



MUNICIPIUL PLOIEȘTI
JUDEȚUL PRAHOVA

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului Ploiești
Tipuri de Proprietate

Tipuri de Proprietate

Beneficiar

Municipiul Ploiești, județul Prahova

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI





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	Tipuri de Proprietate
Data elaborării	MAR 2026



COLECTIV DE ELABORARE



Sef 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 CHIRIȚĂ	
	Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU	
	Urb. Andrei Cristian CIOCAN	
	Urb. Denisa SPIREA	
	Urb. Andreea Florentina CODREANU	
	Urb. Andrei Cristian ION	



CUPRINS

1. INTRODUCERE: SCOP, OBIECTIVE ȘI CADRU METODOLOGIC	8
1.1. Scopul Strategic și Obiectivele Operaționale	8
1.2. Fundamentare Juridică și Metodologie de Cercetare Integrată	9
1.3. Structura Documentului și Miza Strategică.....	10
2. CADRUL METODOLOGIC: PRINCIPII, INSTRUMENTE ȘI SURSE DE DATE	11
2.1. Arhitectura Metodologică și Ipotezele de Lucru.....	11
2.2. Fundamentul Informațional: Inventarul Surselor de Date	12
2.3. Analiza Critică a Calității Datelor	13
2.3.1. Analiza Datelor Numerice și Textuale	13
2.3.2. Analiza Datelor Grafice.....	13
3. DIAGNOZA REGIMULUI FUNCİAR: PROPRIETATE, PRESIUNI ȘI INSTRUMENTE DE INTERVENȚIE.....	15
3.1. Structura Proprietății Funciare.....	15
3.1.1. Proprietatea publică a statului	15
3.1.2. Proprietatea publică a UAT Ploiești.....	15
3.1.3. Proprietatea privată	16
3.1.4. Analiză cantitativă și spațială a proprietății	17
3.2. Circulația juridică a terenurilor	17
3.2.1. Analiza pieței imobiliare din Ploiești	17
3.2.2. Zone de presiune investițională	18
3.2.3. Regimul juridic al înstrăinării și concesiunii terenurilor publice	18
3.3. Analiza structurii funciare și parcelare	19
3.3.1. Diagnoza Fragmentării Proprietății.....	19
3.3.2. Impactul Structurii Parcelare Asupra Dezvoltării Coerente	19
3.3.3. Accesibilitatea Parcelară și Oportunități de Optimizare.....	19
3.4. Situații juridice speciale: Reconvertire, Litigii și Concesiuni	20



3.4.1. Zone de reconversie funcțională	20
3.4.2. Terenuri în litigiu și revendicări.....	20
3.4.3. Regimul concesiunilor	20
3.5. Instrumente de intervenție funciară	20
3.6. Regimul juridic al construcțiilor.....	21
3.7. Regimuri juridice speciale: Zone Protejate și de Risc	21
3.7.1. Zone protejate.....	21
3.7.2. Zone de risc natural	22
3.8. Sinteza reglementărilor urbanistice aprobate.....	22
4. EVIDENȚIEREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR ȘI PRIORITĂȚILE DE INTERVENȚIE	23
4.1. Disfuncționalitățile.....	23
4.1.1. Disfuncționalități de ordin teritorial-funcțional	23
4.1.2. Disfuncționalități privind cadrul construit și spațiul public	24
4.1.3. Disfuncționalități privind infrastructura tehnică.....	25
4.1.4. Disfuncționalități de ordin socio-economic și demografic.....	25
4.1.5. Disfuncționalități de mediu și peisaj	26
4.1.6. Disfuncționalități de ordin normativ și administrativ	27
4.2. Ierarhizarea Disfuncționalităților și Definirea Priorităților Strategice	28
4.2.1. Metodologia de ierarhizare a priorităților	28
4.2.2. Matricea de prioritizare a intervențiilor.....	29
4.2.3. Sinteza priorităților strategice	30
4.3. Viitoruri Posibile: Analiza de Scenarii pentru Orizontul 2040	31
4.3.1. Scenariul 1: Inerțial – Costurile inacțiunii strategice.....	31
4.3.2. Scenariul 2: Strategic – Viziunea Orașului Compact și Durabil	32
4.3.3. Analiză comparativă și alegerea scenariului recomandat.....	32
5. DIRECȚII STRATEGICE ȘI PROPUNERI DE INTERVENȚIE.....	34
5.1. Politici Funciare Active: Combaterea Fragmentării	34



5.2. Propuneri strategice pentru regenerarea zonelor de reconversie funcțională	34
5.3. Propuneri pentru asigurarea coerenței normative și administrative	35
5.4. Propuneri pentru modernizarea infrastructurii și creșterea calității vieții	35
6. CONCLUZII, SINTEZĂ STRATEGICĂ ȘI CONDIȚII DE VIABILITATE	37
6.1. Sinteza Diagnozei Critice	37
6.2. Viziunea Strategică și Operațiunile Prioritare	37
6.3. Contribuția Studiului la Fundamentarea Normativă a PUG	37
6.4. Pilonii de Viabilitate ai Implementării	38
6.4.1. Pilonul 1: Viabilitate Juridică și Normativă	38
6.4.2. Pilonul 2: Viabilitate Tehnică și Financiară	38
6.4.3. Pilonul 3: Viabilitate Administrativă și Procedurală	39
6.4.4. Pilonul 4: Viabilitate Socială și Politică	39
6.5. Concluzii Finale: De la Studiu la Proiect Colectiv	39
6.5. Operațiuni urbane	40
6.5.1. Operațiuni de Restructurare Urbană și Comasare Funciară	40
6.5.2. Operațiuni de Regenerare Urbană Integrată	40
6.5.3. Operațiuni de Reabilitare și Modernizare a Infrastructurii	41
6.6. Seturile preliminare de reglementări	41
6.6.1. Propuneri de reglementări pentru operațiunile de restructurare și comasare funciară ...	41
6.6.2. Propuneri de reglementări pentru operațiunile de regenerare urbană integrată	43
6.6.3. Propuneri de reglementări pentru operațiunile de reabilitare a infrastructurii	44
7. GLOSAR DE TERMENI	46
7.1. Concepte Fundamentale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului	46
7.2. Instrumente de Reglementare și Intervenție	47
7.3. Indicatori Urbanistici	47
8. REFERINȚE BIBLIOGRAFICE ȘI LEGISLATIVE	49
8.1. Legislație	49



8.2. Doctrină și Literatură de Specialitate.....	50
8.3. Documente Strategice și de Planificare.....	50



1. INTRODUCERE: SCOP, OBIECTIVE ȘI CADRU METODOLOGIC

Prezentul studiu privind tipurile de proprietate funciară în cadrul municipiului Ploiești reprezintă o componentă esențială în procesul de fundamentare a Planului Urbanistic General (PUG), având rolul de a clarifica structura juridică a terenurilor și implicațiile acesteia asupra dezvoltării urbane.

Scopul principal al studiului este de a oferi o imagine coerentă, actualizată și operațională asupra regimului de proprietate (publică și privată), în vederea susținerii deciziilor strategice de planificare urbană și a stabilirii unui cadru de reglementare predictibil.

Obiectivele specifice ale studiului sunt:

- identificarea și cuantificarea tipurilor de proprietate la nivelul UAT;
- analiza distribuției spațiale a acestora și a impactului asupra dezvoltării teritoriale;
- evidențierea disfuncționalităților generate de structura proprietății (fragmentare, litigii, inaccesibilitate);
- corelarea regimului juridic al terenurilor cu presiunile investiționale și direcțiile de dezvoltare urbană;
- fundamentarea unor instrumente de intervenție funciară necesare implementării PUG.

Din punct de vedere metodologic, studiul se bazează pe o abordare integrată, care combină:

- analiza juridică a cadrului legislativ relevant (urbanism, proprietate, cadastru);
- analiza geospațială (GIS) a datelor cadastrale și urbanistice;
- analiza cantitativă a structurii proprietății;
- corelarea datelor administrative și statistice cu dinamica pieței imobiliare.

Prin această abordare, studiul asigură tranziția de la o simplă inventariere a proprietății la un instrument strategic de lucru, capabil să susțină intervenții coerente, fundamentate și aplicabile în cadrul PUG.

1.1. Scopul Strategic și Obiectivele Operaționale

Scopul acestui studiu este crearea unui cadru de reglementare predictibil și a unei foi de parcurs pentru regenerarea urbană, ca fundament tehnic și juridic pentru actualizarea PUG. Abordarea răspunde nevoii stringente de a clarifica incertitudinile juridice și de a valorifica marile platforme



industriale dezafectate. Urmărim ca, prin îndeplinirea următoarelor obiective, să transformăm analiza într-un instrument acționabil:

Fundamentarea politicilor PUG privind regimul funciar și regenerarea urbană.

Asigurarea conformității juridice a propunerilor prin analiza cadrului normativ.

Crearea unei metodologii integrate de corelare a diagnozei juridice cu cea teritorială.

Structurarea unui document logic, lizibil și direct aplicabil în PUG.

Susținerea unui management urban eficient prin stimularea investițiilor private.

Întrebările cheie ale cercetării și metodologia de răspuns vizează identificarea pârghiilor normative și procedurale pentru a corela eficient analiza juridică a proprietății cu diagnoza spațială, în vederea generării de soluții integrate și localizate.

1.2. Fundamentare Juridică și Metodologie de Cercetare Integrată

Cadrul legislativ al studiului este complex, având ca pilon central {"Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul"} [Parlamentul României, "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul", Monitorul Oficial, 2001], completată de legislația proprietății (Codul Civil, Legea cadastrului) și de legi speciale privind mediul, siturile contaminate și patrimoniul. Analiza acestora este esențială pentru a oferi o imagine clară a constrângerilor și oportunităților normative.

Metodologia de cercetare hibridă asigură tranziția de la date la strategie, prin următorii pași:

- 1. Colectarea și sistematizarea datelor:** Centralizarea datelor eterogene (acte normative, date GIS de la OCPI, statistici INS).
- 2. Analiza distinctă a componentelor:** Analiza aprofundată a regimului juridic al proprietății și a potențialului zonelor de reconversie.
- 3. Analiza integrată și sinteza:** Suprapunerea hărților tematice pentru a identifica zone strategice, conflicte latente și oportunități.

Rolul instrumentelor GIS (Geographic Information System) și MCA (Analiza Multicriterială) este esențial pentru testarea ipotezei centrale a studiului: o clarificare a regimului de proprietate, cuplată cu o strategie proactivă de regenerare a fostelor zone industriale, poate debloca investiții majore și poate ghida Ploieștiul către un model de dezvoltare urbană durabilă.



1.3. Structura Documentului și Miza Strategică

Structura prezentului studiu urmează o logică de tip "pâlnie", ghidând cititorul de la concepte generale la analize detaliate și, în final, la propuneri strategice. Fiecare capitol se construiește pe fundamentul celui precedent, asigurând o coerență internă robustă și garantând că recomandările finale sunt soluții bine argumentate.

Necesitatea studiului este una imperativă. Cadrul de reglementare este depășit, generând impredictibilitate și descurajând investițiile de calitate. {"Planificarea nu este despre comandă și control centralizat, ci despre anticiparea nevoilor și coordonarea eforturilor către un scop comun."} [UN-Habitat, "Urban Planning for City Leaders", 2013, p. 19]. Marile platforme industriale, lăsate să se dezvolte haotic, riscă să genereze noi disfuncționalități. Studiul este, așadar, un instrument de deblocare, esențial pentru a oferi un cadru de reglementare predictibil și pentru a preveni dezvoltarea haotică, contribuind la o creștere urbană coerentă.

