



Studiu Concept Dezvoltare

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

Beneficiar

Municipiul Ploiești, județul Prahova

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.





FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului Ploiești
Beneficiar	Municipiul Ploiești, județul Prahova
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	Studiu Concept Dezvoltare
Data elaborării	MAR 2026



COLECTIV DE ELABORARE



Șef de proiect

Arh. Iulian CĂMUI

Project manager

Virgil PROFEANU

Colectiv elaborare

Urb. Călin ALEXANDRESCU

Arh. Luiza TĂNASE

Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA

Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚA

Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU

Urb. Andrei Cristian CIOCAN

Urb. Denisa SPIREA

Urb. Andreea Florentina CODREANU

Urb. Andrei Cristian ION



CUPRINS

1. INTRODUCERE. DELIMITAREA OBIECTIVULUI STUDIAT.....	9
1.1. Cadrul Conceptual și Relevanța pentru PUG Ploiești.....	9
1.1.1 Surse de Date și Analiza Calității	10
1.2. Obiectivele și Metodologia Studiului.....	11
1.3. Delimitarea Zonei de Studiu: Cadrul Conceptual, Legislativ și Perimetru.....	12
1.3.1. Conceptul de „Zonă Metropolitană” și „Zonă Funcțională”	12
1.3.2. Criterii de Delimitare a Zonei Funcționale.....	12
1.3.3. Unitățile Administrativ-Teritoriale Componente	13
2. METODOLOGIE	14
2.1. Descrierea metodologiei	14
2.1.1. Ipoteze de cercetare.....	14
2.1.2. Ipoteze de lucru.....	15
2.1.3. Modele și procese de analiză	15
2.2. Datele de intrare	16
2.2.1. Informații numerice.....	16
2.2.2. Informații grafice.....	16
2.2.3. Calitatea datelor de intrare - analiză critică.....	17
2.3. Datele de ieșire	20
3. ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE	21



3.1. Analiza Relațiilor Funcționale în Teritoriu	21
3.1.1. Navetism și Mobilitate: Pulsul Zilnic al Zonei Metropolitane.....	21
3.1.2. Relații Economice: Țesutul Interconectat al Producției și Serviciilor	22
3.1.3. Accesul la Servicii și Dotări Publice de Nivel Superior	22
3.1.4. Dinamica Pieței Imobiliare și Tendințe de Suburbanizare	22
3.1.5. Analiză Critică a Documentațiilor de Urbanism și a Problemelor de Mediu la Scară Metropolitană.....	23
3.2. Analiza Socio-Demografică și Economică.....	23
3.2.1. Structura și Dinamica Populației.....	24
3.2.2. Profilul Economic și Piața Muncii.....	24
3.2.3. Disparități Socio-Economice Teritoriale	24
3.2.4. Rezerve de Teren și Potențial de Dezvoltare.....	24
3.3. Analiza Infrastructurii și Conectivității	24
3.3.1. Rețeaua de Transport și Mobilitate	25
3.3.2. Infrastructura Tehnico-Edilitară	25
3.3.3. Conectivitatea Digitală și Infrastructura de Servicii.....	25
3.3.4. Sinteza Nevoilor Prioritare de Investiții	25
3.4. Cadrul Natural, Mediu și Patrimoniu	26
3.4.1. Cadrul Natural și Aree Protejate	26
3.4.2. Riscuri Naturale și Antropice	26
3.4.3. Patrimoniul Cultural și Peisajul	26



3.4.4. Calitatea Locuirii, a Vieții și Adaptarea la Schimbările Climatice.....	27
3.5. Guvernanță, Cooperare și Capacitate Administrativă	27
3.5.1. Modele de Guvernanță Metropolitană	27
3.5.2. Capacitate Administrativă Locală	28
3.5.3. Bariere și Oportunități în Cooperarea Inter-Administrativă.....	28
3.5.4. Propunere de Cadru de Guvernanță Adaptat.....	28
4. EVIDENȚIEREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR ȘI PRIORITĂȚILE DE INTERVENȚIE	29
4.1. Disfuncționalitățile	29
4.1.1. Disfuncționalități de Guvernanță și Coordonare.....	29
4.1.2. Disfuncționalități Spațial-Funcționale	30
4.1.3. Disfuncționalități Socio-Economice	30
4.1.4. Disfuncționalități de Infrastructură și Conectivitate	31
4.1.5. Disfuncționalități de Mediu, Peisaj și Patrimoniu	31
4.2. Prioritățile de intervenție	33
4.3. Prognoze, scenarii sau alternative de dezvoltare	35
4.3.1. Scenariul 1: "Creștere Polarizată și Suburbanizare Extensivă" (Tendențial)	35
4.3.2. Scenariul 2: "Dezvoltare Policentrică și Rețea Metropolitană Integrată" (Normativ/Strategic).....	36
4.4. Prioritățile de intervenție	Error! Bookmark not defined.
5. PROPUNERILE DE ELIMINARE SAU DE DIMINUARE A DISFUNȚIONALITĂȚILOR.....	37
5.1. Propuneri privind Guvernanța și Coordonarea Metropolitană	37



5.2. Propuneri privind Dezvoltarea Spațial-Funcțională.....	38
5.3. Propuneri pentru Coeziune Socio-Economică.....	38
5.4. Propuneri privind Infrastructura și Conectivitatea	39
5.5. Propuneri privind Protecția Mediului, a Peisajului și a Patrimoniului	39
6. CONCLUZII ȘI SINTEZĂ.....	41
6.1. Condiții care asigură viabilitatea soluțiilor propuse în cadrul studiului	41
6.2. Operațiuni Urbane: Definiție, Delimitare și Transpunere în PUG	42
6.3. Seturile preliminare de reglementări, împreună cu fundamentarea lor, relaționate la operațiunile urbane propuse.....	44
6.3.1. Reglementări Preliminare pentru Operațiunea Urbană 1: Instituționalizarea Cadrului de Guvernanță Metropolitană.....	44
6.3.2. Reglementări Preliminare pentru Operațiunea Urbană 2: Centura Verde Metropolitană	45
6.3.3. Reglementări Preliminare pentru Operațiunea Urbană 3: Parc Științific și Tehnologic Metropolitan.....	46
6.3.4. Reglementări Preliminare pentru Operațiunea Urbană 4: Sistem de Transport Metropolitan Integrat.....	47
6.3.5. Reglementări Preliminare pentru Operațiunea Urbană 5: Circuit Cultural Metropolitan "Ruta Petrolului și a Conacelor"	48
7. GLOSAR DE TERMENI	50
7.1. Termeni Generali și de Planificare	50
7.2. Termeni Tehnici și Indicatori Urbanistici.....	52



8. REFERINȚE BIBLIOGRAFICE	54
8.1. Cadrul Legislativ și Normativ	54
8.2. Literatură de Specialitate și Surse de Date	55
9. CONCLUZII FINALE ȘI CALEA DE URMAT	56



1. INTRODUCERE. DELIMITAREA OBIECTIVULUI STUDIAT

Acest capitol inaugural are rolul de a stabili fundamentele conceptuale și metodologice ale studiului, articulând o viziune strategică de dezvoltare pentru zona metropolitană Ploiești, ca bază pentru actualizarea Planului Urbanistic General. Demersul este centrat pe analiza interdependențelor funcționale care definesc un organism urban coerent, a cărui dinamică se extinde pe termen mediu și lung, depășind limitele administrative. Obiectivul fundamental este, așadar, definirea unui cadru de dezvoltare integrată, durabilă și competitivă, capabil să răspundă provocărilor contemporane și să valorifice potențialul specific al regiunii.

Elaborarea acestui concept strategic se fundamentează pe o metodologie hibridă, ce îmbină rigoarea analizei multicriteriale a datelor statistice și spațiale (GIS) cu profunzimea abordărilor calitative, conform cerințelor contractuale și bunelor practici. Ipoteza centrală este că dezvoltarea metropolitană, pentru a fi eficientă, necesită o viziune unitară și un cadru de guvernare colaborativă, capabil să depășească fragmentarea administrativă.

Prin urmare, prezentul capitol stabilește cadrul conceptual și metodologic, esențial pentru înțelegerea și validarea întregului demers de actualizare a PUG. Acesta clarifică terminologia, aliniază studiul la cadrul legislativ și strategic în vigoare și fundamentează robust procesul de planificare.

1.1. Cadrul Conceptual și Relevanța pentru PUG Ploiești

Demersul de planificare strategică pentru zona metropolitană Ploiești este profund ancorat într-un context legislativ și politic complex. La nivel național, piatra de temelie este reprezentată de „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, care stabilește ierarhia documentațiilor și principiile dezvoltării teritoriale. Parlamentul României; „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”; Monitorul Oficial; 2001. La nivel european, politicile de coeziune și dezvoltare urbană, formalizate în documente strategice precum „Agenda Teritorială 2030 și Noua Cartă de la Leipzig (2020)”, promovează un model de dezvoltare durabilă, justă și ecologică, fundamentat pe o abordare integrată. [Informal meeting of Ministers responsible for Spatial Planning and Territorial Development and/or Territorial Cohesion; „Territorial Agenda 2030 A future for all places”; Germania (eu2020.de); 2020.

Relevanța acestui studiu pentru actualizarea Planului Urbanistic General (PUG) al municipiului Ploiești este fundamentală. Conceptul de dezvoltare metropolitană oferă PUG-ului municipal



viziunea strategică, proiectele de anvergură și reglementările necesare pentru a gestiona provocări trans-teritoriale precum mobilitatea, presiunea imobiliară și protecția mediului.

Transpunerea concluziilor studiului în PUG se va realiza prin mecanisme concrete: propunerile de reglementare pentru zonele de interes metropolitan, proiectele transfrontaliere și politicile de dezvoltare coordonată vor fi integrate direct în Regulamentul Local de Urbanism (RLU), în planșele de reglementări (ex: coridoare de infrastructură) și în programul de investiții anexat PUG.

1.1.1 Surse de Date și Analiza Calității

Fundamentarea riguroasă a analizelor s-a bazat pe o gamă largă de date, colectate din surse oficiale și documente de specialitate. Transparența totală a surselor este asigurată prin prezentarea sistematică a acestora, permițând auditabilitatea demersului.

Tabelul 1 - Surse de date utilizate

Categorie	Tipuri de Date	Sursă Principală	An de Referință
Demografice & Sociale	Populație, structură pe vârste, navetism, locuire	Institutul Național de Statistică (RPL 2011, RPL 2021)	2021
Economice	Firme active, cifră de afaceri, specializare	Oficiul Național al Registrului Comerțului (ONRC)	2023
Spațiale & Cadastrale	Limite UAT, intravilan, rețele, utilizare teren	Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI)	2024
Planificare & Strategie	PUG, PUZ, PATJ, PMUD, SIDU, Agende Europene	Autorități locale, județene, naționale, UE	1999-2024
Mediu & Risc	Calitate aer/apă, zone de risc, arii protejate	Agenția pentru Protecția Mediului, Apele Române, Legea 575/2001	2023-2024



Analiza critică a calității datelor: Calitatea generală a datelor este considerată moderată, permițând o diagnoză robustă, însă există limitări. Datele de la recensământ (INS) sunt acurate, dar agregate la nivel de UAT, mascând variațiile intra-urbane. Datele economice (ONRC) pot avea o latență de 1-2 ani. Documentațiile de urbanism vechi (PUG 1999) nu mai reflectă realitatea din teren, iar datele de la operatorii de rețele edilitare sunt adesea incomplete și eterogene. Aceste limitări impun o abordare prudentă, iar concluziile studiului trebuie interpretate în contextul acestor incertitudini, subliniind necesitatea creării unui observator urban metropolitan pentru colectarea și armonizarea continuă a datelor.

1.2. Obiectivele și Metodologia Studiului

Scopul principal al studiului este definirea unei viziuni strategice pe termen mediu și lung pentru dezvoltarea integrată, durabilă și competitivă a zonei metropolitane Ploiești. Pentru a atinge acest scop, au fost stabilite următoarele obiective specifice:

1. **Fundamentarea delimitării zonei funcționale a municipiului:** Realizarea unei analize detaliate a interdependențelor socio-economice și de mobilitate pentru a stabili un perimetru de studiu relevant.
2. **Realizarea unei diagnoze complexe a situației existente:** Evaluarea multi-criterială a contextului demografic, economic, social, de mediu și a stării infrastructurii la scară metropolitană.
3. **Identificarea principalelor provocări și oportunități de dezvoltare:** Sinteza problemelor structurale și a potențialului de creștere care poate fi valorificat.
4. **Elaborarea de scenarii alternative și a unei viziuni strategice:** Construirea unor alternative de dezvoltare și articularea unei viziuni coerente, susținută de piloni și obiective clare.
5. **Propunerea unui portofoliu de proiecte structurante:** Definirea unui set de intervenții prioritare cu impact metropolitan, fezabile tehnic și financiar.
6. **Definirea unui cadru de guvernare pentru implementare:** Propunerea unui model instituțional de colaborare inter-administrativă.

Metodologia de lucru este structurată pe patru etape clare:

1. Documentare și Culegere de Date;



2. Analiză și Diagnoză (utilizând instrumente precum analiza SWOT și modelarea GIS);
3. Prognoză și Planificare (cu elaborarea de scenarii);
4. Propuneri Concrete (portofoliu de proiecte și cadru de guvernare).

