



MUNICIPIUL PLOIEȘTI
JUDEȚUL PRAHOVA

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului Ploiești
Studiu Cartierele Orașului

Studiu Cartierele Orașului

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 Cartierele Orașului
Data elaborării	MAR 2026



COLECTIV DE ELABORARE



Sef de proiect	Arh. Iulian CĂMUI	
Project manager	Virgil PROFEANU	
Colectiv elaborare	Urb. Călin ALEXANDRESCU	
	Arh. Luiza TĂNASE	
	Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA	
	Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ	
	Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU	
	Urb. Andrei Cristian CIOCAN	
	Urb. Denisa SPIREA	
	Urb. Andreea Florentina CODREANU	
	Urb. Andrei Cristian ION	



CUPRINS

CARTIERELE ORAȘULUI ȘI CALITATEA LOCUIRII	7
1. INTRODUCERE: OBIECTIVE, METODOLOGIE ȘI FUNDAMENTE TEORETICE.....	9
1.1. Scopul și Obiectivele Studiului.....	9
1.2. Cadrul Teoretic: Conceptul de 'Calitate a Locuirii'	11
2. METODOLOGIE	13
2.1. Descrierea metodologiei.....	13
2.1.1. Ipoteze de Cercetare și de Lucru	13
2.1.2. Modelul de Analiză.....	14
2.2. Datele de intrare	15
2.2.1. Informații numerice	15
2.2.2. Informații grafice.....	16
2.3. Calitatea datelor de intrare: analiză critică	16
4. EVIDENȚIEREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR ȘI PRIORITĂȚILE DE INTERVENȚIE	18
4.1. DISFUNȚIONALITĂȚILE	18
4.1.1. Disfunționalități Structurale.....	19
4.1.2. Disparități Teritoriale	20
4.2. Prioritățile de intervenție	21
4.2.1. Metodologia de prioritizare	21
4.2.2. Prioritatea 0 (Urgență Maximă): Reducerea Riscului Seismic.....	22
4.2.3. Prioritatea 1: Regenerarea Integrată a Spațiilor Publice	22
4.2.4. Prioritatea 2: Reducerea Disparităților Teritoriale.....	23
4.2.5. Prioritatea 3: Regenerarea Strategică	23
4.3. Prognoze, scenarii sau alternative de dezvoltare	24
4.3.1. Scenariul Tendential (Inerțial)	25
4.3.2. Scenariul Normativ (Dezvoltare Durabilă)	25
5. PROPUNERILE DE ELIMINARE SAU DE DIMINUARE A DISFUNȚIONALITĂȚILOR.....	26



5.1. Axa Prioritară 0: Propuneri pentru reducerea riscului seismic	26
5.1.1. Fundamentare și Propuneri Strategice	26
5.1.2. Consecințe asupra Reglementărilor PUG	28
5.2. Axa Prioritară 1: Strategii pentru regenerarea spațiilor publice și rezolvarea conflictului parcări-spații verzi	28
5.2.1. Fundamentare și Propuneri Strategice	28
5.2.2. Consecințe asupra Reglementărilor PUG	29
5.3. Axa Prioritară 2: Măsuri pentru reducerea disparităților teritoriale și reconectarea zonelor fragmentate	30
5.3.1. Fundamentare și Propuneri Strategice	30
5.3.2. Consecințe asupra Reglementărilor PUG	31
5.4. Axa Prioritară 3: Viziune integrată pentru regenerarea centrului istoric și reconversia industrială	31
5.4.1. Fundamentare și Propuneri Strategice	31
5.4.2. Consecințe asupra Reglementărilor PUG	32
5.5. Instrumente Urbanistice Inovatoare pentru o Dezvoltare Calitativă	32
5.5.1. Fundamentare	32
5.5.2. Propuneri Strategice	32
5.5.3. Consecințe asupra Reglementărilor PUG	34
6. CONCLUZII ȘI SINTEZĂ	35
6.1. Sinteza Diagnozei: Un Oraș al Contrastelor și al Potențialului Nevalorificat	35
6.2. Viziunea Strategică: Către un Ploiești Echitabil, Rezilient și Atractiv	36
6.3. Foaia de Parcurș pentru PUG: De la Studiu la Reglementare	37
6.4. Concluzii Finale: Rolul PUG ca Instrument de Transformare a Calității Locuirii	38
6.5. Condiții de Viabilitate a Soluțiilor	39
6.5.1. Condiții de Natură Juridică și Normativă	39
6.5.2. Condiții de Natură Tehnică și Procedurală	40
6.5.3. Condiții de Natură Financiară și Economică	40



6.5.4. Condiții de Natură Socială și de Mediu	41
6.5.5. Condiții de Natură Administrativă și de Guvernanță	41
6.6. Operațiuni Urbane: Definiție, Delimitare și Transpunere în Reglementări	41
6.6.1. Conceptul de Operațiune Urbană	41
7. GLOSAR.....	43
7.1. Termeni și Acronime	43
8. REFERINȚE BIBLIOGRAFICE	46
8.1. Legislație și Acte Normative	46
8.2. Lucrări de Specialitate (Autori și Teorii)	47
8.3. Documente Strategice și de Planificare.....	47



CARTIERELE ORAȘULUI ȘI CALITATEA LOCUIRII

Rezumat

Prezentul studiu de fundamentare reprezintă o analiză aprofundată a condițiilor de locuire din municipiul Ploiești, servind drept pilon tehnic și strategic esențial pentru actualizarea Planului Urbanistic General (PUG). Demersul este centrat pe realizarea unei diagnoze multicriteriale a disparităților teritoriale, având ca finalitate identificarea riguroasă a disfuncționalităților și formularea unui set de politici publice coerente. Obiectivul fundamental este de a contribui la creșterea echității sociale, a eficienței economice și, în ultimă instanță, a calității vieții la nivelul întregului organism urban. Într-o epocă în care orașele se confruntă cu provocări complexe, de la declin demografic la presiuni asupra mediului, calitatea locuirii devine axa centrală a planificării sustenabile. Un oraș atractiv nu este doar un motor economic, ci și un mediu de viață sănătos, sigur și incluziv pentru toți cetățenii săi. Astfel, studiul transcende o simplă inventariere a problemelor, propunând o viziune integrată în care politicile de locuire, dezvoltarea infrastructurii și amenajarea spațiului public sunt articulate pentru a spori bunăstarea colectivă. Prin acest demers, se urmărește transformarea PUG-ului dintr-un document pur tehnic și de reglementare într-un proiect de dezvoltare asumat, care plasează omul și nevoile sale în centrul procesului de planificare. Se recunoaște că fiecare cartier are o identitate și o dinamică proprie, iar soluțiile generice sunt ineficiente. Prin urmare, analiza detaliată a fiecărei unități teritoriale permite formularea unor răspunsuri personalizate, capabile să adreseze probleme specifice și să valorifice potențialul local. Fundamentarea deciziilor pe o bază de cunoaștere solidă, transparentă și verificabilă este condiția esențială pentru a asigura legitimitatea și eficiența politicilor urbane pe termen lung, ghidând dezvoltarea municipiului Ploiești către un viitor mai rezilient și mai prosper.

Cadrul metodologic al studiului este conceput pentru a asigura rigoare, obiectivitate și relevanță, integrând analiza cantitativă a datelor statistice și geospațiale cu evaluarea calitativă a contextului urban și a percepției publice. Ipoteza centrală a cercetării este că existența unor disparități teritoriale semnificative între cartiere, dacă nu este abordată printr-o viziune strategică și politici coerente, conduce inevitabil la procese de fragmentare socială și la o sub-performanță economică a orașului. Pentru a testa această ipoteză, analiza se bazează pe un set de indicatori relevanți, structurați pe patru dimensiuni esențiale: calitatea fondului construit, calitatea mediului de viață, accesibilitatea la servicii și dotări de interes public, și percepția subiectivă a locuitorilor. Această abordare multicriterială permite construirea unei imagini complexe și nuanțate a realității urbane. Sursele de date utilizate sunt diverse și au fost selectate pentru a asigura o triangulare a



informațiilor: date oficiale de la Institutul Național de Statistică, evidențe administrative de la autoritățile publice locale, analize geospațiale (GIS) realizate pe un suport topografic actualizat, precum și rezultatele unui amplu proces de consultare și participare publică. Trebuie menționat că, deși s-a urmărit cel mai înalt grad de acuratețe, calitatea datelor de intrare prezintă anumite limitări inerente. Datele statistice oficiale au, adesea, o granularitate teritorială redusă, necesitând metode de estimare pentru alocarea la nivel de cartier, iar bazele de date administrative locale pot avea un grad variabil de actualizare. Cu toate acestea, prin corelarea și validarea încrucișată a surselor, metodologia asigură un grad ridicat de încredere a rezultatelor. Conținutul studiului a fost, de asemenea, restructurat integral pentru a corespunde cadrului normativ în vigoare și cerințelor administrative specifice, garantând astfel o prezentare logică, conformă și direct utilizabilă în procesul de avizare și aprobare a Planului Urbanistic General.



1. INTRODUCERE: OBIECTIVE, METODOLOGIE ȘI FUNDAMENTE TEORETICE

Acest capitol inaugural stabilește fundamentul conceptual și procedural al întregului studiu, având un rol esențial în articularea unei strategii de dezvoltare urbană coerente pentru municipiul Ploiești. Demersul este conceput nu doar ca o cerință formală în procesul de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG), ci ca un pilon analitic fundamental, menit să transforme planificarea dintr-un exercițiu tehnic într-un proiect strategic, centrat pe creșterea calității vieții. Prioritatea absolută este definirea unui cadru teoretic și metodologic robust, capabil să susțină o evaluare obiectivă și multicriterială a disparităților teritoriale și să ghideze formularea unor politici publice cu impact real și măsurabil. În acest sens, capitolul urmărește clarificarea modului de definire și măsurare a conceptului complex de „calitate a locuirii”, identificarea surselor de date și a instrumentelor analitice adecvate pentru o diagnoză precisă a cartierelor și asigurarea alinierii riguroase a întregului demers la bunele practici în domeniu și la cerințele specifice ale autorității contractante.

Studiul funcționează ca o punte esențială între analiza tehnică riguroasă și decizia politică informată, asigurând că viitorul Plan Urbanistic General va fi un instrument strategic eficient, capabil să ghideze dezvoltarea municipiului către un viitor mai echitabil, rezilient și sustenabil. Prin abordarea detaliată și nuanțată a calității locuirii, se reafirmă primatul dimensiunii umane a urbanismului, recunoscând că bunăstarea cetățenilor reprezintă măsura ultimă a succesului oricărei strategii de planificare. Înțelegerea profundă a interdependențelor dintre fondul construit, mediul de viață, accesibilitatea la servicii și percepția comunitară este preconditionia pentru a depăși abordările sectoriale și a formula politici integrate, capabile să genereze efecte sinergice pe termen lung.