Studiul este un instrument operațional și fundamentul unui contract strategic între administrație, investitori și comunitate pentru o dezvoltare urbană coerentă.



2. CADRUL METODOLOGIC: PRINCIPII, INSTRUMENTE ȘI SURSE DE DATE

Acest capitol stabilește arhitectura metodologică a studiului, asigurând rigoarea, transparența și trasabilitatea întregului demers analitic.

2.1. Arhitectura Metodologică și Ipotezele de Lucru

Metodologia de cercetare utilizată este una hibridă, special concepută pentru a aborda complexitatea problematicei funciare. Aceasta integrează trei paliere de analiză complementare, asigurând o viziune holistică asupra regimului proprietății și a potențialului de reconversie funcțională:

1. **Analiza juridică și normativă:** Reprezintă fundamentul legal al studiului, constând în investigarea aprofundată a cadrului legislativ relevant pentru a stabili drepturile, obligațiile și constrângerile care guvernează fondul funciar.
2. **Diagnoza teritorială geospațială (GIS):** Constituie componenta analitică principală, bazată pe analiza cantitativă și spațială a datelor cadastrale, urbanistice și socio-economice pentru a identifica modele, tendințe și disfuncționalități.
3. **Planificarea strategică:** Reprezintă palierul propositiv, în care se realizează sinteza concluziilor analitice pentru a formula politici funciare, operațiuni urbane coerente și propuneri concrete de reglementare.

Ipotezele de lucru, formulate ca afirmații testabile, au ghidat procesul analitic:

- a) Deblocarea potențialului: O clarificare a regimului juridic al proprietății, cuplată cu o gestionare proactivă a terenurilor publice, poate debloca investiții majore și accelera proiectele de utilitate publică.
- b) Motorul reconversiei: Reconversia funcțională a fostelor platforme industriale reprezintă principala oportunitate strategică pentru dezvoltarea urbană compactă a Ploieștiului.
- c) Corectarea fragmentării: Implementarea unor instrumente de comasare funciară poate îmbunătăți semnificativ calitatea mediului construit și eficiența infrastructurii în zonele cu parcelar inefficient.

Pentru a asigura obiectivitatea și reproductibilitatea rezultatelor, au fost utilizate modele de analiză riguroase:



- a) Modelul de analiză geospațială (GIS): Utilizarea tehnicilor de suprapunere a straturilor tematice, analiză de proximitate și statistică spațială pentru corelarea regimului de proprietate cu zonificarea, infrastructura și presiunea investițională.
- b) Modelul de analiză multicriterială (MCA): Ierarhizarea zonelor cu potențial de reconversie pe baza unui set de criterii ponderate (accesibilitate, stare infrastructură, poluare istorică, presiune imobiliară).
- c) Modelul de analiză a coerenței normative: Compararea sistematică a reglementărilor din documentațiile de urbanism aprobate anterior pentru a identifica conflicte funcționale, volumetrice și de infrastructură.
- d) Procesul de trasabilitate informațională: Fiecare analiză majoră urmează un flux logic și verificabil (sursă → metodă → interpretare → concluzie).

2.2. Fundamentul Informațional: Inventarul Surselor de Date

Date legislative și normative:

Legislația primară și secundară în domeniul urbanismului (Legea 350/2001, Normele Metodologice), construcțiilor (Legea 50/1991), proprietății (Codul Civil), cadastrului (Legea 7/1996), protecției mediului (OUG 195/2005) și patrimoniului (Legea 422/2001).

Documentații de amenajare a teritoriului de rang superior (PATN, PATJ Prahova).

Registrul complet al documentațiilor de urbanism (PUZ, PUD) aprobate la nivelul municipiului Ploiești, inclusiv Hotărârile de Consiliu Local aferente.

Date statistice:

Date demografice (populație, structură, migrație) pentru ultimii 10 ani, de la INS - Direcția Județeană de Statistică Prahova.

Date economice (firme, domenii de activitate, șomaj) de la ONRC și ANOFM.

Date agregate privind tranzacțiile imobiliare (număr, valoare medie) de la ANCPI, pentru perioada 2020-2024.

Date administrative:

Inventarul domeniului public și privat al statului și al UAT Ploiești.

Lista contractelor de concesiune și închiriere cu impact teritorial.



Evidența centralizată a solicitărilor de certificate de urbanism și autorizații de construire pe ultimii 5 ani.

Date geospațiale de referință:

Suport topografic actualizat la scara 1:5000, în sistem Stereografic 1970.

Ortofotoplanuri recente (an de referință 2023).

Modelul digital al terenului (DTM).

Date cadastrale:

Limitele oficiale ale UAT-urilor (Ploiești și comunele învecinate).

Limita intravilanului existent, aprobată.

Planul cadastral în format vectorial, conținând limitele imobilelor și numerele cadastrale.

Planuri și documentații de urbanism existente:

Planșele PUG 1999 în format digital vectorial.

Planșele de reglementări pentru toate PUZ-urile și PUD-urile aprobate, în vigoare, georeferențiate și vectorizate.

2.3. Analiza Critică a Calității Datelor

2.3.1. Analiza Datelor Numerice și Textuale

Datele statistice de la INS și datele administrative, deși oficiale, prezintă un grad variabil de actualitate, majoritatea având ca an de referință 2023. Eventualele lacune în seriile de date pe termen lung pot limita analiza tendințelor. Coerența între inventarul domeniului public al UAT și datele cadastrale este una dintre principalele provocări, fiind semnalate neconcordanțe care necesită clarificări ulterioare. Cadrul legislativ a fost verificat pentru a se asigura că toate actele normative sunt în forma consolidată la zi. O limitare majoră este lipsa datelor agregate privind tranzacțiile imobiliare la nivel de parcelă, ceea ce a impus ca analiza presiunii investiționale să se bazeze pe date la nivel de zonă și pe evidența autorizațiilor de construire.

2.3.2. Analiza Datelor Grafice

Acuratețea pozițională a suportului topografic și a planului cadastral este conformă cu normele tehnice pentru scara de lucru 1:5000. O provocare majoră a fost asigurarea completitudinii vectorizării pentru documentațiile de urbanism anterioare, o parte din PUZ-urile vechi fiind disponibile doar în format scanat, ceea ce a necesitat un efort suplimentar de digitalizare și



georeferențiere. Consistența topologică a straturilor GIS create a fost asigurată prin proceduri de validare. Eterogenitatea surselor de date grafice a impus un proces riguros de armonizare pentru a asigura acuratețea analizelor de suprapunere.



3. DIAGNOZA REGIMULUI FUNCAR: PROPRIETATE, PRESIUNI ȘI INSTRUMENTE DE INTERVENȚIE

Acest capitol realizează o diagnoză a regimului juridic și a structurii proprietății funciare, identificând constrângerile, presiunile și oportunitățile care modelează dezvoltarea teritorială a municipiului Ploiești.

3.1. Structura Proprietății Funciare

Analiza se fundamentează pe datele vectoriale oficiale de la OCPI Prahova și pe inventarul domeniului public/privat al UAT Ploiești, coroborate pentru a oferi o imagine completă și actualizată a regimului de proprietate.

3.1.1. Proprietatea publică a statului

Terenurile aflate în proprietatea publică a statului, situate în interiorul UAT Ploiești, reprezintă o resursă strategică ce poate găzdui funcțiuni de importanță națională și influența semnificativ structura urbană. Conform Constituției și legislației specifice, aceste bunuri sunt inalienabile, imprescriptibile și inesizabile. Inventarierea și localizarea geografică, realizată pe baza datelor cadastrale, relevă o concentrare a acestor proprietăți în zone specifice, cu impact major asupra țesutului urban. Printre acestea se numără: de-a lungul coridoarelor de cale ferată (magistralele M300 și M500), gestionate de CFR, care funcționează ca bariere fizice între cartiere; în perimetrele aferente unităților militare și altor structuri de apărare și ordine publică, care constituie enclave cu acces restricționat; și pe amplasamentele unor foste întreprinderi de stat care nu au fost încă integrate complet în circuitul privat, reprezentând rezerve de teren subutilizate. Implicația pentru PUG este dublă: aceste terenuri reprezintă constrângeri majore (bariere) sau oportunități strategice pentru proiecte de infrastructură.

3.1.2. Proprietatea publică a UAT Ploiești

Fondul funciar aflat în proprietatea publică a UAT Ploiești este instrumentul principal prin care administrația locală poate ghida și implementa direct dezvoltarea urbană. Analiza cantitativă și spațială relevă o pondere mai mare a proprietății publice în zonele centrale consolidate și în cartierele de locuințe colective. Sinteza diagnosticului proprietății publice a UAT este prezentată în următoarea matrice SWOT:



Tabelul 1 - Analiza SWOT proprietate publică

Puncte Tari	Puncte Slabe
Existența rezervelor de teren de dimensiuni semnificative în zone strategice, potrivite pentru proiecte de regenerare urbană sau dotări publice.	Evidență cadastrală incompletă pentru o parte a patrimoniului.
Posibilitatea de a controla direct dezvoltarea în perimetre cheie prin concesionare sau parteneriate public-privat.	Existența unor terenuri ocupate abuziv sau cu statut juridic incert, care blochează valorificarea.
Oportunități	Amenințări
Potențialul de a atrage fonduri europene nerambursabile pentru proiecte de regenerare urbană și reconversie pe terenurile proprii.	Presiunea constantă generată de procesele de retrocedare în natură, care pot diminua fondul funciar public.
Utilizarea terenurilor ca pârgă în negocieri cu dezvoltatorii privați pentru obținerea de beneficii publice.	Riscul de a ceda terenuri valoroase unor dezvoltări speculative, în absența unei viziuni strategice clare.

3.1.3. Proprietatea privată

Proprietatea privată constituie cea mai extinsă componentă a fondului funciar din Ploiești, fiind principalul motor al investițiilor și dinamicii imobiliare. Analiza structurii sale, pe baza datelor cadastrale, arată o distribuție procentuală între persoanele fizice, asociate preponderent cu funcțiunea de locuire, și persoanele juridice, legate de activități economice (industrie, comerț, servicii). Impactul său asupra dezvoltării urbane este ambivalent: pe de o parte, inițiativa privată stimulează modernizarea fondului construit; pe de altă parte, fragmentarea excesivă, specifică proprietății persoanelor fizice, blochează adesea proiectele coerente și de anvergură. Rolul PUG este, prin urmare, de a stabili un echilibru între stimularea inițiativei private și protejarea interesului public, prin reglementări clare și predictibile.



3.1.4. Analiză cantitativă și spațială a proprietății

Analiza integrată stabilește ponderea exactă a fiecărui tip de proprietate, oferind o imagine de ansamblu, cantitativă, a peisajului funciar. O pondere foarte mare a proprietății private (74,33%) indică o capacitate relativ redusă a administrației de a implementa proiecte publice de anvergură fără a recurge la instrumente complexe precum exproprierile, subliniind importanța parteneriatelor și a reglementărilor inteligente.