Un element central al metodologiei este procesul participativ, esențial pentru legitimitatea și succesul strategiei. Acesta se desfășoară transparent pe parcursul tuturor etapelor, implicând activ toți actorii relevanți – de la primărie și Consiliul Județean, la mediul de afaceri, academic și societatea civilă – prin chestionare, ateliere de lucru și dezbateri publice.

1.3. Delimitarea Zonei de Studiu: Cadrul Conceptual, Legislativ și Perimetru

Definirea perimetrului de analiză este un pas fundamental, rezultatul unei diagnoze aprofundate a interacțiunilor care definesc teritoriul funcțional al municipiului Ploiești.

1.3.1. Conceptul de „Zonă Metropolitană” și „Zonă Funcțională”

Studiul utilizează o distincție clară între „zona metropolitană” (un cadru administrativ-voluntar de cooperare) și „zona funcțională” (realitatea măsurabilă a fluxurilor socio-economice). Zona funcțională reprezintă teritoriul real de influență al unui pol urban, delimitat pe baza fluxurilor de navetism, comerț și servicii, putând depăși limitele unei zone metropolitane formal constituite. Legislația din România, prin **„Legea nr. 246/2022 privind zonele metropolitane”**, definește zonele metropolitane ca asociații de dezvoltare intercomunitară (ADI), oferind un cadru juridic pentru cooperare. Parlamentul României; „Legea nr. 246/2022 privind zonele metropolitane”; Monitorul Oficial; 2022; Art. 1-25.

1.3.2. Criterii de Delimitare a Zonei Funcționale

Delimitarea zonei funcționale se bazează pe o analiză multicriterială, combinând indicatori cantitativi și calitativi:

1. **Navetismul:** Principalul criteriu, reflectând existența unei piețe a muncii unice. Se consideră integrate UAT-urile în care peste 15% din populația activă lucrează în Ploiești.
2. **Accesibilitatea temporală:** UAT-urile situate în interiorul izocroniei de 45 de minute față de centrul municipiului sunt considerate integrate funcțional.



3. **Polarizarea serviciilor:** Aria de influență a dotărilor de nivel superior din Ploiești (spitale, universități, centre comerciale) definește un alt strat important.
4. **Continuitatea spațială:** Localitățile care prezintă o contopire a țesutului urban cu cel al municipiului sunt, de facto, parte a aceluiași organism urban.

1.3.3. Unitățile Administrativ-Teritoriale Componente

Aplicând criteriile menționate, zona metropolitană Ploiești, ca obiectiv al acestui studiu, este compusă dintr-un municipiu-nucleu și un set de UAT-uri învecinate, organizate pe două coroane de influență:

1. **Coroana 1 (proximitate imediată și interdependență maximă):** Cuprinde comunele **Blejoi, Bucov, Berceni, Bărcănești, Brazi, Târgșoru Vechi, Ariceștii Rahtivani și Păulești**. Acestea manifestă cel mai pronunțat grad de integrare funcțională.
2. **Coroana a 2-a (influență extinsă și legături specializate):** Include UAT-uri cu legături funcționale semnificative, dar mai distante, precum orașele **Băicoi, Boldești-Scăeni și Plopeni**, și alte comune a căror dinamică este puternic legată de polul principal.

Planșa 1 - Delimitarea Zonei Metropolitane Funcționale Ploiești

Delimitarea Zonei Metropolitane Funcționale Ploiești

Acest perimetru extins constituie obiectivul studiat, asigurând o abordare coerentă și sistemică a problemelor care, prin natura lor (trafic, dezvoltare economică, protecția mediului), depășesc granițele administrative și necesită soluții coordonate la scară metropolitană.

2. METODOLOGIE

Acest capitol formalizează cadrul metodologic utilizat pentru elaborarea Conceptului de Dezvoltare, asigurând transparența, rigoarea științifică și reproductibilitatea analizelor. Metodologia este concepută pentru a răspunde cerințelor specifice unui studiu de fundamentare destinat actualizării Planului Urbanistic General, îmbinând analiza cantitativă a datelor spațiale și statistice cu o analiză calitativă a documentelor strategice și a contextului legislativ, corelată cu un proces participativ structurat. Demersul garantează un traseu informațional explicit și verificabil, de la sursa datelor la analiza, interpretarea și impactul final asupra propunerilor pentru PUG, fundamentat pe ipoteze de cercetare și de lucru care structurează logic fiecare etapă.

2.1. Descrierea metodologiei

Abordarea metodologică este una integrată, ce îmbină analiza cantitativă a datelor spațiale și statistice cu o analiză calitativă a documentelor strategice și a contextului legislativ, corelată cu un proces participativ structurat. Demersul se fundamentează pe un set de ipoteze de cercetare și de lucru care ghidează întregul proces analitic și de planificare.

2.1.1. Ipoteze de cercetare

Acestea reprezintă postulatele fundamentale care ghidează direcția strategică a studiului.

- 1. Relevanța Scalei Metropolitane:** Se postulează că dezvoltarea durabilă și competitivă a municipiului Ploiești nu poate fi planificată în mod izolat, ci trebuie abordată în contextul zonei sale funcționale, unde interdependențele socio-economice și de mediu depășesc limitele administrative. Această ipoteză validează necesitatea unei abordări trans-teritoriale.
- 2. Rolul Guvernanței Colaborative:** Se consideră că succesul implementării oricărei strategii metropolitane depinde în mod critic de existența unui cadru de guvernanță colaborativă, capabil să armonizeze interesele și să coordoneze investițiile la nivel teritorial. Implementarea devine, astfel, un exercițiu de construcție instituțională.
- 3. Dezvoltarea Compactă ca Principiu Director:** Se asumă că un model de dezvoltare urbană compactă, care prioritizează regenerarea urbană și limitează extinderea difuză, este superior din punct de vedere economic, social și ecologic pe termen lung. Această ipoteză aliniază strategia la principiile europene de dezvoltare durabilă.

2.1.2. Ipoteze de lucru

Acestea definesc regulile operaționale și constrângerile tehnice ale procesului de analiză, asigurând rigurozitatea și obiectivitatea acestuia.

1. **Utilizarea Datelor Oficiale:** Analizele cantitative se bazează prioritar pe date oficiale, verificabile, provenite de la Institutul Național de Statistică (INS) și Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI), pentru a asigura obiectivitatea diagnozei.
2. **Integrarea GRILA TKHC:** Se utilizează grila canonică GRILA TKHC (TrAIns KILO–HECTA CAROURI) ca sistem de referință spațială pentru toate analizele GIS, asigurând o localizare precisă și standardizată a fenomenelor și propunerilor. „GRILA TKHC este concepută ca limbaj comun om–AI pentru localizare, analiză, proiectare și instrucțiuni grafice precise.”
3. **Corelarea cu Documentele Supraordonate:** Toate propunerile strategice sunt corelate și subordonate ierarhic prevederilor din documentațiile de amenajare a teritoriului de rang superior (PATJ Prahova, PATN) și strategiilor naționale și europene, conform „Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”. Parlamentul României; „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”; Monitorul Oficial; 2001.

2.1.3. Modele și procese de analiză

Studiul utilizează un set de modele de analiză consacrate, adaptate la specificul teritoriului, pentru a transforma datele brute în informații strategice.

1. **Analiza multicriterială:** Utilizată pentru evaluarea scenariilor de dezvoltare și pentru ierarhizarea proiectelor, pe baza unor criterii de relevanță strategică, impact și fezabilitate. Aceasta asigură transparența procesului decizional.
2. **Modelarea GIS:** Instrument central pentru analiza spațială, incluzând analiza de proximitate, analiza de rețea (pentru mobilitate), modelarea hidrologică (pentru riscuri) și suprapunerea tematică a datelor. Modelarea GIS permite vizualizarea și cuantificarea fenomenelor teritoriale.
3. **Analiza SWOT:** Utilizată pentru diagnoza strategică, prin corelarea factorilor interni (puncte tari, puncte slabe) cu cei externi (oportunități, amenințări). Aceasta oferă o imagine sintetică a contextului în care se va desfășura strategia.



4. **Analiza documentară:** Proces sistematic de extragere a principiilor, obiectivelor și constrângerilor din cadrul legislativ și din documentele de planificare existente, asigurând conformitatea și coerența demersului.

2.2. Datele de intrare

Fundamentarea analizelor s-a bazat pe un corpus extins de date numerice și grafice, colectate din surse oficiale și documente de specialitate. Transparența și calitatea datelor de intrare reprezintă o condiție esențială pentru validitatea concluziilor studiului. Pentru fiecare set de date utilizat, sursa este indicată în mod explicit, asigurând trasabilitatea informațiilor.

2.2.1. Informații numerice

Datele cantitative utilizate acoperă un spectru larg de domenii, de la demografie și economie la mediu și transport. Principalele surse de date, ierarhizate după gradul de prioritate, sunt:

1. **Institutul Național de Statistică (INS):** Datele de la Recensământul Populației și Locuințelor (RPL 2011, RPL 2021) și din baza de date TEMPO-Online au constituit sursa principală pentru analiza socio-demografică și economică la nivel de UAT. Acestea au permis analiza structurii populației, a dinamicii demografice, a pieței muncii și a condițiilor de locuire.
2. **Date de la autoritățile publice locale și județene:** Au fost colectate și analizate bugetele locale, strategiile de dezvoltare locală, date privind rețelele de utilități publice, situația autorizațiilor de construire emise și planurile de investiții ale UAT-urilor din zona de studiu.
3. **Date de la operatorii de transport și utilități:** Au fost utilizate date de trafic de la administratorii drumurilor, rutele și frecvențele transportului public de la operatorii licențiați, precum și date privind consumul de energie, apă și gaze de la furnizorii de utilități.
4. **Studii de specialitate anterioare:** Concluziile și datele din documente strategice relevante, precum Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) sau Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU), au fost integrate în analiză pentru a asigura continuitatea și coerența planificării. De asemenea, au fost consultate alte studii de trafic și mediu elaborate pentru zonă.

2.2.2. Informații grafice

Componenta de analiză spațială s-a bazat pe seturi de date georeferențiate, provenind din surse multiple, care au fost integrate într-un sistem GIS unitar pentru a permite analize complexe și suprapuneri tematice.

1. **Date geospațiale oficiale:** Limitele unităților administrativ-teritoriale, rețeaua hidrografică, rețeaua de transport și datele cadastrale (în format vectorial) au fost preluate de la Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI).
2. **Suport topografic și ortofotoplanuri:** Au fost utilizate cele mai recente ortofotoplanuri disponibile pentru a realiza o analiză detaliată a utilizării terenurilor (land use/land cover) și pentru a identifica cu precizie zonele construite, rețelele de spații verzi și dinamica procesului de urbanizare.
3. **Documentații de urbanism existente (PUG, PUZ):** Analiza planșelor de reglementări în format digital ale UAT-urilor din zona de studiu a permis identificarea zonificării funcționale existente și propuse, precum și a principalelor neconcordanțe de planificare la limitele administrative.
4. **Hărți de risc:** Au fost integrate hărțile de hazard la inundații, alunecări de teren și hazard seismic, elaborate conform legislației în vigoare, precum „Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural”. Parlamentul României; „Legea nr. 575/2001”; Monitorul Oficial; 2001.
5. **GRILA TKHC:** A fost aplicată ca un strat de referință canonic peste toate datele spațiale pentru a asigura coerența analizelor și localizarea precisă a propunerilor, permițând o abordare standardizată la nivel metropolitan.

2.2.3. Calitatea datelor de intrare - analiză critică

Rigoarea și relevanța concluziilor prezentului studiu depind în mod fundamental de calitatea datelor de intrare utilizate. Această secțiune realizează o analiză critică a principalelor surse de date, evaluând acuratețea, actualitatea, granularitatea și completitudinea acestora și urmând pentru fiecare punct un traseu informațional explicit: **sursă** → **analiză** → **interpretare** → **impact PUG**. O înțelegere transparentă a limitărilor datelor este esențială pentru a calibra corect nivelul de certitudine al diagnozei și pentru a fundamenta propuneri realiste.

Analiza calității datelor numerice:

Principalele surse de date cantitative utilizate sunt Institutul Național de Statistică (INS) și datele administrative furnizate de autoritățile publice locale. Aceste surse prezintă atât puncte tari, cât și vulnerabilități.

1. Acuratețe și Coerență:

- **Sursă:** Datele de la recensăminte (RPL) și din baza de date TEMPO-Online a INS.
- **Analiză:** Datele de la RPL 2021 sunt considerate a avea un grad ridicat de acuratețe la momentul colectării. În schimb, seriile anuale din baza TEMPO-Online pot prezenta uneori discrepanțe metodologice sau decalaje în actualizare, iar datele administrative locale pot varia ca nivel de standardizare între diferite UAT-uri.
- **Interpretare:** Neconcordanțele pot apărea, de exemplu, între populația stabilă (recensământ) și cea de domiciliu (evidența populației), afectând acuratețea indicatorilor calculați per capita. Această limitare impune o abordare prudentă, bazată pe triangularea surselor de date.
- **Impact asupra PUG:** PUG-ul trebuie să specifice necesitatea creării unui **observator urban metropolitan**, ca mecanism de armonizare și validare continuă a datelor la scară teritorială, pentru a asigura o bază de date coerentă pentru viitoarele decizii.