1.1. Scopul și Obiectivele Studiului

Scopul principal al studiului este realizarea unei diagnoze aprofundate și multicriteriale a calității locuirii la nivelul cartierelor din municipiul Ploiești, pentru a fundamenta în mod riguros deciziile strategice și reglementările din cadrul procesului de actualizare a Planului Urbanistic General. Demersul urmărește crearea unei baze de cunoaștere structurate și verificabile, care să permită administrației publice locale să elaboreze politici de locuire și programe de investiții adaptate nevoilor reale și ierarhizate în funcție de urgență și impact. Depășind o simplă inventariere a problemelor, studiul își propune să identifice cauzele structurale ale disfuncționalităților, să contureze direcții de acțiune menite să reducă disparitățile teritoriale și să contribuie la creșterea



atractivității generale a municipiului, facilitând tranziția de la o abordare reactivă, de gestionare a crizelor, la o viziune proactivă și integrată asupra dezvoltării urbane.

Pentru atingerea acestui scop fundamental, au fost definite patru obiective specifice, care structurează logic întregul parcurs al cercetării:

1. **Definirea unui cadru conceptual clar** pentru noțiunea multidimensională de "calitate a locuirii", adaptat specificului economic, social și cultural al municipiului Ploiești, asigurând astfel o bază teoretică solidă pentru întreaga analiză.
2. **Delimitarea și caracterizarea cartierelor** ca unități teritoriale de bază pentru analiză și, ulterior, ca perimetre de impact pentru politicile publice, recunoscând că soluțiile generice sunt ineficiente într-un oraș eterogen.
3. **Dezvoltarea unei metodologii de analiză multicriterială**, bazată pe indicatori cantitativi și calitativi măsurabili, pentru a permite evaluarea comparativă a cartierelor, identificarea obiectivă a zonelor prioritare de intervenție și monitorizarea în timp a progresului.
4. **Asigurarea alinierii concluziilor** și a propunerilor finale la bunele practici naționale și internaționale în domeniul planificării urbane și al politicilor de locuire, pentru a garanta relevanța, inovarea și fezabilitatea acestora în context european.

Finalitatea demersului este una eminentă practică, studiul fiind conceput ca un instrument de lucru direct utilizabil. Obiectivele operaționale derivate din acest scop, care se vor materializa în piese scrise și desenate, includ:

- a) Crearea unei hărți a disfuncționalităților și a zonelor critice, ca suport vizual decizional pentru alocarea resurselor.
- b) Formularea de recomandări strategice pentru fiecare tipologie de cartier, recunoscând că un cartier istoric necesită o abordare diferită față de un mare ansamblu de locuințe colective sau o zonă de expansiune recentă.
- c) Stabilirea unei ierarhii clare a priorităților de intervenție, corelată cu resursele financiare și administrative disponibile și cu impactul social și economic estimat.
- d) Furnizarea de date și analize care pot fi integrate direct în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și în programele multianuale de investiții, asigurând transpunerea directă a diagnozei în acțiuni concrete.



1.2. Cadrul Teoretic: Conceptul de 'Calitate a Locuirii'

Conceptul de "calitate a locuirii" este, prin natura sa, complex și multidimensional, depășind cu mult simpla evaluare a caracteristicilor fizice ale unei locuințe. El reprezintă o sinteză a tuturor factorilor care concurează la modelarea experienței umane în mediul rezidențial, influențând bunăstarea individului, a gospodăriei și a comunității. Abordarea teoretică a prezentului studiu definește calitatea locuirii prin interacțiunea dinamică a trei dimensiuni fundamentale, recunoscute în literatura de specialitate:

1. **Calitatea intrinsecă a fondului construit:** Include atributele măsurabile ale locuinței și clădirii: starea tehnică, nivelul de confort, suprafața, gradul de dotare cu utilități, performanța energetică și siguranța structurală.
2. **Calitatea mediului înconjurător imediat:** Se referă la atributele contextului urban la scara cartierului, precum calitatea și accesibilitatea spațiului public, prezența spațiilor verzi, nivelul de poluare (aer, fonică), siguranța publică și coerența peisajului urban.
3. **Accesibilitatea la servicii, dotări și oportunități:** Evaluează relația funcțională a zonei rezidențiale cu restul orașului, măsurând proximitatea și ușurința accesului la locuri de muncă, educație, sănătate, cultură, comerț și transport public.

Studiul recunoaște și integrează în mod explicit importanța percepției subiective, așa cum este teoretizată de urbanisti de renume precum Jan Gehl. "O locuire de calitate nu este definită doar de parametri tehnici, ci și de modul în care spațiul este trăit și perceput de comunitate." [Gehl, Jan; „Viața între clădiri: Utilizarea spațiului public”; Island Press; 2011]. Astfel, analiza este completată cu o a patra dimensiune, cea socială, care include coeziunea comunitară, rețelele de suport, sentimentul de apartenență și gradul de satisfacție a locuitorilor. Se pornește de la premisa că un cartier nu este doar o aglomerare de clădiri, ci un ecosistem socio-spațial complex. În acest sens, teoria lui Aldo Rossi subliniază rolul identitar al formei urbane, argumentând că orașul este un artefact al memoriei colective. "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; „Arhitectura Orașului”; The MIT Press; 1982; p. 130].

În acest context, calitatea locuirii devine un concept profund relațional, dependent de conexiunile și interacțiunile la multiple scări. O locuință de înaltă calitate, dar izolată și slab conectată la rețelele de transport și servicii, oferă o calitate generală a locuirii diminuată. Pentru a evalua acest aspect, cadrul teoretic încorporează principii din teoria "sintaxei spațiale" (Space Syntax). "Configurația spațială este un factor generator primar al tiparelor sociale, nu doar un produs al



acestora.” [Hillier, Bill & Hanson, Julianne; „Logica socială a spațiului”; Cambridge University Press; 1984]. Această perspectivă permite analiza modului în care configurația rețelei stradale și a spațiilor publice din cartiere facilitează sau, dimpotrivă, împiedică interacțiunile sociale și accesul la oportunități, permițând identificarea obiectivă a zonelor marginalizate spațial.

Prin urmare, definiția extinsă și operațională a calității locuirii cu care operează acest studiu integrează patru piloni esențiali și interdependenți:

- 1. Calitatea fizică a locuinței și a clădirii;**
- 2. Calitatea mediului de viață la scara cartierului;**
- 3. Accesibilitatea la dotări, servicii și oportunități la scara orașului;**
- 4. Coeziunea socială și percepția subiectivă a locuitorilor.**

Această abordare holistică este singura capabilă să fundamenteze politici publice integrate, care să adreseze simultan multiple fațete ale problematicii urbane. Înțelegerea teoretică aprofundată a acestor interdependențe este o precondiție pentru o diagnoză corectă și pentru formularea unor recomandări relevante și eficiente.



2. METODOLOGIE

Acest capitol definește arhitectura procedurală și analitică a studiului, având un rol esențial în a garanta rigoarea, transparența și replicabilitatea întregului demers. Se detaliază aici "cum" se va ajunge la rezultate: care sunt ipotezele de lucru, cum sunt delimitate unitățile de analiză, ce date sunt utilizate și, la fel de important, care sunt limitările acestora. Astfel, se creează un traseu informațional complet și explicit, de la sursa datelor la interpretarea lor, conform celor mai bune practici în domeniu, asigurând că propunerile din Planul Urbanistic General (PUG) sunt solid fundamentate.

Metodologia adoptată este una sistematică și multicriterială, structurată pentru a oferi o imagine completă și obiectivă a calității locuirii. Aceasta îmbină analiza cantitativă, bazată pe date statistice și geospațiale, cu evaluarea calitativă a contextului urban și a percepției publice. Prin această abordare mixtă, se asigură o înțelegere nuanțată a fenomenelor, unde cifrele sunt explicate și validate prin realitatea de pe teren și prin experiența trăită a locuitorilor, oferind o bază solidă pentru formularea unor politici publice eficiente și echitabile.

2.1. Descrierea metodologiei

Metodologia de analiză este concepută ca un proces logic și secvențial, menit să transforme un volum mare de date eterogene într-o diagnoză coerentă și acționabilă. Aceasta se bazează pe un set de ipoteze clare care ghidează cercetarea și pe un model de analiză structurat pe pași procedurali, asigurând transparența și posibilitatea de a verifica fiecare etapă a demersului.

2.1.1. Ipoteze de Cercetare și de Lucru

La baza studiului stau trei ipoteze fundamentale, care vor fi testate și validate prin analizele ulterioare. Acestea nu sunt simple presupuneri, ci propoziții directe, derivate din observarea preliminară a contextului urban și din literatura de specialitate.

Ipoteza 1 (Disparități Structurale): Există disparități teritoriale semnificative și structurale în calitatea locuirii între cartierele municipiului Ploiești, determinate de etapele istorice de dezvoltare, de politicile urbanistice anterioare și de prezența unor bariere fizice majore (ex: rețeaua feroviară).

Ipoteza 2 (Corelația Factorilor): Calitatea locuirii nu este determinată de un singur factor dominant, ci de un cumul de condiții fizice, sociale, de mediu și de accesibilitate care se potențează sau se anulează reciproc, creând sindroame de vulnerabilitate sau, dimpotrivă, de atractivitate.



Ipoteza 3 (Fragmentare Socială): Disparitățile pronunțate, dacă nu sunt gestionate prin politici publice coerente de echilibrare și coeziune, conduc pe termen lung la procese de fragmentare socială, segregare teritorială și la o sub-performanță economică a întregului organism urban.

2.1.2. Modelul de Analiză

Modelul de analiză utilizat este structurat pe patru pași procedurali interconectați, care asigură o trecere logică de la definirea cadrului la diagnoza finală. Fiecare pas are un rol distinct în construirea bazei de cunoaștere.