Tabelul 2 - Structura tipurilor de proprietate și ponderea acestora în cadrul UAT
(Date corectate)

Tipul de Proprietate	Suprafața (ha)	Procent din Suprafața Totală UAT
Proprietate Publică a Statului	1.472,81	24,82%
Proprietate Publică a UAT Ploiești	50,42	0,85%
Proprietate Privată (Persoane Fizice și Juridice)	4.410,77	74,33%
Total UAT Ploiești	5.934	100 %

Notă: Datele se bazează pe extrageri din baza de date ANCPI și pe inventarul domeniului public/privat al UAT Ploiești, la data de 19.09.2025. Suprafața proprietății UAT reflectă doar terenurile intabulate.

3.2. Circulația juridică a terenurilor

Analiza dinamicii pieței imobiliare și a cadrului său juridic este esențială pentru a înțelege presiunile de dezvoltare și pentru a fundamenta reglementările PUG.

3.2.1. Analiza pieței imobiliare din Ploiești

Piața imobiliară din Ploiești este segmentată în trei sub-piețe distincte: rezidențială, comercială și industrială. Evoluția numărului de tranzacții și a prețurilor în perioada 2020-2024, pe baza datelor agregate de la ANCPI și a studiilor de piață, indică o concentrare a tranzacțiilor rezidențiale în zonele periferice vest și nord, precum și în anumite zone centrale supuse regenerării. Această tendință este alimentată de cererea pentru locuințe noi și de disponibilitatea terenurilor.



Dezvoltările comerciale majore s-au localizat de-a lungul arterelor principale, în timp ce proiectele de reconversie a fostelor platforme industriale, un fenomen de maxim interes strategic, sunt concentrate în KILO_CAROURILE [X04, Y03] și [X05, Y04], confirmând potențialul acestor zone de a atrage capital.

3.2.2. Zone de presiune investițională

"Presiunea investițională", definită operațional ca o cerere pentru dezvoltare manifestată printr-un număr de solicitări de autorizații de construire cu peste 20% peste media multianuală și o creștere a prețurilor terenurilor cu peste 15% anual, este un fenomen localizat. Cauzele principale, identificate prin analiză GIS corelată, sunt:

- a) Accesibilitate și infrastructură: Proximitatea față de noduri de transport majore, precum ieșirea spre autostrada A3. KILO_CAROURILE [X03, Y04] și [X10, Y09] exemplifică această tendință.
- b) Oportunități de reconversie: Disponibilitatea unor suprafețe mari și consolidate pe fostele platforme industriale atrage proiecte de anvergură în KILO_CAROURILE [X04, Y03] și [X05, Y02].
- c) Calitatea mediului: Zonele adiacente parcurilor majore, cum ar fi Parcul Municipal Vest, înregistrează o presiune constantă pentru dezvoltări rezidențiale premium, crescând presiunea în KILO_CAROURILE [X04, Y05] și [X04, Y06].

Cartografierea acestor zone este un instrument critic pentru PUG, permițând anticiparea conflictelor și ghidarea dezvoltării prin reglementări specifice.

3.2.3. Regimul juridic al înstrăinării și concesiunii terenurilor publice

Cadrul legal, stabilit prin {"Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia"} [Parlamentul României, "Legea nr. 213/1998", Monitorul Oficial, 1998] și {"OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ"} [Guvernul României, "OUG nr. 57/2019", Monitorul Oficial, 2019], distinge clar între domeniul public (inalienabil) și domeniul privat al statului/UAT (alienabil). Procedurile de înstrăinare (vânzare), concesiune și închiriere a terenurilor din domeniul privat al UAT trebuie să fie transparente și subordonate obiectivelor strategice definite în PUG. Aceste instrumente juridice permit administrației să atragă investiții în zone prioritare, să obțină venituri și să controleze direcția de dezvoltare.



3.3. Analiza structurii funciare și parcelare

Fragmentarea excesivă a structurii funciare reprezintă o disfuncționalitate moștenită, cu un impact negativ major asupra dezvoltării coerente.

3.3.1. Diagnoza Fragmentării Proprietății

Fragmentarea funciară, definită prin existența unui număr mare de parcele de dimensiuni mici (sub 150-300 mp) și cu forme neregulate, este rezultatul direct al retrocedărilor de terenuri agricole fără un plan de parcelare coerent și al diviziunilor succesoriale. Consecințele directe sunt dificultatea respectării reglementărilor urbanistice, ineficiența echipării edilitare și un peisaj urban haotic. {"Acest fenomen subminează lizibilitatea urbană, un concept care, conform teoriei lui Kevin Lynch, depinde de coerența elementelor spațiale și de capacitatea locuitorilor de a-și forma o imagine mentală clară a orașului."} [Lynch, Kevin, "The Image of the City", The MIT Press, 1960].

3.3.2. Impactul Structurii Parcelare Asupra Dezvoltării Coerente

Structura funciară deficitară blochează proiectele strategice la toate nivelurile. Realizarea infrastructurii publice (lărgiri de străzi, parcuri noi) în zone cu parcelar fragmentat, precum cele din KILO_CAROURILE [Xo7, Yo5] sau [Xo8, Yo5], devine extrem de costisitoare din cauza numărului mare de exproprieri. La nivel privat, dezvoltatorii sunt descurajați să realizeze proiecte integrate. Fragmentarea blochează și reconversia eficientă a fostelor zone industriale. {"Zona riscă să se dezvolte haotic, prin inițiative individuale, sau să rămână blocată, încălcând principiile unui design urban de calitate care prioritizează viața dintre clădiri și experiența pietonală."} [Gehl, Jan, "Life Between Buildings: Using Public Space", Island Press, 2011].

3.3.3. Accesibilitatea Parcelară și Oportunități de Optimizare

Accesul direct la o cale de comunicație publică este o condiție esențială pentru autorizarea construcțiilor. Analiza GIS a identificat numeroase parcele fără front la stradă, concentrate în KILO_CAROURILE [Xo4, Yo8] și [Xo5, Yo8]. Oportunitățile de optimizare se bazează pe instrumente de intervenție funciară precum remembrea urbană și comasarea terenurilor, prevăzute de {"Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul"} [Parlamentul României, "Legea nr. 350/2001", Monitorul Oficial, 2001], care permit o reconfigurare a parcelarului.



3.4. Situații juridice speciale: Reconversie, Litigii și Concesiuni

Identificarea și cartografierea terenurilor cu regim juridic special este crucială pentru a gestiona riscurile și a valorifica oportunitățile în procesul de planificare.

3.4.1. Zone de reconversie funcțională

Reconversia zonelor care și-au pierdut funcțiunea inițială (foste platforme industriale, unități militare dezafectate) este o resursă strategică fundamentală pentru dezvoltarea compactă a orașului. Inventarul acestor perimetre, realizat prin analiză GIS, relevă o concentrare a platformelor industriale în sudul și vestul orașului, în KILO_CAROURILE [Xo4, Yo3], [Xo5, Yo2] și [Xo5, Yo4]. Evaluarea potențialului acestor zone, pe baza unei analize multicriteriale (poziție, accesibilitate, infrastructură), ierarhizează zonele și fundamentează deciziile PUG.

3.4.2. Terenuri în litigiu și revendicări

Incertitudinea juridică generată de litigiile funciare blochează orice formă de investiție. Inventarul terenurilor cu situație juridică neclară, bazat pe datele administrației locale, include: terenuri revendicate în baza {"Legii fondului funciar nr. 18/1991"} [Parlamentul României, "Legea nr. 18/1991", Monitorul Oficial, 1991], situate preponderent la periferie; imobile revendicate în baza {"Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv"} [Parlamentul României, "Legea nr. 10/2001", Monitorul Oficial, 2001], concentrate în zonele centrale, incluzând monumente istorice (ex: PH-II-m-A-16234, PH-II-m-A-16255); și terenuri în litigii administrative. Cartografierea acestora a generat o "hartă a incertitudinii", un instrument de avertizare esențial.

3.4.3. Regimul concesiunilor

Contractele de concesiune, încheiate conform {"OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ"} [Guvernul României, "OUG nr. 57/2019", Monitorul Oficial, 2019], instituie un regim juridic special. Noul PUG trebuie să includă o hartă a concesiunilor, delimitând perimetrele afectate de contracte majore, pentru a evidenția potențialele conflicte cu noile propuneri de dezvoltare.

3.5. Instrumente de intervenție funciară

Aceste mecanisme permit autorității publice să implementeze proiecte de interes general și să depășească blocajele generate de structura proprietății.

a) Exproprierea pentru cauză de utilitate publică, reglementată de {"Legea nr. 33/1994"} [Parlamentul României, "Legea nr. 33/1994", Monitorul Oficial, 1994] și {"Legea nr. 255/2010"}



[Parlamentul României, "Legea nr. 255/2010", Monitorul Oficial, 2010], este instrumentul de ultimă instanță pentru proiecte strategice, necesitând o justă și prealabilă despăgubire.

b) Dreptul de preempțiune, conform Codului Civil și {"Legii nr. 422/2001"} [Parlamentul României, "Legea nr. 422/2001", Monitorul Oficial, 2001], conferă un drept prioritar la cumpărarea unor imobile (ex: monumente istorice), fiind un instrument mai puțin conflictual de constituire a unui fond funciar public.

c) Comasarea terenurilor și remembrea urbană, prevăzute de {"Legea nr. 350/2001"} [Parlamentul României, "Legea nr. 350/2001", Monitorul Oficial, 2001], sunt instrumente esențiale pentru a remedia fragmentarea în zonele critice, precum KILO_CAROURILE [Xo8, Yo6] și [Xo7, Yo6], permițând o dezvoltare coerentă.

d) Servituțiile de utilitate publică, conform Codului Civil, permit realizarea infrastructurilor publice pe terenuri private, fără transferul proprietății, fiind o soluție eficientă pentru rețelele edilitare.

3.6. Regimul juridic al construcțiilor

Cadrul general, stabilit de {"Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții"} [Parlamentul României, "Legea nr. 50/1991", Monitorul Oficial, 1991], este operaționalizat la nivel local prin PUG. Fluxul procedural implică trei etape esențiale:

a) Certificatul de Urbanism (CU): Actul de informare prin care autoritatea comunică solicitantului regimul imobilului și lista de avize.

b) Autorizația de Construire (AC): Actul de autoritate care conferă dreptul de a construi, emis doar după obținerea tuturor avizelor.

c) Disciplina în construcții: Asigurată de Poliția Locală și Inspectoratul de Stat în Construcții, cu un regim sancționator ce poate include amenzi și desființarea lucrărilor.

3.7. Regimuri juridice speciale: Zone Protejate și de Risc

Dezvoltarea urbană este subordonată obligației de a conserva valorile culturale și naturale și de a asigura siguranța publică.

3.7.1. Zone protejate

a) Monumente Istorice și Zone Construite Protejate: Regimul juridic, conform {"Legii nr. 422/2001"} [Parlamentul României, "Legea nr. 422/2001", Monitorul Oficial, 2001], impune o zonă de protecție (implicit 100 m) și aviz obligatoriu de la Direcția Județeană pentru Cultură.



- b) Situri Arheologice: Regimul, conform {"OG nr. 43/2000"} [Guvernul României, "OG nr. 43/2000", Monitorul Oficial, 2000], impune procedura de "descărcare de sarcină arheologică" în zonele cu potențial, cartografiate în PUG pe baza Repertoriului Arheologic Național (RAN).
- c) Arii Naturale Protejate: Deși Ploieștiul nu are situri de interes național, PUG poate institui arii protejate de interes local, conform {"OUG nr. 57/2007"} [Guvernul României, "OUG nr. 57/2007", Monitorul Oficial, 2007], pentru a proteja insulele de biodiversitate urbană.

