măsură	Condiție pentru etapa următoare
II.Echipare coordonată	Țesut existent și legătura Hârlău–Pârcovaci	Apă/canalizare, drenaj, rețele, iluminat și străzi proiectate împreună	Capacitate tehnică și continuitate a accesului confirmate
III.Servicii și spațiu public	Centru, școli, sănătate, piață, cartiere și centrul Pârcovaci	Accesibilitate, regenerare, spații de proximitate și confort	Regim juridic clar, întreținere și utilizare publică asigurate
IV.Rezerve de dezvoltare	Sectoare IP legate de țesut și cu cerere demonstrată	Activare selectivă și documentații de detaliu după caz	Acces public, rețele, compatibilitate și finanțare realiste

Pentru circulații, se prioritizează punctele în care o intervenție restabilește o legătură utilă mai multor categorii de utilizatori: traversări, accesuri către școli și servicii, continuități între străzi și legături dintre cele două localități. Amenajările pentru staționare se corelează cu spațiul pietonal și cu funcțiunile deservite. Modificarea unui profil nu se aplică uniform unde terenul, clădirile ori monumentele impun o soluție particulară. Propunerile conceptuale sunt detaliate prin proiecte care verifică vizibilitatea, scurgerea apelor și accesul intervențiilor. [P01:CT1–CT3]

Pentru utilități, sunt necesare confirmarea capacităților și corelarea etapelor operatorilor cu dezvoltările propuse. Extinderea rețelelor trebuie să preceadă sau să însoțească activarea unei zone, fără a crea fronturi construite dependente pe termen nedefinit de soluții provizorii. În zonele unde documentația precedentă oferă numai trasee orientative, poziția și regimul tehnic se confirmă înaintea proiectării lucrărilor. Această condiție protejează atât funcționarea rețelei, cât și predictibilitatea pentru proprietari și investitori.

4.3.2 Protecția valorilor naturale și culturale

În nucleul istoric, măsurile urmăresc conservarea clădirilor și a relațiilor dintre monumente, parcelar și spațiul public. Regenerarea R1, cu 3,10 ha, și intervențiile din centrul civic R2, cu 4,34 ha, se corelează cu studiul istoric, cu protecțiile și cu avizele autorității pentru cultură. Amenajarea accesurilor, iluminatul, semnalistica, mobilierul și plantările trebuie să îmbunătățească utilizarea locurilor fără a afecta substanța sau percepția patrimoniului. În cazul lucrărilor care pot afecta vestigii, se aplică regimul arheologic cerut pentru amplasamentul concret. [T09; T18–T22; L07]

Pentru Pârcovaci, operațiunea R8, cu 13,79 ha, trebuie să coreleze centrul local, dotările, accesul și relația cu apele. Siturile arheologice se tratează potrivit identificării și limitelor competente, fără extinderea arbitrară a unor cercuri grafice sau folosirea adreselor ca unic mijloc de localizare. În Hârlău, regulile pentru locuirea în context protejat se aplică prin fișele UTR și suprapunerile relevante, fără a presupune că un singur indicator urbanistic poate rezolva toate situațiile.

Continuitatea verde-albastră presupune păstrarea vegetației de mal, gestionarea apelor pluviale, evitarea depozitărilor și menținerea accesului necesar întreținerii cursurilor de apă. Amenajările de recreere din culoarul Bahluiului sunt condiționate de compatibilitatea hidraulică și de regimul legal. În vecinătatea pădurilor, dezvoltarea trebuie să protejeze continuitatea vegetației și să evite fragmentarea prin împrejmuiri, accesuri sau ocupări necorelate. Spațiile verzi amenajate, fondul forestier, zonele de protecție și ariile naturale se evidențiază distinct, potrivit propriului regim. [T07; T08; L06; L08; L09]

Adaptarea climatică se concretizează prin spații umbrite la dotări și pe traseele frecventate, suprafețe permeabile acolo unde sunt compatibile cu terenul, plantări potrivite condițiilor locale și drenaj controlat. Aceste măsuri se integrează în regenerarea cartierelor, a pieței și a spațiilor sportive, împreună cu întreținerea ulterioară. Soluțiile de infiltrare se adoptă numai după verificarea geotehnică și hidrogeologică; o măsură utilă climatic nu trebuie să agraveze stabilitatea terenului sau umiditatea construcțiilor. [T11; T14]



4.3.3 Responsabilități și documentații necesare

Orașul Hârlău coordonează programarea investițiilor publice, operațiunile asupra terenurilor și integrarea condițiilor din avize. Administratorii și operatorii stabilesc soluțiile și condițiile aflate în competența lor, iar proiectanții dezvoltă documentațiile tehnice necesare fiecărei investiții. Proprietarii și investitorii verifică regimul parcelei și obligațiile de echipare și acces înaintea autorizării. Responsabilitățile se precizează la nivelul proiectului, pentru a distinge inițiatorul, administratorul viitor și actorii care emit avize sau asigură racordarea.

Pentru obiectivele de utilitate publică, identificarea pe planșă trebuie urmată de verificarea cadastrală, a titlului și a modalității de dobândire ori rezervare. Domeniul public și privat al UAT, proprietatea statului și proprietățile persoanelor fizice sau juridice nu se deduc din funcțiunea urbanistică. Dacă investiția presupune schimbarea regimului juridic, operațiunea se justifică distinct și se reflectă în planul de acțiune. Trasarea unei circulații propuse nu echivalează cu transferul terenului în domeniul public. [P01:PT1–PT2]

Înaintea realizării investițiilor se elaborează documentațiile de oportunitate și cele tehnico-economice cerute de natura intervenției, cu ridicare topografică actualizată, investigații geotehnice, verificări hidrologice/hidraulice, studii de trafic și documentații de patrimoniu după caz. Lucrările asupra clădirilor existente se întemeiază pe evaluarea și soluția tehnică potrivite. În cazul platformelor economice, schimbarea funcțiunii se corelează cu analiza situației de mediu atunci când istoricul utilizării o impune. Nu se declară contaminată sau decontaminată o incintă fără investigația competentă.

Aprobarea PUG, autorizarea lucrărilor și finanțarea proiectelor sunt etape distincte. Condițiile din CU 50/2025 și din actele emise pentru actualizare se urmăresc pe domeniul lor de competență. Avizele necesare unei investiții concrete se stabilesc în procedura acesteia; ele nu sunt înlocuite de o formulare generală din Memoriu. Implementarea păstrează coerența dintre piesele scrise și desenate și actualizează informațiile despre stadiul proiectelor, fără a modifica implicit reglementările aprobate. [R02; L01]

4.3.4 Proiecte propuse

Portofoliul de implementare se organizează în jurul problemelor și teritoriilor identificate. Operațiunile de regenerare R1–R8 sunt propuneri ale PUG; ele nu sunt prezentate ca proiecte finanțate sau lucrări executate. Lista de mai jos stabilește obiectul lor teritorial și rezultatul urmărit, iar fișele și planul de acțiune din capitolul 5 detaliază prioritățile, actorii, documentațiile și posibilitățile de finanțare.

Tabel 25. Sinteza operațiunilor teritoriale propuse

Operațiune	Arie / teritoriu	Rezultat urmărit	Condiție principală
R1.Nucleu istoric și parcuri	3,10 ha	Patrimoniu pus în valoare și spațiu public accesibil	Avizare culturală, regim arheologic și întreținere
R2.Centru civic	4,34 ha	Coerența spațiului public și accesului la servicii	Coordonare funcțională, proprietate și mobilitate
R3.Locuire colectivă	6,88 ha	Curti și trasee de proximitate, confort și accesibilitate	Corelarea parcării, rețelelor și spațiilor verzi
R4.Piață	0,70 ha	Funcționare comercială și sanitară mai bună	Organizarea accesului, aprovizionării și colectării deșeurilor
R5.Platforme economice	33,90 ha	Utilizarea și restructurarea selectivă a incintelor	Situație juridică, acces, echipare și compatibilitate



Operațiuni	Arie / teritoriu	Rezultat urmărit	Condiție principală
R6.Culoarul Bahluiului	Teritoriu definit prin proiectul de regenerare	Continuitate verde-albastră și amenajări compatibile	Regimul apelor, hazard, teren și vegetație
R7.Sport și recreere	1,26 ha	Acces la activități sportive și spații de recreere	Regim de utilizare, acces și întreținere
R8.Centrul Pârcovaci	13,79 ha	Dotări și spațiu public pentru localitatea aparținătoare	Accesibilitate, echipare și relația cu cadrul natural

Acestor operațiuni li se asociază programele de modernizare a străzilor și traversărilor, de apă și canalizare, drenaj, eficiență energetică, servicii publice și spații verzi. Pentru fiecare investiție, costul se stabilește prin documentația tehnico-economică, iar sursa de finanțare se prezintă ca potențială până la existența unui act sau contract care o confirmă. Estimările dintr-o strategie cu orizont 2027 nu sunt transformate automat în bugete aprobate în 2026. [T04]

Monitorizarea implementării va urmări suprafața efectiv echipată și utilizată, continuitatea străzilor și a traseelor pietonale, accesul la servicii în ambele localități, realizarea rețelelor, menținerea spațiilor verzi și a patrimoniului și îndeplinirea condițiilor de risc. Rezultatele se raportează la valorile inițiale și la geometria reglementării. Apariția unei cereri de construire, a unei finanțări sau a unui studiu nou se analizează în raport cu PUG și cu procedurile legale; nu justifică prin ea însăși ocuparea necorelată a terenului. Evaluarea periodică permite adaptarea programării investițiilor și pregătirea actualizărilor documentației atunci când dinamica teritorială le impune.

4.3.4.1 PROIECT 1: Creșterea mobilității urbane sustenabile și modernizarea infrastructurii de transport

Proiectul urmărește ca deplasările dintre locuire, dotări și principalele puncte de interes din Hârlău și Pârcovaci să poată fi realizate în condiții mai bune de siguranță și accesibilitate. Intervenția reunește continuitatea pietonală, accesul la transportul public și organizarea circulației în jurul școlilor, serviciilor de sănătate, pieței și centrului civic. Pe DN28B și DJ281A, soluțiile se stabilesc împreună cu administratorii drumurilor, în relație cu funcția lor teritorială și cu utilizarea locală a spațiului stradal.

