



MUNICIPIUL PLOIEȘTI
JUDEȚUL PRAHOVA

VECO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului Ploiești

Studiu Peisagistic

Studiu Peisagistic

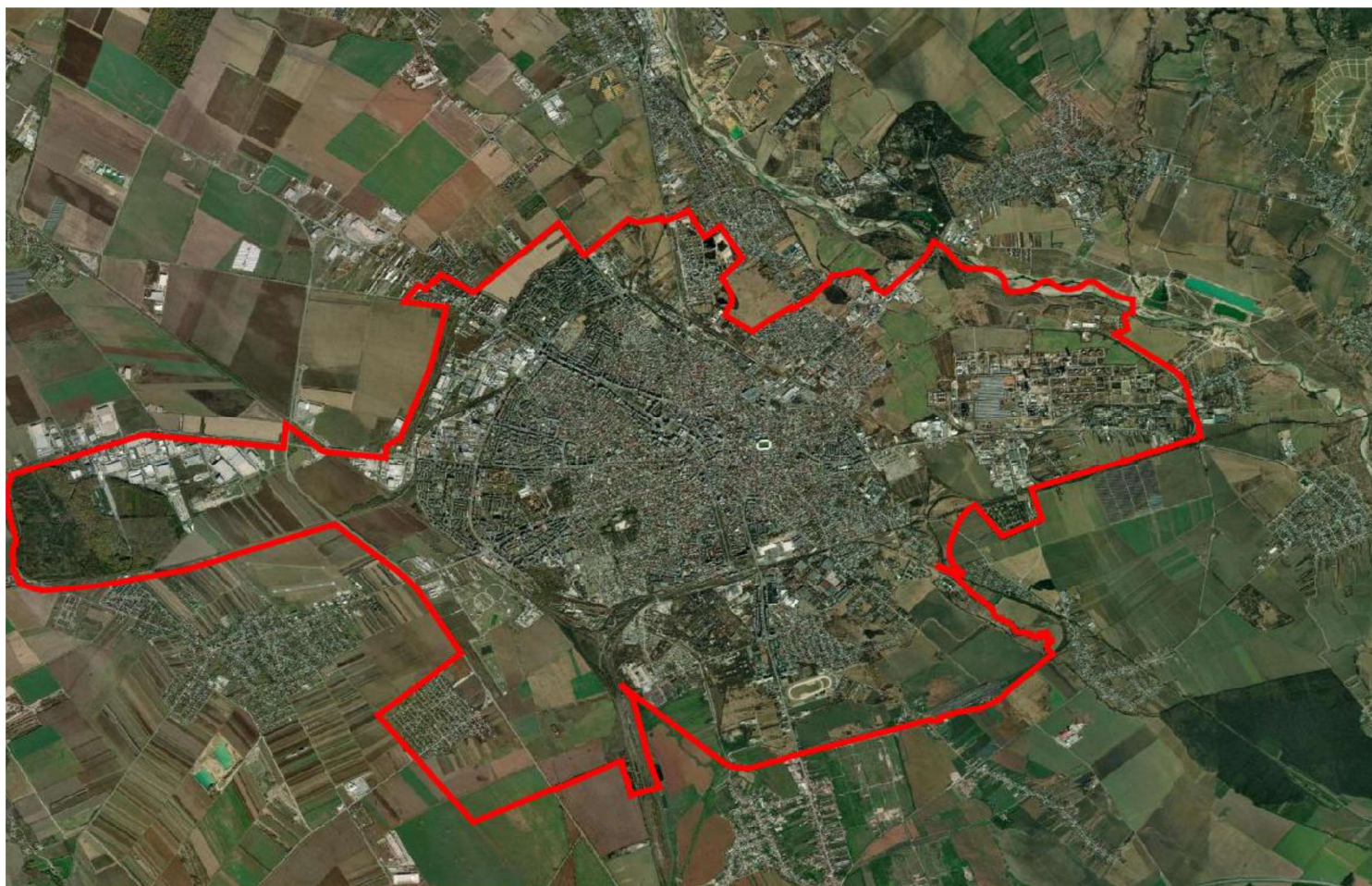
Beneficiar

Municipiul Ploiești, județul Prahova

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI



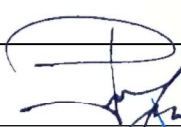
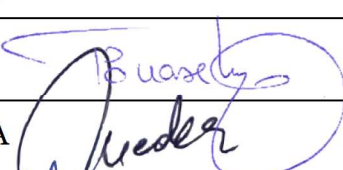
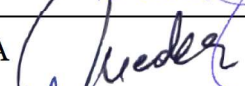
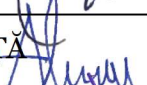
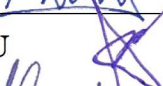
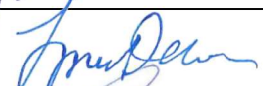


FOAIE DE CAPĂT

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



COLECTIV DE ELABORARE

Șef de proiect	Urb. Sebastian GUTA	
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

Studiu de Fundamentare: Studiu Peisagistic (SP)	7
1. Introducere. Delimitarea obiectivului studiat.....	8
1.1. Rolul și importanța studiului peisagistic în cadrul PUG Ploiești	8
1.2. Obiectivele generale și specifice ale studiului	9
1.3. Cadrul conceptual, normativ și strategic.....	10
1.3.1. Fundamentarea legală și normativă	10
1.3.2. Ancorarea în documentații de rang superior	11
1.3.3. Stadiul cunoașterii și bune practici în domeniu.....	11
2. Metodologie.....	13
2.1. Descrierea metodologiei	13
2.2. Datele de intrare	14
2.2.1. Informații numerice	14
2.2.2. Informații grafice.....	15
2.2.3. Calitatea datelor de intrare - analiză critică.....	16
2.3. Datele de ieșire	16
3. Analiza critică a situației existente.....	18
3.1. Analiza cadrului natural	18
3.1.1. Relief și geomorfologie	18
3.1.2. Rețeaua hidrografică	19



3.1.3. Climă și microclimate.....	20
3.1.4. Floră și faună.....	21
3.1.5. Tipuri de habitate	22
3.2. ANALIZA CRITICĂ A CADRULUI ANTROPIC.....	22
3.2.1. Evoluție istorică.....	23
3.2.2. Utilizarea terenului.....	24
3.2.3. Morfologie urbană	25
3.2.4. Infrastructură și rețele.....	25
3.2.5. Biodiversitate în mediul urban	26
4. Evidențierea disfuncționalităților și prioritățile de intervenție	28
4.1. Disfuncționalitățile	28
4.1.1. Degradarea vizuală	29
4.1.2. Terenuri degradate.....	30
4.1.3. Conflicte funcționale	31
4.1.4. Fragmentarea ecologică.....	32
5. Propuneri pentru Reabilitarea Peisagistică a Zonelor Degradate	34
5.1. Strategii de intervenție pentru reabilitarea peisagistică	40
5.1.1. Strategia 1: Controlul degradării vizuale și creșterea calității arhitecturale	40
5.1.2. Strategia 2: Reconversia funcțională inteligentă a terenurilor degradate ().....	41
5.1.3. Strategia 3: Crearea de zone tampon și reglementarea compatibilităților	42



5.1.4. Strategia 4: Refacerea conectivității ecologice prin crearea unei rețele verzi-albastre	42
5.2. Portofoliu preliminar de zone pentru reconstrucție ecologică	43
5.3. Proiecte pilot pentru regenerare urbană	44
6. Concluzii și Sinteză	48
6.1. Sinteza concluziilor diagnozei	48
6.2. Condiții care asigură viabilitatea soluțiilor propuse în cadrul studiului	48
6.2.1. Viabilitatea Juridică și Normativă	49
6.2.2. Viabilitatea Instituțională și Procedurală	50
6.2.3. Viabilitatea Financiară și Economică	51
6.2.4. Viabilitatea Tehnică	51
6.2.5. Viabilitatea Socială și Politică	51
6.3. Recomandări strategice și integrarea în PUG	52
6.4. Monitorizare, evaluare și etape viitoare	52
6.5. Proiectarea Operațiunilor Urbane	53
7. Glosar	54
7.1. Termeni și acronime	54
8. Referințe bibliografice	63
8.1. Acte normative și documente strategice	63
8.2. Lucrări științifice și de specialitate	64
8.3. Surse cartografice și baze de date	65



STUDIU DE FUNDAMENTARE: STUDIU PEISAGISTIC (SP)

Prezentul studiu peisagistic constituie o componentă de fundamentare esențială pentru actualizarea Planului Urbanistic General (PUG) al municipiului Ploiești, având un rol dual, analitic și normativ. Ca instrument de diagnoză, studiul oferă o imagine critică asupra stării actuale a peisajului natural și antropic, identificând valorile ce trebuie protejate, vulnerabilitățile structurale și disfuncționalitățile ce necesită corectare. Ca instrument de fundamentare, concluziile sale informează direct și justifică reglementările urbanistice propuse, asigurând că dezvoltarea viitoare a orașului este armonioasă, identitară și sustenabilă. O sursă primară de date obligatorie pentru acest demers este Registrul local al spațiilor verzi al municipiului Ploiești, aprobat prin HCL 225/2025.

Studiul demonstrează că peisajul nu este un element decorativ, ci o componentă fundamentală a dezvoltării urbane. Concluziile și recomandările formulate oferă baza tehnică și strategică pentru un Plan Urbanistic General care să ghideze transformarea Ploieștiului într-un oraș mai atractiv, mai sănătos și mai rezilient. Implementarea PUG va fi monitorizată printr-un set de indicatori de performanță peisagistică, asigurând un proces de management urban adaptativ și transparent. Viziunea strategică a studiului este sintetizată în Planșa-Concept de Sinteză Peisagistică.



1. INTRODUCERE. DELIMITAREA OBIECTIVULUI STUDIAT

Studiul peisagistic pentru municipiul Ploiești reprezintă o componentă fundamentală în procesul de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG), având un rol dual, analitic și normativ. Depășind o abordare pur estetică, acest document funcționează ca un instrument analitic riguros și un fundament normativ esențial, destinat să informeze și să justifice deciziile de planificare spațială pe termen lung. Prin corelarea sistematică a componentelor naturale și antropice, lucrarea stabilește o perspectivă integrată asupra modului în care identitatea vizuală, culturală și ecologică a orașului poate fi consolidată și valorificată în contextul provocărilor contemporane. În esență, studiul peisagistic nu este un simplu inventar, ci o hartă strategică a capitalului teritorial, un instrument care ghidează transformarea municipiului Ploiești într-un organism urban mai rezilient, mai atractiv și mai echitabil, asigurând că fiecare reglementare propusă în PUG este ancorată într-o înțelegere profundă a realității din teren.

Obiectivul studiat este teritoriul administrativ al municipiului Ploiești (cod SIRUTA 130534), reședința județului Prahova. Cu o populație de 180.539 de locuitori (recensământ 2021) și o suprafață de aproximativ 60 km², Ploieștiul este un centru urban de importanță națională, al cărui peisaj este profund marcat de istoria sa industrială. Amplasat strategic la intersecția unor coridoare de transport majore, orașul funcționează ca un nod economic și logistic. Peisajul său este un sistem complex, rezultat al interacțiunii dintre cadrul natural specific Câmpiei Piemontane a Ploieștilor și un cadru antropoc modelat de secole. Analiza ia în considerare în mod explicit interacțiunile cu unitățile administrativ-teritoriale vecine (Bleji, Bucov, Berceni, Bărcănești, Brazi, Târgșoru Vechi), recunoscând că peisajul este un sistem deschis, ale cărui dinamici depășesc granițele administrative.

1.1. Rolul și importanța studiului peisagistic în cadrul PUG Ploiești

Rolul studiului peisagistic în cadrul actualizării PUG Ploiești este unul dual, servind simultan ca **instrument de diagnostică** și ca **instrument de fundamentare normativă**. Ca instrument de diagnostică, studiul oferă o imagine critică a stării actuale a peisajului, identificând valorile ce trebuie protejate și disfuncționalitățile ce necesită corectare. Ca instrument de fundamentare, fiecare concluzie a diagnozei devine o premisă directă pentru reglementările PUG. Prin acest demers, peisajul este recunoscut ca o resursă strategică, esențială pentru calitatea vieții, identitatea locală



și atractivitatea economică a municipiului, asigurându-se un traseu informațional clar de la Sursă la Impact.

Importanța studiului este, așadar, multidimensională:

a) **Importanță strategică:** Oferă o viziune pe termen lung pentru dezvoltarea peisajului, aliniată la principiile dezvoltării durabile. Asigură că PUG-ul devine un instrument proactiv de management teritorial.

b) **Importanță operațională:** Fundamentează direct Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și Planșele de Reglementări, oferind baza tehnică pentru zonificare, pentru definirea regimului de construire și pentru proiectarea operațiunilor urbane necesare.

c) **Importanță socială și culturală:** Contribuie la protejarea și consolidarea identității locale. Un peisaj de calitate are un impact direct asupra stării de bine a locuitorilor și asupra coeziunii sociale.

d) **Importanță ecologică:** Stabilește cadrul pentru protejarea biodiversității și pentru crearea unei rețele ecologice funcționale, crescând reziliența orașului la schimbările climatice.

Prin această abordare integrată, studiul peisagistic devine un pilon central al PUG, garantând că dezvoltarea viitoare a Ploieștiului va fi nu doar eficientă economic, ci și responsabilă ecologic, echitabilă social și valoroasă din punct de vedere cultural.

1.2. Obiectivele generale și specifice ale studiului

Scopul principal al studiului este fundamentarea unui set coerent și aplicabil de reguli și măsuri strategice care să ghideze protejarea, gestionarea și valorificarea durabilă a peisajului municipiului Ploiești, în vederea integrării acestora în Planul Urbanistic General și în Regulamentul Local de Urbanism aferent. Obiectivele specifice derivă din acest scop general și acoperă întregul spectru de problematici, de la diagnoză la propunere:

1. **Identificarea, delimitarea și caracterizarea unităților de peisaj** de pe teritoriul administrativ al municipiului, definind pentru fiecare specificul, valorile, sensibilitatea și dinamica evolutivă. Acest obiectiv fundamentează direct definirea Unităților Teritoriale de Referință (UTR) din RLU.
2. **Analiza critică a componentelor vizuale ale peisajului** (siluetă urbană, coridoare și conuri vizuale, puncte de belvedere) pentru a stabili un set de reguli normative în RLU privind



regimul de înălțime și conformarea volumetrică, menite să protejeze perspectivele valoroase și să ghideze o dezvoltare coerentă pe verticală.

3. **Evaluarea exhaustivă a elementelor de patrimoniu cultural și istoric** cu impact peisagistic, de la monumente individuale precum Casa de târgoveț Hagi Ivan Prodan (cod LMI PH-II-m-A-16255) la situri arheologice și zone construite protejate, precum Situl urban Centrul istoric (cod LMI PH-II-s-B-16266). Obiectivul este de a transpune în planșele și RLU-ul PUG-ului regimul legal de protecție.
4. **Analiza cantitativă și calitativă a sistemului de spații verzi** din perspectiva coerenței rețelei, a accesibilității pentru populație și a funcționalității ecologice. Acest demers vizează fundamentarea unei strategii clare pentru dezvoltarea infrastructurii verzi, cu propuneri concrete pentru atingerea țintei legale de 26 mp de spațiu verde pe locuitor.
5. **Identificarea și cartografierea disfuncționalităților majore**, precum zonele degradate (brownfields), conflictele funcționale și barierele ecologice, pentru a defini un portofoliu de zone prioritare de intervenție și a fundamenta proiectarea operațiunilor urbane necesare.
6. **Formularea de propuneri concrete de reglementare**, transpuse într-un limbaj normativ clar și neechivoc, care să fie integrate direct în capitolele relevante ale Regulamentului Local de Urbanism și reprezentate grafic în planșele PUG.

1.3. Cadrul conceptual, normativ și strategic

1.3.1. Fundamentarea legală și normativă

Elaborarea studiului peisagistic se desfășoară sub incidența unui cadru legislativ complex și ierarhizat, care stabilește atât obligativitatea, cât și principiile directoare ale demersului.