3.7.2. Zone de risc natural

- a) Zone cu risc la inundații: Pe baza hărților de hazard oficiale, conform {"Legii Apelor nr. 107/1996"} [Parlamentul României, "Legea nr. 107/1996", Monitorul Oficial, 1996], PUG interzice sau condiționează strict construcțiile în zonele inundabile.
- b) Zone cu risc seismic: Codul de proiectare seismică P100-1 stabilește pentru Ploiești o accelerație a terenului (ag) de 0,30g, valoare care impune cerințe severe de proiectare antiseismică. Studiile de microzonare pot introduce condiții suplimentare.

3.8. Sinteza reglementărilor urbanistice aprobate

Cadrul normativ actual al Ploieștiului este un mozaic complex, format din PUG-ul anterior și o multitudine de PUZ-uri și PUD-uri. O analiză critică este necesară pentru a stabili o viziune coerentă.

- a) Registrul documentațiilor: Crearea unui registru geospațial (GIS) al tuturor PUZ/PUD-urilor în vigoare este un pas fundamental pentru transparență.
- b) Analiza de coerență: Se evaluează sistematic gradul de derogare a PUZ-urilor de la PUG-ul anterior și se identifică conflictele funcționale sau volumetrice.
- c) Sinteza cartografică: Rezultatele analizei sunt materializate într-o "Hartă a Conflictelor de Reglementare", un instrument de diagnoză esențial pentru a prioritiza zonele care necesită re-reglementare.

4. EVIDENȚIEREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR ȘI PRIORITĂȚILE DE INTERVENȚIE

Acest capitol transformă analizele anterioare într-o diagnoză critică, identificând și ierarhizând disfuncționalitățile municipiului Ploiești. Diagnoza fundamentează direct prioritățile de intervenție ale noului PUG.

4.1. Disfuncționalitățile

Disfuncționalitățile sunt clasificate holistic pe șase categorii interconectate pentru a permite dezvoltarea de soluții integrate, care adresează cauzele profunde ale problemelor, nu doar simptomele.

4.1.1. Disfuncționalități de ordin teritorial-funcțional

Acestea reprezintă conflicte în organizarea spațială (locuire, muncă, recreere) care generează ineficiență, un mediu disarmonic și costuri suplimentare pentru comunitate.

Conflicte între funcțiuni incompatibile

Juxtapunerea zonelor de locuit cu cele industriale afectează calitatea vieții, în special în proximitatea rafinăriilor din KILOCAROURILE [Xo6, Yo2] și [Xo7, Yo2], unde peste 15.000 de locuitori sunt expuși riscurilor. O altă sursă majoră de conflict o reprezintă infrastructura feroviară, care generează poluare fonică și vibrații, afectând zonele rezidențiale adiacente magistralelor M300 și M500, în special în KILOCAROURILE [Xo5, Yo5] și [Xo6, Yo6].

Amplasarea unor activități comerciale de mare anvergură în cartiere predominant rezidențiale, precum cele din KILO_CAROURILE [Xo4, Yo6] și [Xo8, Yo7], generează un impact negativ asupra traficului local (creșterea congestiei estimată la 30%) și un deficit acut de parcuri, afectând calitatea locuirii. Noul PUG trebuie să introducă zone tampon și reglementări stricte pentru a preveni și mitiga aceste conflicte.

Ineficiența utilizării terenului și rezerve nevalorificate

Analiza GIS a identificat peste 450 ha de terenuri "brownfield" (aprox. 7,5% din UAT), concentrate în KILO_CAROURILE [Xo4, Yo3], [Xo5, Yo2] și [Xo5, Yo4]. Aceste "goluri urbane" blochează dezvoltarea compactă.

Zone centrale, precum cele din KILO_CAROURILE [Xo6, Yo5], cu un CUT mediu sub 0,8, reprezintă oportunități de densificare controlată, ca alternativă la expansiunea periferică.



Analiza proprietății publice relevă rezerve strategice, precum cele 5 ha de teren liber din KILO_CAROUL [Xo8, Yo8], ideale pentru un nou parc de cartier sau pentru dotări publice. O strategie funciară proactivă este esențială pentru a activa aceste rezerve.

Discontinuități și fragmentarea țesutului urban

Infrastructurile majore, în special magistralele feroviare M300/M500 din KILO_CAROURILE [Xo5, Yo4] și [Xo5, Yo5], funcționează ca bariere fizice, izolând cartiere și afectând mobilitatea. Cursul râului Teleajen acționează similar, din cauza numărului redus de poduri.

Zone de tip "enclavă", precum cea din nordul KILO_CAROULUI [X10, Y10], cu acces unic și subdimensionat, prezintă un risc major de siguranță în caz de urgență și necesită coridoare noi de expropriere pentru a asigura o rețea stradală ierarhizată.

4.1.2. Disfuncționalități privind cadrul construit și spațiul public

Această categorie vizează calitatea fizică, estetică și funcțională a clădirilor, a spațiilor publice și a patrimoniului, elemente ce definesc atractivitatea orașului și calitatea vieții.

Starea avansată de degradare a fondului construit

Concentrarea degradării în centrul istoric (KILO_CAROURILE [Xo6, Yo5] și [Xo7, Yo5]) și pe fostele platforme industriale este o problemă critică. În centrul istoric, peste 25% din clădiri, inclusiv monumente LMI, prezintă un risc seismic ridicat sau o stare avansată de degradare. Fondul locativ socialist, deși reabilitat parțial termic, suferă de probleme de confort, eficiență energetică și o calitate precară a spațiilor comune.

Calitatea scăzută și distribuția inegală a spațiilor publice

Municipiul se confruntă cu un dezechilibru major în distribuția spațiilor verzi. Zone dens construite, precum cea din sudul KILO_CAROULUI [Xo7, Yo4], au un indicator sub 5 mp/locuitor. Calitatea amenajării spațiilor verzi existente este adesea precară, cu mobilier degradat și dotări insuficiente. Trotuarele sunt frecvent subdimensionate, ocupate de parcuri ilegale și discontinui, descurajând mobilitatea pietonală. {"Un oraș bun este ca o petrecere bună – oamenii stau mai mult decât este necesar pentru că se simt bine."} [Gehl, Jan, "Cities for People", Island Press, 2010]. Spațiile reziduale, nevalorificate, pot fi transformate prin "acupunctură urbană" în "pocket parks" sau grădini comunitare, crescând calitatea vieții.



Protecția insuficientă și nevalorificarea patrimoniului construit

Numeroase monumente istorice, în special în KILO_CAROUL [X07, Y05], sunt vulnerabile din cauza lipsei de întreținere și a intervențiilor neadecvate. Conflictele generate de construcții noi, supradimensionate, amplasate în zonele de protecție, alterează peisajul cultural. Potențialul patrimoniului de a deveni un pol de atractivitate turistică și culturală este subutilizat, clădirile valoroase nefiind integrate în circuite coerente.

4.1.3. Disfuncționalități privind infrastructura tehnică

Deficiențe ale rețelei de transport și mobilitate

Punctele de congestie majoră se concentrează la intrările/ieșirile din oraș (DN1, DN1B) și pe axele centrale, evidențiind un dezechilibru între zonele rezidențiale și cele economice. Transportul public este necompetitiv, cu o acoperire precară a zonelor periferice. Rețeaua pentru biciclete este fragmentată și nesigură, descurajând utilizarea. Deficitul de locuri de parcare este cronic atât în zonele rezidențiale, cât și în cele centrale, lipsind parcări de tip "park and ride" la intrările în oraș.

Subdimensionarea și starea tehnică a rețelelor edilitare

Zonele de extindere recentă nu beneficiază de acoperire completă cu rețele de apă și canalizare. În cartierele istorice, rețelele edilitare învechite generează pierderi și avarii frecvente. Capacitatea stațiilor de epurare și a sistemului de management al apelor pluviale este o vulnerabilitate crescută, în contextul extinderii suprafețelor impermeabilizate, care suprasolicitează rețeaua și crește riscul de inundații urbane.

4.1.4. Disfuncționalități de ordin socio-economic și demografic

Dinamica spațială este strâns legată de cea socială și economică, iar disfuncționalitățile din această categorie se manifestă ca dezechilibre demografice, inechități și modele economice nesustenabile cu amprentă teritorială.

Dezechilibre demografice și segregare spațială

Analiza tendințelor demografice, cu distribuția lor spațială, identifică o tendință de îmbătrânire a populației în cartierele centrale și în cele de blocuri din perioada socialistă, concomitent cu o concentrare a populației tinere și a familiilor în noile zone rezidențiale de la periferie. Acest dezechilibru generează presiuni diferite asupra serviciilor publice: o cerere crescută pentru servicii medicale în zonele îmbătrânite și o cerere acută pentru creșe, grădinițe și școli în zonele tinere.



Implicația pentru PUG este necesitatea de a planifica o rețea de dotări publice flexibilă și de a promova politici de locuire care să contracareze aceste dezechilibre.

Se prefigurează tendințe de gentrificare în zonele centrale reabilite și de concentrare a populației vulnerabile în cartiere periferice, precum cele din KILO_CAROURILE [Xo2, Yo7]. PUG-ul trebuie să promoveze mixitatea socială prin reglementări specifice.

Dezechilibre economice și pe piața muncii

Analiza distribuției spațiale a locurilor de muncă, concentrată în zonele industriale și în centrul de afaceri, și corelarea acesteia cu distribuția rezidențială, preponderent dispersată, evaluează un dezechilibru major care generează fluxuri de navetă intense și ineficiente. Această separare funcțională este un model de planificare depășit, care generează trafic ineficient și reduce calitatea vieții.

Identificarea zonelor mono-industriale sau dependente de un singur sector economic, precum cel petrochimic, relevă o vulnerabilitate structurală a economiei locale la șocurile economice globale. O eventuală criză în acest sector ar avea un impact devastator asupra pieței muncii. Prin urmare, una dintre prioritățile strategice ale PUG este crearea unui cadru de reglementare care să stimuleze diversificarea economică, în special prin reconversia zonelor industriale subutilizate.

4.1.5. Disfuncționalități de mediu și peisaj

Această categorie vizează calitatea factorilor de mediu, prezența riscurilor și calitatea estetică a peisajului urban, elemente esențiale pentru sănătatea și bunăstarea locuitorilor.

Probleme de poluare și calitatea factorilor de mediu

Cartografierea surselor majore de poluare a aerului (industrială, trafic) și suprapunerea cu zonele rezidențiale, folosind date de la stațiile de monitorizare a calității aerului, identifică populația expusă, în special în KILO_CAROURILE [Xo7, Yo2] și [Xo8, Yo3], adiacente rafinăriilor din sud și est. Zonele din sudul și estul orașului înregistrează depășiri frecvente ale limitelor legale pentru dioxid de sulf și particule în suspensie, cu impact direct asupra sănătății respiratorii a locuitorilor.

Analiza calității apelor de suprafață (Teleajen, Dâmbu) și a poluării istorice a solului în zonele industriale este o componentă critică. Deși datele sunt adesea incomplete, evidențele istorice și studiile punctuale indică o contaminare a solului și a pânzei freatice cu produse petroliere și metale grele pe suprafețe extinse, necesitând investigații de detaliu și programe costisitoare de ecologizare înainte de orice reconversie funcțională.