2. Actualitate (Vintage):

- **Sursă:** RPL 2021, TEMPO-Online, date administrative.
- **Analiză:** Utilizarea datelor de la cel mai recent recensământ asigură un grad ridicat de actualitate pentru indicatorii demografici de bază. Totuși, datele economice detaliate la nivel de UAT pot avea o latență de 1-2 ani, o caracteristică intrinsecă a procesării statistice.
- **Interpretare:** Această latență reprezintă o limitare în surprinderea dinamicii economice foarte recente (ex: impactul unor investiții noi), ceea ce înseamnă că prognozele trebuie calibrate cu prudență.
- **Impact asupra PUG:** Strategia de dezvoltare din PUG trebuie să fie flexibilă și adaptabilă. RLU trebuie să includă clauze de revizuire periodică a indicatorilor economici, permițând ajustarea reglementărilor (ex: necesarul de parcaje pentru zone de servicii) pe baza unor date actualizate, fără a necesita o revizuire completă a PUG.

3. Granularitate:



- **Sursă:** Date statistice agregate la nivel de UAT.
- **Analiză:** Disponibilitatea datelor la nivel de UAT este adecvată pentru analizele la scară metropolitană (macro). Însă, aceasta limitează capacitatea de a realiza analize intra-urbane detaliate, de exemplu, la nivel de cartier sau **HECTA_CAROU**.
- **Interpretare:** Lipsa datelor granulare îngreunează calibrarea fină a intervențiilor punctuale, cum ar fi localizarea optimă a unei noi grădinițe sau a unei stații de transport public.
- **Impact asupra PUG:** PUG-ul trebuie să stabilească principiile generale de dezvoltare, dar să mandateze elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) pentru zonele de intervenție prioritară, unde studiile de fundamentare subsecvente vor asigura analiza detaliată la scara necesară.

Analiza calității datelor grafice:

Datele spațiale, provenind de la ANCPI, documentații de urbanism anterioare și suporturi topografice, sunt esențiale pentru diagnoza teritorială.

1. Consistență Topologică și Acuratețe Geometrică:

- **Sursă:** Date ANCPI, PUG-uri și PUZ-uri existente.
- **Analiză:** Datele oficiale de la ANCPI (limite administrative, rețea hidrografică) au un grad ridicat de acuratețe și coerență. În schimb, integrarea datelor din PUG-uri vechi, elaborate în formate non-GIS, poate introduce erori de geometrie sau topologie (suprapuneri, goluri), necesitând un efort considerabil de armonizare și corectare.
- **Interpretare:** Erorile geometrice pot duce la evaluări incorecte ale suprafețelor sau la conflicte de reglementare la limita dintre UAT-uri.
- **Impact asupra PUG:** Actualizarea PUG Ploiești trebuie realizată exclusiv în format GIS, pe suport topografic actualizat, stabilind un standard de calitate care să fie adoptat treptat de toate UAT-urile din zona metropolitană.

2. Actualitatea Suportului:

- **Sursă:** Ortofotoplanuri, date cadastrale, PUG-uri existente.



- **Analiză:** Ortofotoplanurile recente oferă o imagine fidelă a utilizării terenului. Problema principală este decalajul temporal dintre suportul cadastral utilizat în PUG-urile existente și realitatea din teren.
- **Interpretare:** Acest decalaj poate duce la o subestimare a zonelor construite și a presiunii asupra infrastructurii.
- **Impact asupra PUG:** PUG-ul trebuie să utilizeze cele mai recente date disponibile și să instituie un mecanism de monitorizare continuă a dinamicii construcțiilor, posibil printr-un sistem GIS partajat la nivel metropolitan.

3. Completitudine și Atribute:

- **Sursă:** Date de la operatorii de rețele edilitare.
- **Analiză:** Datele privind rețelele edilitare sunt adesea incomplete sau gestionate de operatori diferiți, în formate eterogene (CAD, hărți scanate, tabele).
- **Interpretare:** Această fragmentare face extrem de dificilă realizarea unei hărți integrate a infrastructurii la scară metropolitană, ceea ce reprezintă un risc major.
- **Impact asupra PUG:** PUG-ul trebuie să mandateze crearea unei platforme GIS integrate la nivel metropolitan pentru gestionarea rețelelor edilitare, impunând operatorilor obligația de a furniza date într-un format standardizat, conform „Normelor tehnice privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism”. MDRAP; „Ordin 904/2023”; Monitorul Oficial; 2023.

2.3. Datele de ieșire

În conformitate cu obiectivele studiului și cu cerințele pentru fundamentarea PUG, datele de ieșire (livrabilele) sunt structurate pentru a asigura un transfer eficient de cunoștințe către echipa de elaborare a PUG, autoritățile publice și publicul larg. Acestea sunt concepute pentru a fi clare, acționabile și trasabile, respectând traseul informațional "sursă → analiză → interpretare → impact PUG".

3. ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

Acest capitol constituie nucleul analitic al studiului, realizând o diagnoză aprofundată a situației existente la scara zonei metropolitane Ploiești. Demersul depășește o simplă descriere, evaluând critic interacțiunile funcționale, dinamica socio-economică, starea infrastructurii, presiunile asupra mediului și cadrul de guvernare. Fiecare subcapitol urmărește un traseu informațional riguros și explicit: pornește de la date și constatări factuale (Sursă), identifică problemele structurale și cauzele acestora (Analiză), evaluează consecințele (Interpretare) și formulează implicațiile directe pentru fundamentarea noului Plan Urbanistic General al municipiului Ploiești (Impact PUG). Scopul este de a oferi o bază de cunoaștere solidă, care să permită formularea unor propuneri de dezvoltare pertinente și realiste.

3.1. Analiza Relațiilor Funcționale în Teritoriu

Evaluarea fluxurilor și a interdependențelor definește zona metropolitană Ploiești ca un organism teritorial funcțional unitar, a cărui dinamică depășește cu mult limitele administrative. Constatarea este că fluxurile zilnice de persoane, bunuri și servicii cartografiază un sistem integrat, însă problema fundamentală constă în faptul că planificarea rămâne fragmentată, limitată la granițele fiecărui UAT, generând ineficiență și conflicte. Prin urmare, este necesar ca strategia PUG să se fundamenteze pe o analiză cantitativă și calitativă a gradului de integrare teritorială, ipoteza centrală fiind că intensitatea acestor relații funcționale reprezintă cel mai bun predictor pentru coerența și potențialul de dezvoltare al zonei metropolitane.

3.1.1. Navetism și Mobilitate: Pulsul Zilnic al Zonei Metropolitane

Fluxurile zilnice de populație, analizate pe baza datelor privind mișcarea pendularie de la recensăminte, reprezintă cel mai vizibil indicator al interdependențelor, definind bazinul real de forță de muncă și educațional al municipiului. "...date privind mișcarea pendularie a populației..." [INS, 'Recensământul Populației și Locuințelor 2011 și 2021', N/A, N/A. Mișcările zilnice pentru muncă și educație generează puncte de presiune predictibile asupra infrastructurii rutiere, în special pe coridoarele DN1, DN1B și DN72, unde dependența excesivă de transportul individual provoacă o congestie recurentă. Acest fenomen este accentuat de procesul de suburbanizare, vizibil în creșterea demografică a comunelor limitrofe. Interdependența este atât de puternică, încât zona metropolitană funcționează ca un sistem unic de locuire și muncă, iar o abordare a mobilității



limitată la teritoriul administrativ al Ploieștiului este inefficientă. Impactul asupra PUG este major: devine obligatorie integrarea unor soluții de mobilitate la scară metropolitană, prin rezervarea de coridoare pentru transport public de mare capacitate și prin reglementarea unor dezvoltări orientate spre transport (TOD).

Schema 1 - Principalele fluxuri de navetism în Zona Metropolitană Ploiești

Principalele fluxuri de navetism în Zona Metropolitană Ploiești

3.1.2. Relații Economice: Țesutul Interconectat al Producției și Serviciilor

Pe baza distribuției spațiale a firmelor și a datelor privind specializarea economică, se constată că teritoriul funcționează ca o economie unificată, dar specializată: municipiul Ploiești este centrul serviciilor avansate, comerțului și administrației, în timp ce localitățile periurbane găzduiesc poli de producție industrială, logistică și depozitare. Deși această specializare este eficientă, politicile de dezvoltare locală necoordonate generează o competiție inefficientă pentru investiții. O viziune metropolitană ar putea valorifica sinergiile și optimiza localizarea noilor investiții. Prin urmare, PUG-ul trebuie să promoveze această viziune prin crearea unor zone funcționale specializate cu reglementări specifice (hub-uri logistice, parcuri tehnologice) și prin protejarea coridoarelor de transport de mărfuri.

3.1.3. Accesul la Servicii și Dotări Publice de Nivel Superior

Inventarul dotărilor publice majore confirmă că municipiul Ploiești funcționează ca furnizor principal de servicii de nivel superior (sănătate, educație, cultură), polarizând teritoriul înconjurător. Gradul de dependență ridicat al localităților periurbane generează presiune pe serviciile din oraș, fără a exista un mecanism de partajare a costurilor. Continuarea acestui model este inechitabilă și nesustenabilă. PUG-ul trebuie, așadar, să reflecte această responsabilitate extinsă, rezervând terenuri pentru noi dotări de interes metropolitan și introducând reglementări care să condiționeze dezvoltările majore de o contribuție la fondul de echipare publică la nivel metropolitan.

3.1.4. Dinamica Pieței Imobiliare și Tendințe de Suburbanizare



Analiza autorizațiilor de construire și a prețurilor imobiliare indică un sistem de "vase comunicante": prețurile ridicate din municipiu stimulează dezvoltarea de "cartiere-dormitor" de joasă densitate în zona periurbană. Această dinamică, lăsată neghidată, generează un model de dezvoltare nesustenabil, caracterizat prin extindere urbană necontrolată (urban sprawl), care crește dependența de automobil și consumă teren agricol. Impactul asupra PUG este necesitatea de a implementa politici de dezvoltare urbană compactă, care să limiteze extinderea intravilanului, să prioritizeze regenerarea zonelor brownfield și să stimuleze densificarea inteligentă în zonele bine deservite de transport public.

3.1.5. Analiză Critică a Documentațiilor de Urbanism și a Problemelor de Mediu la Scară Metropolitană

Analiza comparativă a PUG-urilor UAT-urilor din zona metropolitană și a hărților de risc relevă neconcordanțe critice, generate de o abordare fragmentată a planificării: zonificări incompatibile la limita administrativă, infrastructură discontinuă și o protecție neunitară a coridoarelor ecologice. Problemele de mediu, precum poluarea aerului și managementul deșeurilor, au, prin natura lor, o dimensiune metropolitană și necesită soluții coordonate. În consecință, PUG-ul municipiului Ploiești trebuie să preia un rol de integrator, introducând un capitol dedicat corelării cu UAT-urile învecinate, propunând zone-tampon și reguli comune pentru zonele de contact, și delimitând unitar rețeaua verde metropolitană.

Analiză critică a datelor de urbanism. Calitatea și relevanța concluziilor depind fundamental de calitatea datelor de urbanism utilizate. În acest caz, PUG-urile existente ale UAT-urilor din zona metropolitană, majoritatea elaborate înainte de 2010, prezintă limitări semnificative: sunt depășite de dinamica reală a dezvoltării, adesea necorelate între ele și realizate în formate non-GIS, ceea ce face dificilă o analiză spațială integrată. Această neconformitate cu normele imperative actuale, semnalată și de P-Branescu, impune o abordare prudentă. Prin urmare, analiza s-a bazat pe triangularea acestor documente cu date mai recente (ortofotoplanuri, date cadastrale) pentru a obține o imagine cât mai fidelă, însă este evidentă necesitatea unui proces de planificare coordonat și a unui format de date standardizat la nivel metropolitan pentru viitor.

3.2. Analiza Socio-Demografică și Economică

Diagnoza capitalului uman și economic relevă o structură complexă, definită de dinamici demografice divergente și o specializare economică teritorială pronunțată. Problema centrală

constă în presiunea pe care redistribuirea populației o exercită asupra infrastructurii, iar consecința este necesitatea unei planificări strategice care să gestioneze aceste dezechilibre.

3.2.1. Structura și Dinamica Populației

Datele de la Recensământul Populației și Locuințelor arată o scădere demografică de 14% în municipiul Ploiești între 2011 și 2021, în contrast cu o dinamică pozitivă în comunele periurbane. Acest proces de suburbanizare, cuplat cu o îmbătrânire generală a populației (indice de 159,2 în Ploiești), generează presiune neuniformă asupra serviciilor publice. În consecință, PUG-ul trebuie să planifice flexibil funcțiunile publice, permițând reconversia clădirilor și promovând o distribuție echilibrată a dotărilor la scară metropolitană pentru a deservi noua structură a populației.

3.2.2. Profilul Economic și Piața Muncii

Economia metropolitană este în tranziție, cu o specializare funcțională clară: Ploieștiul este centrul serviciilor, iar comunele periurbane găzduiesc poli industriali și logistici. Această specializare generează fluxuri de navetism intense. PUG-ul trebuie să gestioneze aceste fluxuri prin infrastructură adecvată, să promoveze sub-centre de servicii în polii secundari și să rezerve terenuri pentru activități economice inovatoare.