Pregătirea din intervalul inițial de 0–3 ani de la aprobarea PUG cuprinde evaluarea deplasărilor, alegerea sectoarelor prioritare și coordonarea terenurilor, utilităților și opririlor. Se propun trotuare continue, traversări lizibile, accese fără obstacole și legături către stații, însoțite de organizarea staționării și aprovizionării. Realizarea poate continua în etapa 4–6 ani, cu extinderea intervențiilor după evaluarea primelor sectoare. Configurația și exploatarea unui serviciu local de transport se convin distinct cu autoritățile și operatorii implicați.

Fișa integrează PR05, PR06, PR07 și PR10, cu racordarea la PR08 pentru deplasările velo. Urmărirea rezultatelor utilizează lungimea traseelor accesibile și continue, numărul traversărilor tratate, accesibilitatea opririlor și timpul de deplasare către dotări. Valorile inițiale și țintele se stabilesc prin documentațiile proiectului, pe sectoare comparabile. Programarea lucrărilor depinde de acorduri, pregătirea tehnică și resursele aprobate, iar funcționarea ulterioară include întreținerea și verificarea accesibilității.

4.3.4.2 PROIECT 2: Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii de apă și apă uzată

Dezvoltarea infrastructurii de apă și apă uzată urmărește deservirea coerentă a fronturilor construite și pregătirea ocupării etapizate a terenurilor propuse pentru dezvoltare. Pentru Hârlău, Pârcovaci și zona de legătură, alimentarea și evacuarea se tratează împreună, astfel încât completarea unei rețele să nu genereze dezechilibre în cealaltă. Proiectul dezvoltă PR02 și se corelează cu PR01 pentru condițiile terenului și cu PR20 pentru amplasamente, traversări și accesul necesar exploatarei instalațiilor.

Intervențiile propuse includ reabilitarea sectoarelor pentru care operatorul confirmă necesitatea, completarea legăturilor dintre conductele principale și străzile secundare, accesul la cămine și echipamente și extinderea coordonată către fronturi



pregătite. Soluțiile de pompare, stocare, transport și epurare se dimensionează prin bilanțuri de consum și debite, în raport cu ocuparea pe etape. La Pârcovaci, traseele și tehnologia lucrărilor se adaptează reliefului, drenajului și condițiilor de stabilitate, evitând pierderile de apă și descărcările necontrolate.

În primii 0–3 ani se propun confirmarea situației cu APAVITAL, stabilirea necesarului și prioritizarea lucrărilor, urmate de realizări în etapa 4–6 ani în funcție de pregătirea fiecărui sector. Indicatorii urmăresc lungimea rețelelor reabilite sau completate, fronturile efectiv deservite, continuitatea alimentării și debitele preluate în condițiile operatorului. Capacitățile, valorile de referință și țintele rezultă din proiectare și exploatare; includerea în PUG nu confirmă racordarea integrală sau finanțarea intervențiilor.

4.3.4.3 PROIECT 3: Sectorizarea rețelelor de distribuție a apei

Sectorizarea distribuției apei este propusă ca instrument de exploatare și reducere a pierderilor în cadrul PRO2. Obiectivul este delimitarea unor sectoare care pot fi măsurate, urmărite și izolate controlat, păstrând continuitatea alimentării pentru populație și dotări. Organizarea se stabilește cu APAVITAL în funcție de configurația reală a conductelor, diferențele de nivel și regimul de presiune din Hârlău, Pârcovaci și legătura dintre cele două componente ale orașului.

Pregătirea cuprinde verificarea conexiunilor, identificarea vanelor și a punctelor de măsurare, evaluarea consumurilor și realizarea unui model de funcționare acceptat de operator. Se pot propune echipamente de măsurare, comandă și monitorizare, completarea armăturilor și intervenții punctuale asupra traseelor, numai după justificarea tehnică. Un sector de încercare poate permite verificarea soluției înaintea extinderii. Poziționarea echipamentelor trebuie să asigure acces pentru citire, întreținere și intervenție, fără blocarea trotuarelor sau ocuparea nejustificată a spațiului public.

În intervalul 0–3 ani se pregătesc soluția și prioritățile, iar extinderea sistemului se corelează cu lucrările PRO2 programate pentru etapa 4–6 ani. Se urmăresc numărul sectoarelor funcționale, proporția volumelor măsurate, variațiile presiunii și evoluția pierderilor determinate prin metoda operatorului. Valorile inițiale se obțin din măsurători, iar țintele se aprobă în proiect. Sectorizarea nu este contabilizată ca o a doua extindere de rețea și nu presupune existența unui sistem de comandă deja instalat.

4.3.4.4 PROIECT 4: Modernizarea infrastructurii pentru sport și recreere

Modernizarea infrastructurii pentru sport și recreere urmărește consolidarea polului sportiv din Hârlău și îmbunătățirea accesului la activități recreative pentru locuitorii ambelor componente ale orașului. Intervenția se corelează cu PR17 și perimetrul R7, dar tratează și legăturile pietonale, relația cu transportul public și oportunitățile comunitare din Pârcovaci, prin PR18. Perimetrele de regenerare orientează analiza urbanistică, fără a reprezenta suprafețe de investiție definitiv stabilite.

Lucrările propuse pot include reabilitarea terenurilor și echipamentelor sportive, organizarea vestiarelor și anexelor necesare, accesibilizarea intrărilor, refacerea iluminatului și amenajarea unor spații de odihnă și joc compatibile cu vecinătățile. Soluția păstrează vegetația valoroasă și suprafețe permeabile și separă circulația utilizatorilor de aprovizionare și întreținere. Alegerea facilităților se raportează la cererea locală, la posibilitatea exploatării pe termen lung și la evitarea suprapunerii unor funcțiuni care ar rămâne insuficient utilizate.

În etapa 0–3 ani se propun evaluarea dotărilor, clarificarea administrării și pregătirea intervențiilor prioritare; lucrările pot continua în intervalul 4–6 ani. În Pârcovaci, amenajările se coordonează cu programarea centrului comunitar și cu condițiile terenului. Indicatorii includ suprafața sportivă utilizabilă, numărul facilităților accesibile, programul efectiv de utilizare și costurile de întreținere raportate la serviciul oferit. Capacitățile și țintele se definesc prin proiectare, fără prezumarea finanțării sau a unei creșteri numerice a participării.

4.3.4.5 PROIECT 5: Regenerarea urbană a pieței și a zonei comerciale

Regenerarea pieței și a zonei comerciale urmărește păstrarea rolului de aprovizionare al acestui pol și îmbunătățirea condițiilor pentru utilizatori, comercianți și vecinătăți. Proiectul dezvoltă PR14 în perimetrul R4 și se corelează cu PR10 pentru staționare și aprovizionare. Obiectivul este organizarea unui spațiu comercial accesibil și ușor de întreținut, legat



de rețeaua pietonală și de transportul public, fără transferarea activităților de încărcare ori a deșeurilor pe traseele publicului.

Intervențiile propuse includ reorganizarea acceselor și a zonelor de vânzare, separarea aprovizionării, refacerea suprafețelor, colectarea controlată a apelor, asigurarea condițiilor sanitare și amplasarea adecvată a punctelor de colectare separată. Se examinează necesitatea spațiilor acoperite, a echipamentelor comune și a zonelor de odihnă, în raport cu specificul și ritmul activității. Configurația se stabilește împreună cu administratorul și utilizatorii, păstrând funcționarea pieței în timpul lucrărilor prin realizarea pe sectoare sau prin soluții temporare adecvate.

Pregătirea și primele intervenții sunt propuse pentru 0–3 ani, cu continuări în etapa 4–6 ani, după clarificarea terenurilor și a soluțiilor edilitare. Se urmăresc numărul acceselor accesibile, suprafața comercială utilizabilă, separarea fluxurilor, frecvența colectării și ponderea deșeurilor preluate separat. Datele inițiale și țintele se stabilesc cu administratorul. Proiectul reprezintă o propunere de investiție, iar dimensiunea lucrărilor, costurile și resursele se fundamentează la promovare.

4.3.4.6 PROIECT 6: Amenajarea coridoarelor cicliste și dezvoltarea infrastructurii velo

Amenajarea coridoarelor cicliste urmărește transformarea bicicletei într-o opțiune practică pentru deplasările între locuire, dotări, piață și spațiile de recreere. Pentru Hârlău și Pârcovaci, prioritatea este continuitatea și siguranța unei rețele cotidiene, corelată cu PR08. Itinerarele de agrement și cicloturism din PR09 au un rol complementar și se tratează potrivit utilizării lor, fără a substitui legăturile necesare pentru accesul zilnic la servicii.

Proiectul propune verificarea traseelor V1–V4, alegerea soluției pe fiecare sector și tratarea traversărilor, intersecțiilor și capetelor de traseu. Sunt preferate legăturile în afara DN28B, unde relațiile locale și condițiile de spațiu permit o soluție coerentă. Separarea fizică, circulația pe străzi cu trafic redus sau alte amenajări se justifică prin analiza locală. Se integrează parcare bicicletelor la dotări, orientarea, iluminatul adecvat și întreținerea, cu păstrarea unui traseu pietonal distinct și accesibil.

În intervalul 0–3 ani se pregătesc traseele prioritare și acordurile, iar realizarea este propusă în etapa 4–6 ani. Pentru itinerarele C1–C2 se verifică accesul permis, administrarea și compatibilitatea cu peisajul și patrimoniul. Indicatorii urmăresc lungimea tronsoanelor continue, numărul traversărilor tratate, destinațiile conectate și utilizarea măsurată. Țintele se stabilesc după confirmarea amplasamentelor; simpla reprezentare a traseului nu conferă drept de acces și nu dovedește executarea sau finanțarea unei piste.