Identificarea zonelor cu niveluri ridicate de poluare fonică, în special de-a lungul arterelor de trafic intens (centura ocolitoare, DN1) și a căilor ferate, completează diagnoza de mediu. Expunerea constantă la zgomot peste limitele admise are efecte negative dovedite asupra sănătății, iar PUG-ul trebuie să prevadă măsuri de atenuare, precum bariere fonice sau zone de protecție plantate.

Zone de risc natural și tehnologic

Detalierea și cartografierea zonelor de risc la inundații, pe baza hărților de hazard, a zonelor cu potențial de alunecări de teren și a riscului seismic ($a_g = 0,30g$), conform analizelor din capitolele anterioare, fundamentează reglementările stricte din RLU. Ignorarea acestor riscuri în procesul de autorizare poate avea consecințe catastrofale.

Identificarea și cartografierea zonelor de risc tehnologic, în special a obiectivelor SEVESO (cu risc de accidente majore), și a zonelor de protecție aferente este o prioritate pentru Ploiești, un oraș cu o puternică componentă industrială. PUG-ul trebuie să interzică dezvoltările rezidențiale sau alte funcțiuni sensibile în interiorul acestor perimetre de siguranță, pentru a proteja populația în caz de accident.

Degradarea peisajului urban

Identificarea zonelor cu o calitate vizuală scăzută, afectate de o coerență volumetrică redusă, publicitate agresivă, cabluri aeriene și prezența unor elemente industriale dezafectate sau a unor construcții neterminate, arată o degradare a imaginii urbane în multe zone. Această "poluare vizuală", exemplificată prin panotajul excesiv sau prin rețelele de cabluri aeriene, afectează atractivitatea orașului și stima de sine a comunității.

Analiza coridoarelor vizuale importante (perspective către clădiri monument, panorame de pe puncte înalte) și a modului în care acestea sunt afectate de dezvoltările recente este esențială pentru protejarea identității peisagistice a orașului. PUG-ul poate introduce reguli specifice pentru a proteja aceste perspective valoroase, precum cea asupra Catedralei Sf. Ioan Botezătorul, de construcții care le-ar putea bloca.

4.1.6. Disfuncționalități de ordin normativ și administrativ

Un cadru normativ neclar sau o capacitate administrativă redusă pot constitui disfuncționalități majore, blocând dezvoltarea coerentă și subminând încrederea publicului și a investitorilor.

Incoerența și perimarea cadrului de reglementare urbanistică

Sinteza conflictelor de reglementare, identificate în capitolul 14, evidențiază cele mai problematice derogări de la PUG-ul anterior. Multiplicarea PUZ-urilor de inițiativă privată, adesea necorelate



între ele, a dus la un peisaj normativ fragmentat și contradictoriu, în care "legea" se schimbă de la o parcelă la alta. Această situație creează insecuritate juridică și face imposibilă o planificare coerentă la nivel de oraș.

Analiza gradului de actualitate a reglementărilor existente în raport cu noile tendințe de dezvoltare (sustenabilitate, mobilitate alternativă) și cu cadrul legislativ actual relevă perimarea multor prevederi. PUG-ul anterior nu conține instrumente adecvate pentru a gestiona provocări precum schimbările climatice, necesitatea de eficiență energetică sau dezvoltarea economiei circulare, impunând o actualizare profundă a viziunii și a instrumentelor de reglementare.

Deficiențe ale capacității administrative de management urban

Evaluarea fluxurilor administrative pentru avizare și autorizare, deși nu face obiectul principal al studiului, indică blocaje și durate mari ale proceselor, cauzate de proceduri birocratice complexe și de o capacitate administrativă uneori insuficientă. Aceste deficiențe descurajează investitorii corecți și pot favoriza corupția.

Analiza capacității instituționale de a monitoriza implementarea PUG și de a asigura disciplina în construcții relevă o nevoie de consolidare. Fără un sistem eficient de monitorizare și control, chiar și cel mai bun plan urbanistic riscă să rămână un document fără aplicabilitate practică, prevederile sale fiind încălcate sistematic.

Evaluarea gradului de digitalizare a serviciilor de urbanism și a disponibilității datelor geospațiale pentru public și investitori arată un progres, dar și un potențial mare de îmbunătățire. Un portal GIS public, interactiv, care să prezinte clar reglementările urbanistice aplicabile fiecărei parcele, ar crește exponențial transparența, predictibilitatea și eficiența procesului de dezvoltare urbană.

4.2. Ierarhizarea Disfuncționalităților și Definirea Priorităților Strategice

Având resurse limitate, ierarhizarea riguroasă a intervențiilor este un pas strategic esențial pentru un management urban eficient. Această secțiune stabilește o metodologie transparentă de prioritizare și definește direcțiile de acțiune care vor fundamenta noul PUG.

4.2.1. Metodologia de ierarhizare a priorităților

Pentru a asigura o evaluare obiectivă, transparentă și auditată, ierarhizarea disfuncționalităților se bazează pe o metodologie de analiză multicriterială. Fiecare disfuncționalitate este evaluată în funcție de trei criterii fundamentale, cu punctaje de la 1 (redus) la 5 (critic):



- a) Impact (I): Măsura în care disfuncționalitatea afectează un număr mare de locuitori, blochează dezvoltarea economică, generează costuri semnificative sau pune în pericol siguranța publică și calitatea mediului.
- b) Urgență (U): Gradul în care amânarea intervenției agravează problema, crește exponențial costurile viitoare sau duce la pierderi ireversibile.
- c) Fezabilitate (F): Posibilitatea ca intervenția să fie implementată în orizontul de timp al PUG (10-15 ani), considerând complexitatea juridică, costurile și capacitatea administrativă.

Scorul final de prioritate (SP) se calculează folosind o formulă ponderată care acordă o importanță deliberat mai mare impactului și urgenței: $SP = (0,4 \setminus I) + (0,4 \setminus U) + (0,2 \setminus * F)$. Pe baza acestui scor, disfuncționalitățile sunt grupate în categorii de prioritate (Critică, Ridicată, Medie), fundamentând astfel alocarea resurselor în cadrul PUG.

4.2.2. Matricea de prioritizare a intervențiilor

Aplicarea metodologiei de ierarhizare asupra disfuncționalităților identificate în capitolul 4.1 conduce la următoarea matrice sintetică.

Tabelul 3 - Matrice de prioritizare a disfuncționalităților în funcție de impact, urgență și fezabilitate

Nr.	Disfuncționalitate	Impact (I) [1-5]	Urgență (U) [1-5]	Fezabilitate (F) [1-5]	Scor Prioritate (SP)	Prioritate
1	Incoerența și perimarea cadrului normativ (conflicte PUZ-PUG)	4	5	4	4,4	Critică
2	Riscuri naturale și tehnologice (inundații, seism, SEVESO)	5	5	3	4,6	Critică
3	Deficiențe majore ale rețelei de transport și congestie trafic	5	4	3	4,2	Ridicată



Nr.	Disfuncționalitate	Impact (I) [1-5]	Urgență (U) [1-5]	Fezabilitate (F) [1-5]	Scor Prioritate (SP)	Prioritate
4	Blocajul zonelor de reconversie funcțională (platforme industriale)	5	4	2	4,0	Ridicată
5	Starea avansată de degradare a fondului construit (risc seismic)	4	4	2	3,6	Ridicată
6	Fragmentarea excesivă a proprietății și blocajul funciar	4	4	2	3,6	Ridicată
7	Calitatea scăzută și deficitul de spații publice și verzi	4	3	4	3,6	Ridicată
8	Subdimensionarea și starea tehnică a rețelelor edilitare	4	3	3	3,4	Medie
9	Conflicte între funcțiuni incompatibile (locuire/industrie)	3	3	3	3,0	Medie
10	Protecția insuficientă și nevalorificarea patrimoniului construit	3	2	3	2,6	Medie

4.2.3. Sinteza priorităților strategice

Analiza matricei relevă un set clar de priorități strategice care trebuie să fundamenteze viziunea noului PUG.



Prioritatea Critică 1: Siguranța Publică

Gestionarea riscurilor naturale și tehnologice este o prioritate non-negociabilă. PUG-ul trebuie să transpună obligatoriu și fără echivoc hărțile de risc, instituind interdicții clare de construire și reguli stricte în zonele vulnerabile.

Prioritatea Critică 2: Coerența Normativă

PUG-ul trebuie să abroge documentațiile contradictorii și să stabilească un cadru de reglementare unitar, coerent și predictibil. Fără această coerență, orice propunere de dezvoltare rămâne vulnerabilă din punct de vedere juridic.

Prioritatea Ridică: Deblocarea Potențialului Urban și Calitatea Vieții

Această categorie se concentrează pe intervențiile cu cel mai mare efect de multiplicare. Reconversia platformelor industriale reprezintă cea mai mare oportunitate pentru dezvoltarea compactă, necesitând o viziune clară și instrumente urbanistice flexibile. Modernizarea infrastructurii de transport este esențială pentru funcționalitatea și competitivitatea economică a orașului. În același timp, politicile funciare active și investițiile în reabilitarea cadrului construit și a spațiului public au un impact direct asupra siguranței, atractivității și sănătății publice.

Aceste priorități nu sunt opționale, ci constituie coloana vertebrală a strategiei de dezvoltare, a cărei ignorare ar avea consecințe negative pe termen lung.

4.3. Viitoruri Posibile: Analiza de Scenarii pentru Orizontul 2040

Pentru a evalua impactul pe termen lung al deciziilor strategice din PUG, această secțiune prezintă două scenarii de dezvoltare contrastante. {"Planificarea nu este despre comandă și control centralizat, ci despre anticiparea nevoilor și coordonarea eforturilor către un scop comun."} [UN-Habitat, "Urban Planning for City Leaders", 2013, p. 19].

4.3.1. Scenariul 1: Inerțial – Costurile inacțiunii strategice

Acest scenariu presupune o continuare a tendințelor actuale, caracterizată printr-un management urban reactiv, extindere necontrolată și blocajul zonelor de reconversie. Consecințele pe termen lung includ creșterea amprenteii urbane prin consumul de terenuri agricole, în timp ce resursele interne rămân nevalorificate; costuri publice ridicate pentru infrastructură; adâncirea segregării spațiale și sociale; și o degradare continuă a calității mediului. În esență, scenariul inerțial conduce la un oraș mai mare, dar mai puțin eficient, echitabil și sustenabil.



4.3.2. Scenariul 2: Strategic – Viziunea Orașului Compact și Durabil

Acest scenariu presupune implementarea riguroasă a unui PUG vizionar, aliniat la principiile Agendei Teritoriale 2030. {"O Europă Justă: Asigurarea de perspective de viitor pentru toate teritoriile și toți oamenii, reducând inegalitățile și promovând incluziunea socială."} [EU Ministers, "Territorial Agenda 2030", 2020]. Principalele direcții de acțiune vizează dezvoltarea urbană compactă prin regenerarea zonelor de reconversie, un management funciar activ, prioritizarea mobilității durabile, crearea unei rețele verzi-albastre și valorificarea patrimoniului. Consecințele pe termen lung sunt un oraș mai compact și lizibil, atragerea de investiții de calitate, reducerea disparităților între cartiere și o îmbunătățire generală a calității vieții și a mediului.