Convenția Europeană a Peisajului promovează protecția, gestionarea și amenajarea peisajelor ca o componentă esențială a patrimoniului european, recunoscându-le rolul în bunăstarea umană și în consolidarea identității europene. Consiliul Europei, „Convenția Europeană a Peisajului, Florența, 2000, Articolul 5.

Principalele acte normative care informează studiul sunt:

- **Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul** Parlamentul României, Legea nr. 350/2001, Monitorul Oficial, 2001.



- **Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național (PATN) - Secțiunea a III-a - zone protejate** Parlamentul României, Legea nr. 5/2000, Monitorul Oficial, 2000.
- **Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului** Parlamentul României, Legea nr. 451/2002, Monitorul Oficial, 2002.
- **OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului** Guvernul României, OUG nr. 195/2005, Monitorul Oficial, 2005.
- **Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice** Parlamentul României, Legea nr. 422/2001, Monitorul Oficial, 2001.
- **Legea nr. 24/2007 privind regimul spațiilor verzi din intravilanul localităților** Parlamentul României, Legea nr. 24/2007, Monitorul Oficial, 2007.
- **Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001** Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Ordinul nr. 233/2016, Monitorul Oficial, 2016.

1.3.2. Ancorarea în documentații de rang superior

Studiul peisagistic și PUG-ul municipiului Ploiești trebuie să se coreleze și să detalieze prevederile documentațiilor de amenajare a teritoriului de rang superior.

Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Prahova (aprobat prin Hotărârea nr. 138/2012) definește axele majore de dezvoltare și politicile sectoriale cu impact asupra peisajului, pe care prezentul studiu le preia și le detaliază la scara municipiului.

La nivel metropolitan, Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) pentru Polul de Creștere Ploiești (2015) și Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) (2016) stabilesc un cadru de acțiune pentru zona funcțională a orașului. Studiul integrează proiectele de anvergură metropolitană și contribuie la obiectivul de dezvoltare policentrică, promovând un model de oraș compact.

1.3.3. Stadiul cunoașterii și bune practici în domeniu

Abordarea metodologică este ancorată în evoluțiile teoretice contemporane din domeniul urbanismului și peisagisticii, integrând dimensiunea socială și perceptivă a spațiului.



„este calitatea unui obiect fizic care îi conferă o probabilitate mare de a evoca o imagine puternică în mintea oricărui observator, fiind un ghid esențial pentru construirea unor medii urbane clare și memorabile. Lynch, Kevin, „The Image of the City, The MIT Press, 1960, p. 9.

Viața dintre clădiri este la fel de importantă ca și clădirile în sine, iar calitatea spațiului public influențează direct apariția activităților opționale și sociale, care definesc vitalitatea unui oraș. Gehl, Jan, „Viața între clădiri: Utilizarea spațiului public, Island Press, 2011, p. 13.

Cel mai important lucru într-un spațiu public este existența locurilor unde oamenii pot să stea. Oamenii atrag alți oameni, iar elemente simple precum scaunele mobile, apa și mâncarea acționează ca puternici catalizatori sociali. Whyte, William H., „The Social Life of Small Urban Spaces, The Conservation Foundation, 1980, p. 28.

Prima lege a ecologiei, "Totul este legat de tot restul", subliniază interconectivitatea sistemică a mediului, o realitate pe care planificarea urbană nu o poate ignora fără a genera consecințe negative. Commoner, Barry, „Cercul care se închide: Natura, Omul și Tehnologia, Alfred A. Knopf, Inc., 1971, p. 33.



2. METODOLOGIE

Acest capitol definește cadrul metodologic, analitic și informațional care stă la baza studiului, asigurând rigoarea științifică, transparența procesului și conformitatea cu cerințele. Metodologia este concepută pentru a oferi un traseu logic și verificabil, de la colectarea datelor la fundamentarea propunerilor de reglementare, consolidând rolul studiului ca instrument robust în planificarea urbană.

Abordarea metodologică este una multi-strat, de tip integrat, care corelează analiza multicriterială a componentelor peisajului cu prevederile documentațiilor de rang superior și strategiile de dezvoltare locală. Procesul a fost structurat în patru etape succesive:

- A. Documentare și culegere a datelor;
- B. Analiza teritoriului;
- C. Sinteză diagnostică;
- D. Propunere și reglementare.

2.1. Descrierea metodologiei

Procesul de cercetare a fost structurat în patru etape logice, garantând că fiecare recomandare este ancorată într-o analiză riguroasă a realității din teren:

1. **Documentare și culegere a datelor:** Inventarierea exhaustivă a surselor bibliografice, cartografice, statistice și normative.
2. **Analiza teritoriului:** O combinație de cercetare cantitativă (analiză GIS) și calitativă (cercetare extensivă pe teren).
3. **Sinteză diagnostică:** Corelarea și interpretarea informațiilor analitice, delimitarea unităților de peisaj, evaluarea calității și identificarea disfuncționalităților (analiză SWOT).
4. **Propunere și reglementare:** Traducerea concluziilor diagnozei într-o viziune strategică și într-un set de reglementări specifice pentru RLU și planșele PUG.

Ipotezele de cercetare și de lucru care stau la baza studiului sunt următoarele:

- **Ipoteza 1 (Integrare Sistemică):** Peisajul este un sistem complex și dinamic, rezultat al interacțiunii dintre cadrul natural și cel antropic.



- **Ipoteza 2 (Sustenabilitate și Reziliență):** Dezvoltarea urbană durabilă se poate atinge doar prin armonizarea obiectivelor socio-economice cu protecția capitalului natural și cultural.
- **Ipoteza 3 (Identitate și Memorie):** Patrimoniul cultural și peisajul industrial istoric sunt resurse strategice pentru consolidarea identității locale.
- **Ipoteza 4 (Calitatea Vieții și Scara Umană):** Calitatea spațiului public are un impact direct asupra calității vieții și a coeziunii sociale.

Modelele și procesele de analiză utilizate în cadrul studiului includ:

- **Analiza multicriterială în GIS:** Suprapunerea și corelarea straturilor de informație geospațială pentru a identifica tipare spațiale, zone de conflict și de oportunitate.
- **Analiza SWOT (Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități, Amenințări):** Instrument principal de sinteză diagnostică pentru a structura concluziile și a fundamenta viziunea strategică.
- **Modelul analizei vizual-perceptive (inspirat de Kevin Lynch):** Descompunerea peisajului urban în elemente structurante (repere, coridoare, noduri, etc.) pentru a evalua lizibilitatea orașului.
- **Modelul analizei comportamentale în spațiul public (inspirat de Jan Gehl și William H. Whyte):** Evaluarea calității spațiilor publice pe baza observației directe.
- **Analiza de conectivitate ecologică (Landscape Connectivity Analysis):** Identificarea coridoarelor și barierelor ecologice pentru a evalua gradul de fragmentare a rețelei verzi.

Acest ansamblu de metode garantează o abordare comprehensivă, capabilă să surprindă complexitatea peisajului și să ofere o bază solidă pentru deciziile de planificare.

2.2. Datele de intrare

Fundamentarea științifică a studiului se bazează pe un set divers de date de intrare, colectate din surse oficiale și validate, asigurând trasabilitatea.

2.2.1. Informații numerice



- **Date statistice:**

- Date demografice (Recensământul Populației și Locuințelor, 2021) de la Institutul Național de Statistică (INS).
- Date economice (INS, Camera de Comerț și Industrie Prahova, 2023-2024).

- **Date administrative și normative:**

- Lista Monumentelor Istorice (LMI) (Ministerul Culturii, actualizare 2022).
- Date din Repertoriul Arheologic Național (RAN) (Ministerul Culturii, consultat 15.10.2025).
- Cadastrul local al spațiilor verzi (Primăria Municipiului Ploiești, 31.12.2024).
- Date privind calitatea mediului (Agenția pentru Protecția Mediului Prahova, 2024).

- **Date contractuale:**

- Datele generale ale proiectului (Contract VPE 094058/05.02.2025) (Sursa: Tabula FortAIs).

- **Texte de lege și normative tehnice:**

- Cadrul legislativ consolidat la 01.10.2025 (Sursa: Tabula Omnia).

2.2.2. Informații grafice

- **Date cartografice și geospațiale:**

- Ortofotoplanuri cu rezoluție înaltă (ANCPI, 2023).
- Planuri topografice vectoriale (ANCPI, 2024).
- Modelul digital al terenului (DTM) cu rezoluție de 5m.
- Seturi de date vectoriale GIS (.gpkg), incluzând limita administrativă, rețele hidrografice și de transport, utilizarea terenurilor (Corine Land Cover 2018, rafinat), zone de risc.

- **Planuri de urbanism și istorice:**

- PUG Ploiești (1999) și PUZ-uri relevante (2000-2025).



- Planuri istorice ale orașului din Arhivele Naționale.
- **Surse imagistice:**
 - Fotografii aeriene și din satelit (Google Earth, 2024-2025).
 - Documentație fotografică de teren (2025).

2.2.3. Calitatea datelor de intrare - analiză critică

Rigoarea științifică a studiului este direct dependentă de o evaluare critică a surselor, un proces esențial pentru a asigura fiabilitatea diagnozei. S-a acordat o atenție deosebită utilizării unor date noi (maximum 3 ani vechime) și prezentării sistematice a surselor.

- **Recența (Actualitatea):** S-au utilizat cele mai recente date disponibile (RPL 2021, ortofotoplanuri 2023). Cu toate acestea, se recunoaște că anumite date oficiale, precum Lista Monumentelor Istorice, au o dinamică proprie de actualizare.
- **Acuratețea și Precizia:** Suportul topografic la scări adecvate (1:5.000, 1:2.000) asigură o precizie ridicată. S-a constatat că datele de tip Corine Land Cover, deși utile, au o precizie insuficientă pentru scara PUG, necesitând completarea cu date locale mai detaliate.
- **Relevanța și Completitudinea:** Datele au fost selectate pentru relevanța lor directă. O problemă structurală identificată a fost lipsa unui inventar cadastral complet și actualizat al spațiilor verzi publice, ceea ce a necesitat eforturi suplimentare de colectare și validare a datelor.

Fiecare set de date utilizat a fost documentat cu sursa și data, permițând o trasabilitate completă a informației, de la sursă la analiză și, în final, la propunerea de reglementare.

2.3. Datele de ieșire

Livrabilele studiului sunt concepute ca instrumente operaționale pentru a asigura o transpunere directă, eficientă și neechivocă a concluziilor în cadrul PUG.

1. Piese scrise:

- **Studiul Peisagistic (prezentul document):** Livrabilul central, incluzând analiza completă, diagnoza SWOT, viziunea strategică și propunerile de reglementare.



- **Set de reglementări pentru RLU:** Un extras normativ, formulat într-un limbaj juridic clar, destinat integrării directe în Regulamentul Local de Urbanism.
- **Fișe de proiect pentru operațiuni urbane:** Fișe sintetice pentru fiecare proiect pilot, funcționând ca mini-caiete de sarcini pentru etapele ulterioare.

2. Piese desenate:

- **Planșa de Sinteză Peisagistică:** Piesa desenată principală (scara 1:10.000 sau 1:5.000), care reprezintă grafic concluziile majore ale studiului (unități de peisaj, coridoare ecologice, zone de protecție, zone de risc, proiecte prioritare).

Toate datele geospațiale vor fi livrate în formate digitale deschise (Geopackage - .gpkg, .csv), asigurând interoperabilitatea și integrarea lor în sistemul GIS al primăriei, transformând studiul într-un instrument viu, utilizabil în monitorizarea implementării PUG.



3. ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

Acest capitol fundamentează diagnoza teritorială a municipiului Ploiești, realizând o tranziție de la descrierea componentelor la o evaluare critică a interacțiunilor, disfuncționalităților și potențialului acestora. Analiza critică nu este un scop în sine, ci un instrument esențial pentru a fundamenta reglementările din Planul Urbanistic General, asigurând un traseu informațional explicit și verificabil de la sursă, la analiză, la interpretare și, în final, la impactul asupra PUG, conform cerințelor de calitate și trasabilitate ale proiectului. Demersul depășește o simplă inventariere, concentrându-se pe identificarea cauzelor care au modelat peisajul actual și pe evaluarea consecințelor pentru dezvoltarea viitoare. Fiecare secțiune examinează starea de fapt, o compară cu normele legale și bunele practici, și evidențiază implicațiile directe pentru procesul de planificare, transformând fiecare concluzie analitică într-o premisă pentru reglementare.

3.1. Analiza cadrului natural

Cadrul natural al municipiului Ploiești, deși profund transformat de activitatea antropică, continuă să reprezinte suportul fundamental și, în același timp, o constrângere majoră pentru dezvoltarea urbană. Analiza critică a componentelor sale – de la relief și hidrografie la biodiversitate – nu este un exercițiu descriptiv, ci fundamentul tehnic pentru reglementările urbanistice, având ca scop integrarea conștientă a suportului natural în viziunea de dezvoltare a orașului, tratând elementele naturale nu ca pe un fundal pasiv, ci ca pe o infrastructură activă, a cărei funcționalitate condiționează sănătatea întregului organism urban. Demersul urmărește să identifice atât vulnerabilitățile (riscuri naturale, degradare ecologică), cât și potențialul nevalorificat (oportunități de recreere, servicii ecosistemice), pentru a asigura că viitorul PUG va promova un model de dezvoltare rezilient și sustenabil.

3.1.1. Relief și geomorfologie

Teritoriul municipiului Ploiești se încadrează în unitatea de relief a Câmpiei Piemontane a Ploieștilor, cu un relief predominant plan și altitudini cuprinse între 140 și 180 de metri, conform datelor extrase din Modelul Digital al Terenului. Această uniformitate topografică, deși a facilitat istoric dezvoltarea, constituie în prezent o sursă de vulnerabilitate. Panta generală redusă, cu o înclinare pe direcția Nord-Sud, îngreunează drenajul natural al apelor de suprafață, crescând riscul de inundații pluviale în timpul ploilor torențiale.

Implicații critice pentru PUG: Lipsa unei strategii de management al apelor pluviale, corelată cu impermeabilizarea masivă a solului prin construire, a transformat un avantaj topografic într-un risc major. Planificarea rețelelor edilitare și a noilor dezvoltări trebuie să pornească de la această constrângere fundamentală. Conform normelor metodologice aprobate prin HG 382/2003, PUG-ul trebuie să conțină reglementări pentru prevenirea riscurilor naturale. Astfel, Regulamentul Local de Urbanism (RLU) trebuie să impună soluții de management al apelor pluviale la nivel de parcelă, precum suprafețe permeabile, bazine de retenție și infiltrare, și acoperișuri verzi, pentru a reduce presiunea asupra sistemului public de canalizare.

Din punct de vedere al proceselor geomorfologice active, deși riscurile de mare intensitate sunt absente, analiza de detaliu, fundamentată pe studiul geotehnic preliminar, relevă vulnerabilități punctuale:

- **Eroziunea laterală a malurilor:** Cursurile de apă, în special râul Teleajen, prezintă sectoare cu maluri neconsolidate, expuse riscului de eroziune. Extinderea construcțiilor în proximitatea acestor zone, fără studii hidrologice adecvate, este un factor de risc ce necesită condiționări stricte pentru autorizare.
- **Tasarea terenului:** Prezența unor umpluturi antropice extinse, în special în zonele fostelor platforme industriale (ex: KILO_CAROURILE X12, Y05, X13, Y05) sau pe traseul vechilor cursuri de apă, constituie un risc geotehnic semnificativ ce necesită măsuri speciale de fundare, conform normativului P100.

Consecințe pentru reglementare: PUG trebuie să impună, prin RLU, obligativitatea realizării unor studii geotehnice aprofundate pentru orice proiect de construcție în zonele identificate ca vulnerabile. Aceste studii trebuie să fundamenteze soluții de fundare adecvate și, în cazuri extreme, să conducă la interzicerea construirii. De asemenea, Planșa de Reglementări va delimita zonele cu risc geotehnic, unde se vor institui condiționări specifice.