4.3.4.7 PROIECT 7: Amenajarea și extinderea spațiilor verzi și a coridoarelor verzi urbane

Proiectul urmărește constituirea unei rețele de spații verzi publice accesibile, legate de locuire, dotări și traseele cotidiene. Fundamentarea începe prin PR19, care identifică funcția, terenurile și posibilitatea utilizării publice în Hârlău și Pârcovaci. Rețeaua se corelează cu nucleul istoric și parcurile centrale din PR11, coridorul Bahlui din PR16, polul sportiv PR17 și centrul comunitar PR18. Aceste componente se completează, fără însumarea repetată a suprafețelor care se suprapun. Se propun reabilitarea spațiilor verzi existente, protejarea arborilor valoroși, completări de vegetație adaptată locului și amenajarea unor legături cu posibilități de odihnă și joc. Alegerea terenurilor noi ține seama de accesibilitate, regimul juridic, costurile de întreținere și relația cu apele și terenurile sensibile. Pădurea, incintele private și terenurile vegetate fără acces public nu sunt echivalente automat cu parcurile. Soluțiile de retenție sau infiltrare a apei se folosesc numai unde condițiile amplasamentului le permit.

În etapa 0–3 ani se clarifică terenurile și prioritățile; realizările se pot desfășura gradual în intervalele 4–6 și 7–10 ani. Monitorizarea urmărește suprafața verde publică efectiv utilizabilă, distribuția accesului, starea vegetației și continuitatea legăturilor. Valorile și țintele se stabilesc prin inventariere și proiectare. Zonificarea PUG nu justifică singură afirmarea conformității cantitative, iar rezervarea unui teren nu presupune dobândirea acestuia sau acordarea finanțării.



4.3.4.8 PROIECT 8: Regenerarea și modernizarea centrului civic și a spațiului public

Regenerarea centrului civic urmărește îmbunătățirea relației dintre spațiul public, instituții și locuirea din Hârlău, cu atenție pentru deplasările către educație și sănătate. Fișa dezvoltă PR12 în perimetrul R2 și se coordonează cu PR11 pentru continuitatea către nucleul istoric și parcurile centrale. Complementar, PR18 organizează un pol comunitar la Pârcovaci, astfel încât intervențiile în centrul orașului să fie însoțite de ameliorarea accesului la servicii și în localitatea componentă. Intervențiile propuse cuprind refacerea traseelor pietonale, eliminarea obstacolelor, tratarea intrărilor în instituții și organizarea coerentă a iluminatului, mobilierului, vegetației și staționării. Se păstrează accesul pentru intervenții și exploatarea rețelelor. Spațiile din apropierea dotărilor pot integra așteptare, odihnă și întâlnire, dimensionate potrivit utilizării reale. Soluția evită fragmentarea amenajării în lucrări izolate și corelează carosabilul, trotuarele și terenurile instituțiilor, cu acordul administratorilor și respectarea valorilor de patrimoniu unde acestea sunt prezente.

Pregătirea și primele lucrări sunt propuse pentru 0–3 ani, cu continuări în intervalul 4–6 ani. Organizarea centrului Pârcovaci se dezvoltă potrivit etapelor PR18. Indicatorii includ lungimea traseelor accesibile, numărul intrărilor adaptate, suprafața publică reabilitată și continuitatea accesului la dotări. Referințele și țintele se stabilesc prin proiectare și verificarea utilizării. Regenerarea este o propunere urbanistică, fără presupunerea unor transferuri de teren, lucrări contractate sau resurse deja alocate.

4.3.4.9 PROIECT 9: Regenerarea culoarului Bahluiului și a spațiilor riverane compatibile

Regenerarea culoarului Bahluiului urmărește asocierea funcției ecologice și hidraulice cu forme compatibile de acces și recreere. Proiectul dezvoltă PR16 în perimetrul de analiză R6 și se corelează cu PR19 pentru terenurile verzi și cu PR20 pentru administrare și acces. Continuitatea vegetală și posibilitatea întreținerii albiei și lucrărilor existente au prioritate în alegerea soluțiilor. Banda utilizată în analiza urbanistică nu este o lățime legală de protecție sau un contur de hazard.

Se propun evaluarea stării malurilor și vegetației, identificarea punctelor de acces, eliminarea depozitărilor necorespunzătoare prin măsurile competente și amenajarea graduală a unor legături pietonale compatibile. Intervențiile de mal, traversările și descărcările se fundamentează împreună cu administratorul apelor, pe condițiile hidraulice și de mediu ale fiecărui sector. Traseele publice și mobilierul se amplasează astfel încât să nu reducă funcționarea hidraulică, să permită întreținerea și să poată fi gestionate în situații de inundare.

Pregătirea funciară și tehnică poate începe în primii 0–3 ani, cu realizări propuse în etapele 4–6 și 7–10 ani. Se urmăresc lungimea sectoarelor cu vegetație și acces compatibil, suprafața terenurilor amenajate, continuitatea legăturilor și starea de întreținere. Amplasamentele, țintele și costurile se stabilesc prin documentațiile proiectului. Nu se prezumă că întregul perimetru devine parc public, că sunt permise construcții pe orice sector sau că lucrările hidrotehnice sunt deja aprobate și finanțate.

4.3.4.10 PROIECT 10: Restructurarea platformelor economice și dezvoltarea activităților productive și de servicii

Restructurarea platformelor economice urmărește utilizarea mai eficientă a incintelor și susținerea activităților productive, de servicii și logistice compatibile cu orașul. Fișa dezvoltă PR15 în relație cu perimetrul R5 și zona gării. Premisa este examinarea distinctă a fiecărei incinte, a activităților și a regimului său juridic. Perimetrul de regenerare nu dovedește că toate terenurile sunt abandonate ori contaminate și nu impune o conversie identică pentru întregul ansamblu.

Intervențiile propuse pot include reabilitarea construcțiilor utilizabile, organizarea curților, îmbunătățirea acceselor și a utilităților, separarea aprovizionării de traseele pietonale și realizarea unor plantări de protecție compatibile. Reutilizarea se corelează cu condițiile de mediu și cu eventuala necesitate de investigare a terenurilor, stabilită potrivit istoricului și activităților reale. Culoarul feroviar și accesul administratorului se păstrează, iar orice utilizare logistică a căii ferate se examinează numai în condiții de exploatare confirmate.

În primii 0–3 ani se propun clarificarea proprietăților, consultarea titularilor și pregătirea soluțiilor de acces, în corelare cu PR20 și PR06. Realizările se pot desfășura în intervalele 4–6 și 7–10 ani, în funcție de cerere și de maturitatea proiectelor. Indicatorii urmăresc suprafața incintelor reutilizate, clădirile readuse în folosință, accesul logistic compatibil și utilizarea



efectivă a serviciilor. Capacitățile și țintele rezultă din proiectare și din angajamentele titularilor; PUG nu confirmă investiții private, locuri de muncă sau finanțări deja asigurate.

4.3.4.11 PROIECT 11: Organizarea managementului traficului rutier și a siguranței spațiilor publice

Organizarea managementului traficului urmărește reducerea conflictelor dintre circulația de tranzit, accesul local, deplasările pietonale și activitățile care folosesc spațiul stradal. Pentru Hârlău și Pârcovaci, proiectul se concentrează asupra relației dintre DN28B, DJ281A, străzile locale și principalele dotări. Corelarea cu PR05, PR07 și PR10 permite tratarea împreună a traversărilor, opririlor, staționării și aprovizionării, fără transferarea blocajelor de la un punct al rețelei către altul.

Pregătirea include observații de trafic și utilizare a spațiului, analiza intersecțiilor și verificarea vizibilității și a condițiilor de acces. Măsurile pot cuprinde reorganizarea circulației pe sectoare, semnalizare coerentă, iluminarea punctelor de conflict și gestionarea intervalelor de aprovizionare. Echipamentele de comandă sau supraveghere se propun numai unde necesitatea și exploatarea lor sunt justificate. Siguranța spațiilor publice se tratează și prin lizibilitate, prezență umană și întreținere, nu doar prin instalarea de echipamente.

În etapa 0–3 ani se pot pregăti și aplica măsurile prioritare, urmate de intervenții coordonate în intervalul 4–6 ani. Administratorii drumurilor și instituțiile competente participă potrivit atribuțiilor, iar schimbările se verifică după punerea în funcțiune. Indicatorii includ evoluția incidentelor raportate, vitezele observate, timpul de traversare, ocuparea spațiului pietonal și regularitatea accesului la opriri. Valorile inițiale și țintele se stabilesc pe date comparabile. Fișa propune un program de intervenție, fără a atribui în avans reduceri procentuale ale accidentelor sau achiziții finanțate.

4.3.4.12 PROIECT 12: Modernizarea traversărilor pietonale și a legăturilor dintre cartiere

Modernizarea traversărilor pietonale și a legăturilor dintre cartiere urmărește eliminarea discontinuităților de pe traseele către școli, servicii, piață și opririle transportului public. Proiectul se corelează cu PR05 și PR06 pentru rețeaua stradală, cu PR07 pentru stații și cu PR12 și PR18 pentru accesul la dotări. În Hârlău și Pârcovaci, prioritizarea pornește de la relațiile folosite efectiv și de la nevoile persoanelor cu mobilitate redusă, copiii și vârstnicilor.

Se propun refacerea trotuarelor și a racordurilor, eliminarea pragurilor și obstacolelor, asigurarea vizibilității și tratarea iluminatului și drenajului în punctele de traversare. Soluțiile pentru traversarea drumurilor majore se stabilesc cu administratorii, iar legăturile peste ape sau în vecinătatea căii ferate necesită soluții și condiții proprii. Reprezentarea unei conexiuni în PUG nu echivalează cu un pasaj deja proiectat. Amenajările urmăresc continuitatea întregului itinerar, astfel încât o intrare adaptată să nu rămână izolată de un traseu inaccesibil.