4.3.3. Analiză comparativă și alegerea scenariului recomandat

Alegerea între cele două scenarii este decizia strategică fundamentală care va modela viitorul Ploieștiului. Analiza comparativă, sintetizată mai jos, evidențiază superioritatea clară a abordării proactive.

Tabelul 4 - Analiza comparativă a scenariilor de dezvoltare: inerțial vs. proactiv

Criteriu de Comparație	Scenariul 1: Inerțial/Tendențial	Scenariul 2: Proactiv/Strategic
Eficiența Teritorială	Expansiune necontrolată, subutilizarea resurselor interne.	Dezvoltare compactă, regenerare urbană.
Performanța Economică	Stagnare, costuri publice ridicate, competitivitate redusă.	Competitivitate crescută, atragere de investiții de calitate.
Echitatea Socială	Creșterea segregării spațiale și a inegalităților.	Reducerea disparităților, accesibilitate sporită la servicii.
Calitatea Mediului	Degradare continuă, reducerea spațiilor verzi, poluare crescută.	Îmbunătățire semnificativă, creșterea rezilienței climatice.
Guvernanță Urbană	Reactivă, fragmentată, bazată pe derogări.	Proactivă, integrată, participativă, bazată pe o viziune clară.



Deși implementarea scenariului strategic necesită un efort administrativ și financiar mai mare pe termen scurt, beneficiile pe termen mediu și lung sunt incomparabil mai mari.

Recomandare Strategică

Se recomandă adoptarea Scenariului 2: Dezvoltarea Proactivă/Strategic ca viziune fundamentală pentru actualizarea Planului Urbanistic General al municipiului Ploiești. Acesta este singurul scenariu capabil să răspundă provocărilor complexe ale orașului și să asigure o dezvoltare durabilă.



5. DIRECȚII STRATEGICE ȘI PROPUNERI DE INTERVENȚIE

Acest capitol traduce diagnoza critică, fundamentată în secțiunile anterioare, într-un set de politici și instrumente acționabile, aliniate la viziunea strategică a Scenariului Proactiv. Rolul său este de a formula direcțiile de acțiune și mecanismele de reglementare care vor fi integrate în Planul Urbanistic General și în Regulamentul Local de Urbanism, structurate pe patru axe majore de intervenție: politici funciare, strategii de regenerare, coerență normativă și modernizarea infrastructurii.

5.1. Politici Funciare Active: Combaterea Fragmentării

Diagnoza a demonstrat cum fragmentarea funciară, în special în KILO_CAROURILE [Xo8, Yo6] și [Xo9, Yo6], generează blocaje de dezvoltare și ineficiență, justificând necesitatea unei strategii duale, care combină stimulentele cu măsuri directive.

Pentru a stimula comasarea voluntară, se introduce un mecanism de bonusare a CUT cu +15% pentru proiectele dezvoltate pe parcele rezultate din comasarea a minimum trei loturi adiacente. Acest instrument este condiționat de elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) unitar, pentru a garanta coerența proiectului.

Pentru zonele critice, se definesc "Perimetrele de Restructurare Prioritară" ca Zonă de Reglementare Suplimentară (ZRS) în PUG. În interiorul acestor perimetre, autorizarea oricărei construcții noi este condiționată de elaborarea unui PUZ de reparcelare, conform prevederilor Legii nr. 350/2001. Pentru a asigura succesul acestor intervenții directive, se recomandă demararea unui "Proiect-pilot de remembre urbană", cu implicarea activă a municipalității ca facilitator și co-finanțator al infrastructurii publice nou create.

5.2. Propuneri strategice pentru regenerarea zonelor de reconversie funcțională

Blocajul zonelor "brownfield" reprezintă o risipă de resurse și o cauză majoră a expansiunii urbane nesustenabile ("urban sprawl"). Pentru a debloca acest potențial, se propune un model de planificare flexibil, în două etape.

Se definesc "Zonele de Dezvoltare Urbană Complexă (ZDUC)" ca un nou tip de Unitate Teritorială de Referință (UTR) în PUG pentru aceste perimetre. PUG stabilește principiile strategice, iar detalierea se realizează ulterior prin Planuri Urbanistice Zonale de Restructurare (PUZ-R). RLU va stabili principii directe obligatorii pentru orice PUZ-R, incluzând: un mix funcțional



echilibrat (minimum 30% locuire, 20% servicii), crearea de spații publice permeabile și ecologizarea siturilor contaminate.

Instrumentul parteneriatelor public-privat (PPP) este formalizat ca mecanism specific pentru ZDUC-uri, unde municipalitatea poate contribui cu realizarea infrastructurii primare pentru a ghida investițiile private. De asemenea, se instituie o condiție normativă: orice PUZ-R pentru un ZDUC de importanță strategică (suprafață > 10 ha) va fi inițiat pe baza unui concurs de soluții urbanistice organizat conform legii, pentru a garanta un nivel înalt de calitate și inovație.

5.3. Propuneri pentru asigurarea coerenței normative și administrative

Pentru a restabili coerența cadrului de reglementare, noul PUG va anexa o listă explicită a PUZ-urilor anterioare care se abrogă, realizând astfel o "resetare normativă".

Pentru a preveni dezvoltarea speculativă, se introduce un nou articol în RLU: "Art. X: Modificarea funcțiunii unei zone prin PUZ inițiat privat este interzisă. Majorarea indicatorilor urbanistici (POT/CUT) prin PUZ este limitată la maximum 20% față de reglementarea PUG de bază." Derogări mai ample sunt permise doar pentru PUZ-uri de interes public, inițiate de autoritatea locală.

Se instituie obligativitatea creării și actualizării permanente a Registrului Documentațiilor de Urbanism în format GIS, accesibil public online, ca instrument de guvernare transparentă. Concomitent, se va implementa un ghișeu unic online pentru depunerea și avizarea documentațiilor de urbanism, pentru a crește transparența și a reduce birocrăția.

5.4. Propuneri pentru modernizarea infrastructurii și creșterea calității vieții

Calitatea vieții depinde de performanța infrastructurii și a spațiului public. În acest sens, se introduce "Bilanțul de Capacitate a Infrastructurii" ca o condiție obligatorie, non-derogabilă, pentru autorizarea oricărei noi dezvoltări, demonstrând că rețelele existente pot prelua noii consumatori.

PUG-ul va delimita explicit, ca ZRS, coridoarele de expropriere necesare pentru proiectele de infrastructură de transport prioritare (lărgiri de străzi, pasaje, coridoare de transport public), asigurând protecția juridică a acestora.

Se propune instituirea unui "Program multianual de reabilitare a fondului construit", vizând cu prioritate clădirile cu risc seismic din Zonele Construite Protejate (ZCP), susținut prin stimulente fiscale pentru proprietarii care inițiază lucrări de consolidare și reabilitare.



Pentru a asigura acces echitabil, RLU va stabili obligativitatea atingerii unui standard minim de spațiu verde pe locuitor la nivel de cartier (calculat la nivel de KILO_CAROU), nu doar ca medie pe UAT.

În final, RLU va transpune integral, ca Zone de Reglementare Suplimentară (ZRS-uri), interdicțiile și condiționările din hărțile de risc (inundații, seismic), fără nicio posibilitate de derogare, pentru a asigura cel mai înalt grad de siguranță pentru locuitori.



6. CONCLUZII, SINTEZĂ STRATEGICĂ ȘI CONDIȚII DE VIABILITATE

Acest capitol final sintetizează diagnoza, reiterează viziunea strategică și definește condițiile esențiale de viabilitate pentru implementarea cu succes a propunerilor, constituind puntea de legătură către reglementările PUG.

6.1. Sinteza Diagnozei Critice

Analiza aprofundată a scos la iveală trei disfuncționalități structurale majore care funcționează ca frâne sistemice în calea dezvoltării coerente a municipiului Ploiești:

1. **Fragmentarea funciară excesivă:** Un obstacol major care blochează atât proiectele de infrastructură publică, cât și dezvoltările private de anvergură.
2. **Blocajul marilor platforme industriale:** O risipă majoră de resurse interne care alimentează un model nesustenabil de extindere urbană.
3. **Incoerența normativă:** Rezultată din multitudinea de derogări punctuale de la PUG-ul anterior, care a creat un mediu de dezvoltare impredictibil și haotic.

Pe baza acestor disfuncționalități, au fost ierarhizate prioritățile strategice: asigurarea siguranței publice, resetarea normativă printr-un cadru coerent și deblocarea zonelor de reconversie.

6.2. Viziunea Strategică și Operațiunile Prioritare

Studiul a reafirmat recomandarea fermă pentru adoptarea Scenariului Proactiv, bazat pe dezvoltare compactă și management funciar activ, argumentând că acesta este singura cale capabilă să transforme Ploieștiul într-un oraș rezilient, atractiv și sustenabil. Această viziune este operaționalizată prin intervenții concrete, precum proiectul-pilot de remembre urbană și operațiunea de regenerare a unei platforme industriale, care funcționează ca modele de bună practică și catalizatori pentru transformări la scară largă.

6.3. Contribuția Studiului la Fundamentarea Normativă a PUG

Valoarea adăugată a prezentului studiu constă în oferirea unei fundații solide pentru tranziția de la o planificare urbană reactivă la una proactivă, înarmând Planul Urbanistic General cu instrumentele necesare pentru a gestiona eficient teritoriul. Propunerile de politici funciare, articole pentru Regulamentul Local de Urbanism și operațiuni urbane transformă diagnoza într-



un set de instrumente direct implementabile, crescând coerența, legalitatea și predictibilitatea viitoarelor dezvoltări.

6.4. Pilonii de Viabilitate ai Implementării

Implementarea cu succes a strategiei depinde de asigurarea a patru piloni de viabilitate interconectați:

6.4.1. Pilonul 1: Viabilitate Juridică și Normativă

Acesta este fundamentul oricărei intervenții, asigurând alinierea la cadrul legislativ și opozabilitatea juridică a reglementărilor.

Conformitate legislativă: Alinierea strictă cu legislația națională, în special cu {"Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul"} [Parlamentul României, "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul", Monitorul Oficial, 2001].

Coerență ierarhică: Compatibilitatea cu documentațiile de rang superior (PATJ, PATN).

Claritatea regimului de proprietate: Orice intervenție funciară trebuie să se bazeze pe o situație juridică clară, conform evidențelor cadastrale.

Fundamentare juridică: Orice instrument nou propus în RLU trebuie să aibă o bază legală solidă și să fie formulat fără ambiguități.

6.4.2. Pilonul 2: Viabilitate Tehnică și Financiară

Acest pilon asigură realismul practic al propunerilor și capacitatea de a mobiliza resursele necesare.

Fundamentare pe studii: Orice propunere cu impact tehnic trebuie susținută de studii de specialitate (geotehnic, de trafic, hidrologic etc.).

Capacitatea infrastructurii: Orice nouă dezvoltare trebuie corelată cu capacitatea rețelilor existente de a prelua noii consumatori.

Sustenabilitate financiară: Pachetul de investiții trebuie să fie realist, eșalonat și ancorat în capacitatea financiară a municipalității, cu identificarea unor surse de finanțare diverse (naționale, europene, PPP).

Analiza cost-beneficiu: Pentru proiectele publice majore, este necesară o analiză care să demonstreze că beneficiile pe termen lung justifică investiția.

6.4.3. Pilonul 3: Viabilitate Administrativă și Procedurală

Acest pilon vizează capacitatea administrației de a gestiona implementarea eficientă și transparentă a PUG.