3.1.2. Rețeaua hidrografică

Rețeaua hidrografică are un rol dual: pe de o parte, structurează peisajul și reprezintă principalul coridor ecologic; pe de altă parte, este o sursă de risc și o componentă puternic degradată de deversări necontrolate și depozitări de deșeuri. Râul **Teleajen**, care marchează limita estică, este un coridor de importanță regională, dar valoarea sa ecologică este diminuată de regularizări și poluare. Pârâul **Dâmbu**, care traversează țesutul urban, este într-o stare și mai critică: în mare



parte regularizat, canalizat și poluat (conform datelor de monitorizare Apele Române), funcția sa ecologică este aproape anihilată.

Analiză critică: Tratarea istorică a cursurilor de apă ca simple canale tehnice, destinate evacuării rapide a apei, a ignorat complet rolul lor ecologic și social. Această abordare a dus la pierderea biodiversității, la degradarea calității peisajului (cu impact economic negativ asupra valorii imobiliare adiacente) și la ratarea unei oportunități majore de a crea spații publice de calitate. Lacurile de origine antropică (Lacul de la Sala Sporturilor, Lacul din Parcul Municipal Vest) funcționează ca noduri de biodiversitate, dar sunt izolate.

Implicații pentru PUG: În conformitate cu Legea apelor nr. 107/1996, PUG trebuie să delimiteze cu strictețe zonele de protecție a cursurilor de apă și zonele inundabile, unde construirea va fi interzisă sau sever condiționată. Mai mult, viziunea PUG trebuie să treacă de la o abordare pur defensivă la una proactivă: transformarea Dâmbului într-o axă verde-albastră. Acest demers va fi detaliat în RLU prin reguli specifice privind lățimea zonelor de protecție, interdicția deversărilor și reguli de renaturare, și va fi susținut prin proiecte pilot, precum Dâmbul Viu.

3.1.3. Climă și microclimate

Clima temperat-continentală a Ploieștiului este semnificativ alterată la nivel local de efectul de **insulă de căldură urbană**, fenomen critic care, conform analizelor GIS pe baza imaginilor satelitare și a datelor de la ANM, generează temperaturi cu 3-5 grade Celsius mai mari în zonele centrale și dens construite. Această disfuncționalitate microclimatică are consecințe directe asupra sănătății publice și a consumului de energie.

Analiză critică: Dezvoltarea urbană a ignorat complet impactul asupra microclimatului. Vânturile dominante din direcția Nord-Est sunt adesea blocate de canioanele urbane create de trama stradală (ex: Bulevardul Republicii), limitând dispersia poluanților.

Amenințări și oportunități: Amenințarea principală este intensificarea fenomenelor extreme din cauza schimbărilor climatice. Oportunitatea constă în utilizarea PUG ca instrument pentru a impune măsuri obligatorii de adaptare. Măsurile care trebuie integrate în RLU includ:

1. **Introducerea unui coeficient de biotop** obligatoriu pentru orice proiect nou, care să impună menținerea unui procent minim de suprafață permeabilă și verde pe fiecare parcelă, devenind un indicator urbanistic în RLU.



2. **Promovarea soluțiilor de tip acoperișuri verzi și fațade verzi**, prin acordarea de stimulente urbanistice în RLU (ex: bonus de CUT).
3. **Extinderea rețelei de aliniamente stradale cu arbori**, impunând plantarea unui număr minim de arbori ca o obligație în cadrul proiectelor de modernizare stradală.

Prima lege a ecologiei, 'Totul este legat de tot restul', subliniază interconectivitatea sistemică a mediului, o realitate pe care planificarea urbană nu o poate ignora fără a genera consecințe negative. Commoner, Barry, „The Closing Circle: Nature, Man, and Technology, Alfred A. Knopf, Inc., 1971, p. 33.

3.1.4. Floră și faună

Biodiversitatea municipiului este dominată de specii sinantropice. Vegetația arborescentă, deși vitală, este distribuită neuniform și adesea compusă din specii exotice (platan, arțar american) cu valoare ecologică redusă, în detrimentul speciilor native (stejar, tei), o problemă critică pentru sustenabilitatea pe termen lung.

Analiză critică: Problema fundamentală nu este lipsa speciilor, ci **fragmentarea extremă a habitatelor**. Barierele de infrastructură (ex: căile ferate din KILO_CAROURILE X11, Yo4 și X12, Yo4) izolează parcurile și alte spații verzi, transformându-le în insule ecologice vulnerabile. Coridoarele ecologice potențiale sunt discontinue și de calitate slabă.

Implicații pentru PUG: Strategia PUG trebuie să se concentreze pe **refacerea conectivității ecologice**. Aceasta implică o abordare la scara întregului oraș, materializată în Planșa de Sinteză Peisagistică și în RLU prin:

- **Delimitarea și protejarea strictă** a coridoarelor ecologice existente (ex: coridorul râului Teleajen, coridoarele feroviare), ca parte a unei Rețele Ecologice Municipale, conform obligațiilor derivate din OUG 57/2007.
- **Proiectarea de măsuri concrete de reconstrucție ecologică** (ex: pasaje faunistice sub/peste infrastructura majoră), care devin obligații în studiile de fezabilitate pentru proiectele de infrastructură.
- **Promovarea, prin RLU, a utilizării speciilor native**, incluzând liste de specii recomandate, și interzicerea plantării speciilor recunoscute ca invazive.



3.1.5. Tipuri de habitate

Teritoriul municipiului este un mozaic de habitate, de la cele cvasinaturale la cele complet artificiale, a căror calitate și distribuție fundamentează strategia infrastructurii verzi.

- **Habitat acvatice și de luncă:** Localizate de-a lungul râului Teleajen și pârâului Dâmbu. Reprezintă cele mai valoroase, dar și cele mai degradate habitate. Degradarea lor reprezintă o încălcare a legislației apelor și o oportunitate ratată pentru recreere și biodiversitate.
- **Habitat de pajiște:** Prezente la periferia orașului, sunt supuse unei presiuni imobiliare intense. Protejarea lor este o măsură directă de limitare a extinderii urbane necontrolate.
- **Habitat urbane:** Includ parcuri, grădini, aliniamente stradale și cimitire. Calitatea lor este variabilă. Multe parcuri sunt amenajate sub-standard, iar grădinile private nu pot substitui rolul spațiului verde public, deși contribuie la bilanțul ecologic.

Concluzie critică: Lipsa de conectivitate dintre aceste tipuri de habitate este principala disfuncționalitate a cadrului natural. Fără o strategie de creare a unei rețele ecologice funcționale, valoarea fiecărui habitat este diminuată. PUG-ul va transpune această concluzie într-un concept operațional: crearea unei **Rețele Ecologice Municipale** coerente, o componentă distinctă a PUG, cu planșă și reglementări proprii, care va integra și proteja toate elementele naturale valoroase într-un sistem unitar.

3.2. ANALIZA CRITICĂ A CADRULUI ANTROPIC

Acest capitol realizează o diagnoză critică a peisajului antropic, ancorată în date verificabile și în cadrul normativ în vigoare, și evidențiază traseul informațional de la sursă la impactul asupra PUG, conform cerințelor de calitate și trasabilitate ale proiectului. Peisajul antropic al municipiului Ploiești este un palimpsest, o suprapunere de straturi istorice, funcționale și morfologice care reflectă valorile sociale și motorul economic al fiecărei epoci. Analiza sa critică investighează structura urbană, utilizarea terenurilor și rețelele de infrastructură nu ca simple elemente fizice, ci ca produse ale unei evoluții istorice complexe. Acest capitol identifică elementele antropice valoroase, conflictele generate de dezvoltare și logica (sau lipsa ei) a structurii urbane, pentru a evalua modul în care activitățile umane au transformat cadrul natural și au creat peisajul actual. Scopul este de a fundamenta tehnic reglementări care să conserve valorile, să corecteze



disfuncționalitățile și să ghideze dezvoltarea viitoare într-o direcție coerentă și sustenabilă, transformând elementele antropice din fundal pasiv în componente active ale planificării.

3.2.1. Evoluție istorică

Evoluția istorică a Ploieștiului este cheia pentru înțelegerea peisajului antropic actual. Fiecare etapă de dezvoltare a lăsat urme vizibile în trama stradală, morfologia urbană și arhitectura clădirilor. Trecerea de la un târg medieval la un centru industrial de importanță națională, accelerată de exploatarea petrolului în secolul al XIX-lea, a fost motorul principal al transformărilor spațiale. Această perioadă a adus nu doar rafinării și o rețea feroviară densă, ci și clădiri reprezentative pentru burghezia industrială, multe dintre ele astăzi monumente istorice, precum **Palatul Culturii (PH-II-m-A-16247)** sau **Casa Radu Stanian (PH-II-m-A-16273)**. Importanța familiei de arhitecți Socolescu în definirea identității vizuale a Ploieștiului este una fundamentală; operele lor, precum Halele Centrale, reprezintă repere de o valoare excepțională, care necesită o protecție activă și o punere în valoare corespunzătoare.

Analiză critică: Dezvoltarea explozivă a generat o structură urbană hibridă, unde nucleul istoric cu trama sa organică contrastează puternic cu extensiile planificate ulterior. Evenimente traumatizante, precum bombardamentele din Al Doilea Război Mondial și, mai ales, sistematizările din perioada socialistă, au creat rupturi profunde în evoluția organică a orașului. Aceste intervenții au dus la pierderea unei părți a fondului istoric și la inserția unor ansambluri de locuințe colective care au schimbat radical scara și caracterul orașului. Analiza straturilor de dezvoltare relevă:

1. **Stratul pre-industrial:** Conservat parțial în **Situl urban Centrul istoric (PH-II-s-B-16266)**, este extrem de vulnerabil la presiuni imobiliare și la degradare fizică. Implicația pentru PUG este instituirea de reguli stricte în RLU pentru protejarea caracterului zonei și a tipologiilor istorice.
2. **Stratul dezvoltării industriale (sf. sec. XIX - înc. sec. XX):** A lăsat o moștenire valoroasă, dar și zone brownfield extinse. Implicația pentru PUG este necesitatea unei strategii duale: protejarea patrimoniului industrial valoros și reconversia inteligentă a siturilor dezafectate.



3. **Stratul modernist interbelic:** A adus imobile de apartamente și vile valoroase, dar adesea neprotejate corespunzător. Implicația pentru PUG este extinderea listei de monumente protejate și crearea de zone construite protejate (ZCP) pentru ansamblurile coerente.
4. **Stratul dezvoltării socialiste:** A creat marile ansambluri de locuințe, care astăzi se confruntă cu probleme de reabilitare termică, management al parcărilor și o calitate slabă a spațiului public. Implicația pentru PUG este definirea unor programe de regenerare urbană integrată.
5. **Stratul post-1990:** Caracterizat de o dezvoltare adesea haotică, cu extinderi rezidențiale la periferie (*urban sprawl*) și apariția unor centre comerciale de mari dimensiuni care au devitalizat comerțul stradal. Implicația pentru PUG este implementarea unor politici ferme de control al expansiunii urbane și de revitalizare a centrelor de cartier.

Implicații pentru PUG: Este necesară o abordare diferențiată, care să protejeze zonele valoroase, să ghideze regenerarea zonelor degradate și să corecteze disfuncționalitățile moștenite. PUG trebuie să delimiteze Zone Construite Protejate (ZCP), să stabilească reguli clare și să propună un ghid de bune practici pentru protejarea și punerea în valoare a patrimoniului Socolescu. Patrimoniul arheologic, atestat de situri precum cel de la **Târg (PH-I-s-A-16131)**, impune măsuri de protecție stricte în planificare, corelate cu prevederile legale și cu datele din Repertoriul Arheologic Național (RAN), transpuse cartografic.

3.2.2. Utilizarea terenului

Distribuția funcțiunilor în teritoriu, analizată pe baza datelor Corine Land Cover și a ortofotoplanurilor, reflectă o specializare funcțională moștenită din planificarea socialistă, cu o separare rigidă între zonele de locuit, muncă și recreere. Funcțiunea **rezidențială** este dominantă, dar eterogenă, de la zone de locuințe individuale cu densitate redusă la mari ansambluri colective. Funcțiunea **industrială**, concentrată istoric în platforme în sudul și estul orașului, este astăzi parțial disfuncțională, cu vaste suprafețe subutilizate (*brownfields*), reprezentând cea mai mare oportunitate, dar și provocare, pentru regenerare urbană.

Analiză critică: Monofuncționalitatea excesivă a marilor cartiere de locuințe, cauzată de o zonificare rigidă, duce la dependență de transportul motorizat prin creșterea distanțelor de navetă și la o lipsă de vitalitate a spațiilor publice. Conflictele majore apar la interfața dintre zonele industriale active și cele de locuire (ex: **KILO_CAROURILE X13, Yo7, X14, Yo8**). O problemă structurală este distribuția inegală a **spațiilor verzi**, cu un deficit cronic în anumite cartiere.



Rețeaua de **infrastructură majoră** (căi ferate, drumuri naționale), în special în **KILO_CAROURILE X11, Y04 și X12, Y04**, acționează ca o barieră, fragmentând teritoriul și izolând cartiere.

Implicații pentru PUG: RLU va introduce principiul mixității funcționale, încurajând integrarea unor funcțiuni complementare (comerț de proximitate, servicii, birouri mici) în zonele rezidențiale, pentru a reduce deplasările și a crește vitalitatea urbană. PUG va delimita zone prioritare pentru regenerare (ZPRU) în fostele platforme industriale, stimulând investițiile private prin reglementări flexibile, dar condiționate de obiective de interes public (ex: procent minim de spațiu verde, crearea de dotări publice).

3.2.3. Morfologie urbană

Morfologia urbană a Ploieștiului este un amestec de tipologii de țesut, rezultat al evoluției sale istorice neunitare și a presiunilor speculative post-1990. Trama stradală combină o rețea organică în zona centrală cu bulevarde rectilinii și cu tramele ortogonale ale ansamblurilor socialiste. Parcelarul variază de la cel fragmentat și neregulat în zonele istorice, la parcele regulate în cartierele noi.

Analiză critică: Această eterogenitate, deși o sursă de identitate, a dus la discontinuități și rupturi de scară. Intervențiile post-1990, adesea speculative și favorizate de lacune în reglementările anterioare, au ignorat caracterul zonelor, ducând la densificări necontrolate în cartierele de locuințe individuale și la apariția unor clădiri înalte care intră în conflict vizual cu vecinătățile. Calitatea unui mediu urban nu este dată doar de clădirile în sine, ci și de spațiile dintre ele și de modul în care acestea încurajează viața socială. Gehl, Jan, „Viața între clădiri: Utilizarea spațiului public, Island Press, 2011, p. 13. Din această perspectivă, spațiile publice din Ploiești, în special cele din marile ansambluri, sunt slab definite și subutilizate. PUG trebuie să prioritizeze calitatea spațiului dintre clădiri.

Implicații pentru PUG: RLU va institui UTR-uri pe baza caracterului morfologic. Pentru fiecare UTR, se vor stabili reguli de construire adaptate, care să protejeze tipologiile valoroase și să ghideze o dezvoltare coerentă. De exemplu, în cartierele-grădină interbelice, se vor impune retrageri mai mari și regim de înălțime redus pentru a păstra caracterul zonei.

3.2.4. Infrastructură și rețele

Rețeaua de infrastructură majoră, deși asigură funcționalitatea orașului, constituie simultan principala cauză a fragmentării peisajului. Rețeaua feroviară (**liniile M300 și M500**), în special în **KILO_CAROURILE X11, Y04 și X12, Y04**, reprezintă o barieră fizică puternică, secționând cartiere precum Mihai Bravu și Bereasca și limitând permeabilitatea est-vest. Rețeaua rutieră majoră, formată din drumuri naționale (**DN1, DN1A, DN1B**) și centura ocolitoare, are un impact similar, generând poluare fonică și atmosferică și creând un efect de insulă pentru zonele cuprinse în interiorul inelului.

Analiză critică: Deși esențială, infrastructura a fost proiectată într-o logică pur tehnicistă, ignorând impactul asupra peisajului, a comunităților și a conectivității ecologice. Pasajele supraterrane și podurile, deși rezolvă puncte de conflict, au adesea un impact vizual negativ. Rețelele tehnico-edilitare majore (linii de înaltă tensiune, conducte magistrale) creează culoare de protecție care fragmentează și mai mult teritoriul și impun restricții de construire.