În intervalul 0–3 ani se verifică traseele și se pregătesc punctele prioritare, iar lucrările se pot extinde în etapa 4–6 ani. Regimul terenurilor și accesul pentru întreținere se clarifică prin PR20. Indicatorii urmăresc numărul traversărilor accesibile, lungimea itinerarelor continue și destinațiile conectate, împreună cu observațiile privind utilizarea. Țintele și dimensiunile rezultă din proiectare și verificări. Implementarea depinde de pregătirea tehnică, acordurile necesare și resursele aprobate.

4.3.4.13 PROIECT 13: Creșterea eficienței energetice și utilizarea surselor regenerabile în orașul Hârlău

Creșterea eficienței energetice urmărește reducerea necesarului de energie și ameliorarea confortului în clădirile și spațiile utilizate de comunitate. În Hârlău și Pârcovaci, proiectul se corelează cu PR03 pentru alimentarea electrică, PR12 pentru dotările publice și PR13 pentru ansamblurile de locuințe colective. Alegerea intervențiilor pornește de la consumurile și caracteristicile fiecărui obiectiv, fără a presupune că același pachet tehnic este potrivit pentru toate clădirile sau incintele. Se propun evaluarea performanței energetice, reabilitarea elementelor anvelopei unde este justificată, modernizarea instalațiilor și a iluminatului și introducerea unor sisteme de monitorizare și reglare. Sursele regenerabile se examinează împreună cu necesarul redus prin eficiență, capacitatea de racordare și condițiile de exploatare. Amplasarea echipamentelor pe clădiri și terenuri se corelează cu siguranța structurală, accesul pentru întreținere, vecinătățile și



protecția patrimoniului. În locuirea colectivă sunt necesare participarea titularilor și coordonarea intervențiilor asupra părților comune.

Pregătirea poate începe în etapa 0–3 ani, iar realizarea se programează în intervalele 4–6 și 7–10 ani, potrivit priorității și maturității obiectivelor. Indicatorii includ consumul măsurat înainte și după intervenție, energia regenerabilă efectiv utilizată și condițiile de confort și exploatare. Referințele, țintele și economiile se stabilesc prin documentațiile energetice și verificarea funcționării. Fișa nu atribuie capacități de producție, reduceri procentuale sau finanțări acordate înaintea fundamentării proiectelor.

4.3.4.14 PROIECT 14: Valorificarea deșeurilor din construcții și demolări

Valorificarea deșeurilor din construcții și demolări urmărește gestionarea controlată a materialelor rezultate din regenerare, reabilitări și lucrări de infrastructură. Proiectul are o corelare transversală cu PR14 pentru piață, PR15 pentru incintele economice și cu celelalte intervenții care produc asemenea fluxuri. Se propune organizarea separării, trasabilității și predării către operatori autorizați, fără a presupune existența sau necesitatea unei instalații locale de tratare deja decisă prin PUG.

Pregătirea cuprinde estimarea categoriilor și cantităților în documentațiile lucrărilor, identificarea posibilităților de reutilizare și stabilirea condițiilor de stocare temporară. Organizarea de șantier separă materialele recuperabile de deșeurile care cer gestionare distinctă și previne dispersia prafului și antrenarea materialelor de către ape. Eventuala folosire a materialelor recuperate se justifică prin caracteristicile lor și cerințele tehnice ale lucrării. Alegerea unor puncte de colectare sau tratare se bazează pe necesar, acces, vecinătăți și condițiile de mediu, cu clarificarea terenurilor prin PR20.

În etapa 0–3 ani se pot stabili condițiile comune pentru proiectele publice, urmate de aplicare și evaluare în intervalele 4–10 ani. Indicatorii urmăresc cantitățile rezultate și predate pe categorii, materialele reutilizate conform cerințelor și documentele care asigură urmărirea fluxurilor. Valorile de referință și țintele se stabilesc pentru fiecare lucrare, fără inventarea unei rate locale de valorificare. Programul propus se coordonează cu organizarea județeană a gestionării deșeurilor și nu confirmă amplasamente, capacități sau contracte de investiții.

4.3.4.15 PROIECT 15: Valorificarea deșeurilor verzi și a biodeșeurilor

Valorificarea deșeurilor verzi și a biodeșeurilor urmărește separarea la sursă și direcționarea lor către soluții de tratare compatibile cu organizarea serviciului de salubritate. În Hârlău și Pârcovaci, proiectul se corelează cu PR19 pentru întreținerea spațiilor verzi, cu PR16–PR18 pentru noile amenajări și cu PR14 pentru fluxurile pieței. Resturile vegetale din întreținere și biodeșeurile provenite din activități se analizează distinct, în funcție de compoziție, sezonabilitate și condițiile de colectare.

Se propun evaluarea fluxurilor, stabilirea recipientelor și a traseelor de colectare și identificarea soluțiilor operatorului. Compostarea individuală poate fi examinată pentru gospodăriile unde spațiul și utilizarea permit, iar valorificarea comună se fundamentează prin necesarul real și condițiile de operare. Nu se stabilește automat un amplasament local pentru compostare sau o capacitate de tratare. Orice opțiune de acest tip se verifică în raport cu terenurile, accesul, vecinătățile, protecția apelor și prevenirea disconfortului, în coordonare cu PR20.

În primii 0–3 ani se pot pregăti organizarea și informarea utilizatorilor, iar aplicarea se poate extinde în etapele 4–6 și 7–10 ani după evaluarea funcționării. Se urmăresc cantitățile colectate separat, calitatea separării, destinația materialului și continuitatea serviciului. Indicatorii și țintele se stabilesc cu operatorul pe date măsurate, fără a atribui economii sau cantități în avans. Proiectul este o propunere de program, cu soluția tehnică și resursele de implementare stabilite la promovare.



4.3.4.16 PROIECT 16: Dezvoltarea infrastructurii rutiere pentru accesibilizarea cartierelor, localității Pârcovaci și zonelor de dezvoltare

Dezvoltarea infrastructurii rutiere urmărește conectarea cartierelor, a localității Pârcovaci și a zonelor de dezvoltare printr-o rețea coerentă, adaptată etapelor de ocupare. Proiectul dezvoltă PR06 și se corelează cu PR05 pentru racordarea la DN28B și DJ281A. Completarea legăturilor locale se raportează la accesul locuitorilor la servicii și la funcționarea intervențiilor publice, evitând construirea unor străzi izolate de utilități sau a unor extinderi care nu pot fi exploatate și întreținute.

Se propun modernizarea sectoarelor existente, completarea conexiunilor D1–D3 și tratarea relațiilor T5–T9, potrivit soluțiilor detaliate pe amplasament. Carosabilul se proiectează împreună cu trotuarele, drenajul, traversările și culoarele tehnice. În Pârcovaci și în zonele Lid, alegerea traseelor și succesiunea lucrărilor se condiționează de verificarea stabilității terenului și de evacuarea controlată a apelor, prin corelare cu PR01. Profilele conceptuale din PUG se adaptează situației reale, fără a presupune aceleași dimensiuni pe toate tronsoanele.

În etapa 0–3 ani se clarifică traseele, terenurile și racordurile, împreună cu PR20 și operatorii utilităților. Realizările se programează în intervalul 4–6 ani, cu continuări în 7–10 ani pentru dezvoltările pregătite. Indicatorii urmăresc lungimea conexiunilor funcționale, fronturile deservite, continuitatea pietonală și funcționarea drenajului. Țintele se stabilesc prin documentațiile tehnice. Rezervarea unei legături în PUG nu atestă dobândirea terenului, aprobarea lucrărilor sau alocarea finanțării.

Surse documentare

Referințele de mai jos identifică documentele folosite pentru analiză și pentru fundamentarea propunerilor. Datele statistice păstrează anul de referință; documentațiile anterioare și planurile strategice se citesc în raport cu perioada lor. Propunerile urbanistice din această ediție nu sunt prezentate ca lucrări executate sau investiții finanțate.

[L01] Legea 169/2026 – Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor. 2026-08-05.

<https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/314302>

[L02] Ordinul MDLPA 904/15.05.2023 și Anexa 5 la Normele Ordinului 233/2016. 2023-05-15.

<https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/270781>

[L03] HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism. 1996-06-27.

<https://legislatie.just.ro/public/DetaliiDocument/9499>

[L04] HG 1076/2004 – evaluarea de mediu pentru planuri și programe. 2004-07-08.

<https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocumentAfis/54164>

[L05] Ordinul MS 119/2014 – norme de igienă și sănătate publică. 2014-02-04.

<https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocumentAfis/155650>

[L06] Legea apelor 107/1996. 1996-09-25. <https://legislatie.just.ro/public/DetaliiDocument/8565>

[L07] OG 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic. 2000-01-30.

<https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/245514>

[L08] Legea 24/2007 privind spațiile verzi din intravilan. 2007-01-15.

<https://legislatie.just.ro/public/detaliiidocument/78673>

[L09] Legea 331/2024 privind Codul silvic. 2024-12-20. <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocumentAfis/304280>

[L10] Legea 363/2006 – PATN Secțiunea Rețele de transport. 2006-09-21.

https://geografie.ubbcluj.ro/ccau/legislatie/L_363_2006.pdf

[L11] Legea 351/2001 – PATN Secțiunea IV Rețeaua de localități. 2001-07-06.