- 1. Delimitarea unităților teritoriale de analiză (UTA):** În absența unei delimitări administrative oficiale și general acceptate a cartierelor, acestea sunt conturate pentru scopul acestui studiu printr-o metodă compozită. Procesul corelează limitele fizice evidente (artere majore, căi ferate, cursuri de apă), percepția publică (hărți mentale colectate în consultări) și omogenitatea morfo-tipologică a fondului construit. Harta rezultată, conținând UTA-urile, este validată cu reprezentanții administrației locale și devine suportul spațial pentru analizele comparative ulterioare.
- 2. Colectarea și prelucrarea datelor:** Pentru a asigura robustețea și validitatea încrucișată a datelor, se utilizează o abordare multi-sursă: date statistice oficiale, baze de date GIS de la administrația locală, analize de teren selective și date de percepție publică. Toate datele colectate sunt normalizate, georeferențiate și integrate într-o bază de date geospațială unitară, care permite interogări complexe și analize spațiale.
- 3. Analiza multicriterială:** Pentru fiecare UTA, se calculează un set de indicatori primari, alocați celor patru dimensiuni teoretice (fond construit, mediu, accesibilitate, percepție). Indicatorii sunt apoi normalizați (transformați pe o scală comună, de la 0 la 100) pentru a permite compararea și agregarea. Ponderile pentru fiecare indicator sunt stabilite printr-o metodă transparentă, validată de un grup de experți, pentru a asigura obiectivitatea modelului.
- 4. Sinteza rezultatelor și elaborarea diagnozei:** Pe baza indicatorilor ponderați, se calculează un indice sintetic al calității locuirii pentru fiecare cartier, permițând ierarhizarea obiectivă a acestora. Se realizează hărți tematice (cartograme) și analize de tip cluster pentru a grupa cartierele cu profiluri similare. Traseul informațional sursă → analiză → interpretare culminează cu formularea unui diagnostic clar, care stă la baza definirii impactului asupra reglementărilor PUG.



2.2. Datele de intrare

Robustețea diagnozei depinde în mod direct de calitatea și diversitatea datelor de intrare. Metodologia se bazează pe triangularea informațiilor din multiple surse, clasificate în două mari categorii: numerice (statistice, administrative) și grafice (hărți, planuri, date geospațiale).

2.2.1. Informații numerice

Datele numerice constituie baza cantitativă a analizei și provin din surse oficiale și cercetări specifice. Acestea includ:

Date statistice de la Institutul Național de Statistică (INS): Sursa principală o constituie datele de la Recensământul Populației și Locuințelor din 2021, care oferă informații detaliate despre structura demografică, structura gospodăriilor, caracteristicile fondului locativ (vechime, suprafață, confort, dotări) și dinamica populației. Acestea sunt esențiale pentru proiecția necesarului de locuințe și pentru analiza socio-demografică a cartierelor.

Date administrative de la autoritățile publice locale și județene:

Primăria Municipiului Ploiești: Evidențe privind fondul locativ aflat în proprietate publică, date din Registrul Local al Spațiilor Verzi, numărul și tipul autorizațiilor de construire emise, date privind rețeaua de transport public (trasee, orare, număr de călători).

Inspectoratul Școlar Județean Prahova: Date complete privind rețeaua de unități de învățământ (capacitate, număr de elevi, stare fizică, rezultate școlare).

Direcția de Sănătate Publică Prahova: Date despre rețeaua sanitară publică și privată, număr de paturi, specializări.

Inspectoratul Județean de Poliție Prahova: Date statistice privind indicele de siguranță publică la nivel de cartier, defalcate pe tipuri de infracțiuni.

Agencia pentru Protecția Mediului Prahova: Date de monitorizare a calității aerului și a nivelului de zgomot de la stațiile fixe.

Date din consultarea publică: Rezultatele cantitative ale sondajelor de opinie, precum scorurile de satisfacție, ierarhizarea problemelor și bugetele participative, prelucrate statistic pentru a asigura relevanța și comparabilitatea.

2.2.2. Informații grafice

Datele grafice și geospațiale sunt esențiale pentru analiza teritorială, permițând localizarea precisă a fenomenelor și suprapunerea straturilor de informații.

Suport topografic și cadastral: Baza analizei o constituie suportul topografic la scara 1:5.000 și datele cadastrale oficiale (limite de proprietate, categorii de folosință), furnizate de autoritatea contractantă și validate prin referințe de la ANCPI/OCPI.

Ortofotoplanuri: S-au utilizat ortofotoplanuri recente (an de referință 2023), de înaltă rezoluție, care au permis validarea informațiilor privind utilizarea terenului, identificarea construcțiilor noi și evaluarea calității spațiilor verzi.

Date GIS de la autorități și operatori: S-au integrat straturi de date în format GIS de la diverse instituții, precum limitele zonelor protejate, rețelele de transport public sau localizarea dotărilor publice.

Hărți istorice: Au fost georeferențiate și analizate planuri istorice ale orașului pentru a înțelege evoluția țesutului urban și a identifica straturile de dezvoltare.

2.3. Calitatea datelor de intrare: analiză critică

O diagnoză robustă și onestă necesită o înțelegere transparentă a limitărilor datelor utilizate. Fiecare sursă de date, deși valoroasă, are puncte forte și slăbiciuni, iar o analiză critică a acestora este esențială pentru a calibra gradul de certitudine al concluziilor și pentru a fundamenta recomandările pe o bază de cunoaștere transparentă și asumată.

Datele statistice de la Institutul Național de Statistică (INS): Acestea reprezintă sursa oficială și cea mai fiabilă pentru caracterizarea demografică și a fondului locativ. Calitatea lor este garantată de rigoarea metodologică. Totuși, principala limitare este **granularitatea teritorială redusă**. Datele sunt, în general, disponibile la nivel de municipiu sau, în cel mai bun caz, la nivel de secție de votare, ceea ce necesită aplicarea unor metode de estimare și dezagregare pentru a le alocă la nivel de cartier. De asemenea, decalajul temporal între momentul colectării (ex: Recensământul din 2021) și momentul analizei poate introduce imprecizii, în special în zonele cu o dinamică imobiliară rapidă.

Informațiile grafice și bazele de date geospațiale (GIS): Aceste date, provenind de la administrația publică locală, sunt cruciale pentru orice analiză spațială. Calitatea lor este variabilă, depinzând de gradul de actualizare și de acuratețea geometrică. Suportul topografic actualizat și ortofotoplanurile recente oferă un nivel ridicat de încredere, însă



straturile tematice (ex: Registrul Spațiilor Verzi, limite de cartiere) pot avea un grad variabil de actualizare și pot conține erori sau omisiuni. Validarea prin comparație cu ortofotoplanuri și prin verificări selective pe teren este o etapă obligatorie pentru a minimiza riscul de erori.

Datele din consultarea publică: Acestea oferă o perspectivă calitativă indispensabilă, reflectând percepția și experiența trăită a locuitorilor. Valoarea lor constă în capacitatea de a nuanța și valida analizele tehnice. Principala limitare este **caracterul subiectiv și potențiala lipsă de reprezentativitate statistică**. Participanții la consultări pot reprezenta un segment specific al populației (ex: mai activ civic, cu acces la internet), iar opiniile lor nu pot fi generalizate fără prudență. De aceea, aceste date sunt utilizate pentru a identifica teme recurente și a înțelege percepții, nu pentru a trage concluzii cantitative definitive.

Prin triangularea acestor trei categorii de surse — statistice, spațiale și de percepție — metodologia urmărește să compenseze limitările fiecăreia în parte, construind o diagnoză echilibrată și cu un grad de încredere sporit.



4. EVIDENȚIEREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR ȘI PRIORITĂȚILE DE INTERVENȚIE

Acest capitol reprezintă punctul de articulare dintre diagnoza teritorială (trecutul și prezentul) și viziunea strategică de dezvoltare (viitorul), având un rol esențial în a transforma analiza într-un plan de acțiune. Demersul construiește o sinteză care transcende evaluările sectoriale individuale pentru a identifica disfuncționalitățile majore, a înțelege corelațiile dintre acestea și a stabili o ordine clară a priorităților de intervenție. Capitolul transformă, astfel, o multitudine de date eterogene într-o hartă acționabilă a problemelor urbane, fundamentând direcțiile strategice ale noului Plan Urbanistic General (PUG) și asigurând că alocarea resurselor publice se va face într-un mod just și eficient.

Metodologia aplicată pentru această sinteză este una riguroasă, bazată pe analiza multicriterială și pe integrarea datelor în Sistem Informațional Geografic (GIS), asigurând că fiecare concluzie este ancorată în datele prezentate în capitolele anterioare. Procesul se fundamentează pe suprapunerea hărților de diagnoză sectorială pentru a identifica spațial zonele cu deficite multiple. Ulterior, se dezvoltă o matrice de prioritizare care corelează criterii esențiale precum impactul asupra populației, urgența intervenției și potențialul catalitic al unei măsuri. Prin acest traseu informațional explicit și verificabil – de la sursa datelor la analiză, interpretare și, în final, la impactul asupra reglementărilor PUG – se asigură că intervențiile propuse nu sunt doar necesare, ci și cele mai eficiente, oferind o bază solidă pentru o planificare urbană echitabilă, transparentă și bazată pe dovezi.

4.1. DISFUNCȚIONALITĂȚILE

Diagnoza integrată a municipiului Ploiești relevă existența unor probleme structurale profunde și a unor disparități teritoriale pronunțate, care afectează negativ calitatea vieții, coeziunea socială și competitivitatea economică a orașului. Aceste disfuncționalități, rezultate dintr-o evoluție istorică complexă și din politici de planificare adesea necorelate, formează un tablou complex al provocărilor cărora noul PUG trebuie să le răspundă cu soluții coerente. Sinteza acestor probleme este esențială nu doar pentru a constata o stare de fapt, ci și pentru a înțelege cauzele sistemice și pentru a fundamenta direcțiile strategice de acțiune.



4.1.1. Disfuncționalități Structurale

La nivelul întregului organism urban, au fost identificate trei disfuncționalități structurale majore, care afectează transversal majoritatea cartierelor și necesită o abordare strategică pe termen lung. Aceste probleme sistemice sunt adânc înrădăcinate în structura fizică și funcțională a orașului.

4.1.1.1. Degradarea fondului locativ și riscul seismic

Un segment extins al fondului locativ, în special clădirile construite înainte de 1980, se confruntă cu un grad avansat de degradare fizică, o eficiență energetică redusă și, cel mai grav, o vulnerabilitate ridicată la risc seismic. Această problemă, analizată în detaliu pe baza datelor tehnice și a hărților de risc din Capitolul 3, este de o gravitate maximă în zona centrală istorică, unde valoarea patrimonială se suprapune cu cel mai înalt grad de risc. Însă vulnerabilitatea nu se oprește aici; ea afectează și marile ansambluri de locuințe colective, care necesită programe ample de reabilitare. Această disfuncționalitate nu este doar o problemă tehnică, ci și una socială și economică, afectând siguranța, confortul și valoarea proprietăților.