Implicații pentru PUG: Este necesară o abordare de **integrare peisagistică a infrastructurii**. PUG trebuie să propună soluții pentru atenuarea impactului:

- Crearea de pasaje pietonale și velo peste/sub căile ferate pentru refacerea legăturilor dintre cartiere.
- Implementarea de perdele de vegetație de-a lungul șoselei de centură pentru a reduce poluarea fonică și vizuală.
- Integrarea coridoarelor de protecție a rețelelor edilitare într-un sistem de spații verzi liniare (trasee de plimbare, piste de biciclete).

3.2.5. Biodiversitate în mediul urban

Biodiversitatea din mediul urban este un indicator direct al calității ecologice a peisajului antropic. În Ploiești, conform datelor din Registrul local al spațiilor verzi, aceasta este susținută în principal de **spațiile verzi**: parcuri, aliniamente stradale, grădini private și cimitire. Parcurile mari, precum Parcul Municipal Vest, funcționează ca insule de biodiversitate, dar sunt izolate. Aliniamentele stradale și fâșiile de vegetație de-a lungul căilor ferate acționează ca niște coridoare, dar sunt adesea discontinue.

Analiză critică: O problemă majoră este calitatea acestor habitate. Managementul spațiilor verzi favorizează adesea peluzele extinse, întreținute intensiv, în detrimentul zonelor cu vegetație nativă,



diversificată și stratificată (arbori, arbuști, plante ierboase), care ar oferi un suport mult mai bun pentru faună și polenizatori. Utilizarea speciilor exotice în detrimentul celor autohtone reduce și mai mult valoarea ecologică. Anumite specii, precum drepneaua neagră (*Apus apus*), depind direct de habitate antropice (cuibăresc în cavitățile clădirilor), iar modernizarea anvelopantă a blocurilor, fără măsuri compensatorii, duce la dispariția locurilor de cuibărit.

Implicații pentru PUG: Este necesară o strategie pentru creșterea biodiversității urbane. RLU poate include reglementări pentru:

1. Promovarea utilizării speciilor native în toate proiectele de amenajare peisagistică, publice și private.
2. Crearea de acoperișuri verzi și pereți verzi, în special în zonele dens construite, prin stimulente urbanistice.
3. Adoptarea unor practici de management ecologic al spațiilor verzi, care să permită dezvoltarea unor zone mai sălbatice, cu valoare ecologică ridicată.
4. Obligatorietatea includerii de soluții pentru protejarea faunei (ex: țigle speciale pentru cuibărit) în proiectele de reabilitare a clădirilor.

Această înțelegere a modului în care activitatea umană modelează biodiversitatea orașului fundamentează tranziția către o viziune sistemică care integrează elementele naturale și antropice.



4. EVIDENȚIEREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR ȘI PRIORITĂȚILE DE INTERVENȚIE

Acest capitol fundamentează diagnoza teritorială a municipiului Ploiești, realizând o tranziție esențială de la descrierea componentelor la o evaluare critică a interacțiunilor, disfuncționalităților și potențialului acestora. În conformitate cu metodologia prezentată, analiza critică nu este un scop în sine, ci un instrument esențial pentru a fundamenta reglementările din Planul Urbanistic General, asigurând un traseu informațional explicit și verificabil de la sursă, la analiză, la interpretare și, în final, la impactul asupra PUG, conform cerințelor de calitate și trasabilitate ale proiectului. Demersul depășește o simplă inventariere, concentrându-se pe identificarea cauzelor sistemice care au modelat peisajul actual și pe evaluarea consecințelor pentru dezvoltarea viitoare a orașului. Fiecare secțiune examinează starea de fapt, o compară cu normele legale și bunele practici în domeniu, și evidențiază implicațiile directe pentru procesul de planificare. Structura capitolului urmează o logică de la general la particular, analizând succesiv disfuncționalitățile majore pentru a construi o imagine integrată și aprofundată a realității urbane. Astfel, fiecare concluzie analitică se transformă într-o premisă pentru reglementare.

4.1. Disfuncționalitățile

Diagnoza peisajului din municipiul Ploiești a identificat patru categorii majore de disfuncționalități structurale, cu un impact cumulat ce afectează în mod direct calitatea mediului urban, sănătatea publică și coerența dezvoltării. Metodologia de identificare s-a bazat pe o analiză multicriterială care a corelat date geospațiale (GIS), ortofotoplanuri recente și o campanie extinsă de observații de teren (realizată în perioada martie-aprilie 2025, pe 12 trasee reprezentative, documentând prin peste 500 de fotografii aspectele cheie), având ca scop nu doar localizarea precisă a problemelor, ci mai ales înțelegerea cauzelor sistemice care le-au generat. Acestea includ:

1. o degradare vizuală generalizată care erodează identitatea orașului;
2. prezența a peste 150 de hectare de terenuri industriale abandonate (brownfields) care fragmentează țesutul urban;
3. conflicte funcționale severe la interfața dintre zonele industriale și cele rezidențiale, cu consecințe asupra calității locuirii;



4. o fragmentare critică a coridoarelor ecologice majore, ce diminuează reziliența ecosistemului urban.

Această secțiune fundamentează necesitatea unor intervenții strategice, cartografiind obiectiv problemele și stabilind baza de cunoștințe pentru propunerile de reglementare din Planul Urbanistic General.

4.1.1. Degradarea vizuală

Poluarea vizuală din municipiul Ploiești este o disfuncționalitate sistemică, rezultată din suprapunerea a trei factori cauzali principali: o publicitate stradală excesivă și neconformă, omniprezența rețelelor aeriene de cabluri și starea avansată de degradare a fațadelor fondului construit. Aceste probleme, deși prezente la nivelul întregului oraș, ating o intensitate critică pe arterele principale de intrare, în special pe Șoseaua Vestului (în KILO\CAROURILE X13, Yo6), și pe axele comerciale majore precum Bulevardul Republicii (KILO\CAROU X10, Yo8), precum și în zona centrală istorică. Analiza sursă a acestei probleme indică o cauzalitate dublă: pe de o parte, lipsa unui cadru normativ local, clar și ferm, care să reglementeze calitatea spațiului public și, pe de altă parte, aplicarea inconsistentă a reglementărilor existente.

Analiză și Interpretare: Impactul acestei disfuncționalități este multidimensional. Din perspectivă economică, o imagine urbană dezordonată și neîngrijită scade atractivitatea orașului pentru investitori, în special în sectorul serviciilor și turismului, și poate contribui la deprecierea valorii proprietăților imobiliare. Din perspectivă socială, calitatea slabă a spațiului public descurajează activitățile pietonale și interacțiunea socială, erodând sentimentul de apartenență și mândrie locală. „Calitatea unui obiect fizic care îi conferă o probabilitate mare de a evoca o imagine puternică în mintea oricărui observator este un ghid esențial pentru construirea unor medii urbane clare și memorabile. Lynch, Kevin; „The Image of the City; The MIT Press; 1960; p. 9. În cazul Ploieștiului, imagibilitatea multor zone este una negativă, dominată de haos vizual.

Volumul excesiv de publicitate stradală (panouri, mesh-uri, firme luminoase) fragmentează perspectivele urbane și maschează arhitectura de suport. Rețelele aeriene de cabluri creează o perdea inestetică deasupra străzilor, degradând în special imaginea zonelor cu valoare istorică. În final, starea precară a fațadelor, atât în fondul istoric, cât și în marile ansambluri de locuințe colective (cu intervenții individuale neunitare), demonstrează lipsa unui management vizual coerent.



Impact PUG: Această diagnoză impune o abordare normativă directă în cadrul Planului Urbanistic General. Implicația fundamentală este elaborarea a trei instrumente complementare, care să devină parte integrantă a reglementărilor locale:

1. PUG va impune elaborarea unui **Regulament Local de Publicitate Stradală**. Acesta va stabili, prin anexe grafice clare, tipurile, dimensiunile, materialele și amplasamentele permise pentru mijloacele de publicitate, diferențiat pe zone de caracter (istoric, comercial, rezidențial).
2. PUG va fundamenta un **program multianual, etapizat, de introducere în subteran a cablurilor**, corelat cu programul de investiții în modernizarea străzilor, având ca prioritate absolută Situl urban Centrul istoric și axele principale.
3. PUG va crea cadrul pentru un **mecanism de sprijinire a reabilitării unitare a fațadelor**, care poate include stimulente fiscale sau co-finanțări pentru asociațiile de proprietari care respectă un paletar cromatic și un ghid de bune practici aprobat la nivel local.

4.1.2. Terenuri degradate

Pe teritoriul municipiului Ploiești au fost identificate, prin analiza ortofotoplanurilor și verificări de teren, trei categorii principale de terenuri degradate, care întrerup continuitatea țesutului urban și generează un impact negativ semnificativ asupra mediului și calității locuirii:

1. situri industriale abandonate (brownfields), cu o concentrare preponderentă în zonele industriale istorice, localizate cu precădere în KILO_CAROURILE X12, Y05, X13, Y05 și X14, Y06;
2. șantiere abandonate, rezultate din proiecte imobiliare eșuate în diverse stadii de execuție;
3. terenuri virane intraurbane (gap sites), parcele rămase neconstruite care fragmentează fronturile stradale.

Analiză și Interpretare: Aceste terenuri reprezintă o moștenire a restructurării industriale post-1990 și a unei planificări urbane reactive, fiind percepute de comunitate ca spații pierdute, focare de insalubritate și surse de insecuritate. Problema fundamentală nu este doar prezența lor fizică, ci complexitatea reconversiei, cauzată de o suprapunere de factori: contaminarea istorică a solului și a pânzei freatice (în cazul brownfield-urilor), situația juridică adesea neclară (litigii, insolvențe) și costurile prohibitive ale lucrărilor de ecologizare și demolare. Consecința directă, la scară urbană, este o subutilizare a unor terenuri valoroase, deja echipate cu infrastructură, și o



presiune nejustificată pentru extinderea orașului în extravilan (urban sprawl), un model de dezvoltare inefficient și costisitor. „Conflictul dintre progresul industrial-tehnologic și degradarea mediului natural necesită o reconciliere urgentă. Bonnefous, Edouard; „Omul sau Natura?; Editura Politică; 1976; p. 10. Reconversia acestor situri este actul central al acestei reconcilierii la scara orașului.

Impact PUG: Diagnoza impune ca PUG-ul să treacă de la o constatare pasivă la o strategie activă de regenerare. Implicația majoră este că PUG va desemna aceste terenuri ca **Zone de Prioritate pentru Regenerare Urbană (ZPRU)**. Pentru aceste zone, PUG va impune elaborarea obligatorie de Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) care să definească un nou regim juridic, economic și tehnic. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va oferi un cadru stimulat, dar condiționat, pentru investitori, incluzând bonusuri de indicatori urbanistici (POT, CUT), cu condiția îndeplinirii unor obiective de interes public: un procent minim de spațiu verde, realizarea de dotări publice și integrarea elementelor de patrimoniu industrial.

4.1.3. Conflicte funcționale

Analiza utilizării terenului a relevat cinci tipologii de conflicte funcționale pe teritoriul municipiului Ploiești, rezultate din amplasarea în proximitate imediată a unor funcțiuni incompatibile. Aceste conflicte degradează calitatea locuirii și generează riscuri pentru sănătatea publică, fiind o consecință directă a unei zonificări istorice rigide și a lipsei de reglementare a zonelor de tranziție. Cel mai sever conflict este cel dintre **Industrie și Locuire**, care atinge un nivel critic în zonele de sud și est, la contactul platformelor industriale active cu cartierele de locuințe, precum cele din KIL0_CAROURILE X13, Yo7 și X14, Yo8. Sursa acestui conflict este persistența unor activități industriale potențial poluante în apropierea zonelor rezidențiale, fără existența unor zone tampon eficiente. Consecințele sunt poluarea atmosferică și fonică, afectând direct calitatea vieții rezidenților.

Analiză și Interpretare: Conform Regulamentului General de Urbanism (RGU) Guvernul României, Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Monitorul Oficial, 1996, prevenirea conflictelor funcționale este un principiu de bază al planificării. Alte tipologii de conflicte identificate includ:



- **Comerț/Servicii vs. Locuire:** Generat de funcțiuni cu program prelungit (cluburi, restaurante) sau care atrag trafic intens, ducând la zgomot nocturn și aglomerarea parcarilor rezidențiale.
- **Infrastructură vs. Locuire:** Coridoarele feroviare fragmentează cartiere, iar proximitatea față de aerodromul Strejnic impune restricții de înălțime și generează disconfort acustic.
- **Funcțiuni Speciale vs. Locuire:** Unități militare, penitenciarul sau cimitirele creează zone de excludere și restricții.
- **Conflicte interne în zonele mixte:** Lipsa unor reguli clare de compatibilitate la nivel de parcelă duce la conflicte de vecinătate.

Impact PUG: Implicația directă pentru Planul Urbanistic General este obligativitatea de a introduce în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) reglementări stricte privind compatibilitățile și zonele de protecție. Pentru conflictul Industrie-Locuire, PUG-ul va impune realizarea obligatorie a unor **perdele de vegetație cu rol de barieră**, cu o lățime minimă de 25 m, la limita dintre UTR-urile industriale și cele rezidențiale. Pentru celelalte conflicte, RLU va detalia o matrice de compatibilități funcționale și va impune condiționări specifice pentru autorizare (ex: studii de impact acustic, programe de funcționare limitate).

4.1.4. Fragmentarea ecologică

Continuitatea rețelei ecologice a Ploieștiului, un element fundamental pentru reziliența urbană, este întreruptă de patru categorii de bariere:

1. infrastructura de transport (căi ferate, șosele);
2. dezvoltarea urbană compactă și continuă;
3. regularizarea și betonarea cursurilor de apă;
4. practici de management inadecvate ale spațiilor verzi.

Aceste bariere transformă sistemul verde într-un arhipelag de insule izolate, reducându-le valoarea ecologică cumulată și diminuând reziliența generală a ecosistemului urban. Problema fundamentală este că principalele coridoare ecologice potențiale — luncile râului Telcajen și ale pârâului Dâmbu — sunt secționate în numeroase puncte critice, precum cele din



KILO_CAROURILE X15, Y07 (traversarea Teleajenului de către infrastructuri) sau X12, Y04 (zona Gării de Sud care fragmentează coridorul Dâmbului), limitându-le sever funcționalitatea.

Analiză și Interpretare: Consecința directă a acestei fragmentări este sărăcirea biodiversității locale și creșterea vulnerabilității orașului la factori de stres precum schimbările climatice. „Prima lege a ecologiei, 'Totul este legat de tot restul', subliniază interconectivitatea sistemică a mediului, o realitate pe care planificarea urbană nu o poate ignora fără a genera consecințe negative. Commoner, Barry; „The Closing Circle: Nature, Man, and Technology; Alfred A. Knopf, Inc.; 1971; p. 33.

Infrastructura de transport reprezintă cea mai importantă barieră. Căile ferate și șoseaua de centură sunt obstacole aproape insurmontabile pentru fauna terestră. Regularizarea pâ râului Dâmbu a transformat un coridor natural într-un canal steril. Managementul spațiilor verzi, care favorizează peluzele extinse în detrimentul vegetației native, reduce valoarea acestora ca habitat.

Impact PUG: Implicația majoră pentru PUG este că PUG va delimita, în planșa de reglementări, o **Rețea Ecologică Municipală (REM)**, incluzând coridoarele și insulele verzi, și va institui un regim de protecție pentru aceasta. RLU va include măsuri concrete de de-fragmentare, precum obligativitatea includerii de pasaje faunistice în proiectele de modernizare a infrastructurii și promovarea plantărilor de legătură între spațiile verzi izolate.