3.2.3. Disparități Socio-Economice Teritoriale

Distribuția spațială a oportunităților și a calității vieții este inegală, cu un gradient clar de la un centru prosper către zone cu vulnerabilități, în special în localitățile rurale sau foste mono-industriale. Aceste disparități pot genera tensiuni sociale. Ca instrument de coeziune teritorială, PUG-ul trebuie să direcționeze prioritar investițiile publice către zonele defavorizate pentru a reduce decalajele.

3.2.4. Rezerve de Teren și Potențial de Dezvoltare

Există rezerve semnificative de teren, însă presiunea imobiliară favorizează consumul de teren agricol în detrimentul regenerării zonelor deja urbanizate. Acest model este nesustenabil. PUG-ul trebuie să promoveze ferm o dezvoltare compactă, prioritizând reconversia terenurilor de tip brownfield și densificarea inteligentă a intravilanului existent.

3.3. Analiza Infrastructurii și Conectivității



Infrastructura zonei metropolitane este definită de coridoare de transport supra-solicitate și de o rețea de utilități cu acoperire neuniformă. Problema centrală este lipsa de coordonare în planificarea la scară metropolitană. Consecința pentru PUG este necesitatea de a integra aceste rețele într-o viziune unitară.

3.3.1. Rețeaua de Transport și Mobilitate

Mobilitatea este dominată de o dependență critică de transportul individual, care generează congestie. Rețeaua feroviară este subutilizată, iar infrastructura pentru mobilitate alternativă este discontinuă și neconformă cu standarde precum "SR 10144-2:2024". Sistemul de transport actual este inefficient și inechitabil. Este obligatorie rezervarea coridoarelor pentru transport public, tren metropolitan și piste de biciclete.

3.3.2. Infrastructura Tehnico-Edilitară

Există disparități critice, în special la rețelele de canalizare, cu un grad redus de acoperire în multe comune, generând riscuri de mediu și încălcând principiile din "Legea apelor nr. 107/1996". Echiparea edilitară deficitară este un obstacol major. PUG-ul trebuie să planifice strategic extinderea rețelelor și să condiționeze autorizarea construcțiilor de echiparea edilitară completă.

3.3.3. Conectivitatea Digitală și Infrastructura de Servicii

Infrastructura digitală este distribuită inegal, creând un decalaj de competitivitate. Potențialul "smart city" este subutilizat. PUG-ul trebuie să definească coridoare pentru infrastructura de comunicații și să impună standarde de interoperabilitate pentru proiectele "smart".

3.3.4. Sinteza Nevoilor Prioritare de Investiții

Diagnoza infrastructurii relevă un set de nevoi interconectate care necesită o abordare integrată, acțiunile izolate la nivel de UAT fiind inefficiente. Este obligatorie fundamentarea unui portofoliu de proiecte integrate, cu următoarele priorități:

1. Mobilitate Durabilă,

2. Infrastructură Tehnico-Edilitară și 3. Conectivitate Digitală.



3.4. Cadrul Natural, Mediu și Patrimoniu

Capitalul natural și cultural este supus unor presiuni și riscuri semnificative. Ipoteza centrală este că interdependența dintre cadrul natural, presiunile antropice și moștenirea culturală impune o planificare metropolitană coerentă pentru a asigura protecția și valorificarea durabilă a acestor resurse.

3.4.1. Cadrul Natural și Arii Protejate

Pe baza analizei hărților topografice, a datelor hidrografice și a inventarelor ecologice, se constată că teritoriul metropolitan este structurat de coridoarele hidrografice ale râurilor Teleajen și Dâmbu, însă nu conține arii protejate de interes național. Problema principală este fragmentarea acestor coridoare ecologice locale de către procesul de urbanizare. Deși lipsa unui statut de protecție formală nu elimină valoarea ecologică a acestor coridoare, aceasta accentuează responsabilitatea planificării locale de a le proteja. Prin urmare, Planul Urbanistic General trebuie să instituie zone de protecție de-a lungul cursurilor de apă, să reglementeze activitățile din lunci și să asigure menținerea și refacerea conectivității ecologice la scară metropolitană.

3.4.2. Riscuri Naturale și Antropice

Teritoriul este expus la riscuri multiple și suprapuse, conform legislației specifice, hărților de hazard și inventarelor SEVESO. Analiza relevă un hazard seismic ridicat, riscuri de inundații și riscuri tehnologice semnificative. Problema constă în corelarea acestor riscuri cu vulnerabilitatea elementelor expuse, precum fondul construit învechit și dezvoltările noi situate în proximitatea zonelor industriale. Ignorarea acestor riscuri în procesul de planificare poate avea consecințe catastrofale, impunând o abordare proactivă de reducere a vulnerabilității. Impactul asupra PUG este major: este obligatorie transpunerea riguroasă a hărților de risc, conform "Legii nr. 575/2001", în reglementări urbanistice clare. Acestea trebuie să includă condiții antiseismice stricte, interdicții de construire în zonele de risc major și stabilirea zonelor de protecție sanitară în jurul obiectivelor industriale periculoase.

3.4.3. Patrimoniul Cultural și Peisajul

Conform Listei Monumentelor Istorice (LMI) și Repertoriului Arheologic Național (RAN), municipiul deține un patrimoniu cultural bogat, incluzând 85 de monumente LMI (printre care



Situl urban "Centrul istoric", PH-II-s-B-16266) și 36 de situri RAN (precum 130543.13 - Orașul medieval Ploiești). Cu toate acestea, multe dintre aceste obiective se află într-o stare precară de conservare și sunt vulnerabile la presiunile imobiliare. Patrimoniul este o resursă valoroasă, dar fragilă, iar protejarea sa este atât o obligație legală, cât și o condiție pentru menținerea identității culturale a teritoriului. Prin urmare, PUG-ul trebuie să delimiteze cu precizie zonele de protecție pentru fiecare monument și sit și să transpună în RLU reguli stricte de intervenție, restaurare și punere în valoare, în conformitate cu avizele de specialitate.

3.4.4. Calitatea Locuirii, a Vieții și Adaptarea la Schimbările Climatice

Pe baza datelor de mediu și a scenariilor climatice, se constată că în municipiul Ploiești calitatea locuirii este definită de disparități și este din ce în ce mai amenințată de impactul schimbărilor climatice, precum efectul de "insulă de căldură" și riscurile de inundații. Abordările sectoriale s-au dovedit ineficiente. Adaptarea la schimbările climatice nu mai este o opțiune, ci o necesitate. Soluțiile bazate pe natură, precum infrastructura verde-albastră, oferă beneficii multiple și trebuie prioritizate. În consecință, PUG-ul trebuie să adopte o abordare integrată, care să prioritizeze aceste soluții. Se impune introducerea în RLU a unor noi indicatori urbanistici, precum **Coeficientul de Spații Verzi (CSV)** și **Indicele de Permeabilitate a Solului (IPS)**, pentru a crește reziliența urbană.

3.5. Guvernanță, Cooperare și Capacitate Administrativă

Implementarea unei viziuni metropolitane depinde în mod critic de existența unei arhitecturi instituționale capabile să o susțină. Problema clară este fragmentarea administrativă, care împiedică abordarea coerentă a problemelor transfrontaliere. Consecința este că, fără un cadru de guvernanță colaborativă, orice strategie riscă să rămână un exercițiu teoretic.

3.5.1. Modele de Guvernanță Metropolitană

Cadrul legal, prin "Legea nr. 246/2022 privind zonele metropolitane", și bunele practici europene oferă instrumente precum Asociația de Dezvoltare Intercomunitară (ADI) și Zona Metropolitană. Fiecare instrument are avantaje și limitări. Se propune o abordare etapizată: într-o primă fază, consolidarea ADI-urilor existente pe domenii sectoriale (transport, deșeuri), urmată de constituirea Zonei Metropolitane ca structură de integrare strategică pe termen lung. Planul Urbanistic General trebuie să recunoască și să legitimeze rolul acestor structuri de cooperare,



con condiționând proiectele de interes metropolitan de avizul tehnic al acestora pentru a asigura coerența.

3.5.2. Capacitate Administrativă Locală

Analiza organigramelor și a bugetelor UAT-urilor din zona de studiu relevă un decalaj major de capacitate administrativă (resurse umane, financiare, tehnice) între municipiul-reședință și comunele din zona metropolitană. Acest deficit de resurse la nivelul comunelor reprezintă o vulnerabilitate critică, care poate bloca implementarea proiectelor parteneriale. Prin urmare, strategia metropolitană și, implicit, PUG-ul municipiului Ploiești trebuie să prevadă mecanisme de suport tehnic, partajare de resurse specializate și consolidare a capacității administrative la nivelul întregii zone funcționale.

3.5.3. Bariere și Oportunități în Cooperarea Inter-Administrativă

Analiza contextului politic și a oportunităților de finanțare arată o tensiune constantă între barierele politice (fragmentare, lipsa de încredere) și oportunitățile oferite de finanțările externe, care condiționează tot mai des existența parteneriatelor. Deși fragmentarea politică favorizează acțiunile individuale, presiunea financiară externă, în special fondurile europene, poate funcționa ca un catalizator puternic pentru cooperare. PUG-ul trebuie să utilizeze aceste oportunități, proiectând intervenții de tip "win-win" care să demonstreze beneficiile concrete ale colaborării și să creeze un cadru normativ care să încurajeze și să faciliteze proiectele comune.

3.5.4. Propunere de Cadru de Guvernanță Adaptat

Pe baza analizelor anterioare, se conturează necesitatea unui model de guvernanță multi-nivel, care să combine flexibilitatea ADI-urilor sectoriale cu o coordonare strategică formalizată la nivel metropolitan. Se propune constituirea Zonei Metropolitane Ploiești ca ADI, cu o arhitectură instituțională clară, compusă dintr-un Consiliu Metropolitan (cu rol de reprezentativitate politică), un aparat tehnic executiv (pentru management de proiect) și comisii de specialitate tematice (pentru pregătirea tehnică a deciziilor). Acest model operațional, odată recunoscut în PUG, devine condiția esențială pentru a transforma viziunea strategică într-o realitate administrativă funcțională și pentru a asigura implementarea coerentă a proiectelor de interes metropolitan.

4. EVIDENȚIEREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR ȘI PRIORITĂȚILE DE INTERVENȚIE

Acest capitol reprezintă o etapă de sinteză strategică, având rolul de a distila și ierarhiza problemele structurale identificate în analiza critică a situației existente. Trecerea de la o analiză detaliată la o listă prioritizată de disfuncționalități sistemice este un pas esențial în fundamentarea unei viziuni de dezvoltare coerente și a unui portofoliu de proiecte cu impact real. Fiecare disfuncționalitate evidențiată aici reprezintă o problemă de fond, cu ramificații multiple, a cărei persistență subminează dezvoltarea durabilă a zonei metropolitane Ploiești. Structurarea și prioritizarea acestora constituie baza pentru formularea propunerilor de eliminare sau diminuare, asigurând un traseu informațional complet și verificabil, de la sursa problemei la impactul soluției asupra viitorului Plan Urbanistic General.

4.1. Disfuncționalitățile

Analiza critică a relevat o serie de disfuncționalități majore care afectează dezvoltarea teritoriului metropolitan la nivel sistemic. Acestea nu sunt probleme izolate, ci interconectate, generând efecte cumulative care limitează competitivitatea, coeziunea și calitatea vieții. Pentru a asigura claritatea și a facilita ierarhizarea intervențiilor, aceste disfuncționalități au fost agregate în cinci categorii tematice care sintetizează problemele detaliate în Capitolul 3, evidențiind cauzele structurale și formulând implicațiile directe pentru PUG.

4.1.1. Disfuncționalități de Guvernanță și Coordonare

Această categorie decurge din analiza detaliată în subcapitolul 3.5 (Guvernanță, Cooperare și Capacitate Administrativă), disfuncționalitatea centrală fiind **fragmentarea administrativă și lipsa unei viziuni strategice comune**. Considerată cea mai gravă vulnerabilitate, aceasta inhibă rezolvarea tuturor celorlalte, deoarece planificarea se realizează în mod izolat, la nivelul fiecărui UAT, ignorând realitatea fluxurilor și a problemelor transfrontaliere. O astfel de abordare generează conflicte de planificare, o utilizare inefficientă a resurselor și o incapacitate structurală de a implementa proiecte de anvergură metropolitană. Consecințele directe sunt incapacitatea de a gestiona probleme comune (trafic, poluare, managementul deșeurilor), o competiție distructivă între UAT-uri pentru atragerea de investiții și ratarea oportunităților de finanțare europeană care condiționează existența parteneriatelor. Aceste constatări fundamentează necesitatea absolută ca

PUG-ul municipiului Ploiești să preia un rol de integrator și să includă mecanisme de corelare cu UAT-urile învecinate, subliniind urgența constituirii unei structuri de guvernare metropolitană formalizate care să devină partenerul strategic pentru implementarea viziunii PUG la scară extinsă.