4.1.1.2. Conflictul Parcări vs. Spații Verzi

În marile ansambluri de locuințe colective, precum Nord, Vest și Malu Roșu, deficitul acut de locuri de parcare, exacerbat de creșterea continuă a numărului de autoturisme, a condus la ocuparea sistematică și improprie a spațiilor verzi dintre blocuri. Acest conflict structural, semnalat ca o problemă prioritară în cadrul consultărilor publice (Capitolul 11), diminuează drastic calitatea mediului de viață. {"Viața dintre clădiri este la fel de importantă, dacă nu chiar mai importantă, decât clădirile în sine."} [Gehl, Jan; „Viața între clădiri: Utilizarea spațiului public”; Island Press; 2011]. Această concluzie este susținută de analiza calității mediului de viață, care demonstrează impactul negativ al acestui conflict. Prin transformarea acestor spații în parcări informale, se elimină zonele de joacă, de recreere și de socializare, generându-se tensiuni constante în comunitate și contribuind la efectul de insulă de căldură urbană.

4.1.1.3. Fragmentarea urbană generată de barierele fizice

Rețeaua feroviară extinsă, în special în zona triajului, și arterele de trafic intens acționează ca bariere fizice majore, care segmentează țesutul urban și împiedică o dezvoltare coerentă. Aceste "frontiere" interne izolează cartiere întregi, cu precădere cele din sud (precum Triaj, Bariera Bucov) și est (precum Bereasca), limitând accesibilitatea acestora la servicii, dotări și oportunități economice. {"Configurația spațială este un factor generator primar al tiparelor sociale, nu doar un produs al acestora."} [Hillier, Bill & Hanson, Julianne; „Logica socială a spațiului”; Cambridge



University Press; 1984]. Această fragmentare, analizată în detaliu pe baza hărților de conectivitate, nu este doar o problemă de trafic, ci și una socială, generând un sentiment de marginalizare și împiedicând o distribuție echitabilă a resurselor la nivelul întregului oraș.

4.1.2. Disparități Teritoriale

Zone Critice

Acestea sunt zonele cu cele mai severe și multiple deficite, unde problemele legate de calitatea precară a locuirii, lipsa infrastructurii și accesul redus la servicii publice se suprapun și se potențează reciproc. În aceste "buzunare" de vulnerabilitate urbană, calitatea vieții este semnificativ inferioară mediei municipiului, necesitând intervenții integrate și prioritare.

Pe baza hărții de sinteză a deficitelor, care fundamentează desemnarea ca "zonă critică", se evidențiază Zona Critică 1 - Cartierele Periferice de Est (Bereasca, Mimiș). Această zonă cumulează deficite severe pe multiple planuri: un fond locativ individual învechit, adesea cu dotări precare (lipsa sistemelor de canalizare); acces redus la dotări de sănătate și educație de proximitate; un indicator de spațiu verde public mult sub medie; și o percepție publică negativă a siguranței. Fragmentarea generată de liniile de cale ferată și de platformele industriale accentuează izolarea și marginalizarea, transformând aceste cartiere în periferii funcționale, nu doar geografice.

Zona Critică 2 - Cartierele de Sud (Triaj, Bariera Bucov) este puternic afectată de izolarea produsă de infrastructura feroviară, care acționează ca o barieră greu de traversat. Se înregistrează un deficit major de servicii publice, spații verzi de calitate și o infrastructură stradală și pietonală precară, conform datelor de accesibilitate din studiul de trafic. Proximitatea față de zonele industriale generează, de asemenea, probleme de poluare a aerului, confirmate de datele de monitorizare și de percepția locuitorilor.

Zona Critică 3 - Centrul Istoric Extins reprezintă un caz paradoxal. Deși beneficiază de cea mai bună accesibilitate la servicii, această zonă se confruntă cu probleme specifice de o gravitate maximă. Aici se concentrează un fond locativ extrem de vulnerabil la risc seismic, conform datelor din studiul geotehnic, spații publice valoroase, dar congestionate de trafic și parcuri improvizate, și un grad avansat de degradare fizică a clădirilor de patrimoniu, care amenință însăși identitatea istorică a orașului.

Zone cu Deficite Specifice

Pe lângă zonele cu deficite cumulate, harta relevă și teritorii cu probleme specifice pronunțate, care, deși nu ating nivelul critic, necesită intervenții țintite.



Zonele de expansiune rezidențială recentă (exemplu: Cartierul Albert) se confruntă cu un deficit acut de dotări și servicii publice (școli, grădinițe, transport public eficient), funcționând ca "cartiere-dormitor". Dezvoltarea imobiliară nu a fost însoțită de o planificare corespunzătoare a infrastructurii publice, generând presiuni pe rețelele existente. Este necesar un studiu specific pentru a cuantifica deficitul de dotări în aceste zone.

Marile ansambluri de locuințe colective socialiste (exemple: Nord, Malu Roșu, Ploiești Vest) se confruntă cu un conflict critic între necesarul de parcuri și spații verzi, cu degradarea accentuată a spațiilor publice inter-bloc și cu nevoia urgentă de reabilitare a clădirilor. Conform datelor din studiul sociologic, calitatea mediului de viață este principalul factor de nemulțumire în aceste cartiere dens populate.

Analiza cartografică demonstrează că distribuția problemelor nu este uniformă, ci se concentrează teritorial, creând disparități care necesită o alocare echitabilă a resurselor. Identificarea clară a acestor disfuncționalități este pasul fundamental care justifică ierarhizarea priorităților de intervenție, aceasta fiind consecința logică a diagnozei teritoriale.

4.2. Prioritățile de intervenție

Traducerea diagnozei integrate într-o ierarhie clară a priorităților este un pas esențial pentru fundamentarea unei strategii de dezvoltare realiste. Acest demers asigură că resursele limitate sunt alocate acțiunilor cu cel mai mare impact pozitiv asupra calității vieții, răspunzând celor mai presante probleme. Stabilirea priorităților nu este un exercițiu arbitrar, ci se bazează pe o metodologie transparentă și criterii obiective.

4.2.1. Metodologia de prioritizare

Metodologia de prioritizare se bazează pe o matrice de analiză care corelează următoarele criterii fundamentale, fiecare având o justificare clară.

Criteriul A, **Gravitatea și impactul**, măsoară măsura în care o disfuncționalitate afectează un număr mare de locuitori sau pune în pericol siguranța și sănătatea publică. Este criteriul care reflectă dimensiunea socială a problemei.

Criteriul B, **Urgența**, evaluează existența unor riscuri iminente, precum riscul seismic ridicat, sau a unor procese de degradare accelerată care necesită intervenție imediată pentru a preveni consecințe ireversibile.



Criteriul C, **Potențialul catalitic**, analizează capacitatea unei intervenții de a genera efecte pozitive în lanț, de a debloca alte investiții și de a contribui la atingerea mai multor obiective strategice simultan, măsurând eficiența investiției.

Criteriul D, **Alinierea la oportunitățile de finanțare**, corelează propunerile cu axele prioritare ale programelor de finanțare naționale și europene (PNRR, Programe Operaționale), crescând fezabilitatea financiară a intervențiilor.

Criteriul E, **Fezabilitatea tehnică și administrativă**, evaluează gradul în care o intervenție poate fi implementată în contextul capacității administrative locale și al constrângerilor tehnice existente, asigurând realismul propunerilor.

Aplicarea sistematică a acestor criterii la disfuncționalitățile identificate conduce la o ierarhie de priorități strategice, care va fi introdusă explicit în subsecțiunile următoare, oferind o bază clară pentru etapizarea intervențiilor.

4.2.2. Prioritatea 0 (Urgență Maximă): Reducerea Riscului Seismic

Justificare: Această prioritate este dictată de criteriile de urgență și gravitate. Vulnerabilitatea seismică ridicată a unui segment important al fondului locativ, în special în zona centrală, dar și a infrastructurii critice precum școlile și spitalele, reprezintă un risc major pentru siguranța publică.

Direcții de acțiune: Acestea includ implementarea unui program accelerat de expertizare tehnică și consolidare a clădirilor vulnerabile, cu prioritate pentru clădirile rezidențiale din clasele RsI și RsII, alocarea de fonduri pentru consolidarea și modernizarea unităților de învățământ și a spitalelor, și crearea unui mecanism de sprijin financiar, tehnic și juridic pentru asociațiile de proprietari.

Impact așteptat: Creșterea siguranței locuitorilor, protejarea patrimoniului construit și creșterea rezilienței orașului la dezastre naturale.

4.2.3. Prioritatea 1: Regenerarea Integrată a Spațiilor Publice

Justificare: Această prioritate are cel mai mare impact direct asupra calității vieții pentru majoritatea populației municipiului, adresând conflictul critic dintre necesarul de parcuri și spațiile verzi, problemă semnalată ca fiind de maximă importanță în consultările publice.

Direcții de acțiune: Se vizează elaborarea de PUZ-uri de restructurare pentru cvartalele de blocuri, care să propună soluții integrate precum construcția de parcuri supraetajate sau subterane și implementarea unor sisteme de parcare cu plată pentru rezidenți. Alte acțiuni includ reamenajarea



peisagistică a spațiilor verzi eliberate, cu dotări pentru recreere, joacă și socializare, precum și modernizarea infrastructurii pietonale pentru a crea conexiuni sigure între spațiile publice.

Impact așteptat: Îmbunătățirea semnificativă a calității mediului de viață, reducerea poluării, creșterea coeziunii sociale și rezolvarea unei surse majore de nemulțumire a cetățenilor.

4.2.4. Prioritatea 2: Reducerea Disparităților Teritoriale

Justificare: Această prioritate vizează direct zonele critice identificate în diagnoză (Bereasca, Mimiș, Triaj, Bariera Bucov), acționând pentru a reduce decalajele de dezvoltare și a combate marginalizarea teritorială și socială.

Direcții de acțiune: Propunerile includ investiții prioritare în extinderea și modernizarea infrastructurii de bază, precum rețelele de apă și canalizare, asfaltarea străzilor și modernizarea iluminatului public. De asemenea, se propune construirea de noi dotări publice de proximitate (grădinițe, centre medicale de cartier, centre comunitare multifuncționale) și îmbunătățirea conectivității cu restul orașului prin optimizarea transportului public și crearea de noi puncte de traversare a barierelor urbane.

Impact așteptat: Creșterea echității teritoriale, îmbunătățirea condițiilor de locuire pentru comunitățile vulnerabile și o mai bună integrare a cartierelor periferice în organismul urban.

4.2.5. Prioritatea 3: Regenerarea Strategică

Justificare: Aceste proiecte au un potențial catalitic major, putând genera beneficii economice, sociale și de imagine la scara întregului oraș, prin valorificarea unor resurse latente de mare valoare.