<https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocumentAfis/218279>



- [L12] Legea 575/2001 – PATN Secțiunea V Zone de risc natural. 2001-10-22.
<https://legislatie.just.ro/Public/DetaliuDocument/32219>
- [L13] OUG 142/2008 – PATN Secțiunea VIII Zone cu resurse turistice. 2008-10-28.
<https://legislatie.just.ro/Public/DetaliuDocument/245534>
- [P01] Piese desenate PUG preliminar Hârlău, 31 planșe. 2026.
- [P02] Regim juridic preliminar al terenurilor Hârlău, PT1–PT2. 2026.
- [P03] Componenta materialelor de fundamentare primite pentru PUG Hârlău și Sinteza studiilor de fundamentare. 2026.
- [R02] Certificat de urbanism nr. 50 din 22.09.2025 pentru actualizarea PUG și RLU Hârlău. 2025-09-22.
- [R03] Ordin de începere nr. 22902/06.12.2024. 2024-12-06.
- [R04] HCL Hârlău nr. 53/29.07.2010 privind aprobarea PUG. 2010-07-29.
- [R05] HCL Hârlău nr. 111/21.12.2023 privind prelungirea valabilității PUG. 2023-12-21.
- [R06] Anunț public nr. 9326/15.05.2025 – intenție de actualizare PUG/RLU. 2025-05-15. <https://www.primaria-hirlau.ro/documente/anunturi/15.05.25.pdf>
- [T01] INS RPL 2021, Tabel 1.22 – Populația rezidentă pe sexe, UAT și sate. Institutul Național de Statistică. 2023-05.
<https://www.recensamantromania.ro/wp-content/uploads/2023/05/Tabel-1.22.xlsx>
- [T02] INS RPL 2021, Tabele 1.03.1 și 1.03.2 – populația rezidentă după grupa de vârstă. Institutul Național de Statistică. 2023-05. https://www.recensamantromania.ro/wp-content/uploads/2023/05/Tabel-1.03_1.3.1-si-1.03.2.xls
- [T03] Anuarul statistic al județului Iași 2023. INS – Direcția Județeană de Statistică Iași.
- [T04] Strategia de dezvoltare teritorială Hârlău 2023–2027, versiune actualizată 2024. Primăria Hârlău / document strategic local. <https://www.primaria-hirlau.ro/documente/Strategia.pdf>
- [T05] Strategia de dezvoltare locală Hârlău 2021–2027. Primăria Hârlău / document strategic local. 2022.
- [T06] Strategia de dezvoltare a județului Iași 2021–2027. Consiliul Județean Iași / document strategic județean. https://www.icc.ro/sites/default/files/files/online/noutati/2022/SDLIasi_v9.pdf
- [T07] Răspuns ABA Prut–Bârlad la solicitările de informații PUG Hârlău. Administrația Bazinală de Apă Prut–Bârlad. după 22.10.2025.
- [T08] Răspuns DJM Iași / ANMAP privind informațiile pentru PUG Hârlău. ANMAP – Direcția Județeană de Mediu Iași. 2025-10-23.
- [T09] Studiu istoric Hârlău 260917 V02. VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.. 2026-09-17.
- [T10] Studiu privind evoluția socio-demografică, APR 2026. VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.. 2026-04.
- [T11] Condiții geotehnice și hidrogeologice. VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.. martie 2026.
- [T12] Protecția mediului, riscuri naturale și antropice. VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.. 2026-04.
- [T13] Evoluția activităților economice. VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.. 2026-04.
- [T14] Impactul schimbărilor climatice. VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.. 2026-04.
- [T15] Reactualizare PUG Hârlău, memoriu general, proiect 10/2006, august 2007. SC TESS CONEX SA / documentație istorică. 2007-08. <https://www.primaria-hirlau.ro/documente/urbanism/Mgen%20hirlau-bun.pdf>
- [T16] Istoric / Așezare și vecini / Populație / Instituții publice. Primăria Orașului Hârlău. <https://www.primaria-hirlau.ro/istoric.html>
- [T17] Noutăți / anunțuri de interes public. Primăria Orașului Hârlău. <https://www.primaria-hirlau.ro/nou.html>
- [T18] Lista monumentelor istorice 2015 / Iași. Institutul Național al Patrimoniului. <https://patrimoniul.ro/ro/profiles/lista-monumentelor-istorice>



- [T19] Lista monumentelor de arhitectură. Direcția Județeană pentru Cultură Iași.
https://djc.monumenteiasi.ro/monumente_de_arhitectura.php
- [T20] Situl arheologic de la Pârcovaci – Între Islazuri. INP – Repertoriul Arheologic Național. fișă modificată 30.10.2008.
<https://ran.cimec.ro/sel.asp?descript=parcovaci-oras-harlau-iasi-situl-arheologic-de-la-parcovaci-intre-islazuri-cod-sit-ran-95373.01>
- [T21] Curtea boierească de la Hârlău. INP – Repertoriul Arheologic Național. fișă modificată 23.10.2008.
<https://ran.cimec.ro/sel.asp?descript=harlau-oras-harlau-iasi-curtea-boiereasca-de-la-harlau-cod-sit-ran-95364.01&lang=EN>
- [T22] Biserica Sf. Dumitru de la Hârlău. INP – Repertoriul Arheologic Național. fișă modificată 28.02.2019.
<https://ran.cimec.ro/sel.asp?descript=harlau-oras-harlau-iasi-biserica-sf.-dumitru-de-la-harlau-cod-sit-ran-95364.05>
- [T23] Registrul PMUD DateLocale. MDLPA / DateLocale. <https://datelocaledev.mdlpa.ro/ro/planning/registru-pmud/>
- [T24] Planul de dezvoltare regională Nord-Est 2021–2027, decembrie 2024. ADR Nord-Est. 2024-12.
https://www.adrnordest.ro/wp-content/uploads/2024/12/PDR-Nord-Est-2021-2027_decembrie-2024.pdf
- [T25] PUZ publicat de Primăria Pașcani – 1.3 Surse documentare. Primăria Municipiului Pașcani / document tehnic publicat.
https://www.primariapascani.ro/dm_pascani/portal.nsf/AllByUNID/560DA13DBF9E41D1C22587AC00332BD7/%24FILE/HCL-158-176.pdf
- [T26] Actualizarea suportului topografic – Studiu topografic PUG oraș Hârlău 20260604. VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.. februarie 2026.
- [T27] 4062 II06 – Studiu privind tipurile de proprietate. VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.. martie 2026.
- [T28] 4062 II07 – Studiu privind infrastructura tehnico-edilitară. VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.. martie 2026.
- [T29] 4062 II09 – Analiza factorilor interesați, anchete sociale-urbanistice. VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.. aprilie 2026.
- [T30] 4062 II05 – Zone construite protejate. VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.. aprilie 2026.
- [T31] 4062 II03 – Organizarea circulației și transporturilor. VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.. martie 2026.
- [T33] 4062 III02 – Analiza financiară. VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.. aprilie 2026.
- [AD01] HCL Hârlău nr. 53 din 29.07.2010 privind aprobarea Planului Urbanistic General al orașului Hârlău; document al dosarului PUG Hârlău.
- [AD02] HCL Hârlău nr. 111 din 21.12.2023 privind aprobarea prelungirii valabilității PUG; document al dosarului PUG Hârlău.
- [AD03] Certificat de urbanism nr. 50 din 22.09.2025 pentru actualizare PUG și RLU oraș Hârlău; document al dosarului PUG Hârlău.
- [AD04] Ordin de începere nr. 22902 din 06.12.2024 emis de Orașul Hârlău; document al dosarului PUG Hârlău.
- [AD05] Anunț public al Orașului Hârlău din 29.09.2025 privind etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare pentru actualizarea PUG.
- [LF01] Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor; text consolidat 14.10.2026; Parlamentul României / Portal Legislativ; https://www.cdep.ro/ords/pls/legis/legis_pck.http_act?ida=223202.
- [LF02] Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare; https://www.cdep.ro/ords/pls/legis/legis_pck.http_act?ida=30200.



- [LF03] Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare; <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/267783>.
- [LF04] Ordinul nr. 13/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP 038/1999; <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/18070>.
- [LF05] Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare; https://www.cdep.ro/ords/pls/legis/legis_pck.http_act?ida=9973.
- [LF06] Ordinul nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000; <https://legislatie.just.ro/public/DetaliiDocument/21980>.
- [LF07] Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare; https://www.cdep.ro/ords/pls/legis/legis_pck.http_act?ida=1322.
- [LF08] Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții; https://www.cdep.ro/ords/pls/legis/legis_pck.http_act?ida=92792.
- [LF09] Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare; <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/234870>.
- [LF10] Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare; https://www.cdep.ro/ords/pls/legis/legis_pck.http_act?ida=6622.
- [LF11] Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare; <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/125365>.
- [LF12] Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată; <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/41571>.
- [LF13] Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare; <https://legislatie.just.ro/public/detaliiidocument/31413>.
- [LF14] Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, Secțiunea I, Rețele de transport; <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/75380>.
- [LF15] Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, Secțiunea a II-a, Apa; <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/11916>.
- [LF16] Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, Secțiunea a III-a, Zone protejate; <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/21860>.
- [LF17] Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, Secțiunea a IV-a, Rețeaua de localități; <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/29780>.
- [LF18] Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, Secțiunea a V-a, Zone de risc natural; <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/32219>.
- [LF19] Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, Secțiunea a VIII-a, Zone cu resurse turistice, aprobată prin Legea nr. 190/2009; <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/99417>.
- [LF20] Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare; <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/7798>.



- [LF21] Ordinul directorului general al ANCPI nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare;
<https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/264801>.
- [LF23] Ordinul MDLPA nr. 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016;
<https://legislatie.just.ro/public/DetaliiDocument/270781>.
- [LF24] Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006; <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/67634>.
- [LF25] Hotărârea Guvernului nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe; <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/142394>.
- [LF26] Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice; <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/269252>.
- [LF27] Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 17/2023; <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/245846>.
- [LF28] Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
<https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/129642>.
- [LF29] Legea nr. 121/2019 privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiant;
<https://legislatie.just.ro/public/DetaliiDocument/216510>.
- [LF30] Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
<https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/8565>.
- [LF31] Hotărârea Guvernului nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații;
<https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocumentAfis/228974>.
- [LF32] Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă, republicată; <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/95836>.
- [LF33] Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
<https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/73657>.
- [LF35] Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare; <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/29761>.
- [LF36] Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată; <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/245514>.
- [LF37] Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată;
<https://legislatie.just.ro/public/detaliiidocument/24761>.
- [LF38] Lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, cu actele ulterioare de clasare, declasare și modificare; <https://patrimoniu.ro/ro/profiles/lista-monumentelor-istorice>.
- [LF39] Repertoriul Arheologic Național și documentațiile de specialitate privind siturile; <https://ran.cimec.ro/>.
- [LF41] Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
<https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/155650>.
- [LF42] Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
<https://legislatie.just.ro/public/detaliiidocument/78673>.