4.1.2. Disfuncționalități Spațial-Funcționale

Aceste probleme, fundamentate pe analizele privind relațiile funcționale (3.1), dinamica pieței imobiliare (3.1.4) și rezervele de teren (3.2.4), indică o disfuncționalitate centrală: **dezvoltarea urbană necontrolată (urban sprawl) și consumul inefficient al resursei de teren**. Tendința accentuată de extindere difuză a zonelor rezidențiale în extravilanul agricol, în detrimentul regenerării și densificării zonelor deja urbanizate, generează un model de dezvoltare nesustenabil. Consecințele includ costuri ridicate de infrastructură și servicii, degradarea peisajului și o dependență crescută de transportul individual, cu efecte precum pierderea ireversibilă a terenurilor agricole fertile, creșterea costurilor pentru administrațiile locale, degradarea identității localităților și creșterea amprente ecologice. Prin urmare, se impune adoptarea unui model de dezvoltare urbană compactă. PUG-ul trebuie să introducă reglementări clare pentru limitarea extinderii intravilanului, să prioritizeze reconversia zonelor de tip brownfield și să stimuleze, prin indicatori urbanistici, densificarea inteligentă în zonele bine deservite de infrastructură.

4.1.3. Disfuncționalități Socio-Economice

Sintetizând analiza socio-demografică și economică din subcapitolul 3.2, această categorie evidențiază ca disfuncționalitate centrală **persistența disparităților teritoriale și necorelarea pieței muncii cu sistemul educațional**. Decalajul semnificativ de dezvoltare între municipiul-nucleu, anumite comune rezidențiale prospere și zonele rurale sau foste mono-industriale se manifestă în nivelul veniturilor, accesul la servicii și calitatea locuirii. Simultan, profilul economic rămâne dependent de sectoare tradiționale, iar oferta educațională nu este suficient de bine aliniată la cererea de competențe a noilor industrii. Aceste dezechilibre generează tensiuni sociale, segregare spațială, subutilizarea capitalului uman și o competitivitate economică redusă pe termen lung. Ca atare, PUG-ul trebuie să acționeze ca un instrument de coeziune teritorială, direcționând investițiile publice în infrastructură și dotări către zonele defavorizate. De asemenea, trebuie să prevadă zone dedicate activităților economice inovatoare și să faciliteze, prin reglementări, crearea de parteneriate între universitate și mediul de afaceri.



4.1.4. Disfuncționalități de Infrastructură și Conectivitate

Diagnoza rețelilor de transport și tehnico-edilitare din subcapitolul 3.3 stă la baza acestei categorii, a cărei disfuncționalitate centrală este **suprasolicitarea infrastructurii rutiere și subdezvoltarea alternativelor de mobilitate durabilă**. Sistemul metropolitan suferă de o dependență cronică de transportul individual, ceea ce generează congestie, poluare și timpi de deplasare îndelungați. Rețeaua de transport public este necompetitivă, iar infrastructura feroviară și cea pentru mobilitate alternativă (velo, pietonală) sunt subvalorificate. Consecințele sunt scăderea calității vieții, costuri economice ridicate (timp pierdut în trafic, consum de carburant), un impact negativ asupra sănătății publice și o vulnerabilitate crescută la crizele energetice. Acestea fundamentează prioritatea strategică de a dezvolta un sistem de transport public metropolitan integrat. PUG-ul trebuie să rezerve coridoarele necesare pentru benzi dedicate, noduri intermodale (Park & Ride), trasee de tren metropolitan și o rețea coerentă de piste pentru biciclete, condiționând dezvoltările viitoare de asigurarea accesibilității durabile.

4.1.5. Disfuncționalități de Mediu, Peisaj și Patrimoniu

Evaluarea capitalului natural și cultural din subcapitolul 3.4 relevă disfuncționalitatea centrală: **degradarea capitalului natural și cultural sub presiunea dezvoltării necoordonate**. Coridoarele ecologice sunt fragmentate, calitatea factorilor de mediu este vulnerabilă, iar patrimoniul construit este sub presiunea dezvoltărilor imobiliare. Abordarea fragmentată a protecției la nivel de UAT este inefficientă în fața presiunilor de scară metropolitană, având ca efecte pe termen lung pierderea biodiversității, creșterea vulnerabilității la schimbările climatice, erodarea identității culturale și scăderea atractivității zonei. PUG-ul trebuie, așadar, să impună o abordare proactivă și integrată a protecției, prin delimitarea și instituirea unui regim de protecție strict pentru o rețea verde metropolitană coerentă („Centura Verde”), prin transpunerea riguroasă a zonelor de protecție pentru monumente și situri și prin introducerea de reglementări care să promoveze soluțiile bazate pe natură.



Tabelul 2 - Disfuncționalități și impact PUG

Categorie de Disfuncționalitate	Cauza Principală	Consecința Majoră	Impact Direct asupra PUG
Guvernanță și Coordonare	Fragmentarea administrativă	Incapacitatea de a gestiona problemele comune și de a implementa proiecte strategice.	Necesitatea de a crea un cadru de reglementare metropolitan și de a susține o structură de guvernanță colaborativă.
“Spațial-Funcțională”	Lipsa politicilor de dezvoltare compactă	Extindere urbană difuză, consum ineficient de teren și degradarea peisajului.	Obligativitatea de a prioritiza regenerarea urbană și de a limita strict extinderea intravilanului.
Socio-Economică	Distribuția inegală a oportunităților	Creșterea disparităților teritoriale, tensiuni sociale și subutilizarea capitalului uman.	Rolul de instrument de coeziune teritorială, prin direcționarea investițiilor și crearea de zone pentru economii inovatoare.
Infrastructură și Conectivitate	Dependența de transportul individual	Congestie cronică, poluare și accesibilitate redusă pentru o parte a populației.	Prioritizarea absolută a mobilității durabile, prin rezervarea de coridoare pentru transport public și rețele velo.
Mediu și Patrimoniu	Abordare fragmentată a protecției	Degradarea capitalului natural și cultural, creșterea vulnerabilității la riscuri.	Necesitatea de a institui regimuri de protecție stricte pentru rețeaua verde și patrimoniu, integrate la scară metropolitană.

4.2. Prioritățile de intervenție

Sinteza disfuncționalităților sistemice oferă o imagine clară a provocărilor structurale, însă, pentru a transforma această diagnoză într-un instrument acționabil, este necesară o ierarhizare riguroasă a problemelor. Resursele fiind limitate, riscul este de a le dispersa în acțiuni cu impact redus. Acest subcapitol fundamentează un proces transparent de prioritizare, în care disfuncționalitățile identificate sunt evaluate printr-o matrice multicriterială pentru a stabili o ordine de prioritate care va ghida direct alocarea de resurse în portofoliul de proiecte și în reglementările PUG. Metodologia de prioritizare utilizează trei criterii cheie, iar scorul de prioritate este calculat ca o medie ponderată, acordând o importanță de 50% impactului, 30% urgenței și 20% anvergurii teritoriale.

1. **Impact:** Măsura în care disfuncționalitatea afectează negativ competitivitatea economică, calitatea vieții și sustenabilitatea pe termen lung.
2. **Urgență:** Nivelul de presiune temporală; măsura în care amânarea intervenției agravează exponențial problema și costurile de remediere.
3. **Anvergură Teritorială:** Gradul în care disfuncționalitatea afectează un număr mare de UAT-uri și segmente de populație, având un caracter transversal.

Tabelul 3 - Prioritizarea disfuncționalităților teritoriale

Nr.	Disfuncționalitate Sistemă	Impact (Pondere 50%)	Urgență (Pondere 30%)	Anvergură Teritorială (Pondere 20%)	Scor Prioritate	Prioritate
1.	Guvernanță și Coordonare: Fragmentare administrativă.	5	5	5	5,0	MAXIMĂ
2.	Infrastructură și Conectivitate: Dependența de	5	4	5	4,7	RIDICATĂ



Nr.	Disfuncționalitate Sistemică	Impact (Pondere 50%)	Urgență (Pondere 30%)	Anvergură Teritorială (Pondere 20%)	Scor Prioritate	Prioritate
	transportul individual.					
3.	“Spațial-Funcțională”: Dezvoltare urbană necontrolată (urban sprawl).	4	4	4	4,0	RIDICATĂ
4.	Socio-Economică: Persistența disparităților teritoriale.	4	3	4	3,7	MEDIE
5.	Mediu și Patrimoniu: Degradarea capitalului natural și cultural.	3	3	5	3,4	MEDIE

Rezultatele matricei indică, fără echivoc, că disfuncționalitatea de guvernare este problema fundamentală, cu prioritate maximă, acționând ca un "blocaj sistemic" care împiedică rezolvarea eficientă a celorlalte probleme. Pe locul doi, cu prioritate ridicată, se situează disfuncționalitatea de infrastructură și conectivitate, care afectează direct viața de zi cu zi a locuitorilor și competitivitatea economică. Dezvoltarea urbană necontrolată urmează îndeaproape, fiind o problemă cu efecte pe termen lung, greu reversibile. Disfuncționalitățile socio-economice și de mediu, deși extrem de importante, au un scor ușor mai redus, nu pentru că ar fi mai puțin grave, ci pentru că soluționarea lor depinde în mare măsură de rezolvarea primelor trei.

Această ierarhie trebuie să se reflecte direct în structura PUG și în planul de acțiune. Propunerile de reglementare trebuie să se concentreze cu prioritate pe crearea cadrului pentru proiecte metropolitane de transport și pe limitarea extinderii intravilanului. Mai presus de toate, studiul argumentează că succesul PUG-ului este condiționat de crearea, în paralel, a unei structuri de guvernare metropolitană funcționale.

4.3. Prognoze, scenarii sau alternative de dezvoltare

Fundamentat pe diagnoza critică și pe ierarhizarea priorităților, acest subcapitol explorează viitoruri posibile pentru zona metropolitană Ploiești, având rolul de a clarifica consecințele pe termen lung ale deciziilor strategice prezente. Procesul este structurat explicit pentru a asigura o trasabilitate completă: prioritățile de intervenție (sursă) sunt folosite pentru a contura două traiectorii de dezvoltare contrastante (analiză), ale căror implicații sunt evaluate comparativ (interpretare), oferind astfel o justificare rațională pentru alegerea direcției strategice ce va fi detaliată în PUG (impact PUG). Construirea de scenarii nu este un exercițiu de predicție, ci un instrument strategic esențial care transformă analiza într-un suport decizional robust.

4.3.1. Scenariul 1: "Creștere Polarizată și Suburbanizare Extensivă" (Tendențial)

Acest scenariu extrapolează tendințele actuale, presupunând o lipsă de intervenție strategică coordonată și o continuitate a modelului de dezvoltare din ultimii ani, fiind scenariul "business as usual" în care fragmentarea administrativă persistă. În această proiecție, municipiul Ploiești continuă să se depopuleze, în timp ce comunele din prima coroană (în special Păulești și Blejoi) absorb creșterea rezidențială sub forma unor dezvoltări de joasă densitate, cu dependență ridicată de autoturism. Dezvoltarea economică rămâne polarizată, cu servicii concentrate în Ploiești și poli industriali dispersați fără o planificare integrată. Consecințele sistemice sunt severe: congestia traficului pe arterele de acces devine cronică, ducând la deteriorarea calității aerului; extinderea urbană difuză ("urban sprawl") consumă teren agricol valoros și crește exponențial costurile de extindere a rețelelor edilitare; competitivitatea pe termen lung scade, iar disparitățile economice se adâncesc, în timp ce fragmentarea coridoarelor ecologice accentuează vulnerabilitatea la schimbările climatice. În acest scenariu, PUG-ul municipiului Ploiești ar avea un rol predominant reactiv, încercând să gestioneze presiunile la limitele administrative, fără a putea influența cauzele externe ale problemelor, devenind un instrument cu eficacitate redusă.



4.3.2. Scenariul 2: "Dezvoltare Policentrică și Rețea Metropolitană Integrată" (Normativ/Strategic)

Acest scenariu propune o schimbare de paradigmă, aliniată cu viziunea strategică a studiului și cu principiile dezvoltării durabile promovate de documente europene de referință precum "Agenda Teritorială 2030". [EU Ministers responsible for Spatial Planning and Territorial Development; „Territorial Agenda 2030 A future for all places”; Germania (eu2020.de); 2020. El se bazează pe o guvernanta metropolitană activă și promovează o dezvoltare policentrică, unde, pe lângă rolul central al Ploieștiului, sunt consolidate și polii urbani secundari (Băicoi, Boldești-Scăeni). Accentul cade pe dezvoltarea compactă, prioritizând regenerarea urbană și reconversia zonelor brownfield, în detrimentul extinderii. Mobilitatea este reechilibrată radical în favoarea transportului public, prin implementarea unui sistem integrat (autobuze metropolitane, tren metropolitan), iar proiectul "Centura Verde" este implementat pentru a limita extinderea urbană. Consecințele sunt fundamental pozitive: dependența de transportul individual scade, crescând ponderea transportului public; consumul de teren agricol este redus semnificativ, noile dezvoltări fiind orientate către zone bine deservite (TOD); competitivitatea economică crește, iar calitatea mediului se îmbunătățește. Într-un astfel de scenariu, PUG-ul devine un instrument proactiv și esențial al strategiei metropolitane, transpunând viziunea în reglementări clare. Analiza comparativă arată că, deși Scenariul 2 necesită o investiție inițială mai mare și un angajament politic puternic pentru cooperare, beneficiile sale în termeni de sustenabilitate, competitivitate și calitate a vieții sunt superioare și durabile. Prezentul studiu recomandă ferm adoptarea Scenariului 2 ca singura opțiune viabilă.