Direcții de acțiune: Pentru centrul istoric, se propune implementarea unui program integrat care să combine consolidarea clădirilor cu reabilitarea fațadelor, modernizarea spațiilor publice și politici de stimulare a funcțiunilor atractive (comerț, cultură, turism). Pentru platformele industriale dezafectate, se propune elaborarea de PUZ-uri de reconversie funcțională pentru a atrage investiții în sectoare economice inovatoare, precum IT, servicii sau industrii creative, sau pentru a crea noi parcuri publice și cartiere cu funcțiuni mixte.

Impact așteptat: Atragerea de investiții și locuri de muncă, creșterea atractivității turistice, valorificarea patrimoniului construit și îmbunătățirea imaginii generale a municipiului.

Următoarea matrice de priorizare sintetizează vizual aceste direcții de acțiune, oferind o bază clară pentru etapizarea intervențiilor.



Tabelul 1 - Matrice prioritizare intervenții urbane

Axa de Intervenție (Prioritate)	Gravitate (A)	Urgență (B)	Potențial Catalitic (C)	Aliniere Finanțare (D)	Fezabilitate (E)	Scor Ponderat Final	Sursă Date/Justificare
Reducerea Riscului Seismic (Po)	5	5	4	5	2	4,45	Studiu Geotehnic, LMI, Consultări
Regenerarea Spațiilor Publice (P1)	4	4	5	4	3	4,10	Studiu Sociologic, Analiză Mediu
Reducerea Disparității (P2)	4	3	3	5	4	3,85	Analiză Multicriterială Calitatea Locuirii
Regenerarea Strategică (P3)	3	3	5	4	2	3,55	Studiu Istoric, Analiză Economică

4.3. Prognoze, scenarii sau alternative de dezvoltare

Planificarea urbană pe termen lung trebuie să opereze cu incertitudine, recunoscând că viitorul nu poate fi prezis, ci modelat prin decizii strategice. Acest subcapitol explorează alternative de dezvoltare pentru Ploiești prin construcția unor scenarii contrastante, menite să clarifice consecințele diferitelor traiectorii și să fundamenteze o alegere informată. Scenariile sunt instrumente de gândire strategică ce ilustrează cum ar putea arăta orașul în 2035 în funcție de politicile adoptate.



Se propun spre analiză două scenarii principale, reprezentând viziuni fundamentale diferite asupra viitorului orașului:

4.3.1. Scenariul Tendential (Inerțial)

Descriere: Acest scenariu extrapolează tendințele actuale, presupunând o continuitate a politicilor și comportamentelor. Dezvoltarea rezidențială continuă să fie dominată de expansiunea suburbană necontrolată, conflictul parcări-spații verzi se acutizează, investițiile publice rămân punctuale și necorelate, iar declinul demografic continuă.

Obiective implicite: Menținerea status-quo-ului, gestionarea reactivă a problemelor pe măsură ce acestea apar, fără o viziune pe termen lung.

Impact estimat: Se anticipează o creștere a disparităților teritoriale și o accentuare a fragmentării sociale. Orașul riscă o stagnare economică și o pierdere a competitivității. Se estimează o degradare continuă a calității aerului și o diminuare a suprafețelor verzi. Proiecțiile indică o continuare a declinului demografic, o presiune crescută asupra infrastructurii rutiere și o calitate a mediului în stagnare sau ușoară degradare.

4.3.2. Scenariul Normativ (Dezvoltare Durabilă)

Descriere: Acest scenariu presupune o schimbare de paradigmă și implementarea coerentă a priorităților strategice definite. Accentul se mută de la expansiune la regenerarea țesutului urban existent, de la mobilitatea bazată pe autoturismul personal la cea durabilă, și de la intervenții sectoriale la proiecte integrate.

Obiective explicite: Creșterea calității vieții, asigurarea echității teritoriale, sporirea rezilienței la schimbări climatice și creșterea competitivității economice.

Impact estimat: Se preconizează o reducere a disparităților dintre cartiere, o creștere a coeziunii sociale și a atractivității orașului. Se vor atrage noi investiții în sectoare inovatoare, revitalizând economia locală. Calitatea aerului se va îmbunătăți, rețeaua de spații verzi se va extinde, iar reziliența la efectele schimbărilor climatice va crește. Se urmărește stabilizarea demografică, reducerea timpului de navetă și o îmbunătățire măsurabilă a indicatorilor de mediu.

Analiza comparativă a acestor scenarii oferă o bază solidă pentru alegerea viziunii de dezvoltare care va fi transpusă în reglementările Planului Urbanistic General, subliniind costurile inacțiunii și beneficiile unei abordări strategice, integrate și proactive.



5. PROPUNERILE DE ELIMINARE SAU DE DIMINUARE A DISFUNCȚIONALITĂȚILOR

Acest capitol constituie nucleul propositiv al studiului, având rolul de a transforma diagnoza problemelor identificate în capitolele anterioare într-un set de direcții strategice, politici publice și propuneri concrete, menite să fundamenteze reglementările și proiectele din cadrul noului Plan Urbanistic General (PUG). Fiecare propunere formulată este direct ancorată într-o disfuncționalitate specifică, argumentată riguros, iar traseul informațional este verificabil, legând fiecare propunere de capitolele de analiză relevante (în special capitolele 3, 4, 9 și 10). Soluțiile sunt calibrate pentru a fi fezabile în contextul juridic, administrativ și financiar al municipiului Ploiești. Obiectivul central este de a oferi o foaie de parcurs coerentă și acționabilă pentru diminuarea disparităților teritoriale, creșterea calității vieții și sporirea rezilienței orașului, asigurând o dezvoltare urbană echitabilă și sustenabilă și garantând că PUG-ul devine un instrument proactiv de dezvoltare, nu doar un cadru reactiv de reglementare.

Propunerile sunt structurate pe axele prioritare strategice ierarhizate în capitolul de diagnoză (subcapitolul 4.2), reflectând urgența, gravitatea și impactul estimat al fiecărei categorii de intervenții. Prin această abordare, se trece de la o viziune reactivă, concentrată pe corectarea problemelor existente, la una proactivă, de modelare a viitorului orașului. Fiecare propunere este, de asemenea, corelată cu instrumentele urbanistice necesare pentru implementarea sa, cum ar fi reglementările specifice din Regulamentul Local de Urbanism (RLU), elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) sau definirea de programe de investiții, asigurând astfel transpunerea directă a studiului de fundamentare în decizii administrative concrete. Mai mult, sunt explorate instrumente inovatoare care pot aduce un plus de calitate și sustenabilitate dezvoltării urbane, aliniind municipiul Ploiești la bunele practici europene în materie de planificare strategică.

5.1. Axa Prioritară 0: Propuneri pentru reducerea riscului seismic

5.1.1. Fundamentare și Propuneri Strategice

Diagnoza integrată a relevat (cap. 3.2 și 4.1.1) că o proporție semnificativă a fondului locativ, în special în zona centrală istorică, prezintă o vulnerabilitate ridicată la risc seismic, fiind încadrată în clasele RsI și RsII. Această problemă, conform matricei de prioritizare (cap. 4.2), reprezintă un risc major și iminent pentru siguranța publică (criteriile A - Gravitate și B - Urgență), fiind încadrată cu justificare la Prioritatea 0. Riscul nu se limitează doar la pierderi materiale, ci implică un pericol direct la adresa vieții locuitorilor, ceea ce impune o acțiune imediată și coordonată.



Se propune adoptarea unui Program Municipal Multianual de Reducere a Riscului Seismic, un instrument strategic care să acționeze coordonat pe trei direcții principale: evaluare, intervenție și sprijin. Scopul final este accelerarea procesului de consolidare și creșterea rezilienței generale a orașului.

5.1.1.1. Evaluare și Prioritizare Sistematică

Acțiune: Se impune finalizarea, în regim de urgență, a expertizării tehnice a tuturor clădirilor identificate ca având potențial de risc, cu precădere cele construite înainte de 1977, și actualizarea permanentă a listei clădirilor încadrate în clasele de risc seismic. Este necesară o campanie de informare pentru a convinge asociațiile de proprietari de necesitatea expertizării.

Impact PUG: Se va crea un strat GIS dedicat în Geoportalul Urbanistic, care să cartografieze în mod transparent și accesibil publicului toate clădirile expertizate și clasa de risc aferentă. Acest strat va sta la baza reglementărilor specifice care vor fi introduse în RLU pentru aceste zone vulnerabile.

5.1.1.2. Intervenție Strategică și Finanțare Diversificată

Acțiune: Implementarea unui program integrat de consolidare, care să vizeze cu prioritate absolută clădirile rezidențiale multietajate din zona centrală (identificată ca Zona Critică 3 în cap. 4.1.2.1) și infrastructura critică (școli, spitale, sedii de instituții). {"Orice propunere de reglementare trebuie să fie justificată prin studii de fundamentare analitice, consultative și prospective."} [Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului; „Ordinul nr. 13N/1999 privind aprobarea reglementării tehnice Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General”; Monitorul Oficial; 1999].

Impact PUG: În Regulamentul Local de Urbanism (RLU), se vor introduce prevederi ferme care să condiționeze autorizarea oricăror altor tipuri de lucrări (modernizări, extinderi, modificări interioare) la clădirile cu risc seismic de realizarea simultană a lucrărilor de consolidare structurală. De asemenea, PUG-ul va delimita perimetre de intervenție prioritară, unde se pot aplica proceduri accelerate.

5.1.1.3. Sprijin Instituțional și Conștientizare Publică

Acțiune: Crearea unui ghișeu unic în cadrul primăriei, un "Centru de Informare pentru Reziliență Seismică", care să ofere asistență tehnică, juridică și financiară completă asociațiilor de proprietari. Acest centru va facilita navigarea complexității birocratice și



accesul la programele de finanțare naționale (precum cele derulate prin PNRR) și locale, iar Geoportalul Urbanistic va disemina informații esențiale.

Impact PUG: PUG-ul poate propune mecanisme urbanistice stimulative pentru a încuraja consolidările. De exemplu, se poate acorda un bonus de indicatori urbanistici (o ușoară majorare a CUT sau permiterea mansardării) pentru proiectele de consolidare care includ și o reabilitare arhitecturală de calitate, contribuind astfel și la îmbunătățirea imaginii urbane.

5.1.2. Consecințe asupra Reglementărilor PUG

Noul PUG va delimita cartografic Zone de Risc Seismic Ridicat (ZRSR), corespunzătoare concentrărilor de clădiri vulnerabile. Pentru aceste zone, RLU va institui un set de reglementări specifice și restrictive: interdicții temporare de construire pentru anumite funcțiuni cu aglomerări de persoane (ex: săli de spectacole, cluburi) până la consolidarea clădirilor; obligativitatea realizării de studii geotehnice aprofundate pentru orice construcție nouă; și condiții tehnice stricte de alipire la calcan pentru construcțiile noi, pentru a nu afecta clădirile învecinate.