- [LF43] Legea nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
<https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/71139>.
- [LF44] Hotărârea Guvernului nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică; <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/64710>.
- [LF45] Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
<https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/1459>.
- [LF46] Legea nr. 331/2024 privind Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare;
<https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/293197>.
- [LF47] Legea nr. 138/2004 a îmbunătățirilor funciare, republicată;
<https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/51504>.
- [LF48] Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, cu modificările și completările ulterioare; <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/282101>.
- [LF49] Ordinul ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole;
<https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocumentAfis/201042>.
- [LF50] Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare; <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocumentAfis/300275>.
- [LF51] Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, republicată;
<https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/41006>.
- [LF52] Legea nr. 363/2006 privind aprobarea PATN, Secțiunea I, Rețele de transport;
<https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/75380>.
- [LF53] Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, republicată; <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/64241>.
- [LF55] Legea nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice, republicată;
<https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/70015>.
- [LF56] Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare, republicată;
<https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocumentAfis/269718>.
- [LF57] Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare;
<https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/139677>.
- [LF58] Legea nr. 230/2006 a serviciului de iluminat public;
https://www.cdep.ro/ords/pls/legis/legis_pck.http_act?an=2006&nr=230.
- [LF59] Legea nr. 101/2006 a serviciului de salubritate a localităților, republicată;
<https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/71304>.
- [LF60] Legea nr. 159/2016 privind regimul infrastructurii fizice a rețelilor de comunicații electronice, precum și pentru stabilirea unor măsuri pentru reducerea costului instalării rețelilor de comunicații electronice;
<https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/180378>.
- [OP01] Răspuns Delgaz Grid S.A. nr. 58803/03.11.2025 la adresa VEGO VPE105570/13.10.2025, p. 2–3, privind informațiile de specialitate pentru PUG Hârlău.
- [T32] 4062 II13 – Sinteza studiilor de fundamentare; VEGO / document de proiect transmis; 2026-03.



5. Anexe

5.1 Plan de acțiune pentru implementarea PUG

Planul de acțiune transpune scenariul de dezvoltare în pregătirea și realizarea unor intervenții coordonate. Orizontul este exprimat în ani de la aprobarea PUG: etapa inițială 0–3 ani, etapa de realizare și extindere controlată 4–6 ani și etapa de consolidare 7–10 ani. Aceste intervale ordonează programul propus și se actualizează în funcție de studii, terenuri, resurse și avize. Ele nu constituie termene contractuale și nu atestă finanțarea proiectelor.

Prima etapă favorizează completările și reabilitările în țesutul existent, pregătirea funciară și verificarea infrastructurii. Activarea zonelor Lid se condiționează de acces, soluții edilitare și fundamentarea geotehnică, cu atenție deosebită pentru Pârcovaci. Intervențiile din centru, la dotări, piață și sport pot fi organizate pe sectoare funcționale. Pentru proiectele care depind de administratori externi sau de terenuri diferite, pregătirea începe devreme, chiar dacă lucrările se desfășoară într-o etapă ulterioară. [P01]

Tabel 26. Succesiunea acțiunilor de implementare

Acțiune	Rezultat urmărit	Coordonare propusă	Etapă
Condiții de dezvoltare și verificare geotehnică	Sectoare și condiții de construire/echipare clarificate	Primărie; specialiști; administratori	0–3 ani
Pregătirea terenurilor și amplasamentelor	Limite, drepturi, acces și administrare stabilite	Primărie; titulari; instituții competente	0–3 ani; continuu
Verificarea soluțiilor pentru apă, canal și energie	Capacități și trasee raportate la ocuparea etapizată	Primărie și operatori	0–3 ani
Modernizarea conexiunilor la servicii	Trasee pietonale, opriri și traversări coerente	Primărie; administratori rutieri	0–3 / 4–6 ani
Regenerarea prioritară R1, R2, R4, R7	Intervenții în patrimoniu, dotări, piață și sport	Primărie; instituții; titulari	0–3 / 4–6 ani
Regenerarea R3, R5, R6, R8	Curți colective, economie, Bahlui și centru Pârcovaci	Primărie; titulari; operatori; administratori	4–6 / 7–10 ani
Urbanizarea etapizată a terenurilor noi	Ocupări conectate și compatibile cu terenul	Primărie; proprietari; operatori	4–6 / 7–10 ani
Evaluarea rezultatelor și revizuirea programului	Priorități actualizate pe situația din teren	Primărie și instituțiile implicate	Anual; verificări la 3 și 6 ani

Trecerea dintre etape se bazează pe rezultate verificabile: existența accesului, a terenului necesar, a soluției de utilități și a condițiilor de protecție. Pentru un sector în care aceste condiții nu sunt rezolvate, construirea se reprogramează, iar resursele se orientează spre proiectele pregătite. Această ordine limitează costurile unor ocupări izolate și permite coordonarea străzilor cu infrastructura. În fiecare proiect se păstrează o soluție de funcționare după execuție, inclusiv întreținerea, accesul la instalații și responsabilitatea pentru spațiile publice.

5.2 Politici și programe de investiții publice

Politicile propuse urmăresc consolidarea așezărilor existente, distribuția echilibrată a serviciilor și protejarea resurselor care definesc identitatea Hârlăului. Programarea investițiilor se organizează pe relații urbane complete: stradă–utilități–dotare–spațiu public. Astfel, o intervenție de regenerare este însoțită de acces și colectare a deșeurilor, iar o modernizare



de stradă este precedată de clarificarea rețelelor și drenajului. Proiectele publice și cele private se coordonează prin condițiile urbanistice și prin pregătirea amplasamentelor, fără a presupune un transfer automat al terenurilor. [P01; P02]

Tabel 27. Politici spațiale și programe asociate

Politică	Măsură principală	Programe	Criteriu de urmărire
Dezvoltare compactă și sigură	Infill, reutilizare și activare etapizată Lid	PR01, PR15, PR20	Ocupări conectate și condiții geotehnice clarificate
Servicii și echipare coordonată	Apă-canal, electric, culoare comune	PR02–PR04	Fronturi deservite și capacități confirmate
Accesibilitate și mobilitate	Pietonal, transport public, velo și rețea rutieră	PR05–PR10	Continuitatea accesului la dotări și stații
Patrimoniu și spațiu public	Regenerarea centrului, pieței și dotărilor	PR11, PR12, PR14	Intervenții compatibile cu valorile locului
Locuire și economie	Curți colective și platforme productive	PR13, PR15	Utilizare și acces îmbunătățite, cu titulari implicați
Verde-albastru și echitate teritorială	Bahlui, sport, centru Pârcovaci, terenuri verzi	PR16–PR19	Terenuri și spații accesibile, menținute și conectate

Proiectele se fundamentează prin documentații tehnico-economice și prin evaluarea costurilor de realizare și exploatare la momentul promovării. Sursele de finanțare se identifică în raport cu eligibilitatea și calendarul programelor disponibile atunci, cu posibilitatea combinării resurselor locale și a altor mecanisme permise. Nicio alocare, cofinanțare sau valoare de investiție nu este prezumată prin includerea în listă. Portofoliul se ordonează după utilitate, condițiile de realizare, beneficiarii efectivi și contribuția la funcționarea așezărilor.

Pentru spațiile verzi, programul PR19 este o etapă de fundamentare necesară. Zonificarea propusă nu justifică afirmarea automată a unei conformități cantitative cu indicatorii de spațiu verde. Se identifică terenurile, funcția, accesibilitatea și regimul lor, se evită dubla numărare a pădurii ori a terenurilor fără acces public și se fundamentează completări reale ale rețelei. Acest program se corelează cu R6 și R7, dar nu reduce tema spațiilor verzi la cele două perimetre de regenerare. [P01]

5.3 Lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare

Identificatorii PR01–PR20 sunt utilizați în prezentul memoriu pentru programul propus. Codurile spațiale R1–R8 și codurile de mobilitate T, D, V, C și P se păstrează potrivit planșelor și permit localizarea intervențiilor. Suprafețele indicate la R1–R8 exprimă perimetre de analiză și operațiune urbanistică; ele nu sunt suprafețe de investiție definitivă, de achiziție sau de expropriere. Părțile care se suprapun se tratează împreună, fără însumări care ar dubla aceeași suprafață. [P01]

Portofoliul distinge acțiunile pregătitoare PR01, PR04, PR19 și PR20 de proiectele de investiții. PR01 privește studii geotehnice, drenaj și stabilirea condițiilor și succesiunii de ocupare; nu reprezintă o lucrare de construire. PR04 verifică situația și coordonarea rețelelor, iar PR19 și PR20 clarifică terenurile și amplasamentele. Lucrările care pot rezulta din aceste acțiuni se promovează ulterior prin proiecte distincte. Celelalte poziții definesc programe de investiții propuse, fiecare cu propria pregătire tehnică și funciară.