Capacitate instituțională: Structurile de specialitate din primărie trebuie să dispună de personal calificat și resurse adecvate.

Transparența proceselor: Procedurile de avizare și autorizare trebuie să fie clare, predictibile și accesibile, preferabil prin digitalizare completă.

Mecanisme de monitorizare: PUG-ul necesită un sistem clar de monitorizare a implementării, bazat pe indicatori de performanță.

6.4.4. Pilonul 4: Viabilitate Socială și Politică

Acest pilon asigură legitimitatea și durabilitatea viziunii PUG, prin reflectarea aspirațiilor comunității și construirea unui consens larg.

Acceptabilitate publică: Propunerile majore trebuie să fie rezultatul unui proces real de consultare și negociere cu cetățenii. {"Un plan colectiv construiește sinergii durabile prin mobilizarea cetățenilor, departamentelor și partenerilor pentru a realiza o viziune comună."} [UN-Habitat, "Urban Planning for City Leaders", 2013, p. 19].

Asumare politică: Implementarea necesită o viziune pe termen lung și un angajament politic constant, care să depășească ciclurile electorale.

Echitate socială: Soluțiile trebuie să urmărească reducerea inegalităților spațiale și să asigure acces echitabil la dotări și servicii pentru toți locuitorii.

6.5. Concluzii Finale: De la Studiu la Proiect Colectiv

Prezentul studiu oferă diagnoza, viziunea și instrumentele necesare pentru o planificare proactivă. El argumentează că modernizarea managementului urban, prin politici funciare active și instrumente normative coerente, este cea mai rentabilă investiție pe termen lung, deoarece previne decizii greșite și ghidează eficient investițiile private. Totuși, succesul implementării nu este doar o problemă tehnică; el depinde de voința politică, de capacitatea administrativă și de colaborarea tuturor actorilor implicați în viața orașului. Prin fundamentarea deciziilor pe o analiză riguroasă și transparentă, lucrarea contribuie la construirea unui viitor mai bun pentru comunitatea ploieșteană, transformând actualizarea PUG într-un proiect colectiv asumat.

6.5. Operațiuni urbane

În concordanță cu viziunea strategică a Scenariului 2 (Dezvoltare Proactivă), acest subcapitol definește operațiunile urbane ca fiind instrumentele principale de implementare a viziunii strategice. Acestea nu sunt intervenții punctuale, ci reprezintă mecanismele prin care administrația publică locală poate acționa proactiv pentru a cataliza dezvoltarea, a corecta dezechilibrele structurale și a implementa proiectele de interes public, conform cerințelor de fundamentare a PUG.

6.5.1. Operațiuni de Restructurare Urbană și Comasare Funciară

Context și Justificare: Fragmentarea excesivă a proprietății, o problemă structurală critică în KILO_CAROURILE [Xo8, Yo6] și [Xo9, Yo6] (cartierul Bereasca), generează costuri exponențiale de echipare edilitară și blochează dezvoltarea coerentă, justificând necesitatea reconfigurării structurii funciare pentru a permite o dezvoltare eficientă.

Definiție și Obiective Specifice: Operațiunea de restructurare urbană constă în procesul de reparcelare și comasare a terenurilor într-un perimetru delimitat, cu cedare de teren către domeniul public pentru crearea infrastructurii necesare (străzi, trotuare, spații verzi). Obiectivul principal este transformarea unui parcellar inefficient într-o structură funciară optimizată, care să permită crearea de parcele construibile, echipate edilitar, și un spațiu public de înaltă calitate, vizând deblocarea potențialului de construire și creșterea valorii proprietăților din zonă.

Delimitare Teritorială Propusă: Se propune delimitarea în PUG a unor "Perimetre de Intervenție Prioritară pentru Restructurare Urbană" (PIPRU) în KILOCAROURILE [Xo8, Yo6], [Xo7, Yo6] și [Xo9, Yo6]. Pentru a demonstra fezabilitatea, se recomandă inițierea unui proiect-pilot pe un perimetru restrâns din HECTACAROURILE [Xo8, Yo6] · ($\Delta X=200$ m, $\Delta Y=400$ m) și [Xo8, Yo6] · ($\Delta X=300$ m, $\Delta Y=400$ m).

6.5.2. Operațiuni de Regenerare Urbană Integrată

Context și Justificare: Existența unor "goluri urbane" în KILO_CAROURILE [Xo4, Yo3], [Xo5, Yo2] și [Xo5, Yo4], reprezentând foste platforme industriale, constituie o resursă strategică irosită și o cauză majoră a expansiunii urbane nesustenabile. Scopul acestei operațiuni este reintegrarea acestor teritorii în structura funcțională a orașului.

Definiție și Obiective Specifice: Operațiunea de regenerare urbană este un proces complex ce include ecologizarea siturilor contaminate, crearea de infrastructură publică nouă și dezvoltarea unui mix funcțional echilibrat (locuințe, servicii, birouri, dotări publice, spații verzi). Obiectivele



strategice sunt promovarea dezvoltării compacte, atragerea de investiții majore, crearea de noi locuri de muncă și îmbunătățirea imaginii urbane.

Delimitare Teritorială Propusă: Se propune delimitarea în PUG a unor "Zone de Dezvoltare Urbană Complexă" (ZDUC) pentru platformele industriale strategice dezafectate, precum cea din KILO_CAROURILE [Xo4, Yo3] și [Xo5, Yo4], pentru a le supune unui regim special de planificare.

6.5.3. Operațiuni de Reabilitare și Modernizare a Infrastructurii

Context și Justificare: Aceste operațiuni răspund disfuncționalităților critice din rețelele de transport și edilitare, care generează congestie, poluare și o calitate scăzută a serviciilor publice. Scopul este creșterea conectivității, fluidizarea traficului și asigurarea capacității infrastructurii de a susține dezvoltarea.

Definiție și Obiective Specifice: Operațiunile de reabilitare se definesc ca proiecte de investiții publice prioritare, anexate la PUG, ce vizează modernizarea arterelor de circulație cheie, extinderea rețelelor magistrale de utilități și crearea de coridoare pentru mobilitate durabilă (transport public, piste de biciclete).

Delimitare Teritorială Propusă: Planurile PUG vor delimita coridoarele de expropriere necesare, instituind un regim de non-construire, precum cel pentru lărgirea unei străzi strategice din KILO_CAROUL [Xo7, Yo5]. De asemenea, vor fi marcate zonele deficitare din punct de vedere al echipării edilitare.

6.6. Seturile preliminare de reglementări

Acest subcapitol traduce strategia în instrumente juridice, formulând propuneri de articole pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU) care răspund direct disfuncționalităților identificate și operațiunilor urbane definite.

6.6.1. Propuneri de reglementări pentru operațiunile de restructurare și comasare funciară

Fundamentare: Propunerile urmăresc crearea unui cadru normativ dual, combinând stimulentele pentru comasare cu un instrument directiv pentru zonele critice (KILO_CAROURILE [Xo8, Yo6], [Xo9, Yo6]), conform principiilor Legii nr. 350/2001.



Art. [X] – Stimulente pentru Comasarea Voluntară

(1) În scopul încurajării dezvoltărilor imobiliare coerente și al optimizării utilizării terenurilor, se instituie un regim de stimulare urbanistică pentru proiectele bazate pe comasarea voluntară a loturilor.

(2) Beneficiază de prevederile prezentului articol proiectele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

a) Sunt dezvoltate pe un teren rezultat din comasarea (prin alipire) a cel puțin 3 imobile adiacente, înscrise distinct în cartea funciară anterior operațiunii.

b) Suprafața totală a terenului rezultat în urma comasării este de minimum 1.500 mp.

c) Proiectul propune o abordare unitară pentru întregul amplasament comasat.

(3) Pentru proiectele care îndeplinesc condițiile de la alin. (2), se acordă un bonus la Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) de 20% față de valoarea maximă admisă pentru Unitatea Teritorială de Referință (UTR) respectivă, fără a depăși o valoare maximă absolută specificată pentru zona funcțională.

(4) Acordarea bonusului de CUT este condiționată de alocarea unei suprafețe de minimum 15% din suprafața terenului pentru spații verzi și plantate accesibile publicului (cu program limitat) sau cedate domeniului public.

(5) Procedura de aplicare a stimulentului și documentațiile necesare se vor detalia printr-o anexă la prezentul regulament, aprobată prin hotărâre a consiliului local.

Art. [Y] – Perimetre de Intervenție Prioritară pentru Restructurare (PIPRU)

(1) În vederea remedierii problemelor structurale generate de fragmentarea excesivă a parcellarului și de lipsa infrastructurii publice, se delimitează prin prezentul PUG Perimetre de Intervenție Prioritară pentru Restructurare Urbană (PIPRU).

(2) Lista și delimitarea geospațială a perimetrelor PIPRU sunt prezentate în Anexa [Anexa Reglementări Specifice] la prezentul regulament și în planșa de reglementări urbanistice. Acestea includ, cu titlu prioritar, zonele localizate în KILO_CAROURILE: [Xo8, Yo6], [Xo9, Yo6], [Xo7, Yo6].

(3) În interiorul perimetrelor PIPRU, emiterea autorizațiilor de construire pentru construcții noi sau pentru extinderea construcțiilor existente este condiționată de elaborarea și aprobarea prealabilă a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) de restructurare și reparcelare, conform {"art. 47



din Legea nr. 350/2001"} [Parlamentul României, "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul", Monitorul Oficial, 2001].

(4) PUZ-ul de restructurare menționat la alin. (3) va urmări, cu prioritate, următoarele obiective:

- a) Crearea unei rețele stradale publice coerente, dimensionată corespunzător.
- b) Constituirea de parcele construibile, cu forme regulate și acces la drum public.
- c) Alocarea unui procent de minimum 10% din suprafața totală pentru spații verzi publice.
- d) Asigurarea echipării edilitare complete pentru toate parcelele rezultate.

(5) Consiliul Local al Municipiului Ploiești poate iniția și finanța elaborarea PUZ-urilor de restructurare pentru perimetrele PIPRU, în parteneriat cu proprietarii din zonă, și poate institui facilități fiscale pentru a accelera acest proces.

6.6.2. Propuneri de reglementări pentru operațiunile de regenerare urbană integrată

Fundamentare: Se propune un model de planificare flexibil, în două etape, conform bunelor practici europene. PUG-ul stabilește cadrul strategic general (delimitare și principii), în timp ce detalierea se realizează ulterior prin PUZ de Restructurare (PUZ-R).

Art. [Z] – Unități Teritoriale de Restructurare (UTR-R)

(1) Se instituie categoria specială de zonificare "Unitate Teritorială de Restructurare" (UTR-R) pentru zonele de mari dimensiuni care necesită o abordare integrată de regenerare urbană. Lista și delimitarea acestor zone sunt prezentate în Anexa [Anexa Reglementări Specifice] și în planșa de reglementări.

(2) În interiorul UTR-R, orice dezvoltare este condiționată de elaborarea și aprobarea prealabilă a unui Plan Urbanistic Zonal de Restructurare (PUZ-R) care să acopere întreaga unitate sau o subunitate funcțională coerentă a acesteia. Până la aprobarea PUZ-R, se interzice emiterea de autorizații de construire pentru construcții noi.

(3) Prin excepție de la alin. (2), se permit lucrări de punere în siguranță, ecologizare, demolare a construcțiilor fără valoare arhitecturală și organizare de șantier.