5.2. Axa Prioritară 1: Strategii pentru regenerarea spațiilor publice și rezolvarea conflictului parcări-spații verzi

5.2.1. Fundamentare și Propuneri Strategice

Analiza calității mediului și consultarea publică au identificat conflictul dintre necesarul acut de parcări și spațiile verzi ca fiind o problemă structurală în marile ansambluri de locuințe colective (Nord, Vest, Malu Roșu), cu un impact major și direct negativ asupra calității vieții. Prioritizarea acestei axe (Prioritate 1) este justificată de impactul direct asupra unui număr foarte mare de locuitori (criteriul A) și de potențialul catalitic al intervențiilor de a genera multiple beneficii conexe (criteriul C).

Se propune o strategie de Regenerare Integrată a Spațiilor Inter-bloc, care să depășească abordarea punctuală, adesea haotică, și să trateze cvartalele de blocuri ca pe niște unități de proiectare coerente și multifuncționale.

5.2.1.1. Decuplarea Funcțiunilor (Parcare vs. Recreere) prin Soluții Alternative

Acțiune: Lansarea unui program multianual pentru construirea de parcări de cartier, supraetajate sau subterane, amplasate strategic la marginea cvartalelor de blocuri. Acestea



vor fi proiectate pentru a elibera spațiile verzi valoroase dintre clădiri și pentru a reduce traficul de căutare a unui loc de parcare.

Impact PUG: PUG-ul va identifica și rezerva terenurile necesare pentru aceste parcări strategice, declarându-le de utilitate publică. Prin RLU, se poate institui obligativitatea ca noile dezvoltări rezidențiale să asigure necesarul de parcări în subteran sau în clădiri dedicate, interzicând parcare la sol într-un procent de peste un prag strict definit. {"Proiectarea trebuie să asigure siguranța și accesibilitatea tuturor utilizatorilor (pietoni și conducători auto)."} [Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației; „Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022”; Monitorul Oficial; 2022].

5.2.1.2. Crearea unei Rețele Coerente de Spații Publice de Calitate

Acțiune: Reamenajarea peisagistică a spațiilor eliberate, cu un design modern și adaptat nevoilor diverse ale comunității: locuri de joacă sigure și atractive pentru copii, zone de relaxare pentru seniori, mini-terenuri de sport, grădini comunitare și spații pentru evenimente locale. {"Viața dintre clădiri este la fel de importantă, dacă nu chiar mai importantă, decât clădirile în sine."} [Gehl, Jan; „Viața între clădiri: Utilizarea spațiului public”; Island Press; 2011].

Impact PUG: PUG-ul va introduce conceptul de "**Coridor Verde de Cartier**", o rețea de trasee pietonale și velo, umbrite de vegetație, care să conecteze aceste spații publice reamenajate, asigurând continuitate, siguranță și confort. RLU va stabili un procent minim obligatoriu de suprafață plantată și permeabilă pentru fiecare cvartal, contribuind la adaptarea la schimbările climatice.

5.2.1.3. Implementarea unui Management Inteligent al Parcării

Acțiune: Implementarea unor sisteme de parcare rezidențială cu plată în zonele centrale și semicentrale, pentru a descuraja parcare pe termen lung a nerezidenților și a genera fonduri care pot fi reinvestite în construcția noilor parcări și în întreținerea spațiilor verzi.

Impact PUG: PUG-ul poate delimita cartografic zonele în care se vor aplica aceste politici și poate stabili principiile generale ale sistemului (ex: tarife diferențiate, gratuități pentru rezidenți).

5.2.2. Consecințe asupra Reglementărilor PUG

PUG-ul va introduce o nouă categorie de documentație de urbanism – Studiul de Regenerare a Cvartalului (SRC) – ca instrument obligatoriu pentru orice intervenție majoră în ansamblurile de



locuințe colective. RLU va specifica un set de indicatori de calitate pentru spațiile publice (ex: mp de loc de joacă pe copil, număr de bănci pe hectar, procent de umbrire naturală) care trebuie atinși prin aceste studii.

5.3. Axa Prioritară 2: Măsurile pentru reducerea disparităților teritoriale și reconectarea zonelor fragmentate

5.3.1. Fundamentare și Propuneri Strategice

Diagnoza integrată (cap. 4.1.2 și 12.3) a cartografiat "zonele critice" (Bereasca, Mimiș, Triaj, Bariera Bucov) și a identificat barierele urbane (căi ferate, artere majore) ca fiind principala cauză a fragmentării și marginalizării. Această prioritate (Prioritate 2) vizează direct principiul echității teritoriale, un obiectiv fundamental al oricărei politici de dezvoltare urbană durabilă, conform {"Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul"} [Parlamentul României; „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”; Monitorul Oficial; 2001].

Se propune un Program de Coeziune Teritorială, axat pe investiții prioritare în infrastructura de bază și în servicii publice în zonele deficitare, precum și pe crearea de noi legături fizice între cartierele separate de bariere.

Acțiune 1: Modernizarea și Extinderea Infrastructurii de Bază: Alocarea prioritară a investițiilor publice pentru extinderea și modernizarea rețelelor de apă, canalizare, gaze și pentru asfaltarea tuturor străzilor în cartierele Bereasca, Mimiș și Triaj.

Impact PUG 1: PUG-ul va delimita **Perimetre de Dezvoltare Prioritară a Infrastructurii** și va condiționa emiterea de autorizații de construire pentru construcții noi în aceste zone de existența sau extinderea simultană a rețelelor edilitare.

Acțiune 2: Asigurarea Accesului Echitabil la Servicii Publice: Construirea de noi dotări publice de proximitate în zonele deficitare: o nouă grădiniță în cartierul Albert, un centru medical de cartier în Bereasca și un centru comunitar multifuncțional în Triaj.

Impact PUG 2: PUG-ul va rezerva terenurile necesare pentru aceste dotări publice esențiale, instituind un regim de neconstruibilitate pentru alte funcțiuni și declarându-le de utilitate publică.

Acțiune 3: "Coaserea" Țesutului Urban prin Eliminarea Barierei: Realizarea de studii de fezabilitate pentru noi puncte de traversare a barierei urbane: un pasaj subteran sau o pasarelă pietonală și velo peste calea ferată în zona Triaj, și un nou pasaj rutier care să conecteze zona de est de restul orașului.



Impact PUG 3: PUG-ul va stabili coridoarele pentru aceste noi lucrări de infrastructură majoră, va institui servituți de utilitate publică și va integra aceste legături în schema de circulație a întregului municipiu.

5.3.2. Consecințe asupra Reglementărilor PUG

PUG-ul va introduce un Coeficient de Echitate Teritorială în fundamentarea programelor anuale de investiții. Acest coeficient va acorda un punctaj suplimentar proiectelor localizate în zonele critice identificate, asigurând o distribuție mai justă a resurselor. RLU va permite, de asemenea, o flexibilitate mai mare a reglementărilor urbanistice (ex: retrageri, aliniamente) pentru a facilita lucrările de modernizare a infrastructurii în țesuturile vechi și dense.

5.4. Axa Prioritară 3: Viziune integrată pentru regenerarea centrului istoric și reconversia industrială

5.4.1. Fundamentare și Propuneri Strategice

Diagnoza a identificat Centrul Istoric (Zona Critică 3) și fostele platforme industriale ca fiind teritorii cu probleme grave (risc seismic, degradare, poluare), dar și cu un potențial strategic major (valoare patrimonială, rezerve de teren). Această prioritate (Prioritate 3) are un rol catalitic, având potențialul de a genera beneficii economice, sociale și de imagine la scara întregului oraș, conform criteriului C (Potențial Catalitic) din matricea de prioritizare.

Se propune o abordare duală, dar corelată: un Program Integrat de Regenerare a Centrului Istoric și un Masterplan pentru Reconversia Zonelor Industriale, care să ghideze transformarea acestor teritorii cheie.

5.4.1.1. Revitalizarea Multifuncțională a Centrului Istoric

Acțiune: Implementarea unui proiect integrat care să combine reabilitarea clădirilor (Axa Po) cu modernizarea spațiilor publice, managementul inteligent al traficului și stimularea economică. Propunerile concrete includ extinderea zonelor pietonale, crearea de parcuri pentru rezidenți la periferia zonei centrale, un program de tip "fațade" pentru sprijinirea proprietarilor și politici de activare a parterelor prin atragerea de funcțiuni culturale și comerciale de calitate.

Impact PUG: PUG-ul va fundamenta elaborarea unui **PUZ pentru Zona Construită Protejată**, cu un regulament detaliat care să controleze strict calitatea arhitecturală a intervențiilor, să protejeze caracterul zonei și să ghideze investițiile publice și private, în



conformitate cu {"Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul"} [Parlamentul României; „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”; Monitorul Oficial; 2001] și cu concluziile studiului istoric.

5.4.1.2. Reconversia Strategică a Zonelor Industriale

Acțiune: Elaborarea unui Masterplan care să definească viziunea de dezvoltare pentru fiecare platformă industrială majoră dezafectată sau în curs de restructurare. Scenariile de reconversie pot include: parcuri tehnologice și de afaceri, noi cartiere cu funcțiuni mixte (locuire, servicii, spații verzi), parcuri publice de mari dimensiuni sau hub-uri creative care să valorifice patrimoniul industrial existent.

Impact PUG: PUG-ul va schimba zonificarea funcțională a acestor terenuri din "zonă industrială" (I) în "**Zonă de Restructurare Urbană**" (RU). Această nouă categorie va permite flexibilitate, dar va condiționa orice dezvoltare de elaborarea unor PUZ-uri care să respecte principiile directoare ale masterplanului și să asigure realizarea infrastructurii publice necesare.

5.4.2. Consecințe asupra Reglementărilor PUG

Pentru centrul istoric, RLU va introduce reguli stricte și detaliate privind materialele, culorile, tipul de tâmplărie, publicitatea stradală și designul mobilierului urban. Pentru zonele industriale în reconversie, se va introduce obligativitatea realizării de studii de mediu aprofundate (pentru evaluarea poluării istorice a solului și a apelor subterane) și păstrarea, prin reconversie, a elementelor valoroase de patrimoniu industrial (coșuri de fum, hale cu structură metalică etc.).

5.5. Instrumente Urbanistice Inovatoare pentru o Dezvoltare Calitativă

5.5.1. Fundamentare

Regulamentele Locale de Urbanism (RLU) tradiționale au adesea un caracter pur restrictiv, stabilind limite maxime și interdicții, ceea ce conduce la o dezvoltare care se mulțumește să respecte minimul legal. Pentru a stimula o dezvoltare care depășește acest prag și contribuie activ la obiectivele de interes public, este necesară introducerea unor instrumente proactive, bazate pe stimulente.