Tabel 28. Portofoliu propus: acțiuni pregătitoare și proiecte de investiții

Cod	Proiect	Repere spațiale	Etapă propusă	Rezultat de urmărit
PR01	Acțiune pregătitoare: Pregătire geotehnică și etapizarea dezvoltării	Zone Lid; prioritate Pârcovaci	0–3; control în 4–10	Sectoare cu condiții și ordine de ocupare stabilite
PR02	Completarea și coordonarea alimentării cu apă și canalizării	RT1–RT3; axa Hârlău– Pârcovaci	0–3 / 4–6	Fronturi deservite și soluții de evacuare confirmate
PR03	Modernizarea alimentării electrice și a culoarelor tehnice	RT7–RT9; dotări și zone de dezvoltare	0–3 / 4–6	Putere asigurată, echipamente accesibile
PR04	Acțiune pregătitoare: Verificarea și coordonarea gazelor și telecomunicațiilor	RT4–RT6; repere istorice de confirmat	0–3; realizări 4–10	Trasee confirmate și lucrări comune programate
PR05	Siguranța și continuitatea rețelei rutiere majore	DN28B; DJ281A; T1–T4	0–3 / 4–6	Sectoare pietonale și traversări realizate
PR06	Completarea legăturilor locale și a acceselor	D1–D3; T5–T9; străzi existente	0–3 pregătire / 4–6	Conexiuni funcționale cu teren și utilități clarificate
PR07	Îmbunătățirea accesului la transport public	G10T6; L1; opriri și dotări	0–3 / 4–6	Stații accesibile și serviciu confirmat
PR08	Rețea velo pentru deplasări cotidiene	V1–V4; legături în afara DN	0–3 pregătire / 4–6	Tronsoane continue și traversări tratate
PR09	Itinerare cicloturistice și acces la peisaj	C1–C2; drumuri și poteci existente	4–6 / 7–10	Itinerare cu acces și întreținere stabilite
PR10	Organizarea staționării și aprovizionării	P01–P04; piață, sport, civic, gară	0–3 / 4–6	Amplasamente organizate fără blocarea traseelor pietonale
PR11	Regenerarea nucleului istoric și a parcurilor centrale	R1 / 3,10 ha	0–3; continuări 4–6	Patrimoniu și spații publice puse în valoare
PR12	Accesibilizarea centrului civic și a dotărilor	R2 / 4,34 ha	0–3; continuări 4–6	Legături accesibile la educație și sănătate



Cod	Proiect	Repere spațiale	Etapă propusă	Rezultat de urmărit
PR13	Reabilitarea ansamblurilor de locuințe colective	R3 / 6,88 ha	4-6 / 7-10	Clădiri și curți comune reabilitate
PR14	Modernizarea pieței și a spațiilor comerciale	R4 / 0,70 ha	0-3; continuări 4-6	Aprovizionare, colectare și acces pietonal organizate
PR15	Regenerarea platformelor economice și a zonei gării	R5 / 33,90 ha	4-6 / 7-10	Incinte reutilizate și acces logistic compatibil
PR16	Amenajarea coridorului verde-albastru Bahlui	R6 / 31,63 ha, bandă de analiză	4-6 / 7-10	Continuitate vegetală și accese compatibile cu apele
PR17	Modernizarea polului sportiv și de recreere	R7 / 1,26 ha	0-3; continuări 4-6	Bază sportivă, accese și spații plantate modernizate
PR18	Organizarea centrului comunitar Pârcovaci	R8 / 13,79 ha	4-6 / 7-10	Spațiu comunitar, joc și legături către dotări
PR19	Acțiune pregătitoare: Inventarierea și rezervarea terenurilor verzi publice	Hârlău și Pârcovaci; corelare R6/R7	0-3; implementare 4-10	Terenuri verzi identificate, protejate și accesibile
PR20	Acțiune pregătitoare: Clarificarea terenurilor și rezervarea amplasamentelor publice	PT1-PT2; infrastructuri și dotări	0-3; actualizare 4-10	Titluri, administrare, acces și limite clarificate

Responsabilitățile de mai jos sunt propuneri de coordonare și cooperare, care necesită acordul instituțiilor, administratorilor și titularilor implicați. Pentru DN28B se propune coordonarea cu CNAIR, pentru DJ281A cu Consiliul Județean Iași, iar pentru străzile locale cu UAT Hârlău. Pentru apă și canalizare, soluția se stabilește cu APAVITAL; rețelele electrice, de gaze și telecomunicații implică operatorii competenți. În patrimoniu participă proprietarii sau administratorii și Direcția Județeană pentru Cultură Iași. Căile de finanțare sunt opțiuni condiționate de aprobarea resurselor și de eligibilitatea verificată la promovare, fără angajamente financiare asumate prin memoriu.

Tabel 29. Responsabilități propuse, căi condiționate de finanțare și condiții de inițiere

Cod	Coordonare și cooperare propuse	Cale de finanțare condiționată	Condiție de inițiere
PR01	UAT Hârlău; specialiști geotehnici; administratori	Buget local pentru studii, după aprobare	Temă pe sectoare, acces la teren și date geotehnice



Cod	Coordonare și cooperare propuse	Cale de finanțare condiționată	Condiție de inițiere
PR02	APAVITAL și UAT Hârlău; administratori de terenuri	Resurse operator/UAT; apel eligibil, dacă este confirmat	Bilanț hidrolic, soluție operator și terenuri clarificate
PR03	Operatori electrici competenți; UAT Hârlău	Resurse operator/UAT; finanțare eligibilă, dacă este confirmată	Necesar de putere, studiu de soluție și culoare
PR04	UAT Hârlău; operatori de gaze și telecomunicații	Bugete aprobate pentru verificări; lucrări prin proiecte distincte	Date actuale de la operatori și inventar de trasee
PR05	CNAIR pentru DN28B; CJ Iași pentru DJ281A; UAT	Bugete ale administratorilor; alte fonduri numai dacă eligibile	Acorduri administratori, analiză de trafic și spațiu disponibil
PR06	UAT Hârlău; proprietari; CNAIR/CJ la intersecții	Buget local aprobat; apel eligibil, dacă este confirmat	Traseu, terenuri, drenaj și racorduri la rețea clarificate
PR07	CJ Iași și UAT Hârlău; operatori de transport	Resurse autorități/operatori; sprijin eligibil verificat distinct	Serviciu convenit, traseu, opriri și exploatare confirmate
PR08	UAT Hârlău; CJ Iași/CNAIR pe sectoarele administrate	Buget aprobat; finanțare de mobilitate, dacă eligibilă	Continuitate de traseu, traversări și terenuri clarificate
PR09	UAT Hârlău; administratori de drumuri și fond forestier	Resurse locale/parteneri; fonduri eligibile verificate distinct	Acces permis, compatibilitate de mediu și întreținere stabilită
PR10	UAT Hârlău; administratori și titularii amplasamentelor	Buget local aprobat; alte surse numai dacă eligibile	Cerere evaluată, teren disponibil și accese pietonale asigurate
PR11	UAT; proprietari/administratori culturali; DJC Iași	Resurse titulari/UAT; finanțare de patrimoniu, dacă eligibilă	Studii de patrimoniu, acorduri titulari și condiții DJC
PR12	UAT Hârlău; instituții de educație și sănătate	Bugete aprobate ale titularilor; fonduri eligibile verificate	Teme instituționale, accesibilitate și administrare clarificate
PR13	Titulari/asociații de proprietari; UAT Hârlău	Contribuții aprobate; programe eligibile, dacă accesibile	Acorduri, evaluări tehnice și limitele spațiilor comune
PR14	UAT Hârlău; administratorul pieței; comercianți	Buget aprobat; resurse administrator/parteneri convenite	Organizare comercială, aprovizionare și terenuri clarificate



Cod	Coordonare și cooperare propuse	Cale de finanțare condiționată	Condiție de inițiere
PR15	Titulari economici; UAT; administrator feroviar, după caz	Investiții ale titularilor; componentă publică finanțată distinct	Situație funciară, utilizări, acces și condiții de mediu
PR16	UAT Hârlău; administratorul apelor; titulari riverani	Bugete aprobate; fonduri de mediu numai dacă eligibile	Studii hidraulice/geotehnice, terenuri și condiții de mediu
PR17	UAT Hârlău; administratorul bazei sportive	Buget aprobat; programe eligibile pentru sport, dacă accesibile	Temă de utilizare, evaluare tehnică și acces clarificat
PR18	UAT Hârlău; instituții locale; comunitatea din Pârcovaci	Buget aprobat; fonduri pentru servicii locale, dacă eligibile	Amplasament, participare comunitară, drenaj și acces
PR19	UAT Hârlău; titulari; administratori de spații verzi	Buget aprobat pentru inventar; amenajări prin proiecte distincte	Terenuri identificate, statut și acces public verificate
PR20	UAT Hârlău; titulari; administratori de infrastructuri	Buget aprobat pentru cadastru/acte; dobândiri fundamentate separat	Lista amplasamentelor, acte și limite de intervenție

PR01 este condiția de pregătire a dezvoltărilor noi, cu prioritate pentru terenurile Lid din Pârcovaci, unde suprapunerea condițiilor geotehnice cere o abordare pe sectoare. Studiile și soluțiile se corelează cu drumurile, drenajul și rețelele, astfel încât o măsură tehnică într-o parcelă să nu transfere apă sau instabilitate spre vecinătăți. PR20 clarifică terenurile necesare acestui sistem, iar PR02–PR04 stabilesc posibilitățile de serviciu înaintea ocupării. În acest fel, extinderea de intravilan rămâne o rezervă planificată și condiționată, nu o disponibilitate imediată de construire.

PR05–PR10 constituie un program comun de mobilitate. Tratarea DN28B și DJ281A se corelează cu legăturile locale, opririle, accesul pietonal și staționarea. V1–V4 urmăresc utilizarea cotidiană, în timp ce C1–C2 leagă peisajul și patrimoniul prin itinerare care necesită verificarea accesului și administrării. Opririle propuse se aleg în funcție de serviciul confirmat și de legătura cu dotările. Organizarea parcajelor la piață, sport, centru și gară trebuie să îmbunătățească spațiul public și accesul, fără a încuraja blocarea trotuarelor.

PR11, PR12, PR14 și PR17 preiau prioritățile de etapa I din RG1: nucleul istoric și parcurile centrale, centrul civic cu educație și sănătate, piața și polul sportiv. Pregătirea proiectelor include participarea instituțiilor și utilizatorilor, iar soluțiile se stabilesc în raport cu valorile de patrimoniu, exploatarea și întreținerea. Pentru PR13 și PR15, programate ca etapa II, sunt esențiale acordurile titularilor și evaluarea situației fiecărei clădiri sau incinte. Reutilizarea platformelor economice se fundamentează prin potențialul real, fără presupunerea abandonului tuturor amplasamentelor.

PR16 și PR18 extind programul către relația cu Bahluiul și către centrul localității Pârcovaci. În coridorul verde-albastru, amenajarea se subordonează condițiilor de apă, teren și vegetație; continuitatea poate fi obținută prin soluții diferite pe sectoare, fără impunerea unui traseu uniform. La Pârcovaci, centrul comunitar, jocul și legăturile către dotări se proiectează împreună cu accesele și drenajul. Ambele proiecte sunt coordonate cu PR19, astfel încât spațiile verzi și de recreere să aibă teren, acces și responsabilitate de întreținere clarificate.