5. PROPUNERI PENTRU REABILITAREA PEISAGISTICĂ A ZONELOR DEGRADATE

Acest capitol fundamentează direcțiile de acțiune pentru reabilitarea zonelor degradate din municipiul Ploiești, articulând un set de scenarii alternative de dezvoltare, strategii de intervenție, un portofoliu de zone prioritare și proiecte pilot. Demersul transpune diagnoza disfuncționalităților într-un cadru normativ-propositiv, menit să transforme vulnerabilitățile peisajului urban în oportunități de regenerare, fundamentând direct reglementările PUG și RLU. Fiecare propunere este ancorată în concluziile analizelor anterioare și vizează creșterea calității vieții și a rezilienței ecologice, în acord cu principiile dezvoltării urbane durabile. Metodologia de formulare a propunerilor este ierarhizată pe patru niveluri de intervenție: prospectiv (scenarii alternative de dezvoltare), strategic, tactic și operațional. Această structură asigură o tranziție logică de la principii generale la acțiuni concrete, oferind administrației publice un instrument flexibil și implementabil pentru managementul transformării urbane.

5.1. Scenarii alternative de dezvoltare peisagistică la nivel macro

Conform Art. 20 alin. (4) lit. e) din Normele metodologice aprobate prin Ordinul nr. 233/2016, un studiu de fundamentare trebuie să cuprindă prognoze, scenarii sau alternative de dezvoltare. Dacă subcapitolele următoare (5.2 strategii, 5.3 portofoliu de zone, 5.4 proiecte pilot) detaliază intervenția specifică, prezentul subcapitol introduce nivelul prospectiv macro: trei traiectorii alternative de evoluție a peisajului municipal pe orizontul de valabilitate al PUG (aproximativ 10 ani, ținta 2035), construite pe ipoteze diferențiate și evaluate comparativ. Scenariile nu sunt predicții, ci instrumente de decizie: ele explicitează consecințele peisagistice ale unor opțiuni de politică urbană, oferind administrației o bază argumentată pentru alegerea direcției strategice. Această abordare răspunde direct observației formulate de Arhitectul-Şef privind necesitatea unor alternative de dezvoltare la nivel macro.

5.1.1. Cadrul metodologic al scenarizării prospective

Construcția scenariilor pornește de la diagnoza din capitolele 3 și 4 și de la un set de parametri de stare măsurati, care funcționează ca punct de plecare comun (anul de referință) pentru toate cele trei traiectorii. Acești parametri-cheie sunt: populația rezidentă de 180.539 de locuitori



(Recensământul Populației și Locuințelor 2021), în scădere cu aproximativ 14% (29.406 locuitori) față de 2011; suprafața de spațiu verde public raportată la locuitor, situată semnificativ sub ținta legală de 26 mp/locuitor stabilită prin OUG 195/2005 și Legea 24/2007; un stoc de peste 150 de hectare de terenuri industriale abandonate (brownfields); fragmentarea critică a coridoarelor ecologice majore (Teleajen, Dâmbu); și un efect de insulă de căldură urbană care generează diferențe de 3-5 grade Celsius în zonele dens construite.

Valoarea actuală a spațiului verde public pe locuitor, estimată pe baza monitorizărilor civice din 2024 la aproximativ 6,9 mp/locuitor, indică un deficit de peste trei ori față de pragul legal. Această valoare urmează a fi confirmată prin Registrul local al spațiilor verzi al municipiului Ploiești, aprobat prin HCL 225/2025, sursă oficială obligatorie a studiului. Indiferent de cifra exactă, ordinul de mărime al deficitului este cert și constituie principalul reper de diferențiere între scenarii.

Metodologic, fiecare scenariu este definit prin patru categorii de ipoteze — demografice, economice, climatice și de guvernanta — și este evaluat prin proiecția unui set comun de indicatori la orizontul 2035. Modelul de analiză spațială folosit este cel al suprapunerii straturilor de informație geospațială pentru identificarea zonelor cu cea mai mare adecvare pentru protecție, respectiv pentru dezvoltare, principiu central al urbanismului ecologic. McHarg, Ian L.; Design with Nature; John Wiley & Sons; 1992. Prioritizarea intervențiilor în cadrul fiecărui scenariu respectă logica potrivit căreia planificarea urbană ajută factorii de decizie să producă un impact progresiv, prin identificarea problemelor presante și alinierea proiectelor prioritare la o viziune de ansamblu. UN-Habitat; Urban Planning for City Leaders, 2nd Edition; 2013.

Un element contraintuitiv, dar determinant pentru toate scenariile, este declinul demografic: scăderea populației cu 14% într-un deceniu reduce presiunea de construire și eliberează, teoretic, rezerve de teren intraurban. Această dinamică transformă regenerarea peisagistică dintr-o constrângere într-o oportunitate strategică, cu condiția existenței voinței politice și a instrumentelor de reglementare adecvate. Diferența dintre scenarii constă tocmai în măsura în care această oportunitate este valorificată.

5.1.2. Scenariul A — Tendințial (continuarea tendințelor actuale)



Ipoteze. Scenariul tendențial (business-as-usual) presupune continuarea dinamicii actuale, fără politici peisagistice proactive: dezvoltare condusă predominant de piață, fără reglementarea fermă a calității spațiului public; absența unui mecanism dedicat de reconversie a terenurilor degradate; menținerea expansiunii rezidențiale difuze la periferie (urban sprawl), în paralel cu subutilizarea terenului intraurban; finanțare publică limitată la întreținerea curentă; capacitate administrativă neconsolidată. Din punct de vedere demografic, declinul continuă, însă fără a fi convertit în rezervă de spațiu verde.

Consecințe peisagistice. În absența unei strategii de infrastructură verde, deficitul de spațiu verde public se menține în jurul valorii actuale (aproximativ 7 mp/locuitor), perpetuând neconformitatea cu Legea 24/2007. Cele peste 150 de hectare de brownfields rămân în mare parte neconvertite, ca focare de insalubritate și insecuritate. Fragmentarea ecologică se accentuează, coridoarele Teleajen și Dâmbu rămânând secționate. Efectul de insulă de căldură urbană se agravează cu aproximativ un grad Celsius suplimentar, în contextul intensificării fenomenelor climatice extreme. Degradarea vizuală continuă să erodeze identitatea orașului. Acest scenariu ratează reconcilierea necesară între progresul tehnico-economic și starea mediului, conflict a cărui rezolvare este, conform literaturii de specialitate, urgentă. Bonnefous, Edouard; „Omul sau Natura?; Editura Politică; 1976; p. 10.

Riscuri. Scenariul A prezintă cel mai ridicat risc de neconformitate legală (sub pragul de 26 mp/locuitor), de respingere a documentațiilor subsecvente și de pierdere a accesului la finanțări europene condiționate de obiective de mediu. Este prezentat aici nu ca opțiune viabilă, ci ca termen de comparație (linia de bază) care cuantifică costul inacțiunii.

5.1.3. Scenariul B — Dezvoltare echilibrată (consolidare graduală)

Ipoteze. Scenariul echilibrat presupune o intervenție publică moderată, dar consecventă: adoptarea reglementărilor de bază privind calitatea spațiului public (regulament de publicitate, ghid de fațade); reconversia etapizată a celor mai accesibile situri brownfield prin parteneriate public-private; implementarea parțială a Rețelei Ecologice Municipale (REM), concentrată pe tronsoanele cu cost redus; finanțare mixtă (buget local plus atragere selectivă de fonduri). Capacitatea administrativă se consolidează gradual.



Consecințe peisagistice. Spațiul verde public pe locuitor crește progresiv către aproximativ 15 mp/locuitor, reducând substanțial — fără a elimina — deficitul. Aproximativ 40% din suprafața brownfield este reconvertită, cu prioritate zonele cu situație juridică clară. Conectivitatea ecologică se ameliorează prin coridoare parțiale, fără a forma încă o rețea continuă. Efectul de insulă de căldură se stabilizează. Calitatea spațiului public se ameliorează punctual, ceea ce este esențial, întrucât viața dintre clădiri este la fel de importantă ca și clădirile în sine, iar calitatea spațiului public influențează direct apariția activităților opționale și sociale care definesc vitalitatea unui oraș. Gehl, Jan; *Life Between Buildings: Using Public Space*; Island Press; 2011; p. 13. Imagibilitatea orașului se redresează în zonele de intervenție, refăcând capacitatea peisajului de a evoca o imagine puternică și coerentă în percepția observatorului. Lynch, Kevin; *The Image of the City*; The MIT Press; 1960; p. 9.

Riscuri. Scenariul B are cea mai bună fezabilitate financiară și cel mai scăzut risc de neimplementare, dar nu atinge integral ținta legală de spațiu verde și nu valorifică pe deplin oportunitatea oferită de declinul demografic. Riscul principal este complacerea într-o ameliorare parțială percepută ca suficientă.

5.1.4. Scenariul C — Regenerare verde-albastră accelerată (vizionar, durabil)

Ipoteze. Scenariul vizionar presupune o intervenție publică amplă și coordonată: instituirea integrală a Rețelei Ecologice Municipale ca element structurant al teritoriului; reconversia agresivă a brownfield-urilor în Zone de Prioritate pentru Regenerare Urbană (ZPRU); introducerea coeficientului de biotop ca indicator urbanistic obligatoriu; valorificarea masivă a fondurilor europene pentru tranziție verde; angajament politic ferm și capacitate administrativă semnificativ întărită. Declinul demografic este convertit deliberat în rezervă de spațiu verde și de reconstrucție ecologică.

Consecințe peisagistice. Spațiul verde public pe locuitor atinge ținta legală de 26 mp/locuitor, prin reconversia brownfield-urilor în parcuri și prin renaturarea coridoarelor hidrografice. Peste 70% din suprafața brownfield este reconvertită. Coridoarele Teleajen și Dâmbu devin axe verzi-albastre continue, refăcând conectivitatea ecologică la scara întregului oraș — o aplicare directă a principiului ecologic potrivit căruia totul este legat de tot restul, pe care planificarea urbană nu îl



poate ignora fără consecințe negative. Commoner, Barry; The Closing Circle: Nature, Man, and Technology; Alfred A. Knopf, Inc.; 1971; p. 33. Efectul de insulă de căldură se reduce cu 1-2 grade Celsius. Reconversia integrează patrimoniul industrial valoros ca ancoră de identitate, recunoscând că orașul însuși este memoria colectivă a comunității sale, asociată cu obiecte și locuri care devin firul conducător al structurii urbane. Rossi, Aldo; The Architecture of the City; The MIT Press; 1982. Acest scenariu este pe deplin aliniat cu obiectivele Convenției Europene a Peisajului, ratificată de România prin Legea 451/2002, privind protecția, gestionarea și amenajarea peisajului ca resursă de interes public.

Riscuri. Scenariul C oferă cel mai mare câștig ecologic, social și identitar, dar implică cel mai ridicat cost și depinde critic de accesul la finanțare nerambursabilă și de capacitatea administrativă de absorbție. Riscul principal este supraangajarea: asumarea unor ținte care depășesc capacitatea reală de execuție, cu efectul demobilizării și al pierderii credibilității.

5.1.5. Matrice comparativă multi-criterială

Tabelul de mai jos sintetizează proiecțiile celor trei scenarii la orizontul 2035, pe nouă criterii de evaluare. Valorile sunt ținte orientative ale fiecărui scenariu (proiecții prospective), nu valori măsurate; ele servesc deciziei comparative, nu predicției.

Criteriu de evaluare (orizont 2035)	A. Tendențial	B. Echilibrat	C. Verde-albastru accelerat
Spațiu verde public (mp/locuitor)	~7 (stagnare, sub prag legal)	~15 (creștere graduală)	≥26 (ținta legală atinsă)
Brownfields reconvertite (din ~150 ha)	sub 15%	~40%	≥70%
Conectivitate ecologică (REM)	fragmentată	coridoare parțiale	rețea continuă funcțională



Insulă de căldură urbană	aggravare (+1°C)	stabilizare	reducere (−1...−2°C)
Identitate vizuală / imagibilitate	erodare continuă	ameliorare punctuală	consolidare (ZCP + patrimoniu industrial)
Suprafață impermeabilizată	creștere	menținere	reducere (coeficient de biotop)
Fezabilitate financiară	ridicată (cost minim, pasiv)	medie	scăzută (necesită fonduri UE)
Risc de neconformitate / respingere	ridicat (sub Legea 24/2007)	scăzut	mediu (depinde de capacitatea administrativă)
Reziliență climatică	scăzută	medie	ridicată

Lectura matricei evidențiază o gradație clară: scenariul A eșuează pe aproape toate criteriile de mediu și de conformitate, scenariul B asigură o ameliorare reală și sigură, iar scenariul C atinge integral obiectivele, cu costul și riscul de execuție cele mai ridicate.

5.1.6. Scenariul recomandat și fundamentarea opțiunii strategice

Scenariul recomandat este o traiectorie hibridă: dezvoltare echilibrată ca bază realistă (scenariul B), cu tranziție progresivă și asumată către regenerarea verde-albastră accelerată (scenariul C). Concret, municipiul adoptă imediat instrumentele de reglementare cu cost redus și impact ridicat (coeficient de biotop, regulament de publicitate, protecția coridoarelor), construiește etapizat Rețeaua Ecologică Municipală și condiționează reconversia brownfield-urilor de obiective publice, accelerând ritmul pe măsura consolidării capacității administrative și a atragerii fondurilor europene. Această opțiune reflectă logica prioritizării progresive: identificarea problemelor presante și alinierea proiectelor la o viziune de ansamblu realizabilă în trepte. UN-Habitat; Urban Planning for City Leaders, 2nd Edition; 2013.



Fundamentarea opțiunii. Trei argumente susțin scenariul hibrid B→C. Primul, de oportunitate: declinul demografic de 14% eliberează teren intraurban, făcând ținta de 26 mp/locuitor accesibilă fără presiune de expansiune, dacă rezerva este captată prin reglementare. Al doilea, de fezabilitate: pornirea de la baza echilibrată evită supraangajarea, iar accelerarea condiționată de capacitatea reală menține credibilitatea planului. Al treilea, de conformitate: traiectoria atinge ținta legală de spațiu verde și obiectivele de mediu, reducând riscul de respingere a documentațiilor și de pierdere a finanțărilor.

Continuitate cu restul capitolului. Scenariul recomandat nu rămâne o opțiune abstractă: el este operaționalizat direct prin instrumentele detaliate în subcapitolele următoare. Strategiile de intervenție (subcap. 5.2) constituie nivelul strategic al scenariului hibrid; portofoliul de zone pentru reconstrucție ecologică (subcap. 5.3) reprezintă nivelul tactic; iar proiectele pilot — Parc Industrial Regenerat, Dâmbul Viu, Inima Cartierului (subcap. 5.4) — sunt nivelul operațional, demonstrativ, prin care scenariul recomandat este testat și validat la scară locală înainte de generalizare. Astfel, cele patru subcapitole ale Capitolului 5 formează un lanț coerent prospectiv → strategic → tactic → operațional, garantând trasabilitatea de la viziunea macro la intervenția concretă.

5.2. Strategii de intervenție pentru reabilitarea peisagistică

Reabilitarea peisagistică a zonelor degradate din municipiul Ploiești necesită o abordare multifuncțională, cu strategii adaptate la natura specifică a fiecărei disfuncționalități identificate în capitolul anterior. Strategiile prezentate mai jos devin directive pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și pentru portofoliul de investiții al PUG. Setul de intervenții propuse este complementar și, aplicat coerent, poate contribui la regenerarea sistemică a țesutului urban, transformând vulnerabilitățile în active pentru dezvoltare, asigurând un cadru de acțiune predictibil și eficient.

5.2.1. Strategia 1: Controlul degradării vizuale și creșterea calității arhitecturale

Degradarea vizuală, cauzată de publicitatea excesivă, rețelele aeriene de cabluri și starea precară a fațadelor, afectează negativ imaginea orașului, în special pe arterele principale precum Șoseaua Vestului, Bulevardul Republicii și în zona centrală istorică. Problema este sistemică, rezultând din



lipsa unor reglementări clare și aplicarea inconsistentă a celor existente. Consecința directă este o imagine urbană dezordonată, care scade valoarea proprietăților și descurajează investițiile. PUG va transpune aceste acțiuni în reglementări obligatorii prin RLU și programe de investiții.