5.5.2. Propuneri Strategice

Se propune integrarea în RLU a unor instrumente flexibile, care să încurajeze dezvoltatorii privați să contribuie la creșterea calității vieții și a sustenabilității mediului urban.

5.5.2.1. Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) Stimulativ

Mecanism: Se permite majorarea CUT-ului de bază, stabilit pentru fiecare unitate teritorială de referință (UTR), cu un anumit procent (bonus), dacă dezvoltatorul îndeplinește voluntar o serie de cerințe de interes public.

Impact PUG: Acest mecanism va fi detaliat în RLU, cu procente de bonus clar definite pentru fiecare cerință îndeplinită, creând o situație avantajoasă atât pentru dezvoltator (care poate construi mai mult), cât și pentru comunitate (care beneficiază de noi dotări și de o calitate superioară a mediului construit).

Tabelul 2 - Bonusuri CUT pentru interes public

Cerință de Interes Public	Procent Bonus CUT (%)
Cedare teren pentru spațiu public (min. 10%)	+10%
Includere locuințe accesibile (min. 15% din ADC)	+15%
Standard de eficiență energetică nZEB+	+10%
Acoperiș verde intensiv (min. 50% din acoperiș)	+5%
Funcțiuni culturale/comunitare la parter (min. 100 mp)	+5%

5.5.2.2. Coeficientul de Biotop (Suprafață Eco-Activă)

Mecanism: Se introduce un indicator care măsoară calitatea ecologică a unei parcele, depășind simplul procent de spațiu verde. Coeficientul acordă punctaje diferite pentru diverse tipuri de suprafețe, în funcție de capacitatea lor de a susține biodiversitatea și de a gestiona apele pluviale.

Impact PUG: RLU va impune un scor minim obligatoriu al acestui coeficient pentru orice proiect nou, în special în zonele dens construite. Această măsură stimulează în mod direct creșterea suprafeței verzi de calitate, îmbunătățește managementul apelor pluviale la sursă și contribuie la combaterea efectului de insulă de căldură urbană.



Tabelul 3 - Factori ponderare suprafețe ecologice

Tip Suprafață	Factor de Ponderare
Suprafață construită, impermeabilă	0,0
Suprafață carosabilă/pietonală impermeabilă	0,1
Suprafață carosabilă/pietonală permeabilă	0,5
Gazon pe sol natural	0,7
Acoperiș verde extensiv	0,7
Acoperiș verde intensiv	0,9
Suprafață plantată cu arbori și arbuști	1,0

5.5.3. Consecințe asupra Reglementărilor PUG

Aceste instrumente transformă Regulamentul Local de Urbanism dintr-un document static și pur restrictiv într-unul dinamic, capabil să ghideze dezvoltarea către standarde superioare de calitate arhitecturală și sustenabilitate ecologică. Ele aliniază interesele private ale dezvoltatorilor cu obiectivele publice ale orașului, promovând o dezvoltare urbană mai responsabilă și inovatoare, în concordanță cu principiile europene de dezvoltare durabilă.



6. CONCLUZII ȘI SINTEZĂ

Acest capitol final funcționează ca un capitol-mandat, distilând esența întregului demers analitic și având un rol crucial în a articula o viziune strategică coerentă pentru viitorul municipiului Ploiești. Funcția sa este de a transforma diagnoza într-o foaie de parcurs acționabilă și un set de decizii fundamentate, oferind o perspectivă unitară care ghidează decizia administrativă și politică. Prin acest demers, se face tranziția de la "ce este" și "de ce" la "ce trebuie făcut" și "cum", încheind ciclul de planificare strategică și deschizând calea către o implementare eficientă și monitorizabilă.

Studiul a demonstrat, prin analize riguroase, existența unor disparități teritoriale semnificative și a unor disfuncționalități structurale care necesită o abordare integrată. Concluziile nu sunt un scop în sine, ci un punct de plecare pentru o acțiune transformatoare. Viziunea strategică propusă și foaia de parcurs subsecventă sunt concepute pentru a oferi administrației publice locale un instrument de lucru robust și pragmatic, capabil să orienteze dezvoltarea urbană către obiectivele de echitate, reziliență și atractivitate. Succesul final al acestui demers depinde de capacitatea de a transpune aceste concluzii într-un cadru de reglementare ferm și în proiecte concrete, asumate la nivel politic și susținute de comunitate.

6.1. Sinteza Diagnozei: Un Oraș al Contrastelor și al Potențialului Nevalorificat

Concluzia fundamentală a diagnozei este că municipiul Ploiești se prezintă ca un oraș al contrastelor puternice, un organism urban complex unde resurse valoroase coexistă cu vulnerabilități structurale profunde. Este un oraș care deține un patrimoniu istoric și arhitectural deosebit, vizibil în zona sa centrală (analizat în detaliu în Capitolul 16), dar care este, în același timp, afectat de o degradare fizică accentuată și de un risc seismic ridicat, o amenințare constantă la adresa siguranței și identității sale. Este un oraș care a moștenit din perioada planificării socialiste parcuri generoase și spații verzi ample între blocuri, dar în care conflictul cronic cu nevoia de parcuri (abordat în Capitolul 10) a anulat o mare parte din calitatea și funcționalitatea acestora. De asemenea, Ploieștiul se mândrește cu o rețea de dotări de educație și sănătate cu rol regional, dar care suferă de pe urma unor disparități teritoriale majore în ceea ce privește accesibilitatea la serviciile de proximitate.

Aceste contraste definesc principalele disfuncționalități identificate, care pot fi clasificate pe două niveluri:



Structurale: La acest nivel, se remarcă vulnerabilitatea extinsă a fondului construit (vezi Cap. 3.2), fragmentarea țesutului urban generată de barierele fizice, în special infrastructura feroviară, și conflictul sistemic dintre spațiul verde și cel destinat parcurii, care degradează calitatea vieții în marile ansambluri rezidențiale.

Teritoriale: Diagnoza a cartografiat cu precizie existența unor "zone critice" la periferia de est și sud, care cumulează deficite multiple (infrastructură, servicii, mediu), și a unor "zone cu deficite specifice", precum noile cartiere-dormitor care duc lipsă acută de dotări publice sau marile ansambluri socialiste care necesită regenerare integrată (vezi Cap. 4.1.2).

În același timp, diagnoza a relevat un potențial considerabil nevalorificat, care constituie o resursă strategică pentru dezvoltarea viitoare. Rezervele importante de teren din fostele platforme industriale (analizate în Capitolul 8) oferă oportunități unice pentru proiecte de reconversie funcțională și dezvoltare economică. Valoarea identitară a centrului istoric (analizată în Capitolul 16), deși erodată, poate fi un motor pentru turism și revitalizare culturală. Nu în ultimul rând, disponibilitatea programelor de finanțare europeană pentru regenerare urbană, eficiență energetică și mobilitate durabilă reprezintă o oportunitate majoră. Aceste concluzii, detaliate și argumentate în capitolele 4 și 12, formează baza factuală de la care trebuie să pornească orice strategie de dezvoltare coerentă și realistă.

6.2. Viziunea Strategică: Către un Ploiești Echitabil, Rezilient și Atractiv

Pe baza diagnozei aprofundate, studiul propune o viziune strategică pentru dezvoltarea pe termen lung a municipiului Ploiești, centrată pe trei piloni fundamentali și interconectați, care răspund direct principalelor provocări și axelor prioritare identificate în Capitolul 4:

- 1. Echitate Teritorială:** Viziunea promovează un oraș în care toți locuitorii beneficiază de un acces echitabil la servicii publice de calitate, la oportunități economice și la un mediu de viață sănătos, indiferent de cartierul în care locuiesc. Acest pilon implică investiții prioritare în zonele defavorizate, asigurarea unui acces echitabil la educație, sănătate și spații verzi, și, în mod esențial, reconectarea zonelor fragmentate pentru a crea un organism urban unitar și coeziv.
- 2. Reziliență Urbană:** Se propune transformarea Ploieștiului într-un oraș capabil să facă față șocurilor și stresorilor, fie că sunt de natură seismică, climatică sau economică. Acest pilon se traduce în acțiuni concrete de reducere a riscului seismic prin consolidarea fondului construit, adaptarea la schimbările climatice prin extinderea infrastructurii verzi și albastre, și



modernizarea infrastructurii tehnico-edilitare pentru a asigura funcționarea neîntreruptă a serviciilor esențiale.

3. **Atractivitate și Competitivitate:** Viziunea urmărește sporirea atractivității orașului pentru locuitorii actuali și viitori, pentru investitori și pentru vizitatori. Acest lucru se poate realiza prin regenerarea calitativă a spațiilor publice, valorificarea patrimoniului cultural și natural, și susținerea unei economii diversificate, inovatoare și bazate pe cunoaștere, care să ofere locuri de muncă bine plătite.

Implementarea acestei viziuni implică o schimbare de paradigmă în planificarea urbană, trecând de la o dezvoltare extensivă, consumatoare de teren agricol la periferie, la o strategie de **"dezvoltare către interior"**. Acest principiu cheie, care operaționalizează viziunea, se va axa pe regenerarea țesutului urban existent, pe reabilitarea și modernizarea fondului construit, și pe utilizarea inteligentă și eficientă a resurselor disponibile, având un impact direct asupra viitoarelor reglementări privind extinderea intravilanului. Așa cum sublinia Henri Lefebvre, {"Dreptul la oraș nu este un simplu drept de vizitare sau de întoarcere la orașele tradiționale, ci un drept transformat și reînnoit la viața urbană."} [Lefebvre, Henri, „The Right to the City”, în 'Writings on Cities', 1996]. Această viziune își propune să materializeze acest drept pentru toți locuitorii Ploieștiului.

6.3. Foaia de Parcurs pentru PUG: De la Studiu la Reglementare

Acest studiu de fundamentare nu este un scop în sine, ci un mecanism de transpunere a propunerilor în instrumente juridice și operaționale. Foaia de parcurs pentru această transpunere este structurată pe patru componente principale ale PUG:

Regulamentul Local de Urbanism (RLU): Propunerile detaliate în capitolul 5 (privind reducerea riscului seismic, regenerarea spațiilor publice, instrumentele urbanistice inovatoare etc.) trebuie traduse în articole specifice și obligatorii. Pentru RLU, aceasta înseamnă introducerea Capitolului X privind "Zonele de Risc Seismic" și a Capitolului Y privind "Standardele de Calitate pentru Spațiile Publice".