5. PROPUNERILE DE ELIMINARE SAU DE DIMINUARE A DISFUNCTİONALITĂȚILOR

Acest capitol reprezintă nucleul prospectiv al studiului, având rolul de a transforma diagnoza critică într-un set de politici publice și propuneri de reglementare acționabile. Fundamentate pe disfuncționalitățile sistemice și pe prioritățile de intervenție definite, propunerile conturează un portofoliu de soluții integrate menite să ghideze dezvoltarea zonei metropolitane Ploiești către un model de teritoriu competitiv, coerent și durabil. Fiecare propunere este structurată pentru a urma un traseu informațional auditabil, asigurând o legătură directă și verificabilă între problema identificată și soluția propusă, cu scopul de a oferi un cadru de intervenție clar, transpozabil în reglementările noului Plan Urbanistic General (PUG) și în strategiile de dezvoltare ale UAT-urilor partenere.

5.1. Propuneri privind Guvernanța și Coordonarea Metropolitană

Propunerea izvorăște direct din disfuncționalitatea centrală de **fragmentare administrativă și lipsa unei viziuni strategice comune**, identificată ca având prioritate MAXIMĂ. Analiza arată că absența unui for decizional unificat și a unui aparat tehnic metropolitan blochează proiectele de anvergură și perpetuează o dezvoltare necoordonată, cu efecte negative asupra eficienței investițiilor și calității vieții. În contextul în care oportunitățile de finanțare europeană condiționează existența parteneriatelor teritoriale, cooperarea devine obligatorie. Prin urmare, se propune **constituirea și operaționalizarea Asociației de Dezvoltare Intercomunitară (ADI) "Zona Metropolitană Ploiești"**, conform "Legii nr. 246/2022 privind zonele metropolitane". Parlamentul României, „Legea nr. 246/2022 privind zonele metropolitane”, Monitorul Oficial, 2022, Art. 1-25. Această structură va avea un rol dublu: un for de decizie politică (Consiliul Metropolitan) și un aparat tehnic executiv, responsabil cu managementul proiectelor comune. Impactul asupra PUG este unul major: PUG-ul municipiului va recunoaște formal ADI ca partener strategic, Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va condiționa autorizarea proiectelor de anvergură cu impact metropolitan de obținerea unui aviz consultativ de la structura tehnică metropolitană, iar PUG-ul va fundamenta necesitatea elaborării unor documentații de scară superioară (ex: PUZ Metropolitan), a căror coordonare va reveni ADI.

5.2. Propuneri privind Dezvoltarea Spațial-Funcțională

Aceste propuneri răspund disfuncționalității de **dezvoltare urbană necontrolată (urban sprawl) și consumul ineficient al resursei de teren**, identificate ca având prioritate RIDICATĂ. Analiza demonstrează că expansiunea difuză generează costuri publice ridicate, degradează peisajul și consumă teren agricol, un model nesustenabil pe termen lung. Principiile europene, formalizate în documente precum "Noua Cartă de la Leipzig", și bunele practici în urbanism favorizează modelul orașului compact. Miniștrii europeni responsabili cu dezvoltarea urbană, „Noua Cartă de la Leipzig”, 2020. Se propune, așadar, adoptarea unui **model de dezvoltare urbană compactă și policentrică**, materializat prin măsuri de limitare a extinderii (crearea unei "**Centuri Verzi**" multifuncționale) și măsuri de stimulare a regenerării (prioritizarea reconversiei terenurilor de tip **brownfield**). Impactul asupra PUG este structural: planșele de reglementări vor delimita explicit perimetrul Centurii Verzi, instituind un regim restrictiv (subzonă funcțională **Vp**), RLU va introduce indicatori urbanistici diferențiați (POT/CUT) pentru a stimula regenerarea și dezvoltarea orientată spre transport (TOD), iar PUG-ul va include un capitol dedicat operațiunilor de regenerare urbană, identificând perimetrele prioritare.

5.3. Propuneri pentru Coeziune Socio-Economică

Aceste propuneri adresează **persistența disparităților teritoriale și necorelarea pieței muncii cu sistemul educațional** (prioritate MEDIE). Analiza relevă că decalajele de dezvoltare subminează coeziunea socială și limitează competitivitatea pe termen lung. O abordare concentrată exclusiv pe polul central riscă să accentueze aceste disparități. Prin urmare, se propune o **strategie de dezvoltare economică policentrică și de specializare inteligentă**. Aceasta implică consolidarea polilor urbani secundari (Băicoi, Boldești-Scăeni), crearea unui **Parc Științific și Tehnologic Metropolitan** în Ploiești, în parteneriat cu Universitatea Petrol-Gaze, și lansarea unui program metropolitan de reconversie profesională. Impactul asupra PUG constă în delimitarea unei **zone funcționale speciale pentru Parcul Științific și Tehnologic (IT)**, cu un regim de construire flexibil, rezervarea de terenuri în polii secundari pentru **dotări de interes metropolitan** și includerea în RLU a unor prevederi care să faciliteze **parteneriatele public-privat** pentru proiecte strategice.



5.4. Propuneri privind Infrastructura și Conectivitatea

Propunerile răspund direct la **suprasolicitarea infrastructurii rutiere și subdezvoltarea alternativelor de mobilitate durabilă** (prioritate RIDICATĂ). Congestia cronică are costuri imense, iar rețeaua feroviară este o resursă valoroasă, dar subutilizată. O abordare exclusiv axată pe lărgirea drumurilor este inefficientă pe termen lung. Se propune, așadar, o **reechilibrare radicală a sistemului de mobilitate** în favoarea transportului public și alternativ, prin implementarea unui **Sistem de Transport Metropolitan Integrat**. Acesta va include modernizarea transportului public rutier cu benzi dedicate, valorificarea infrastructurii feroviare printr-un serviciu de tip tren metropolitan (S-Bahn), crearea unei rețele metropolitane de piste pentru biciclete și amenajarea de noduri intermodale Park & Ride. Impactul asupra PUG este fundamental: se vor **rezerva coridoarele necesare** pentru toate aceste proiecte, instituind servituți de utilitate publică, conform "Legii nr. 350/2001". Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, Monitorul Oficial, 2001. Se vor delimita zone speciale pentru nodurile intermodale, iar RLU va condiționa noile dezvoltări majore de realizarea unui studiu de impact asupra traficului.

5.5. Propuneri privind Protecția Mediului, a Peisajului și a Patrimoniului

Aceste propuneri se adresează **degradării capitalului natural și cultural sub presiunea dezvoltării necoordonate** (prioritate MEDIE). Analiza arată că fragmentarea coridoarelor ecologice și presiunea imobiliară asupra patrimoniului duc la pierderi ireversibile. O abordare proactivă este esențială pentru a asigura sustenabilitatea și a menține identitatea teritorială. Se propune, așadar, o **strategie integrată de protecție și valorificare**, articulată pe trei axe: crearea unei **Rețele Verzi Metropolitane** (incluzând "Centura Verde" și coridoarele râurilor Teleajen și Dâmbu), lansarea unui program de restaurare și punere în valoare a patrimoniului construit (prin circuite tematice precum "Ruta Petrolului și a Conacelor") și implementarea unui Plan de Adaptare la Schimbările Climatice, care să prioritizeze soluțiile bazate pe natură. Impactul asupra PUG este clar: se va delimita și institui un regim de protecție strict pentru întreaga Rețea Verde Metropolitană, RLU va transpune cu maximă rigoare zonele de protecție pentru monumentele istorice (LMI) și siturile arheologice (RAN), și se vor introduce indicatori ecologici



precum **Coeficientul de Spații Verzi (CSV)** și **Indicele de Permeabilitate a Solului (IPS)** ca cerințe obligatorii.

6. CONCLUZII ȘI SINTEZĂ

Acest capitol final sintetizează demersul studiului și formulează concluziile strategice, având rolul de a oferi un input direct și acționabil pentru elaborarea noului PUG. Fundamentat pe o diagnoză aprofundată, studiul a conturat o viziune de dezvoltare pentru orizontul 2040 – transformarea zonei metropolitane Ploiești într-un pol de competitivitate inteligentă și verde. Acest capitol transpune viziunea într-un cadru operațional, definind condițiile de viabilitate și operațiunile urbane necesare pentru a asigura materializarea strategiei în realitatea normativă a planificării urbane.

6.1. Condiții care asigură viabilitatea soluțiilor propuse în cadrul studiului

Trecerea de la un document strategic la o realitate teritorială transformată este un proces complex, a cărui reușită este condiționată de un set de premise politice, administrative, financiare, tehnice și sociale. Viabilitatea strategiei de dezvoltare metropolitană propusă este condiționată de îndeplinirea cumulativă a următoarelor cinci categorii de condiționalități.

Condiționalitățile politice sunt critice, având ca sursă disfuncționalitatea centrală a fragmentării administrative. Implementarea proiectelor structurante este imposibilă fără un angajament politic ferm, transpartinic și pe termen lung din partea tuturor UAT-urilor implicate. Viabilitatea ADI "Zona Metropolitană Ploiești" depinde de voința politică de a coopera, materializată prin semnarea acordului de asociere și adoptarea strategiei comune. Ca atare, PUG-ul va introduce o secțiune dedicată "Proiectelor de Interes Metropolitan", condiționând implementarea acestora de existența acordurilor de cooperare.

Condiționalitățile administrative și instituționale răspund decalajului major de capacitate administrativă între municipiu și comune. Deficitul de competențe specializate reprezintă o barieră operațională. Soluția constă în operaționalizarea unei structuri executive metropolitane (aparat tehnic) în cadrul ADI, cu un mandat clar, resurse adecvate și un statut apolitic. În consecință, RLU poate specifica faptul că avizul tehnic pentru proiectele de interes metropolitan va fi emis de această structură, iar PUG-ul va include în planul de acțiune crearea unui Observator Urban Metropolitan.



Condiționalitățile financiare reflectă faptul că portofoliul de proiecte implică un efort financiar ce depășește capacitatea bugetelor locale. Viabilitatea depinde de atragerea de fonduri externe, în special europene, condiționate de existența parteneriatelor. Prin urmare, este necesară asigurarea unui mix de finanțare multi-anual, predictibil și diversificat, susținut de un mecanism de co-finanțare agreat la nivel metropolitan. PUG-ul contribuie la acest efort prin rezervarea coridoarelor de infrastructură și clarificarea regimului juridic al terenurilor, crescând astfel maturitatea proiectelor și șansele de finanțare.

Condiționalitățile tehnice și de planificare sunt impuse de calitatea variabilă a datelor de intrare din documentațiile de urbanism vechi și nearmonizate. Viabilitatea tehnică necesită existența unui cadru de date unitar și a unui proces de planificare coordonat la nivel metropolitan, ceea ce presupune actualizarea PUG-urilor în toate UAT-urile și armonizarea reglementărilor. PUG-ul municipiului Ploiești trebuie să devină un model de bună practică, elaborat integral în format GIS, utilizând GRILA TKHC ca sistem de referință și incluzând un capitol specific privind "Corelarea cu unitățile administrativ-teritoriale învecinate".

Condiționalitățile sociale și de acceptabilitate subliniază importanța procesului participativ pentru legitimitatea strategiei. O strategie nu poate fi implementată cu succes fără sprijinul comunității, iar lipsa de transparență poate genera opoziție. Este esențială asigurarea unui nivel ridicat de transparență, participare publică și acceptabilitate socială pe parcursul întregului ciclu de viață al strategiei. În acest sens, RLU poate condiționa autorizarea proiectelor majore de parcurgerea unor etape suplimentare de consultare publică la nivel de PUZ, iar PUG-ul trebuie să formalizeze cadrul de parteneriat pe termen lung (ex: Consiliul Consultativ Metropolitan).

6.2. Operațiuni Urbane: Definiție, Delimitare și Transpunere în PUG

Acest subcapitol are un rol esențial în operaționalizarea strategiei, acționând ca o punte între portofoliul de proiecte structurante și reglementările urbanistice concrete. Fiecare proiect major devine o **operațiune urbană**, un concept care integrează o intervenție fizică cu un set de reguli specifice, urmând un traseu informațional clar: de la proiect (sursă), la impact teritorial (analiză), la definirea conceptului (interpretare) și, în final, la reglementări preliminare pentru PUG și RLU (impact).

Operațiunea Urbană 1: Structura de Guvernanță Metropolitană (Operațiune Cadru) vizează crearea unui cadru normativ în PUG care să recunoască și să operaționalizeze colaborarea



cu structura de guvernare metropolitană. Aplicându-se ca un overlay normativ pe întregul teritoriu, aceasta va genera în RLU un nou capitol, "Coerență Metropolitană", care va institui un aviz consultativ metropolitan pentru proiectele de anvergură și reguli de coordonare la limita administrativă.

Operațiunea Urbană 2: Centura Verde Metropolitană propune crearea unui coridor verde multifuncțional în jurul zonei construite a municipiului, cu rol de limitare a extinderii intravilanului. Perimetrul exact, ce ar putea acoperi, de exemplu, o fâșie în KILO_CAROURILE [X05, Y03, [X05, Y04 și [X05, Y05, va fi stabilit în PUG. Aceasta va duce la crearea unei noi subzone funcționale **Vp - Zonă de protecție a spațiilor verzi și a peisajului**, cu regim de construire extrem de restrictiv.

Operațiunea Urbană 3: Parc Științific și Tehnologic Metropolitan are ca scop dezvoltarea unui ecosistem integrat pentru inovare și tehnologii avansate. Amplasamentul optim este vizat pe un teren de tip brownfield, de exemplu, în KILO_CAROUL [X09, Y02. Implicația pentru PUG este crearea subzonei funcționale **IT - Zonă de inovare și tehnologie**, cu un regim de mixitate funcțională, indicatori urbanistici stimulatori (bonus de CUT) și obligativitatea organizării de concursuri de arhitectură pentru clădirile majore.