1. **Elaborarea unui Regulament Local de Publicitate Stradală:** Acesta va limita dimensiunile, numărul și amplasarea panourilor și va impune standarde de calitate estetică. Conform Legii nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, regulamentul devine anexă obligatorie la RLU. Regulamentul va stabili zone de protecție vizuală în jurul monumentelor istorice și în perimetrul Sitului urban Centrul istoric (PH-II-s-B-16266), unde publicitatea va fi drastic restricționată.
2. **Implementarea unui program multianual de introducere în subteran a cablurilor:** Programul se va corela cu planul de investiții în modernizarea infrastructurii stradale și se va concentra prioritar pe Situl urban Centrul istoric și pe Bulevardul Independenței. Finanțarea va fi asigurată printr-un mecanism mixt (buget local, contribuția operatorilor de rețele). Programul va fi inclus în portofoliul de proiecte prioritare al PUG.
3. **Crearea unui mecanism de sprijin financiar pentru reabilitarea unitară a fațadelor:** Acest mecanism va viza în special ansamblurile de locuințe colective și clădirile din zonele construite protejate. RLU va permite implementarea unui astfel de mecanism, care va fi detaliat printr-o hotărâre de consiliu local ulterioară. Sprijinul va fi condiționat de respectarea unui paletar cromatic și a unui ghid de bune practici, aprobat prin Hotărâre de Consiliu Local, pentru a asigura coerența estetică.

5.2.2. Strategia 2: Reconversia funcțională inteligentă a terenurilor degradate

Prezența siturilor industriale abandonate (brownfields) reprezintă o provocare majoră, dar și cea mai importantă oportunitate de dezvoltare din interiorul orașului. Strategia de reconversie este una etapizată și flexibilă, conformă cu principiul orașului productiv din Noua Cartă de la Leipzig. RLU va condiționa orice dezvoltare în aceste zone de elaborarea și aprobarea unui PUZ de regenerare urbană. Prima etapă constă în evaluarea gradului de contaminare și realizarea lucrărilor de ecologizare, o condiție obligatorie pentru orice reutilizare. A doua etapă vizează o reconversie funcțională mixtă. Funcțiunile posibile includ:



- Parcuri tehnologice și științifice;
- Centre de afaceri și servicii;
- Ansambluri rezidențiale mixte, cu o componentă obligatorie de dotări publice (școli, grădinițe);
- Parcuri publice și facilități de agrement.

O componentă esențială a strategiei este păstrarea și integrarea elementelor de patrimoniu industrial cu valoare identitară (coșuri de fum, hale cu structuri metalice valoroase). RLU va include un articol dedicat stimulentele urbanistice (bonusuri CUT/POT) pentru proiectele de reconversie, condiționate de respectarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) care să garanteze calitatea intervenției și un procent minim de 30% spațiu verde.

5.2.3. Strategia 3: Crearea de zone tampon și reglementarea compatibilităților

Conflictele funcționale, în special cel dintre zonele industriale active și cele rezidențiale din sudul și estul orașului, necesită o strategie de atenuare a impactului. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va delimita și reglementa zonele tampon plantate, cu rol de barieră fonică și de filtru pentru poluarea aerului. Lățimea acestor perdele de vegetație va fi de minimum 25 de metri și va fi impusă ca o condiție pentru autorizarea oricăror noi dezvoltări la interfața dintre funcțiunile incompatibile. Regulamentul va introduce, de asemenea, condiții mai stricte privind distanțele minime și va defini, printr-o matrice de compatibilități funcționale ca anexă normativă, o listă clară de activități permise sau interzise în zonele mixte, conform prevederilor din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996. Pentru conflictele generate de infrastructura de transport, strategia vizează atenuarea impactului prin instalarea de panouri fonoabsorbante de-a lungul coridoarelor feroviare și prin crearea de pasaje care să refacă legăturile pietonale și velo între cartiere.

5.2.4. Strategia 4: Refacerea conectivității ecologice prin crearea unei rețele verzi-albastre

Fragmentarea ecologică este o vulnerabilitate critică, iar strategia fundamentală pentru contracararea sa este refacerea conectivității. PUG va defini și delimita Rețeaua Ecologică

Municipală (REM) ca element structurant al teritoriului. Aceasta implică o abordare la scara întregului oraș, bazată pe următoarele direcții de acțiune:

1. **Reconstrucția ecologică a coridoarelor hidrografice:** Malurile râului Teleajen și ale pârâului Dâmbu vor fi renaturate și transformate în axe continue de biodiversitate și recreere, conform principiilor, cu respectarea obligatorie a zonelor de protecție conform Legii Apelor nr. 107/1996.
2. **Valorificarea coridoarelor de infrastructură:** Fâșiile de teren adiacente căilor ferate vor fi plantate cu aliniamente de arbori, creând coridoare verzi liniare și trasee pentru mobilitate alternativă. PUG va delimita aceste coridoare ca zone cu funcțiune de spațiu verde de protecție.
3. **Crearea de pași de trecere (O):** Amenajarea de mici parcuri (pocket parks) și scuaruri în zonele deficitare va crește permeabilitatea ecologică a țesutului urban. Viața dintre clădiri este la fel de importantă ca și clădirile în sine, iar calitatea spațiului public influențează direct apariția activităților opționale și sociale, care definesc vitalitatea unui oraș. Gehl, Jan, „Viața între clădiri: Utilizarea spațiului public, Island Press, 2011, p. 13.

Această rețea nu doar că susține biodiversitatea, ci contribuie la ameliorarea microclimatului și creează rute atractive pentru mobilitatea nemotorizată, susținând viziunea unui oraș ecologic.

5.3. Portofoliu preliminar de zone pentru reconstrucție ecologică

Pe baza strategiilor definite anterior, a fost conturat un portofoliu de patru categorii de zone cu potențial ridicat pentru proiecte de reconstrucție ecologică și regenerare urbană. Aceste zone, selectate pe baza analizei disfuncționalităților, reprezintă priorități tactice pentru investițiile publice și private și vor fi detaliate în Planșa de Sinteză Peisagistică.

- **Coridorul râului Teleajen:** Zona situată la limita estică a municipiului, cu precădere în **KILO_CAROURILE X15, Y07 până la X15, Y10**, are potențialul de a deveni un parc natural periurban, o axă majoră a infrastructurii verzi la nivel metropolitan. Propunerea vizează reconstrucția ecologică a malurilor, plantarea de vegetație specifică de luncă și amenajarea de trasee de recreere (pietonale, velo), transformând o zonă marginală într-un activ strategic pentru oraș.
- **Coridorul pârâului Dâmbu:** Traversând orașul de la nord la sud, acest coridor este puternic fragmentat. Propunerea include reconstrucția sa secvențială, începând cu

tronsoanele unde spațiul permite renaturarea malurilor și crearea de micro-parcuri liniare. Zonele prioritare pentru intervenție sunt cele de la intrarea în oraș dinspre nord și tronsoanele din zonele rezidențiale, de exemplu în **KILO_CAROU X12, Yo8**, unde impactul asupra calității vieții ar fi maxim.

- **Zonele brownfield din sudul și estul orașului:** Platformele industriale dezafectate sau subutilizate, localizate în **KILO_CAROURILE X12, Yo5, X13, Yo5 și X14, Yo6**, reprezintă cea mai mare rezervă de teren pentru dezvoltare și pentru crearea de noi parcuri publice de mari dimensiuni. Acestea sunt desemnate ca zone prioritare pentru proiecte de regenerare urbană pe scară largă, cu direcții de reconversie mixte.
- **Coridoarele feroviare:** Fâșiile de teren adiacente căilor ferate (M300, M500), în special cele care traversează zone rezidențiale, precum cele din **KILO_CAROURILE X11, Yo7 și X12, Yo9**, sunt incluse ca oportunități de a crea coridoare verzi liniare prin plantări și amenajarea de piste pentru biciclete, contribuind la creșterea conectivității ecologice și a mobilității alternative.

5.4. Proiecte pilot pentru regenerare urbană

Pentru a demonstra fezabilitatea și beneficiile strategiilor de reabilitare, se propun trei proiecte pilot sub formă de **fișe de operațiuni urbane**. Aceste concepte de intervenție, detaliate conform cerințelor, pot fi dezvoltate în studii de fezabilitate și implementate pe termen scurt sau mediu, funcționând ca exemple de bune practici și catalizatori pentru transformări la scară mai largă.

Fișă de Operațiune Urbană 1: Parc Industrial Regenerat

- **Tip Operațiune:** Regenerare urbană a unui sit brownfield.
- **Localizare (GRILA TKHC):** **KILO_CAROU X13, Yo5**, **HECTA_CAROURI** selectate în funcție de studii de fezabilitate.
- **Obiectiv:** Transformarea unui teren poluat și abandonat într-un parc de afaceri modern și sustenabil, care să funcționeze ca un model de reconversie ecologică și economică, integrând o componentă semnificativă de spațiu verde public.
- **Concept / Descriere:** Proiectul presupune demolarea selectivă a construcțiilor fără valoare, ecologizarea terenului și păstrarea unor elemente de patrimoniu industrial (un coș de fum, o hală cu structură valoroasă) ca ancore de identitate. Orașul însuși este memoria



colectivă a poporului său; această memorie este asociată cu obiecte și locuri, devenind firul conducător al întregii structuri urbane. Rossi, Aldo, „The Architecture of the City, The MIT Press, 1982. Noul ansamblu va include clădiri de birouri cu standarde nZEB+, spații de co-working, servicii și un parc de minim 30% din suprafață, deschis publicului, care să funcționeze ca zonă tampon față de cartierele rezidențiale.

- **Impact peisagistic:** Eliminarea unui focar de degradare, crearea unui nou pol de dezvoltare economică, creșterea suprafeței de spațiu verde și consolidarea identității industriale a orașului prin valorificare.
- **Implicații PUG:** PUG va delimita această zonă ca **Zonă de Prioritate pentru Regenerare Urbană (ZPRU)**, cu obligativitatea elaborării unui PUZ. RLU va permite un regim de construire stimulat, permițând un CUT majorat cu 15%, condiționat de obiectivele publice menționate.

- **Pași de implementare (preliminar):**

1. Realizarea studiului de fezabilitate și a auditului de mediu.
2. Organizarea unui concurs internațional de soluții de urbanism.
3. Atragerea de investitori și structurarea unui parteneriat public-privat.
4. Elaborarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ).
5. Execuția etapizată a infrastructurii și a lucrărilor de ecologizare.

- **Surse de finanțare posibile:** Fonduri europene (Programul Operațional Dezvoltare Durabilă), parteneriat public-privat, buget local (co-finanțare infrastructură).

Fișă de Operațiune Urbană 2: Dâmbul Viu

- **Tip Operațiune:** Reconstrucție ecologică a unui coridor hidrografic.
- **Localizare (GRILA TKHC):** KILO_CAROU X12, Yo8, pe un tronson de râu care traversează o zonă rezidențială densă.
- **Obiectiv:** Renaturarea unui segment de râu canalizat pentru a reface funcțiile ecologice, a îmbunătăți calitatea apei și a crea un spațiu public de recreere atractiv și accesibil pentru comunitate.



- **Concept / Descriere:** Intervenția va include eliminarea dalelor de beton de pe maluri și înlocuirea lor cu tehnici de bioinginerie (fascine, saltele de bioretenție), plantarea de vegetație specifică de luncă pentru stabilizarea malurilor și crearea de micro-habitate. Se vor amenaja alei pietonale, podețe și zone de ședere. Calitatea apei va fi îmbunătățită prin crearea unor mici zone umede artificiale care să funcționeze ca filtre biologice.
- **Impact peisagistic:** Transformarea unui canal tehnic într-un coridor verde-albastru vibrant, creșterea biodiversității, ameliorarea microclimatului și oferirea unui nou spațiu de promenadă și relaxare pentru comunitate.
- **Implicații PUG:** PUG va delimita această zonă ca parte a **Rețelei Ecologice Municipale (REM)**, cu regim de protecție strict. Orice intervenție în zonă va fi condiționată de respectarea principiilor de reconstrucție ecologică.
- **Pași de implementare (preliminar):**
 1. Realizarea studiului hidrologic și de fezabilitate.
 2. Elaborarea proiectului tehnic de execuție.
 3. Obținerea avizelor necesare (Apele Române, Mediu).
 4. Execuția lucrărilor de renaturare și amenajare.
 5. Implementarea unui program de monitorizare ecologică post-implementare.
- **Surse de finanțare posibile:** Fonduri europene (programe de mediu și adaptare la schimbări climatice), buget local.

Fișă de Operațiune Urbană 3: Inima Cartierului

- **Tip Operațiune:** Revitalizarea unui spațiu public inter-bloc.
- **Localizare (GRILA TKHC):** KILO_CAROU X11, Y11, într-un spațiu amplu, nedefinit, dintre blocurile unui mare ansamblu de locuințe din cartierul Nord.
- **Obiectiv:** Transformarea unui spațiu dominat de parări improvizate și alei degradate într-un spațiu public multifuncțional, sigur și atractiv, care să servească nevoile comunității locale și să întărească coeziunea socială.



- **Concept / Descriere:** Proiectul va propune o reorganizare a spațiului prin delimitarea clară a zonelor de parcare, crearea de zone de joacă pentru diverse grupe de vârstă, terenuri de sport, grădini comunitare și zone de relaxare cu mobilier urban de calitate. Se va acorda o atenție specială plantării de arbori și arbuști pentru umbră și confort termic. Procesul de proiectare va implica activ comunitatea locală, conform principiilor de co-creare din Noua Cartă de la Leipzig. Cel mai important lucru într-un spațiu public este existența locurilor unde oamenii pot să stea. Oamenii atrag alți oameni. Whyte, William H., „The Social Life of Small Urban Spaces, The Conservation Foundation, 1980, p. 28.
- **Impact peisagistic:** Creșterea calității locuirii, întărirea coeziunii sociale, îmbunătățirea microclimatului local și crearea unei identități pentru un spațiu anterior anonim.
- **Implicații PUG:** PUG va delimita această zonă ca **Zonă prioritară de intervenție în spațiul public**. RLU va putea impune standarde de calitate pentru amenajarea spațiilor comune la recepția noilor ansambluri rezidențiale.
- **Pași de implementare (preliminar):**
 1. Organizarea unui proces de consultare publică și design participativ.
 2. Elaborarea temei de proiectare pe baza rezultatelor consultării.
 3. Realizarea proiectului tehnic și a detaliilor de execuție.
 4. Organizarea licitației publice pentru execuția lucrărilor.
 5. Execuția și recepția lucrărilor.
- **Surse de finanțare posibile:** Buget local, fonduri europene (Axa de Dezvoltare Urbană a Programului Operațional Regional).

Aceste propuneri, de la strategii la proiecte pilot, formează un cadru integrat și acționabil pentru transformarea peisagistică a municipiului Ploiești. Ele demonstrează că regenerarea urbană nu este un scop în sine, ci un mijloc de a crea un oraș mai rezilient, mai echitabil și mai atractiv, în care calitatea vieții și identitatea locală sunt pilonii centrali ai dezvoltării. Transpunerea acestora în PUG și RLU va asigura un parcurs coerent și predictibil pentru viitor.



6. CONCLUZII ȘI SINTEZĂ

Acest capitol final sintetizează demersul și stabilește condițiile de viabilitate pentru soluțiile propuse, definind operațiunile urbane și reglementările preliminare care vor fi transpuse în Planul Urbanistic General, asigurând astfel tranziția de la analiză la acțiune. Această sinteză nu este o recapitulare, ci o reafirmare a traseului informațional explicit și verificabil care conectează sursa datelor, analiza, interpretarea și impactul final asupra PUG, respectând astfel cerințele de calitate și trasabilitate ale proiectului.

6.1. Sinteza concluziilor diagnozei

Analiza critică a peisajului municipiului Ploiești relevă o dualitate fundamentală: o moștenire industrială puternică, sursă de identitate, dar și de zone brownfield extinse, și un cadru natural valoros, dar fragmentat și marginalizat. Planul Urbanistic General trebuie să gestioneze tensiunea inherentă dintre orașul-mașină moștenit și orașul-grădină potențial prin instrumente normative clare, precum Zonele de Prioritate pentru Regenerare Urbană (ZPRU) și coridoarele ecologice.