5.4 Componenta documentației

Documentația se citește ca un ansamblu format din fundamentări, piese scrise și piese desenate. Memoriul general explică diagnosticul, scenariul, propunerile și succesiunea intervențiilor, iar regulamentul local stabilește regimul urbanistic și



condițiile de aplicare pe unități și suprapuneri de protecție. Planșele permit localizarea acestora la scările indicate. Identitatea comună este proiectul 4062, Actualizare Plan Urbanistic General Orașul Hârlău, județul Iași, faza PUG, Et. III, octombrie 2026. [P01]

5.4.1 Studii de fundamentare

Materialele de fundamentare sunt utilizate critic, potrivit obiectului, datei și calității probelor. Datele statistice și informațiile operatorilor se raportează la indicatorul și perioada lor, iar o temă metodologică ori o cerință dintr-un studiu nu este tratată ca rezultat măsurat. Sinteza din martie 2026 organizează temele de mai jos; pentru aplicarea propunerilor se folosesc concluziile reconciliate cu sursele specifice și cu reprezentarea actuală din planșe. [P03]

Tabel 30. Teme de fundamentare și utilizarea lor în PUG

Temă	Rol în documentație	Condiție de preluare
Suport topografic și actualizare	Geometria așezării și localizarea obiectivelor	Corelare cu limitele și datele cadastrale
Condiții geotehnice și hidrogeologice	Condiționarea construirii și drenajului	Detaliiere pe amplasament și sector
Circulații și transporturi	Ierarhie, acces și mobilitate	Separarea analizei de măsurătorile de trafic
Mediu și riscuri	Protecții, vulnerabilități și măsuri	Delimitări și condiții din surse competente
Patrimoniu și context construit	Conservare și integrare	Date de patrimoniu și verificare locală
Tipuri de proprietate	Pregătirea funciară a intervențiilor	Titluri și administrare confirmate
Infrastructură tehnico-edilitară	Echipare și etapizare	Capacități și trasee confirmate de operator
Regenerare urbană	Operațiuni R1–R8 și spațiu public	Terenuri, utilizatori și proiecte detaliate
Activități economice	Compatibilități și reutilizare	Situația efectivă a activităților și incintelor
Evoluție socio-demografică	Servicii și locuire	Indicatori statistici corect identificați
Factori interesați și consultare	Nevoi și coordonare	Documente și participare identificabile
Climă și adaptare	Rezistența infrastructurii și confort	Măsuri adaptate terenului și apei
Analiză financiară și implementare	Ordonarea proiectelor	Costuri și resurse fundamentate la promovare
Sinteza fundamentărilor	Coerența scenariului	Reconciliere cu sursele și propunerile finale

5.4.2 Piese scrise

Memoriul general este organizat în introducere, stadiu actual, propuneri, concluzii și anexe integrate. Regulamentul local de urbanism se corelează cu limitele intravilanului, zonificarea funcțională, cele 44 de înregistrări UTR și condițiile suplimentare reprezentate. Pentru aplicare, denumirile, codurile și indicatorii se urmăresc împreună în text, regulament



și planșe. Anexele de implementare definesc programul propus și necesarul de pregătire, fără a înlocui proiectele tehnice, documentațiile funciare sau acordurile aferente investițiilor. [P01]

5.4.3 Piese desenate

Setul inventariat cuprinde 31 de planșe, fiecare într-un fișier PDF de o pagină. Succesiunea acoperă încadrarea teritorială, situația existentă și analizele, strategia, reglementările funcționale și UTR, rețelele, proprietatea, regenerarea și mobilitatea. Scările generale sunt completate prin detalii și inserții tematice. Reproduserile din memoriu sunt extrase pentru explicarea propunerilor; scara nominală a originalului nu se păstrează la reducerea în pagină. Consultarea limitelor și a detaliilor se face pe planșa originală corespunzătoare. [P01]

5.4.4 Avize și acorduri

Avizele, acordurile și informațiile instituționale se corelează cu etapa documentației și cu obiectul fiecărei intervenții. Un răspuns la solicitarea de informații fundamentează tema sa, iar condițiile pentru o lucrare se verifică la promovarea proiectului. Componenta dosarului de avizare se stabilește potrivit procedurii aplicabile documentației Hârlău și actelor efective, cu păstrarea condițiilor administratorilor și autorităților competente. În prezentul memoriu nu se atribuie caracter de aviz favorabil ori de aprobare unei piese care este numai informație, propunere sau studiu. [P01]

5.5 Registrul pieselor desenate

Registrul de mai jos identifică toate cele 31 de planșe ale setului primit pentru PUG preliminar Hârlău. Codurile sunt cele din cartuș: SE01, SD01 și RU01–RU08 includ zero-ul care nu apare întotdeauna în numele fișierelor. Data comună este octombrie 2026, faza PUG. Pentru RU05, cartușul utilizează denumirea generică de reglementări urbanistice, iar conținutul planșei și numele fișierului precizează delimitarea unităților teritoriale de referință. Inserțiile și profilele din interiorul planșelor pot avea scări proprii, înscrise în original. [P01]

Tabel 31. Registrul complet al pieselor desenate – proiect 4062

Nr.	Cod planșă	Denumire și arie	Scara în cartuș
1	IT1	ÎNCADRARE ÎN TERITORIU JUDEȚEAN ȘI REGIONAL	1:250.000
2	IT2	ÎNCADRARE ÎN TERITORIU INTRAVILAN ȘI VECINĂȚĂȚI	1:15.000
3	SE01	SITUAȚIA EXISTENTĂ	1:10.000
4	SE2	ANALIZE FUNCȚIONALE - URBANISM	1:10.000
5	SE3	ANALIZE FUNCȚIONALE - CADRU NATURAL	1:10.000
6	SE4	ANALIZE FUNCȚIONALE - CIRCULAȚII	1:10.000
7	SE5	SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI DISFUNCȚIONALITĂȚI	1:10.000
8	SD01	STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ	1:10.000



Nr.	Cod planșă	Denumire și arie	Scara în cartuș
9	RU01	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	1:15.000
10	RU02	REGLEMENTĂRI URBANISTICE ORAȘ HÂRLĂU	1:5.000
11	RU03	REGLEMENTĂRI URBANISTICE LEGĂTURA ORAȘ HÂRLĂU ȘI SAT PÂRCOVACI	1:5.000
12	RU04	REGLEMENTĂRI URBANISTICE SAT PÂRCOVACI	1:5.000
13	RU05	REGLEMENTĂRI URBANISTICE – delimitare UTR	1:15.000
14	RU06	REGLEMENTĂRI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ORAȘ HÂRLĂU	1:5.000
15	RU07	REGLEMENTĂRI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ORAȘ HÂRLĂU ȘI SAT PÂRCOVACI	1:5.000
16	RU08	REGLEMENTĂRI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ SAT PÂRCOVACI	1:5.000
17	RT1	REGLEMENTĂRI TEHNICO- EDILITARE PROPUSE - APĂ ȘI CANALIZARE - PÂRCOVACI	1:5.000
18	RT2	REGLEMENTĂRI TEHNICO- EDILITARE PROPUSE - APĂ ȘI CANALIZARE - ZONA DE LEGĂTURĂ	1:5.000
19	RT3	REGLEMENTĂRI TEHNICO- EDILITARE PROPUSE - APĂ ȘI CANALIZARE - HÂRLĂU	1:5.000
20	RT4	REGLEMENTĂRI TEHNICO- EDILITARE PROPUSE - GAZE NATURALE ȘI TELECOMUNICAȚII - PÂRCOVACI	1:5.000
21	RT5	REGLEMENTĂRI TEHNICO- EDILITARE PROPUSE - GAZE NATURALE ȘI TELECOMUNICAȚII - ZONA DE LEGĂTURĂ	1:5.000



Nr.	Cod planșă	Denumire și arie	Scara în cartuș
22	RT6	REGLEMENTĂRI TEHNICO- EDILITARE PROPUSE - GAZE NATURALE ȘI TELECOMUNICAȚII - HÂRLĂU	1:5.000
23	RT7	REGLEMENTĂRI TEHNICO- EDILITARE PROPUSE - ENERGIE ELECTRICĂ - PÂRCOVACI	1:5.000
24	RT8	REGLEMENTĂRI TEHNICO- EDILITARE PROPUSE - ENERGIE ELECTRICĂ - ZONA DE LEGĂTURĂ	1:5.000
25	RT9	REGLEMENTĂRI TEHNICO- EDILITARE PROPUSE - ENERGIE ELECTRICĂ - HÂRLĂU	1:5.000
26	PT1	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - INTRAVILAN ȘI RELAȚII DE PROPRIETATE	1:10.000
27	PT2	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - TERITORIU ADMINISTRATIV ȘI FONDUL FUNCİAR	1:20.000
28	RG1	ZONE DE OPERAȚIUNI DE RESTRUCTURARE ȘI REGENERARE URBANĂ	1:10.000
29	CT1	REȚEA MAJORĂ DE CIRCULAȚII, TRANSPORT PUBLIC, MOBILITATE ȘI STAȚIONARE	1:10.000
30	CT2	REȚEA MAJORĂ DE CIRCULAȚII, TRANSPORT PUBLIC, MOBILITATE ȘI STAȚIONARE	1:5.000
31	CT3	REȚEA MAJORĂ DE CIRCULAȚII, TRANSPORT PUBLIC, MOBILITATE ȘI STAȚIONARE	1:50

RU01–RU08 folosesc aceleași bilanțuri; RT1–RT9 diferențiază rețeaua și sectorul; PT1–PT2 prezintă încadrarea proprietății; RG1 localizează operațiunile R1–R8; CT1–CT3 prezintă rețeaua, mobilitatea și profilele. Scările și condițiile înscrise în originale se păstrează la utilizarea documentației. [P01]