Operațiunea Urbană 4: Sistem de Transport Metropolitan Integrat constă în crearea unei rețele ierarhizate de coridoare dedicate mobilității durabile, pe axele rutiere principale și liniile feroviare existente. Pentru PUG, aceasta implică instituirea de **servituți de utilitate publică** pe coridoarele de transport, delimitarea de UTR-uri specifice pentru nodurile intermodale **Park & Ride** și reglementări pentru **Dezvoltare Orientată spre Transport (TOD)** în jurul stațiilor majore.

Operațiunea Urbană 5: Circuit Cultural Metropolitan "Ruta Petrolului și a Conacelor" vizează conectarea obiectivelor de patrimoniu industrial și arhitectural într-un traseu turistic coerent. Acesta se va materializa într-o rețea de puncte de interes (ex: Muzeul Național al Petrolului, **PH-II-m-B-16236**) și coridoare peisagistice. Implicația pentru PUG este instituirea unui UTR de tip "overlay" **ZCP (Zonă Construită Protejată)** pentru Situl urban "Centrul istoric" (**PH-II-s-B-16266**), completat de reglementări specifice de semnalistică, mobilier urban și stimulente pentru restaurare.

6.3. Seturile preliminare de reglementări, împreună cu fundamentarea lor, relaționate la operațiunile urbane propuse

Acest subcapitol traduce operațiunile urbane strategice într-un set de propuneri normative preliminare, funcționând ca o punte între viziune și instrumentul juridic principal – PUG și RLU. Fiecare propunere normativă este rezultatul unui traseu informațional explicit și verificabil, pornind de la sursa disfuncționalității, continuând cu analiza cauzelor, interpretarea soluțiilor posibile și culminând cu impactul direct asupra reglementării, asigurând astfel o consecință normativă clară și fundamentată.

6.3.1. Reglementări Preliminare pentru Operațiunea Urbană 1: Instituționalizarea Cadrului de Guvernanță Metropolitană

Fundamentare

Propunerea izvorăște direct din disfuncționalitatea centrală de "Fragmentare administrativă și lipsa unei viziuni strategice comune", identificată ca având prioritate MAXIMĂ. Implementarea cu succes a oricărui proiect trans-teritorial, de la rețele de transport la coridoare ecologice, este imposibilă în absența unui mecanism de coordonare recunoscut și funcțional. Deși PUG-ul municipiului Ploiești are efecte juridice doar pe teritoriul său administrativ, acesta trebuie să conțină prevederi care să recunoască și să faciliteze colaborarea metropolitană, pentru a nu rămâne un document izolat și inefficient în fața presiunilor externe. Fără un cadru normativ care să încurajeze și să formalizeze dialogul inter-administrativ, orice strategie metropolitană rămâne un exercițiu pur teoretic. Astfel, se propune introducerea în Regulamentul Local de Urbanism a unui capitol dedicat coerenței metropolitane, care să stabilească un cadru formal pentru corelarea deciziilor de planificare și avizare cu structura de guvernanță metropolitană.

Set Preliminar de Reglementări

Art. 1. Crearea Capitolului "Coerență Metropolitană și Proiecte de Interes Comun"

Se propune introducerea în Titlul I (Prescripții Generale) al RLU a unui capitol nou, intitulat "Capitolul X: Coerență Metropolitană și Proiecte de Interes Comun", care va oferi baza juridică pentru toate reglementările subsecvente legate de dezvoltarea metropolitană.

Art. 2. Definirea Proiectelor de Interes Metropolitan



În cadrul acestui capitol, se va introduce un articol care definește "proiectele de interes metropolitan" ca fiind acele investiții publice sau private care, prin natura, scara sau impactul lor (ex: generarea unui flux de trafic de peste 500 de vehicule la ora de vârf, ocuparea unei suprafețe de peste 5 ha), afectează teritoriul a cel puțin două UAT-uri din zona metropolitană sau influențează în mod semnificativ rețelele de infrastructură la nivel metropolitan.

Art. 3. Instituirea Avizului Consultativ Metropolitan

Se va introduce un articol care prevede: "Pentru autorizarea oricărui proiect de interes metropolitan, definit conform prezentului regulament, certificatul de urbanism va solicita obligatoriu un aviz consultativ de la structura tehnică de specialitate a Asociației de Dezvoltare Intercomunitară «Zona Metropolitană Ploiești»." Acest aviz va evalua conformitatea proiectului cu strategia de dezvoltare metropolitană.

Art. 4. Reguli de Corelare la Limita Administrativă

Se va introduce un articol care stipulează: "Pentru orice Plan Urbanistic Zonal (PUZ) sau Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) care are ca obiect un teren situat la o distanță de protecție preventivă, de ordinul a 500 de metri, de limita administrativă a municipiului, a cărei valoare exactă va fi stabilită prin studii de specialitate în cadrul documentațiilor subsecvente, certificatul de urbanism va solicita obligatoriu un punct de vedere din partea UAT-ului vecin, în vederea asigurării coerenței zonificării și continuității infrastructurii."

6.3.2. Reglementări Preliminare pentru Operațiunea Urbană 2: Centura Verde Metropolitană

Fundamentare

Propunerea răspunde direct disfuncționalității de "Dezvoltare urbană necontrolată (urban sprawl)" și propunerilor de creare a unei rețele verzi, identificate ca având prioritate ridicată. Fără o protecție normativă fermă și clar delimitată în PUG, terenurile de la periferia orașului vor fi consumate de extinderea haotică a construcțiilor, sub presiunea pieței imobiliare. O "Centură Verde" nu este doar un concept de peisagistică, ci trebuie să devină o realitate juridică, un instrument de control al urbanizării, cu un regim de construire clar și restrictiv, fundamentat pe principiul interesului public de a proteja resursele de teren agricol și natural.

Set Preliminar de Reglementări



Art. 5. Crearea Subzonei Funcționale Vp

Pe planșa de reglementări, teritoriul aferent Centurii Verzi va fi delimitat și încadrat în subzona funcțională Vp - Zonă de protecție a spațiilor verzi și a peisajului (Centura Verde), pe baza unor studii de peisaj și agricole.

Art. 6. Regim de Construire Strict

RLU va specifica, pentru UTR-urile aferente subzonei Vp: "Pe teritoriul Centurii Verzi se interzice orice fel de construcție nouă, cu excepția următoarelor categorii de lucrări, avizate conform legii: a) construcții anexe exploatațiilor agricole existente; b) rețele de infrastructură de utilitate publică, preferabil subterane; c) amenajări pentru agrement cu impact redus (alei, piste velo), care nu implică construcții permanente și nu impermeabilizează solul pe mai mult de 5% din suprafața amenajată."

Art. 7. Interdicția de Schimbare a Categoriei de Folosință

Se va introduce un articol care prevede: "Terenurile agricole și forestiere din interiorul Centurii Verzi nu își pot schimba categoria de folosință pe durata de valabilitate a prezentului PUG, cu excepția cazurilor de utilitate publică declarată, de interes național."

Art. 8. Mecanisme Compensatorii (Principiu)

RLU va menționa principiul posibilității de a studia și implementa, prin regulamente ulterioare, mecanisme compensatorii pentru proprietari, precum transferul coeficienților de utilizare a terenului (TDR - Transfer of Development Rights) către zone de dezvoltare desemnate din intravilan.

6.3.3. Reglementări Preliminare pentru Operațiunea Urbană 3: Parc Științific și Tehnologic Metropolitan

Fundamentare

Propunerea decurge din necesitatea de diversificare economică și de valorificare a potențialului de inovare, răspunzând la dependența de industriile tradiționale. Un pol de inovare necesită un cadru urbanistic flexibil, care să permită o mixitate funcțională controlată (cercetare, producție, servicii, locuire) și să stimuleze crearea unui mediu de lucru atractiv. Reglementările tradiționale, rigide și monofuncționale, sunt un obstacol în calea unui astfel de proiect. Se propune definirea în PUG a



unei zone speciale dedicate, cu un regulament adaptat, care să încurajeze calitatea arhitecturală, sustenabilitatea și inovația.

Set Preliminar de Reglementări

Art. 9. Crearea Subzonei Funcționale IT

Pe planșa de reglementări se va delimita perimetrul parcului și se va încadra în subzona IT - Zonă de inovare și tehnologie.

Art. 10. Regim de Mixitate Funcțională

RLU va specifica pentru UTR-ul IT funcțiunile admise: "Sunt permise funcțiuni de cercetare-dezvoltare, producție nepoluantă (high-tech), servicii pentru afaceri și IT, unități de învățământ superior, spații de conferințe, precum și funcțiuni complementare precum locuințe de serviciu, spații comerciale și de alimentație publică, cu condiția ca acestea să nu depășească un procent rezonabil, de ordinul a 30%, din Aria Construită Desfășurată totală a zonei."

Art. 11. Indicatori Urbanistici Stimulatori

Se va introduce un sistem de bonusare a Coeficientului de Utilizare a Terenului (CUT): "Se stabilește un CUT de bază de 1,2. Acesta poate fi majorat cu până la 30% dacă proiectul îndeplinește un număr de criterii de performanță, precum: atingerea standardului nZEB+, obținerea unei certificări de sustenabilitate (BREEAM/LEED), asigurarea unui procent de spații verzi de peste 40% din suprafața parcelei, utilizarea de surse de energie regenerabilă."

Art. 12. Standarde de Calitate

RLU va impune pentru zona IT obligativitatea organizării de concursuri de soluții de arhitectură pentru clădirile cu o suprafață desfășurată mai mare de 5.000 mp, pentru a garanta un standard ridicat de calitate arhitectural-ambientală.

6.3.4. Reglementări Preliminare pentru Operațiunea Urbană 4: Sistem de Transport Metropolitan Integrat

Fundamentare

Aceste reglementări răspund direct problemei de "Suprasolicitare a infrastructurii rutiere" (prioritate RIDICATĂ) și propunerilor de mobilitate durabilă. Pentru a fi implementabile, coridoarele de transport public, feroviar și velo trebuie protejate juridic prin PUG. Fără rezervarea



terenurilor necesare, aceste proiecte strategice devin rapid nefezabile din cauza costurilor de expropriere și a dezvoltărilor imobiliare care blochează traseele. PUG-ul este principalul instrument care poate asigura această protecție pe termen lung, garantând fezabilitatea viitoarelor investiții.

Set Preliminar de Reglementări

Art. 13. Instituirea Servituții de Utilitate Publică

Planșele de reglementări vor delimita explicit și vor hașura coridoarele necesare pentru benzile dedicate de autobuz, liniile de tren metropolitan și rețeaua de piste de biciclete. RLU va stipula: "Terenurile aflate în interiorul coridoarelor de transport metropolitan sunt grevate de o servitute de utilitate publică și au statut de terenuri netransmisibile." [Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, Monitorul Oficial, 2001, Art. 44.

Art. 14. Reglementări pentru Noduri Intermodale

Se vor delimita UTR-uri specifice pentru nodurile Park & Ride, unde RLU va permite, pe lângă parcaje, și funcțiuni complementare (stații de încărcare pentru vehicule electrice, mici spații comerciale, puncte de închiriere biciclete), pentru a crește atractivitatea acestora.

Art. 15. Reglementări pentru Dezvoltare Orientată spre Transport (TOD)

RLU va defini un UTR de tip "overlay" pentru o rază rezonabilă, de ordinul a 500-800 de metri, în jurul stațiilor majore de transport public. În interiorul acestui UTR, se vor permite densități superioare (CUT majorat cu circa 25%), se va promova activ mixitatea funcțională și se vor impune standarde ridicate pentru amenajarea spațiilor pietonale și velo, pentru a capitaliza pe accesibilitate.

6.3.5. Reglementări Preliminare pentru Operațiunea Urbană 5: Circuit Cultural Metropolitan "Ruta Petrolului și a Conacelor"

Fundamentare

Propunerea decurge din necesitatea de a proteja și valorifica patrimoniul cultural, ca răspuns la starea de degradare a multor obiective și la sub-utilizarea potențialului lor turistic și identitar. Protejarea patrimoniului necesită reguli clare, integrate în PUG, care să ghideze intervențiile în zonele protejate și să stimuleze restaurarea, pentru a transforma patrimoniul dintr-o constrângere



într-o resursă activă pentru dezvoltare. Se propune ca PUG-ul să preia și să detalieze cu maximă rigoare zonele de protecție, conform legislației, și să instituie un cadru de reglementare specific pentru siturile și ansamblurile de valoare.

Set Preliminar de Reglementări

Art. 16. Transpunerea Zonelor de Protecție

PUG-ul va delimita, pentru fiecare monument istoric (LMI), zona de protecție conform documentului de referință "Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate". [Parlamentul României, „Legea nr. 5/2000”, Monitorul Oficial, 2000. Pentru Situl urban "Centrul istoric" (PH-II-s-B-16266), se va delimita un UTR de tip ZCP - Zonă Construită Protejată.

Art. 17. Regulament Specific pentru ZCP

RLU va include un subcapitol dedicat pentru UTR-ul ZCP, care va conține reguli stricte privind: funcțiunile admise, regimul de înălțime, materialele de finisaj permise pentru fațade și acoperișuri, și condițiile de amplasare a firmelor și reclamelor.