Rețeaua ecologică a orașului este extrem de fragmentată. Coridoarele hidrografice (pârâul Dâmbu și râul Teleajen) sunt artificializate și întrerupte de bariere de infrastructură (căi ferate M300/M500, șoseaua de centură). PUG trebuie să impună refacerea conectivității ecologice ca o prioritate absolută.

Peisajul construit este eterogen, cu zone valoroase precum Situl urban Centrul istoric (PH-II-s-B-16266), dar și cu areale extinse afectate de degradare vizuală. Implicația imperativă pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este instituirea de reguli stricte pentru Zonele Construite Protejate (ZCP), definirea de zone tampon obligatorii pentru atenuarea conflictelor funcționale și limitarea fermă a extinderii intravilanului, pentru a combate expansiunea urbană difuză.

6.2. Condiții care asigură viabilitatea soluțiilor propuse în cadrul studiului

Succesul implementării viziunii strategice și a propunerilor detaliate în prezentul studiu, precum și în Planul Urbanistic General (PUG) pe care îl fundamentează, este condiționat de un set de condiții obligatorii pentru un PUG legal și implementabil. Acești factori de viabilitate transcend simpla corectitudine tehnică a soluțiilor și ancorează procesul de planificare în realitatea juridică, administrativă, financiară, tehnică și socială. Asigurarea acestor condiții este esențială pentru a



transforma PUG-ul dintr-un document teoretic într-un instrument de management urban eficient și legitim. Următoarele directive definesc aceste pre-condiții:

1. PUG va demonstra conformitatea cu Legea 350/2001 și PATN. RLU va conține exclusiv reglementări clare și executorii.
2. PUG va include, ca parte a strategiei, un plan de consolidare a capacității administrative și va impune crearea unei platforme GIS publice.
3. PUG va include o strategie de finanțare a proiectelor prioritare și va introduce în RLU mecanisme de stimulare a investițiilor private.
4. RLU va impune obligativitatea realizării studiilor de specialitate ca parte a documentației pentru autorizare.
5. PUG va fi adoptat doar după un proces de consultare publică real și va fi susținut de un angajament politic pe termen lung.

6.2.1. Viabilitatea Juridică și Normativă

Viabilitatea juridico-normativă reprezintă condiția fundamentală, non-negociabilă, a oricărei documentații de urbanism. Toate propunerile, de la delimitarea zonelor funcționale la regulile specifice din Regulamentul Local de Urbanism (RLU), trebuie să fie în perfectă consonanță cu cadrul legislativ superior, asigurând legalitatea și caracterul executoriu al planului. Această dimensiune garantează că PUG-ul nu este doar un document de viziune, ci un act administrativ cu forță juridică, opozabil terților.

- **Conformitatea cu legislația ierarhic superioară:** Propunerile PUG trebuie să respecte cu strictețe prevederile actelor normative de rang superior. Legea fundamentală în domeniu este Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul Parlamentul României; Legea nr. 350/2001; Monitorul Oficial, Partea I, nr. 373; 10 iulie 2001, care statuează principiile dezvoltării durabile. De asemenea, este obligatorie corelarea cu Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național (PATN) - Secțiunea a III-a - zone protejate Parlamentul României; Legea nr. 5/2000; Monitorul Oficial, Partea I, nr. 152; 12 aprilie 2000. Legislația sectorială, precum cea din domeniul protecției mediului (OUG 195/2005), apelor (Legea 107/1996), monumentelor



istorice (Legea 422/2001) și spațiilor verzi (Legea 24/2007), impune constrângeri și condiționări specifice.

- **Claritatea și caracterul executoriu al reglementărilor:** Impactul pentru PUG este o *obligație* de a utiliza un limbaj juridic precis, de a defini clar toți termenii utilizați și de a evita formulările generale. Regulamentul Local de Urbanism (RLU), ca piesă centrală a PUG, trebuie să conțină reglementări clare, neechivoce și direct aplicabile.
- **Corelarea cu documentațiile de rang superior:** Este imperativă asigurarea compatibilității PUG cu Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Prahova (aprobat în 2012) și cu strategiile la nivel metropolitan, precum Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) (aprobată în 2015) și Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) (aprobat în 2016).

Respectarea riguroasă a procedurilor administrative, în special cele privind informarea și consultarea publicului, este o condiție esențială pentru a preveni anularea PUG în instanță.

6.2.2. Viabilitatea Instituțională și Procedurală

Capacitatea administrativă a Primăriei Municipiului Ploiești de a implementa, monitoriza și impune respectarea PUG este la fel de importantă ca și calitatea documentului în sine. Fără o structură instituțională adecvată și proceduri eficiente, PUG-ul riscă să rămână un document fără aplicabilitate practică.

- **Capacitatea instituțională consolidată:** Este necesară existența unei structuri de specialitate în cadrul primăriei (ex: Direcția de Urbanism) cu personal suficient și calificat. PUG va recomanda explicit înființarea unei Comisii pentru Calitatea Arhitecturală și Urbană, un organism consultativ format din specialiști independenți.
- **Proceduri clare și transparente:** Fluxurile de avizare și autorizare trebuie să fie optimizate și digitalizate. Crearea unei platforme GIS publice, care devine anexă obligatorie și opozabilă a PUG, unde cetățenii și investitorii pot consulta online reglementările, este o condiție esențială.
- **Mecanisme eficiente de control:** Disciplina în construcții este crucială. RLU va include un capitol distinct de sancțiuni pentru nerespectarea reglementărilor, în conformitate cu legislația în vigoare, pentru a consolida capacitatea de control.



6.2.3. Viabilitatea Financiară și Economică

Implementarea proiectelor strategice propuse prin PUG depinde critic de existența și alocarea strategică a resurselor financiare. Această dimensiune asigură că viziunea planului este ancorată în realitatea economică.

- **Identificarea și atragerea surselor de finanțare:** Este necesară o strategie proactivă pentru a accesa fonduri nerambursabile (europene, naționale). PUG va include o strategie de finanțare a proiectelor prioritare.
- **Capacitatea bugetului local:** Bugetul local trebuie să asigure co-finanțarea necesară pentru proiectele cu finanțare externă și finanțarea integrală pentru proiectele de întreținere.
- **Stimularea investițiilor private:** PUG va introduce mecanisme de stimulare a investițiilor private, precum bonusuri urbanistice condiționate de asumarea unor obligații de interes public, pentru a atrage capital privat în proiectele de regenerare urbană.

6.2.4. Viabilitatea Tehnică

Soluțiile propuse prin PUG trebuie să fie fezabile din punct de vedere tehnic și implementabile în contextul specific al Ploieștiului.

- **Fundamentarea pe studii de specialitate:** Toate propunerile majore trebuie validate prin studii de fezabilitate și proiecte tehnice detaliate. RLU va impune obligativitatea realizării acestor studii ca parte a documentației pentru autorizarea construirii.
- **Etapizarea implementării:** Proiectele de anvergură vor fi împărțite în etape fezabile, cu un calendar realist și livrabile măsurabile pentru fiecare fază.
- **Capacitatea de execuție:** Este necesar să existe pe piața locală sau regională operatori economici capabili să execute lucrările propuse, în special cele care implică tehnologii specializate.

6.2.5. Viabilitatea Socială și Politică

Legitimitatea și succesul pe termen lung al PUG depind de acceptarea sa de către comunitate și de existența unui sprijin politic constant, care să depășească ciclurile electorale.



- **Acceptarea publică și participarea cetățenilor:** Un proces de consultare publică real, transparent și incluziv este o etapă obligatorie și fundamentul legitimității PUG, conform Legii 350/2001. Propunerile PUG trebuie să răspundă nevoilor și aspirațiilor comunității.
- **Voința politică:** Implementarea unui PUG necesită un consens politic larg și un angajament ferm din partea tuturor factorilor de decizie pentru a asigura continuitatea implementării.
- **Concilierea intereselor:** PUG trebuie să ofere un cadru echitabil care să concilieze interesele diverse, prioritizând interesul general pe termen lung al comunității.

6.3. Recomandări strategice și integrarea în PUG

Planul Urbanistic General trebuie să devină instrumentul principal de implementare a viziunii unui Ploiești verde, conectat și rezilient. Recomandările strategice, derivate din diagnoza peisajului, se transpun direct în reglementări și proiecte prioritare, menite să ghideze transformarea orașului în mod coerent și sustenabil.

1. **Consolidarea infrastructurii verzi ca element structurant:** PUG va institui o Rețea Ecologică Municipală (REM) cu regim de protecție strict, incluzând spațiile verzi publice, coridoarele hidrografice și cele feroviare. RLU va condiționa noile dezvoltări de contribuția la această rețea, prin obligativitatea creării de legături verzi. Se va introduce coeficientul de biotop ca indicator urbanistic obligatoriu.
2. **Prioritizarea regenerării urbane a zonelor brownfield:** PUG va delimita Zone de Prioritate pentru Regenerare Urbană (ZPRU) în fostele platforme industriale și va impune elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale dedicate. RLU va oferi stimulente, precum un Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) majorat, pentru investitorii care dezvoltă proiecte în aceste zone.
3. **Creșterea calității spațiului construit:** PUG va adopta, ca anexă la RLU, un Ghid de Design Urban și Arhitectural cu orientări calitative obligatorii. RLU va conține un capitol dedicat regulilor stricte privind publicitatea, cablurile aeriene și intervențiile pe fațade. Se vor delimita Unități Teritoriale de Referință (UTR) pe baza caracterului morfologic, cu reglementări specifice.

6.4. Monitorizare, evaluare și etape viitoare



Aprobarea PUG inițiază un proces continuu de implementare și adaptare. Se instituie un cadru de monitorizare bazat pe indicatori de performanță peisagistică, măsurați periodic, ale căror rezultate vor fi publicate într-un raport anual privind starea peisajului, asigurând transparența și permițând ajustarea politicilor urbane.

- **Monitorizare:** Se va implementa un sistem bazat pe indicatori precum Suprafața de spațiu verde public pe locuitor, Lungimea coridoarelor ecologice reabilite sau Suprafața de teren 'brownfield' reconvertită, măsurați la fiecare 2 ani.
- **Evaluare:** Se va realiza o evaluare intermediară a PUG la 5 ani pentru a verifica gradul de implementare și a opera ajustări minore. La finalul perioadei de valabilitate de 10 ani, se va realiza o evaluare completă pentru a fundamenta actualizarea.
- **Etape viitoare:** Includ elaborarea documentațiilor subsecvente (PUZ-uri pentru zonele prioritare) și integrarea criteriilor de calitate peisagistică în toate politicile municipale, consolidând departamentul de urbanism și peisagistică din cadrul primăriei.

6.5. Proiectarea Operațiunilor Urbane

Operațiunile urbane constituie instrumentele tactice fundamentale ale planului de acțiune, fiind definite ca seturi de intervenții integrate, delimitate spațial și funcțional, menite să atingă un obiectiv specific al Planului Urbanistic General. Fiecare operațiune propusă derivă direct dintr-o problemă identificată în diagnoză, asigurând o legătură directă și trasabilă între analiză și propunere, conform traseului informațional obligatoriu: sursă → analiză → interpretare → impact PUG. Pentru a demonstra fezabilitatea și beneficiile strategiilor de reabilitare a peisajului din Ploiești, se propun următoarele operațiuni urbane pilot, detaliate sub formă de fișe de proiect. Aceste concepte de intervenție, odată dezvoltate în studii de fezabilitate, pot fi implementate pe termen scurt sau mediu, funcționând ca exemple de bune practici și catalizatori pentru transformări urbane la scară mai largă, contribuind la atingerea viziunii unui oraș verde, conectat și rezilient. Operațiunile urbane sunt detaliate în cap. 5.4.



7. GLOSAR

Acest glosar definește termenii cheie, acronimele și conceptele specializate utilizate în cadrul Studiului Peisagistic, funcționând ca un instrument normativ esențial pentru a asigura o înțelegere unitară, precisă și neechivocă a limbajului tehnic și a reglementărilor. Fiecare termen este prezentat nu doar ca o simplă definiție, ci și prin prisma relevanței sale operaționale în contextul Planului Urbanistic General (PUG) al municipiului Ploiești.

Capitolul funcționează ca un instrument de referință esențial pentru toți actorii implicați în procesul de planificare, de la specialiști și avizatori la publicul larg, contribuind la claritatea și transparența documentației. Structura alfabetică facilitează consultarea rapidă, iar explicarea impactului fiecărui concept asupra PUG asigură un traseu informațional transparent și auditabil, de la sursă la reglementare, consolidând coerența și aplicabilitatea întregului demers de planificare.

7.1. Termeni și acronime

ANCPI (Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară):

- **Definiție:** Instituția publică centrală responsabilă cu gestionarea sistemului integrat de cadastru și publicitate imobiliară din România.
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** ANCPI reprezintă sursa primară și oficială pentru datele geospațiale fundamentale ale PUG, incluzând suportul topografic, limitele unităților administrativ-teritoriale și datele privind proprietatea. Calitatea și actualitatea datelor furnizate de ANCPI (ortofotoplanuri, planuri cadastrale) sunt critice pentru acuratețea analizelor și pentru caracterul executoriu al reglementărilor propuse în PUG.

Brownfield:

- **Definiție:** Termen internațional consacrat care descrie un teren industrial, comercial sau instituțional abandonat, subutilizat sau potențial contaminat, dar care prezintă un potențial semnificativ de reconversie și regenerare urbană.
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** Identificarea și cartografierea zonelor brownfield din Ploiești (ex: KILO_CAROURILE X12, Y05, X13, Y05) este un pilon al strategiei PUG. Aceste zone reprezintă principala resursă de teren pentru o dezvoltare compactă, limitând

expansiunea urbană. PUG-ul le definește ca **ZPRU (Zone de Prioritate pentru Regenerare Urbană)**, stabilind un cadru normativ stimulatoriu pentru reconversia lor.

Coefficient de Biotop:

- **Definiție:** Un indicator urbanistic inovator care măsoară performanța ecologică a unei parcele. Se calculează ca un raport ponderat între suma suprafețelor cu valoare ecologică (spațiu verde plantat, suprafețe permeabile, acoperișuri și fațade verzi) și suprafața totală a parcelei.
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** Introducerea coeficientului de biotop în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este o măsură strategică pentru combaterea efectului de insulă de căldură urbană și pentru un management sustenabil al apelor pluviale. Acesta încurajează soluțiile bazate pe natură și crește calitatea mediului la nivel de parcelă.

Coridor ecologic:

- **Definiție:** O zonă liniară, naturală sau semi-naturală, care asigură conectivitatea funcțională între arii naturale protejate sau habitate fragmentate, permițând migrația, dispersia și interacțiunea genetică a speciilor. Acestea pot fi coridoare hidrografice (luncile râurilor), fâșii de vegetație de-a lungul infrastructurilor sau aliniamente stradale.
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** Coridoarele ecologice sunt elemente cheie ale Rețelei Ecologice Municipale (REM). PUG-ul le delimitează și le protejează prin RLU pentru a contracara fragmentarea habitatelor și a crește reziliența biodiversității urbane.

CUT (Coeficient de Utilizare a Terenului):

- **Definiție:** Indicator urbanistic care reglementează densitatea construirii, exprimând raportul dintre Aria Construită Desfășurată (suma suprafețelor tuturor nivelurilor unei clădiri) și suprafața totală a parcelei.
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** PUG-ul stabilește valorile maxime admise pentru CUT, diferențiat pe Unități Teritoriale de Referință (UTR), pentru a controla densitatea dezvoltării și presiunea asupra infrastructurii.

GRILA TKHC (TrAIns KILO-HECTA CAROURI):

- **Definiție:** Sistemul de referință spațială canonic utilizat în cadrul PUG Ploiești pentru a asigura o localizare precisă și standardizată. Este format din carouri de 1 km x 1 km (KILOCAROU) și subdiviziuni de 100 m x 100 m (HECTACAROU).
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** Permite o trasabilitate perfectă între analizele din studiile de fundamentare, reglementările din RLU și reprezentările grafice din planșe, facilitând implementarea, monitorizarea și comunicarea deciziilor de planificare.