(4) Orice PUZ-R elaborat pentru o UTR-R va respecta obligatoriu următoarele principii directe de dezvoltare:



- a) Mixitate funcțională: Asigurarea unui amestec echilibrat de funcțiuni. Nicio funcțiune (ex: locuire, birouri, comerț) nu poate ocupa mai mult de 60% din suprafața totală construită desfășurată. Este obligatorie includerea de funcțiuni complementare (servicii, dotări publice).
- b) Permeabilitate și spațiu public: Minimum 30% din suprafața totală a UTR-R va fi alocat spațiilor publice (străzi, piețe, parcuri) accesibile permanent publicului. Rețeaua stradală propusă trebuie să fie conectată coerent cu trama stradală a orașului.
- c) Sustenabilitate și calitate ambientală: Proiectul va demonstra conformarea cu standarde ridicate de eficiență energetică, management al apei pluviale și va include un procent minim de 20% spații verzi și plantate.
- d) Memorie și identitate: PUZ-R va identifica și va propune măsuri de protejare și integrare a elementelor de patrimoniu industrial (clădiri, coșuri de fum, instalații) cu valoare identitară.
- (5) Procedura de aprobare a PUZ-R poate fi condiționată de organizarea unui concurs de soluții urbanistice, conform deciziei Consiliului Local, pentru a asigura un nivel înalt de calitate arhitectural-urbanistică. {"Planificarea nu este despre comandă și control centralizat, ci despre anticiparea nevoilor și coordonarea eforturilor către un scop comun."} [UN-Habitat, "Urban Planning for City Leaders", 2013, p. 19].

6.6.3. Propuneri de reglementări pentru operațiunile de reabilitare a infrastructurii

Fundamentare: Pentru a combate suprasolicitarea infrastructurii, se introduce un mecanism de control preventiv ("Bilanțul de Capacitate") și se formalizează coridoarele de expropriere pentru proiecte publice, asigurând predictibilitate.

Art. [W] – Bilanțul de Capacitate a Infrastructurii (BCI)

- (1) Orice proiect de investiții care, prin amploarea sa (suprafață teren > 3.000 mp sau suprafață construită desfășurată > 1.500 mp), este susceptibil să genereze un impact semnificativ asupra infrastructurii publice, va fi autorizat numai în baza unui Bilanț de Capacitate a Infrastructurii (BCI).
- (2) BCI este un studiu de specialitate, elaborat de investitor, care va analiza:
 - a) Impactul proiectului asupra rețelei de transport (trafic generat, necesar de parcaje).
 - b) Necesarul de consum pentru utilități (apă, canalizare, energie electrică, gaze).



(3) Avizul structurii de specialitate a primăriei pentru documentația de autorizare va fi favorabil doar dacă BCI demonstrează că infrastructura publică existentă are capacitatea de a prelua noul consum.

(4) În cazul în care capacitatea este insuficientă, autorizarea este condiționată de încheierea unui contract de urbanism prin care investitorul se angajează să realizeze, pe cheltuiala sa, lucrările de extindere sau modernizare a infrastructurii necesare, înainte de recepția finală a investiției.

Art. [V] – Protejarea Coridoarelor pentru Proiecte Publice

(1) Se delimitează prin prezentul PUG coridoarele de utilitate publică necesare pentru realizarea proiectelor de infrastructură prioritare. Lista și delimitarea geospațială a acestora sunt prezentate în Anexa [Anexa Reglementări Specifice].

(2) În interiorul acestor coridoare se instituie o servitute non aedificandi. Se interzice emiterea de autorizații de construire pentru construcții noi definitive. Se permit doar construcții provizorii, reparații la clădirile existente și amenajări care nu periclitizează realizarea proiectului public.

(3) Terenurile aflate în proprietate privată situate în interiorul coridoarelor de utilitate publică vor face obiectul procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică, conform legislației în vigoare, la momentul demarării investiției.



7. GLOSAR DE TERMENI

Acest glosar definește termenii cheie utilizați în cadrul studiului pentru a asigura un limbaj comun, precis și neechivoc, esențial pentru interpretarea corectă a analizelor și propunerilor. Fiecare termen este definit în conformitate cu legislația în vigoare și cu doctrina de specialitate, oferind o bază conceptuală solidă pentru toți actorii implicați în procesul de planificare urbană.

7.1. Concepte Fundamentale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Comasare funciară: Operațiunea urbanistică și juridică de grupare a mai multor parcele de mici dimensiuni într-o unitate funciară mai mare și optimizată. În contextul prezentului studiu, este un instrument esențial propus pentru combaterea fragmentării funciare din zonele critice, permițând o dezvoltare coerentă.

Extravilan: Teritoriul administrativ al unei localități situat în afara perimetrului construibil (intravilan). În extravilan, regimul de construire este, de regulă, interzis, cu excepțiile strict prevăzute de lege, pentru a proteja terenurile agricole și resursele naturale.

Intravilan: Teritoriul care constituie o localitate, delimitat prin Planul Urbanistic General (PUG), în interiorul căruia este permisă construirea în condițiile legii și ale documentațiilor de urbanism aprobate. Delimitarea intravilanului este o decizie strategică ce controlează expansiunea urbană.

Reconversie funcțională: Procesul de schimbare a destinației unei zone care și-a pierdut utilizarea inițială. În contextul studiului, un exemplu central este transformarea fostelor platforme industriale din Ploiești în zone mixte (locuințe, servicii, spații verzi), proces esențial pentru dezvoltarea compactă a orașului.

Regenerare urbană: Procesul complex și integrat de revitalizare a unei zone urbane degradate sau subutilizate, care include nu doar aspecte fizice (reabilitarea clădirilor, modernizarea infrastructurii), ci și economice, sociale și de mediu.

Remembre urbană: O formă specifică și complexă de comasare funciară, care implică o operațiune de restructurare a proprietății într-un perimetru delimitat, prin redesenarea limitelor, crearea unei noi rețele stradale și de spații publice, și redistribuirea către proprietari a unor parcele optimizate.

Zonificare funcțională: Instrumentul fundamental de planificare prin care teritoriul unei localități este împărțit în zone cu funcțiuni dominante specifice (ex: locuire, servicii, industrie, spații verzi).



7.2. Instrumente de Reglementare și Intervenție

Drept de preempțiune: Instrumentul juridic care conferă autorităților publice un drept prioritar la cumpărarea anumitor categorii de imobile (ex: monumente istorice), la preț și în condiții egale cu cele oferite de un terț cumpărător.

Expropriere pentru cauză de utilitate publică: Procedura legală excepțională, reglementată prin Legea nr. 255/2010, de trecere forțată a unui imobil proprietate privată în proprietatea publică, în vederea realizării unor lucrări de interes general, cu o justă și prealabilă despăgubire.

Plan Urbanistic General (PUG): Documentația de urbanism de importanță strategică ce stabilește direcțiile de dezvoltare și regulile generale de utilizare a terenurilor pentru întreaga unitate administrativ-teritorială.

Plan Urbanistic Zonal (PUZ): Documentația de urbanism care detaliază sau modifică prevederile PUG pentru o anumită zonă, stabilind un regim de reglementare specific.

Plan Urbanistic de Detaliu (PUD): Documentația de urbanism care stabilește condițiile precise de amplasare, dimensionare și conformare a uneia sau mai multor construcții pe o parcelă.

Regulament Local de Urbanism (RLU): Componenta normativă (piesa scrisă) obligatorie a PUG-ului și PUZ-ului, care stabilește sub formă de articole regulile de construire opozabile juridic pentru fiecare unitate teritorială de referință.

Servitute de utilitate publică: Limitarea legală a dreptului de proprietate, impusă asupra unui imobil privat în favoarea colectivității, pentru a permite realizarea sau funcționarea unor infrastructuri publice.

Unitate Teritorială de Referință (UTR): Subdiviziunea de bază a zonificării funcționale, pentru care Regulamentul Local de Urbanism stabilește un set unitar de reguli de construire.

7.3. Indicatori Urbanistici

Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT): Indicatorul urbanistic care stabilește densitatea maximă a construirii. Reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suma suprafețelor tuturor planșeelor) și suprafața totală a parcelei. De exemplu, un CUT de 1.5 pe o parcelă de 1.000 mp permite construirea unei suprafețe totale de 1.500 mp.

Procent de Ocupare a Terenului (POT): Indicatorul urbanistic care stabilește gradul maxim de acoperire a terenului cu construcții. Reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol



(amprenta clădirii) și suprafața totală a parcelei, exprimat în procente. De exemplu, un POT de 30% pe o parcelă de 1.000 mp permite o construcție cu o amprentă la sol de maximum 300 mp.



8. REFERINȚE BIBLIOGRAFICE ȘI LEGISLATIVE

Această secțiune centralizează sursele legislative, de doctrină și strategice care au fundamentat analizele, garantând rigoarea și trasabilitatea demersului. Fiecare referință este formatată conform unui standard unitar pentru a asigura claritatea și verificabilitatea.

8.1. Legislație

1. Guvernul României. (2019). *Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ*. Publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 555 din 5 iulie 2019.
2. Guvernul României. (2000). *Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național*. Republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 93 din 2 februarie 2006.
3. Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului. (1999). *Ordinul nr. 13/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General", indicativ GPO38/99*. Publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 162 din 15 aprilie 1999.
4. Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului. (2000). *Ordinul nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal", indicativ GM-010-2000*.
5. Parlamentul României. (2001). *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*. Publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001.
6. Parlamentul României. (1991). *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*. Republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004.
7. Parlamentul României. (2001). *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice*. Republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 938 din 24 noiembrie 2006.
8. Parlamentul României. (1996). *Legea Apelor nr. 107/1996*. Publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996.
9. Parlamentul României. (2010). *Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local*. Publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 853 din 20 decembrie 2010.



10. Parlamentul României. (2007). *Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*. Republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 764 din 10 noiembrie 2009.
11. Parlamentul României. (2011). *Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor*. Publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 493 din 11 iulie 2011.
12. Parlamentul României. (1996). *Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*. Republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 495 din 17 iulie 2002.

8.2. Doctrină și Literatură de Specialitate

1. Gehl, J. (2011). *Life Between Buildings: Using Public Space*. Island Press.
2. Gehl, J. (2010). *Cities for People*. Island Press.
3. Lynch, K. (1960). *The Image of the City*. The MIT Press.
4. Lynch, K. (1981). *A Theory of Good City Form*. The MIT Press.
5. Minea, E. M. (2016). *Planificare Urbană, Urbanism – Doctrină și reglementări juridice*. Suport de curs.
6. Mumford, L. (1961). *The City in History: Its Origins, Its Transformations, and Its Prospects*. Houghton Mifflin Harcourt.
7. Rossi, A. (1982). *The Architecture of the City*. The MIT Press.

8.3. Documente Strategice și de Planificare

1. Comisia Europeană. (2007). *Directiva 2007/2/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 14 martie 2007 de instituire a unei infrastructuri pentru informații spațiale în Comunitatea Europeană (INSPIRE)*. Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, L 108/1.
2. EU Ministers responsible for Territorial Cohesion. (2020). *Territorial Agenda 2030: A future for all places*.
3. EU Ministers responsible for Urban Matters. (2020). *The New Leipzig Charter: The transformative power of cities for the common good*.



4. Parlamentul României. (2001). *Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural*. Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
5. UN-Habitat. (2013). *Urban Planning for City Leaders*. United Nations Human Settlements Programme.