Art. 18. Protecția Siturilor Arheologice

Pentru toate siturile înscrise în Repertoriul Arheologic Național (RAN) de pe teritoriul municipiului (ex: situl 130543.13 - Orașul medieval Ploiești), PUG-ul va institui o zonă de protecție arheologică. RLU va stipula că "Orice lucrare de construire în perimetrul zonelor de protecție arheologică se autorizează numai pe baza unui aviz de specialitate de la Direcția Județeană pentru Cultură și cu condiția supravegherii arheologice a lucrărilor."

Art. 19. Stimulente pentru Restaurare (Principiu)

RLU va menționa posibilitatea ca administrația locală să inițieze, prin hotărâri de consiliu local ulterioare, programe de sprijin financiar sau fiscal pentru proprietarii care își restaurează imobilele monument istoric, pentru a încuraja conservarea activă a patrimoniului.



7. GLOSAR DE TERMENI

Acest glosar definește termenii cheie utilizați în cadrul Conceptului Strategic de Dezvoltare pentru Zona Metropolitană Ploiești, asigurând o înțelegere unitară și precisă a conceptelor de specialitate. Definițiile sunt formulate pentru a fi clare și concise, facilitând interpretarea corectă a analizelor și propunerilor din document.

Terminologia prezentată reflectă atât limbajul tehnic consacrat în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului, cât și concepte specifice, adaptate contextului metropolitan al Ploieștiului. Prin standardizarea acestor termeni, se urmărește crearea unui limbaj comun pentru toți actorii implicați în procesul de planificare și implementare, de la experți și decidenți politici, la publicul larg.

7.1. Termeni Generali și de Planificare

- **ADI (Asociație de Dezvoltare Intercomunitară):** O formă de cooperare între unități administrativ-teritoriale, constituită pe bază de parteneriat voluntar, în scopul realizării în comun a unor proiecte de dezvoltare de interes zonal sau regional ori al furnizării în comun a unor servicii publice.
- **Brownfield:** Terenuri anterior dezvoltate și utilizate în scopuri industriale sau comerciale, care sunt în prezent abandonate sau subutilizate și pot necesita lucrări de decontaminare înainte de a fi reintroduse în circuitul urban.
- **Centura Verde:** Un coridor de spații verzi, terenuri agricole și naturale, delimitat în jurul unei zone urbane, având rol multifuncțional de limitare a extinderii necontrolate a construcțiilor, protecție a peisajului, ameliorare a microclimatului și recreere.
- **PATJ (Plan de Amenajare a Teritoriului Județean):** O documentație de amenajare a teritoriului de rang superior, care stabilește direcțiile strategice de dezvoltare la nivelul unui județ și ale cărei prevederi sunt obligatorii pentru PUG-uri.
- **PMUD (Plan de Mobilitate Urbană Durabilă):** Un document strategic care definește viziunea și portofoliul de proiecte pentru dezvoltarea sistemului de transport al unei zone urbane, prioritizând mobilitatea durabilă (transport public, velo, pietonal).



- **PUG (Plan Urbanistic General):** Documentația de urbanism de rang cel mai înalt la nivelul unei unități administrativ-teritoriale, care stabilește reglementările generale de dezvoltare pe termen mediu și lung pentru întregul său teritoriu.
- **RLU (Regulament Local de Urbanism):** Piesa scrisă, parte integrantă a PUG sau PUZ, care detaliază și explică normele urbanistice aplicabile pe teritoriul reglementat, având caracter de act normativ local.
- **SIDU (Strategie Integrată de Dezvoltare Urbană):** Un document strategic care fundamentează dezvoltarea unui pol urban pe o perioadă de programare europeană, necesar pentru atragerea de fonduri structurale.
- **SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats):** O metodă de analiză strategică utilizată pentru a evalua punctele tari (S), punctele slabe (W), oportunitățile (O) și amenințările (T) relevante pentru un proiect sau o organizație.
- **TOD (Transit-Oriented Development / Dezvoltare Orientată spre Transport):** Un model de planificare urbană care promovează dezvoltarea compactă, de înaltă densitate și cu funcțiuni mixte, într-o rază pietonală în jurul stațiilor de transport public de mare capacitate.
- **UAT (Unitate Administrativ-Teritorială):** Forma de organizare administrativă a teritoriului României (comună, oraș, municipiu, județ).
- **Urban Sprawl (Extindere urbană difuză):** Procesul de extindere a zonelor construite de joasă densitate în afara limitelor orașului compact, caracterizat prin consum mare de teren, dependență de transportul individual și segregare funcțională.
- **Zonă Funcțională:** Concept din planificarea teritorială care descrie aria reală de influență a unui pol urban, delimitată pe baza fluxurilor cotidiene (navetism, comerț, servicii), depășind adesea limitele administrative.
- **Zonă Metropolitană:** O aglomerare urbană, definită legal ca o asociație de dezvoltare intercomunitară (ADI), formată dintr-un municipiu reședință de județ și UAT-urile din zona sa de influență, în scopul planificării și dezvoltării integrate.



7.2. Termeni Tehnici și Indicatori Urbanistici

- **CSV (Coeficient de Spații Verzi):** Un indicator urbanistic propus care impune un procent minim obligatoriu de suprafață verde amenajată pe o parcelă, calculat în raport cu suprafața totală a acesteia.
- **CUT (Coeficient de Utilizare a Terenului):** Un indicator urbanistic care exprimă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suma suprafețelor tuturor nivelurilor) a unei clădiri și suprafața totală a parcelei. Controlează densitatea volumetrică a construcțiilor.
- **GIS (Sistem Informațional Geografic):** Un sistem computerizat pentru capturarea, stocarea, interogarea, analiza, gestionarea și vizualizarea datelor geospațiale. Este un instrument esențial în urbanism și amenajarea teritoriului.
- **IPS (Indice de Permeabilitate a Solului):** Un indicator urbanistic propus pentru a impune un procent minim de suprafață permeabilă (neimpermeabilizată) pe o parcelă, cu scopul de a facilita infiltrarea apelor pluviale și de a combate efectul de insulă de căldură.
- **LMI (Lista Monumentelor Istorice):** Inventarul oficial al bunurilor imobile clasate ca monumente istorice pe teritoriul României, având un regim special de protecție și intervenție, conform legii.
- **nZEB+ (Nearly Zero-Energy Building Plus):** Un standard de eficiență energetică pentru clădiri, superior standardului nZEB, care implică un consum de energie aproape egal cu zero, acoperit în mare măsură din surse regenerabile, și o producție locală de energie care depășește consumul.
- **POT (Procent de Ocupare a Terenului):** Un indicator urbanistic care exprimă raportul procentual dintre suprafața construită la sol a unei clădiri și suprafața totală a parcelei. Controlează densitatea construcțiilor la nivelul solului.
- **RAN (Repertoriul Arheologic Național):** Baza de date oficială care inventariază toate siturile arheologice cunoscute de pe teritoriul României, pentru care se instituie un regim special de protecție.



- **ZCP (Zonă Construită Protejată):** Un teritoriu delimitat, care conține valori de patrimoniu cultural și natural, pentru care se instituie un regim special de construire și amenajare, prin documentații de urbanism specifice.



8. REFERINȚE BIBLIOGRAFICE

Acest capitol centralizează sursele legislative, normative, strategice și academice care au fundamentat elaborarea Conceptului Strategic de Dezvoltare pentru Zona Metropolitană Ploiești. Respectarea unui standard riguros de citare asigură transparența, verificabilitatea și rigoarea științifică a demersului, permițând oricărui cititor interesat să aprofundeze sursele primare ale informațiilor și analizelor prezentate.

Lista de referințe este structurată pe categorii tematice pentru a facilita consultarea și pentru a evidenția diferitele straturi de cunoaștere care au fost integrate în studiu, de la cadrul legal obligatoriu, la documentele de planificare relevante și la literatura de specialitate care a oferit fundamentul teoretic. Fiecare referință este prezentată într-un format standardizat, asigurând o citare corectă și completă.

8.1. Cadrul Legislativ și Normativ

1. [EU Ministers responsible for Spatial Planning and Territorial Development; „Territorial Agenda 2030 A future for all places”; Germania (eu2020.de); 2020
2. [Miniștrii europeni responsabili cu dezvoltarea urbană; „Noua Cartă de la Leipzig”; Germania; 2020
3. Parlamentul României; „Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare”; Monitorul Oficial; 1996
4. Parlamentul României; „Legea nr. 246/2022 privind zonele metropolitane”; Monitorul Oficial; 2022; Art. 1-25
5. Parlamentul României; „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”; Monitorul Oficial; 2001
6. Parlamentul României; „Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural”; Monitorul Oficial; 2001
7. MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI; „GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL”; Indicativ: GP038/99; 1999



8.2. Literatură de Specialitate și Surse de Date

1. [Gehl, Jan; „Viața între clădiri: Utilizarea spațiului public”; Island Press; 2011
2. [Harouel, Jean-Louis; „Istoria Urbanismului”; Editura Meridiane; 2001
3. [Rossi, Aldo; „Arhitectura Orașului”; The MIT Press; 1982
4. Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI); Date geospațiale; ANCPI; 2024
5. Institutul Național de Statistică (INS); Date de la Recensămintele Populației și Locuințelor și baza de date TEMPO-Online; INS; 2021-2024

9. CONCLUZII FINALE ȘI CALEA DE URMAT

Studiul de fundamentare pentru Conceptul Strategic de Dezvoltare a Zonei Metropolitane Ploiești a realizat o diagnoză complexă a teritoriului, a identificat disfuncționalitățile sistemice majore și a conturat o viziune de dezvoltare coerentă, articulată pe un set de propuneri și operațiuni urbane. Acest capitol final sintetizează esența demersului, reafirmând viziunea, reiterând politicile publice cheie propuse și, cel mai important, definind pașii concreți necesari pentru a transforma această strategie într-o realitate implementabilă prin noul Plan Urbanistic General.

Sinteza Viziunii Strategice: Viziunea propusă pentru orizontul 2040 este de a transforma zona metropolitană Ploiești într-un **pol regional de competitivitate inteligentă și verde, un teritoriu conectat, rezilient și cu o calitate superioară a vieții**. Această viziune se fundamentează pe adoptarea unui model de dezvoltare policentric și compact, care combate extinderea urbană difuză și prioritizează regenerarea urbană, mobilitatea durabilă și protecția capitalului natural și cultural.

Sinteza Politicilor Publice Majore: Pentru a materializa această viziune, studiul propune un set de cinci politici publice integrate, care răspund direct principalelor disfuncționalități identificate:

- 1. Guvernanță Metropolitană Activă:** Instituționalizarea cooperării inter-administrative prin operaționalizarea ADI "Zona Metropolitană Ploiești" ca principal vehicul pentru planificare și implementare de proiecte comune.
- 2. Dezvoltare Spațială Coerentă:** Adoptarea unui model de dezvoltare compactă, prin crearea unei "Centuri Verzi" multifuncționale și prin prioritizarea reconversiei zonelor de tip brownfield.
- 3. Coeziune Socio-Economică:** Promovarea unei dezvoltări policentrice, prin consolidarea polilor urbani secundari și prin susținerea specializării inteligente, cu accent pe inovare (Parc Științific și Tehnologic).
- 4. Mobilitate Metropolitană Durabilă:** Reechilibrarea sistemului de transport prin implementarea unui sistem integrat de transport public și alternativ (tren metropolitan, benzi dedicate, rețea velo).



5. **Reziliență și Identitate:** Protejarea și valorificarea capitalului natural (coridoare ecologice) și cultural (patrimoniu industrial și arhitectural) ca piloni ai identității și atractivității teritoriale.

Calea de Urmă – Pașii Următori: Succesul implementării acestei strategii depinde de un proces continuu și coordonat, care începe odată cu finalizarea prezentului studiu. Următorii pași sunt esențiali:

1. **Integrarea în PUG și RLU:** Transpunerea fidelă și riguroasă a concluziilor, operațiunilor urbane și a seturilor preliminare de reglementări din acest studiu în documentația finală a Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism.
2. **Asumarea Politică și Instituțională:** Adoptarea formală a Conceptului Strategic de către toate UAT-urile din zona metropolitană și operaționalizarea structurii tehnice a ADI "Zona Metropolitană Ploiești".
3. **Elaborarea Documentațiilor Subsecvente:** Lansarea procedurilor pentru elaborarea documentațiilor de urbanism de detaliu (PUZ-uri) pentru operațiunile urbane prioritare.
4. **Pregătirea Portofoliului de Proiecte:** Realizarea studiilor de fezabilitate și a proiectelor tehnice pentru proiectele structurante, în vederea atragerii de finanțare.
5. **Monitorizare și Evaluare:** Crearea unui Observator Urban Metropolitan care să monitorizeze implementarea strategiei prin indicatori de performanță și să ofere suportul informațional pentru viitoarele ajustări și actualizări.

În concluzie, prezentul studiu oferă nu doar o analiză, ci o foaie de parcurs strategică. Implementarea sa necesită viziune, curaj politic și o cooperare susținută. Miza este considerabilă: transformarea zonei metropolitane Ploiești într-un exemplu de bună practică în dezvoltarea urbană durabilă, un loc în care competitivitatea economică și calitatea vieții se consolidează reciproc.