HECTA_CAROU:

- **Definiție:** O subdiviziune de 1 hectar (100 m x 100 m) în interiorul unui KILO_CAROU, identificată printr-un cod de forma Xxx, Yyy · (ΔX , ΔY).
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** Permite analize și reglementări de mare detaliu, fiind utilă pentru localizarea precisă a unor elemente punctuale sau liniare și pentru definirea unor reguli specifice la nivel de vecinătate.

HILUCS (Hierarchical INSPIRE Land Use Classification System):

- **Definiție:** Sistemul ierarhic european de clasificare a utilizării terenurilor, conform Directivei INSPIRE, care asigură standardizarea și interoperabilitatea datelor la nivel european.
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** Adoptarea clasificării HILUCS în PUG asigură conformitatea cu normele europene și facilitează comparabilitatea datelor și integrarea în platforme de monitorizare la nivel național și regional.

(Imagibilitate):

- **Definiție:** Concept introdus de Kevin Lynch, care descrie calitatea unui spațiu urban de a evoca o imagine mentală puternică și clară, facilitând orientarea și consolidând identitatea locului.
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** Analiza imaginabilității Ploieștiului stă la baza propunerilor PUG de protejare a reperelor vizuale și a perspectivelor panoramice, având ca scop creșterea lizibilității și a identității orașului. Referință: Lynch, Kevin. (1960). *The Image of the City*. The MIT Press.

KILO_CAROU:



- **Definiție:** Unitatea de bază a grilei TKHC, un pătrat de 1 km x 1 km (100 ha), identificat printr-un cod de forma Xxx, Yyy.
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** Este unitatea fundamentală de analiză și reglementare pentru fenomene la scară largă, precum zonificarea sau rețelele de infrastructură.

LMI (Lista Monumentelor Istorice):

- **Definiție:** Inventarul oficial al bunurilor imobile clasate ca monumente istorice pe teritoriul României, gestionat de Ministerul Culturii și reglementat prin Legea nr. 422/2001.
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** PUG-ul preia cu caracter obligatoriu monumentele din LMI, delimitează zonele de protecție ale acestora și stabilește în RLU un regim de intervenție strict. Referință: Parlamentul României. (2001). *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice*. Monitorul Oficial.

nZEB+ (nearly Zero-Energy Building Plus):

- **Definiție:** Un standard de construcție superior standardului nZEB, care implică nu doar un consum de energie aproape egal cu zero, ci și o producție de energie din surse regenerabile la nivelul clădirii, care depășește consumul.
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** PUG-ul poate încuraja atingerea standardului nZEB+ prin acordarea de bonusuri urbanistice (ex: CUT majorat), contribuind la obiectivele de sustenabilitate.

PATJ (Plan de Amenajare a Teritoriului Județean):

- **Definiție:** Documentația de amenajare a teritoriului de rang superior PUG-ului, care stabilește direcțiile strategice de dezvoltare la nivel județean.
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** PUG-ul trebuie să fie în deplină concordanță cu prevederile PATJ Prahova.

PATN (Plan de Amenajare a Teritoriului Național):

- **Definiție:** Documentația de planificare de cel mai înalt rang, care stabilește politicile de dezvoltare teritorială la nivel național.



- **Impact și Relevanță pentru PUG:** PUG-ul trebuie să respecte prevederile PATN, în special cele din secțiunile referitoare la zonele protejate și zonele de risc.

PMUD (Plan de Mobilitate Urbană Durabilă):

- **Definiție:** Documentația strategică care definește politicile și proiectele pentru dezvoltarea unui sistem de transport sustenabil.
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** PUG-ul transpune obiectivele PMUD în reglementări de utilizare a terenului și proiecte de infrastructură.

POT (Procent de Ocupare a Terenului):

- **Definiție:** Indicator urbanistic care reglementează gradul de ocupare a solului, calculat ca raport între proiecția la sol a clădirii și suprafața totală a parcelei.
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** PUG-ul stabilește valorile maxime admise pentru POT pe fiecare UTR, pentru a controla densitatea și a limita impermeabilizarea solului.

PUG (Plan Urbanistic General):

- **Definiție:** Documentația de urbanism cu caracter director și de reglementare pentru dezvoltarea întregii unități administrativ-teritoriale.
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** Este documentul central de planificare strategică și normativă la nivel local, fundamentat de prezentul studiu.

PUD (Plan Urbanistic de Detaliu):

- **Definiție:** Documentația de urbanism care detaliază reglementările la nivel de parcelă, stabilind condițiile precise de construire.
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** Este instrumentul de implementare de detaliu a prevederilor PUG.

PUZ (Plan Urbanistic Zonal):

- **Definiție:** Documentația de urbanism care detaliază și, în condițiile legii, poate modifica reglementările PUG pentru o anumită zonă.
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** Este instrumentul principal pentru operațiunile urbane complexe.



RAN (Repertoriul Arheologic Național):

- **Definiție:** Baza de date oficială a siturilor arheologice cunoscute de pe teritoriul României, gestionată de Ministerul Culturii.
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** PUG-ul transpune cartografic informațiile din RAN și stabilește în RLU un regim de protecție pentru aceste situri.

REM (Rețea Ecologică Municipală):

- **Definiție:** Un concept strategic propus în PUG care vizează crearea unui sistem coerent și interconectat de spații verzi și coridoare ecologice.
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** Delimitarea și protejarea REM devine un obiectiv central al PUG pentru creșterea biodiversității și a rezilienței climatice.

Regenerare urbană:

- **Definiție:** Procesul complex și integrat (fizic, economic, social) de revitalizare a unei zone urbane degradate sau subutilizate, aplicabil atât zonelor brownfield, cât și țesutului destructurat din interiorul orașului.
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** Regenerarea urbană este o strategie cheie a PUG pentru a promova un model de oraș compact și pentru a crește calitatea vieții în zonele vulnerabile.

RLU (Regulament Local de Urbanism):

- **Definiție:** Piesa scrisă, cu caracter normativ și obligatoriu, a PUG-ului, care stabilește în detaliu regulile de construire pentru fiecare UTR.
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** RLU este principalul instrument de implementare a viziunii PUG.

SEA (Strategic Environmental Assessment / Evaluare Strategică de Mediu):

- **Definiție:** Procedura legală de evaluare a impactului potențial al unui plan (precum un PUG) asupra mediului, înainte de adoptarea acestuia.
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** PUG-ul este supus obligatoriu procedurii SEA pentru a integra considerațiile de mediu în planificare.



SIDU (Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană):

- **Definiție:** Documentul strategic care stabilește viziunea de dezvoltare pe termen lung pentru un pol de creștere și zona sa metropolitană.
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** PUG-ul trebuie să fie corelat cu obiectivele și proiectele definite în SIDU.

SIRUTA:

- **Definiție:** Sistemul informatic al Registrului unităților administrativ-teritoriale, gestionat de INS, care atribuie un cod unic fiecărei localități.
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** Codul SIRUTA (130534 pentru Ploiești) este utilizat ca identificator unic în bazele de date oficiale.

Specii exotice:

- **Definiție:** Specii de plante sau animale care au fost introduse de om, accidental sau intenționat, într-un areal geografic situat în afara ariei lor naturale de distribuție.
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** Unele specii exotice pot deveni invazive, având un impact negativ asupra biodiversității native. RLU poate include liste de specii exotice nerecomandate pentru plantări.

Specii invazive:

- **Definiție:** Specii exotice a căror introducere și/sau răspândire amenință biodiversitatea și serviciile ecosistemice asociate.
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** PUG și RLU trebuie să includă măsuri pentru controlul și eradicarea speciilor invazive și să interzică plantarea acestora în proiectele de amenajare peisagistică.

Specii native:

- **Definiție:** Specii de plante sau animale care se găsesc în mod natural într-o anumită regiune sau ecosistem, fără a fi fost introduse de om.
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** PUG și RLU vor promova prioritar utilizarea speciilor native în proiectele de amenajare a spațiilor verzi, deoarece acestea sunt cel mai bine adaptate la condițiile locale și susțin biodiversitatea autohtonă.



(Pietre de potecă):

- **Definiție:** Aree de habitat de mici dimensiuni, care, deși nu sunt conectate fizic, facilitează deplasarea speciilor între habitate mai mari, funcționând ca puncte de sprijin sau refugii temporare.
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** Crearea de (ex: pocket parks, grădini pe acoperiș) este o strategie esențială pentru creșterea permeabilității ecologice a mediului urban dens și face parte din conceptul de Rețea Ecologică Municipală.

Urban Sprawl (Expansiune urbană difuză):

- **Definiție:** Procesul de extindere necontrolată, cu densitate redusă și dependentă de automobil, a zonelor urbane în teritoriul agricol sau natural.
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** Combaterea urban sprawl este un obiectiv major al PUG, realizat prin promovarea unui model de oraș compact.

UTR (Unitate Teritorială de Referință):

- **Definiție:** O zonă omogenă din punct de vedere funcțional și morfologic, pentru care RLU stabilește un set unitar de reguli de construire.
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** UTR-urile sunt cărămizile reglementării urbanistice.

:

- **Definiție:** O abordare a planificării urbane care integrează managementul ciclului apei în designul peisajului, pentru a reduce riscul de inundații și a îmbunătăți calitatea apei.
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** Acest principiu fundamentează propunerile PUG privind infrastructura verde-albastră și utilizarea coeficientului de biotop.

ZCP (Zonă Construită Protejată):

- **Definiție:** O zonă delimitată care conține un ansamblu coerent de clădiri cu valoare istorică, arhitecturală sau ambientală, supusă unui regim special de protecție.
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** PUG-ul delimitează ZCP-urile și impune elaborarea unor PUZ-uri dedicate, cu reglementări stricte.

ZPRU (Zonă de Prioritate pentru Regenerare Urbană):



- **Definiție:** O zonă delimitată în PUG, de obicei un fost sit industrial, pentru care se impune elaborarea unui PUZ de reconversie și se pot acorda stimulente urbanistice.
- **Impact și Relevanță pentru PUG:** ZPRU este principalul instrument operațional al PUG pentru regenerarea zonelor brownfield.



8. REFERINȚE BIBLIOGRAFICE

Acest capitol centralizează sursele documentare care au stat la baza elaborării Studiului Peisagistic, funcționând nu doar ca o listă de referințe, ci ca un instrument de audit care garantează trasabilitatea și fundamentarea științifică a întregului demers. Structurarea pe categorii asigură transparența procesului de cercetare, iar formatarea standardizată reflectă o abordare riguroasă, în care fiecare analiză și propunere este ancorată în surse verificabile, conform principiului traseului informațional Sursă → Impact.

8.1. Acte normative și documente strategice

Această secțiune inventariază cadrul juridic și strategic care a guvernat elaborarea studiului. Fiecare act normativ și document de planificare a furnizat constrângeri, principii și direcții obligatorii, asigurând conformitatea legală și coerența ierarhică a propunerilor.

1. Consiliul Europei. (2000). *Convenția Europeană a Peisajului (Florența, 2000), ratificată prin Legea nr. 451/2002*. Monitorul Oficial, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
2. Guvernul României. (1996). *Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*. Monitorul Oficial, Partea I, nr. 136 din 1 iulie 1996.
3. Guvernul României. (2000). *Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național*, republicată. Monitorul Oficial, Partea I, nr. 137 din 31 martie 2000.
4. Guvernul României. (2005). *Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului*, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006. Monitorul Oficial, Partea I, nr. 1196 din 30 decembrie 2005.
5. Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice. (2016). *Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001*. Monitorul Oficial, Partea I, nr. 495 din 4 iulie 2016.
6. Parlamentul României. (1996). *Legea apelor nr. 107/1996*, republicată. Monitorul Oficial, Partea I, nr. 828 din 8 noiembrie 2023.



7. Parlamentul României. (2000). *Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național (PATN) - Secțiunea a III-a - zone protejate*. Monitorul Oficial, Partea I, nr. 152 din 12 aprilie 2000.
8. Parlamentul României. (2001). *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare. Monitorul Oficial, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001.
9. Parlamentul României. (2001). *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice*, republicată. Monitorul Oficial, Partea I, nr. 646 din 24 iulie 2001.
10. 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, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
11. Parlamentul României. (2007). *Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, republicată. Monitorul Oficial, Partea I, nr. 149 din 4 martie 2020.
12. *Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Prahova*, Consiliul Județean Prahova, aprobat prin Hotărârea nr. 138/2012.
13. *Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) pentru Polul de Creștere Ploiești*, Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Parteneriatul pentru Managementul Transportului Public Ploiești-Prahova, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 264 din 28 iulie 2016.
14. *Planul Urbanistic General al municipiului Ploiești*, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 29/1999.
15. *Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) pentru Polul de Creștere Ploiești 2014-2020*, Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Polul de Creștere Ploiești, aprobată în 2015.

8.2. Lucrări științifice și de specialitate

Această secțiune listează sursele teoretice și conceptuale care au fundamentat metodologia de analiză și interpretare a peisajului. Aceste lucrări de referință au oferit modelele analitice și principiile de design care au ghidat evaluarea calitativă a spațiului urban și formularea propunerilor de intervenție.



1. Conflictul dintre progresul industrial-tehnologic și degradarea mediului natural necesită o reconciliere urgentă. Bonnefous, E.; *Omul sau Natura?*; Editura Politică; 1976; p. 10
2. Prima lege a ecologiei, 'Totul este legat de tot restul', subliniază interconectivitatea sistemică a mediului, o realitate pe care planificarea urbană nu o poate ignora fără a genera consecințe negative. Commoner, Barry; *The Closing Circle: Nature, Man, and Technology*; Alfred A. Knopf, Inc.; 1971; p. 33
3. Viața dintre clădiri este la fel de importantă ca și clădirile în sine, iar calitatea spațiului public influențează direct apariția activităților opționale și sociale, care definesc vitalitatea unui oraș. Gehl, Jan; *Life Between Buildings: Using Public Space*; Island Press; 2011; p. 13
4. Calitatea unui obiect fizic care îi conferă o probabilitate mare de a evoca o imagine puternică în mintea oricărui observator este un ghid esențial pentru construirea unor medii urbane clare și memorabile. Lynch, Kevin; *The Image of the City*; The MIT Press; 1960; p. 9
5. Metodologia de suprapunere a straturilor de informație pentru a identifica zonele cu cea mai mare adecvare pentru dezvoltare și cele care necesită protecție este un principiu central în urbanismul ecologic. McHarg, Ian L.; *Design with Nature*; John Wiley & Sons; 1992
6. Orașul însuși este memoria colectivă a poporului său; această memorie este asociată cu obiecte și locuri, devenind firul conducător al întregii structuri urbane. Rossi, Aldo; *The Architecture of the City*; The MIT Press; 1982
7. Planificarea urbană ajută liderii să aibă un impact progresiv, prin identificarea problemelor presante și alinierea proiectelor prioritare la o viziune de ansamblu. UN-Habitat; *Urban Planning for City Leaders*, 2nd Edition; 2013
8. Cel mai important lucru într-un spațiu public este existența locurilor unde oamenii pot să stea. Oamenii atrag alți oameni. Whyte, William H.; *The Social Life of Small Urban Spaces*; The Conservation Foundation; 1980; p. 28

8.3. Surse cartografice și baze de date

Această secțiune inventariază sursele de date primare și secundare care au constituit baza cantitativă și spațială a analizelor. Fiecare sursă este documentată pentru a asigura transparența și replicabilitatea demersului de cercetare.



1. Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) - Ortofotoplanuri (an de referință 2023), Planuri topografice vectoriale (scări 1:5000, 1:2000), Model Digital al Terenului (DTM).
2. Agenția pentru Protecția Mediului Prahova - Rapoarte anuale privind calitatea mediului (2023-2024).
3. Institutul Național de Statistică (INS) - Date demografice și socio-economice (Recensământul Populației și Locuințelor, date finale 2021).
4. Ministerul Culturii - Lista Monumentelor Istorice (LMI) (actualizată 2022), Repertoriul Arheologic Național (RAN) (consultat 15.10.2025).