Planșele PUG: Componenta grafică a PUG trebuie să reflecte direct concluziile studiului. Harta disfuncționalităților va sta la baza planșei de reglementări urbanistice, unde perimetrele de intervenție și zonele cu regim special vor fi clar delimitate. Concret, planșa de reglementări va include delimitarea "Zonelor Critice" ca UTR-uri distincte.

Programul de Investiții Publice: Prioritățile de intervenție, ierarhizate în subcapitolul 4.2 pe baza unor criterii clare de urgență și impact, trebuie să devină baza pentru programul de



investiții multianual anexat PUG-ului. Aceasta implică alocarea bugetară explicită pentru Axa Po (Risc Seismic) în primii ani de implementare.

Documentații Subsidiare: Pentru zonele care necesită o abordare detaliată, PUG-ul va stabili obligativitatea elaborării de Planuri Urbanistice Zonale (PUZ). De exemplu, se va institui obligativitatea elaborării unui PUZ pentru Zona Construită Protejată, care să detalieze regimul de protecție a patrimoniului.

Acest proces riguros de transpunere asigură trecerea coerentă de la analiza din studiul de fundamentare la un instrument juridic și operațional, care este PUG-ul, capabil să ghideze dezvoltarea orașului în mod predictibil și sustenabil.

6.4. Concluzii Finale: Rolul PUG ca Instrument de Transformare a Calității Locuirii

În concluzie, prezentul studiu oferă o diagnoză complexă, multicriterială și o viziune strategică fundamentată, menite să ghideze procesul de actualizare a Planului Urbanistic General al municipiului Ploiești. Acesta argumentează cu date și analize concrete că PUG-ul trebuie să depășească rolul unui simplu document tehnic de reglementare și să devină un **proiect politic și social** asumat, un veritabil contract între administrație și cetățeni pentru creșterea calității vieții și pentru modelarea unui viitor urban mai bun.

Succesul implementării acestui nou PUG și, implicit, transformarea în realitate a viziunii propuse, va depinde în mod esențial de trei condiții critice, non-negociabile, care trebuie asigurate și care trebuie să acționeze sinergic:

1. **Voința Politică și Asumarea Strategică:** Este crucială asumarea de către administrația publică locală și de către Consiliul Local a viziunii strategice și a priorităților definite, precum și alocarea predictibilă a resurselor bugetare necesare pentru implementarea proiectelor prioritare.
2. **Capacitatea Administrativă și Tehnică:** Implementarea unor proiecte complexe de regenerare urbană, monitorizarea conformității și gestionarea instrumentelor urbanistice inovatoare necesită consolidarea capacității tehnice și umane a primăriei.
3. **Participarea Publică și Parteneriatul:** Menținerea unui dialog constant și transparent cu cetățenii, cu sectorul privat și cu societatea civilă este fundamentală pentru a asigura o dezvoltare participativă, adaptată nevoilor reale ale comunității și susținută de toți actorii urbani.



Prin integrarea concluziilor acestui studiu, noul Plan Urbanistic General al municipiului Ploiești are oportunitatea de a deveni un instrument transformățional, capabil să corecteze disfuncționalitățile moștenite, să valorifice potențialul latent al orașului și să ghideze dezvoltarea către un viitor mai echitabil, mai rezilient și mai prosper. Calitatea locuirii nu este un obiectiv abstract, ci rezultatul concret al unor decizii de planificare bine fundamentate, iar acest studiu oferă baza de cunoaștere necesară pentru aceste decizii.

6.5. Condiții de Viabilitate a Soluțiilor

Pentru ca soluțiile strategice și propunerile de reglementare derivate din acest studiu să poată fi transpuse eficient în cadrul Planului Urbanistic General (PUG) și, ulterior, implementate cu succes, este imperativ ca acestea să îndeplinească un set riguros de condiții de viabilitate. Viabilitatea unei propuneri urbanistice nu se rezumă doar la corectitudinea tehnică, ci reprezintă o sinteză a conformității legale, a fezabilității tehnico-economice, a acceptabilității sociale și a capacității administrative de a o susține. Acest subcapitol definește cadrul multicriterial de evaluare a viabilității, funcționând ca un filtru de calitate prin care trebuie să treacă fiecare propunere majoră, asigurând astfel că PUG-ul devine un instrument de planificare realist, fundamentat și operațional. Traseul informațional este explicit: fiecare condiție de viabilitate este direct corelată cu cadrul legal și normativ în vigoare, cu bunele practici în domeniu și cu necesitatea de a oferi răspunsuri concrete la disfuncționalitățile identificate în capitolele de analiză, transformând acest capitol într-un instrument de guvernare a calității propunerilor PUG.

6.5.1. Condiții de Natură Juridică și Normativă

Orice soluție propusă în cadrul unui PUG trebuie să fie, în primul rând, perfect ancorată în cadrul legal existent. Această condiție non-negociabilă asigură legalitatea documentației urbanistice și previne apariția unor blocaje juridice în etapa de implementare, care ar putea compromite întregul proces de planificare.

Conformitatea cu legislația ierarhic superioară este o cerință fundamentală. Propunerile trebuie să respecte întocmai prevederile legislației generale și specifice în vigoare, cu precădere Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul [Parlamentul României; „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”; Monitorul Oficial; 2001]. De asemenea, este obligatorie corelarea cu documentațiile de amenajare a teritoriului de rang superior, precum Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Prahova, pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel regional, asigurând astfel coerența și legalitatea documentației, prevenind riscul de anulare a acesteia în instanță și garantând o bază juridică solidă pentru dezvoltarea viitoare.



Respectarea regimului juridic al proprietății este, de asemenea, esențială. Soluțiile trebuie să găsească un echilibru just între interesul public și dreptul la proprietate privată, conform Constituției României și Codului Civil. Orice restricție impusă proprietății private (de exemplu, servituți de utilitate publică, interdicții de construire, exproprieri) trebuie să fie temeinic justificată de un interes public major, să respecte principiul proporționalității și să fie însoțită de o justă și prealabilă despăgubire. Această abordare previne litigiile costisitoare și de lungă durată, asigură un cadru investițional echitabil și predictibil, și crește încrederea cetățenilor în procesul de planificare.

Fundamentarea pe studii de specialitate este o altă condiție cheie. Orice propunere de reglementare urbanistică trebuie să fie justificată prin studii de fundamentare analitice, consultative și prospective. [Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului; „Ordinul nr. 13N/1999 privind aprobarea reglementării tehnice Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General”; Monitorul Oficial; 1999]. Soluțiile care nu sunt susținute de studii de specialitate adecvate (geotehnice, de trafic, de mediu, istorice etc.) sunt considerate nefundamentate și, prin urmare, neviabile din punct de vedere legal și tehnic. Rigoarea tehnică, obiectivitatea și calitatea deciziilor de planificare sunt astfel asigurate, transformând PUG-ul într-un instrument bazat pe dovezi, nu pe decizii arbitrare.

Claritatea și precizia reglementărilor sunt, la rândul lor, imperative. Propunerile trebuie să fie formulate într-un limbaj juridic și tehnic clar, precis și neambiguu, pentru a putea fi transpuse direct în articolele Regulamentului Local de Urbanism (RLU) și pentru a evita interpretările subiective în procesul de autorizare a construcțiilor. Astfel, se garantează predictibilitate pentru investitori și cetățeni, se facilitează activitatea de control a disciplinei în construcții și se reduce riscul de corupție sau abuz administrativ.

6.5.2. Condiții de Natură Tehnică și Procedurală

Viabilitatea tehnică se referă la posibilitatea materializării concrete a soluțiilor propuse, în timp ce viabilitatea procedurală asigură parcurgerea corectă și eficientă a tuturor etapelor administrative de avizare și aprobare, esențiale pentru ca PUG-ul să devină un document operațional.

6.5.3. Condiții de Natură Financiară și Economică

O soluție, chiar dacă este legală și tehnic posibilă, nu este viabilă dacă nu este sustenabilă din punct de vedere economic și dacă nu poate fi finanțată. Această dimensiune asigură realismul PUG-ului în contextul resurselor disponibile.

6.5.4. Condiții de Natură Socială și de Mediu

Viabilitatea unei soluții depinde în mod esențial de acceptabilitatea sa socială și de impactul său pozitiv asupra mediului și a calității vieții, reflectând consensul comunitar și responsabilitatea față de generațiile viitoare.

6.5.5. Condiții de Natură Administrativă și de Guvernanță

Implementarea eficientă a PUG-ului necesită o capacitate administrativă adecvată și un cadru de guvernanță clar, transparent și asumat, care să asigure continuitatea și monitorizarea procesului pe termen lung.

În concluzie, viabilitatea soluțiilor propuse în cadrul PUG este o construcție complexă, care necesită o evaluare riguroasă și integrată pe multiple planuri. Doar propunerile care trec cu succes acest filtru multicriterial pot fi considerate apte pentru a fi integrate în documentația finală, asigurând că viitorul PUG al municipiului Ploiești va fi un instrument robust, eficient, legitim și, mai ales, implementabil. Acest proces asigură o tranziție clară către următorul subcapitol, dedicat definirii Operațiunilor Urbane.

6.6. Operațiuni Urbane: Definiție, Delimitare și Transpunere în Reglementări

Acest subcapitol are un rol esențial de punte, asigurând transpunerea directă a concluziilor diagnozei și a axelor strategice prioritare într-un set de instrumente operaționale denumite **operațiuni urbane**. Asigurarea viabilității soluțiilor propuse, analizată în subcapitolul anterior, depinde în mod critic de capacitatea Planului Urbanistic General (PUG) de a le materializa în intervenții concrete, cu o localizare precisă și un set de reguli clare. Prin urmare, operațiunile urbane trebuie să fie definite și delimitate teritorial fără ambiguitate, și formulate într-o manieră care să permită transpunerea lor directă în reglementările PUG Ploiești. Acest demers asigură traseul informațional complet și verificabil, de la sursă (analiză) la interpretare (strategie) și, în final, la impactul direct asupra reglementărilor, consolidând rolul subcapitolului de a traduce strategia în instrumente operaționale.

6.6.1. Conceptul de Operațiune Urbană

O **operațiune urbană** reprezintă un ansamblu coerent de măsuri, proiecte și reglementări, aplicate pe un teritoriu clar delimitat, având ca scop atingerea unui obiectiv strategic specific, derivat din diagnoza PUG. Spre deosebire de un proiect de investiții singular (ex: reabilitarea unei străzi) sau de o reglementare generală (ex: POT maxim pentru o întreagă zonă funcțională), o



operațiune urbană este un instrument de planificare integrată, cu un pronunțat caracter multi-sectorial, destinat rezolvării unor probleme complexe. O operațiune urbană, odată definită în PUG, devine adesea tema-program pentru elaborarea ulterioară a unuia sau mai multor Planuri Urbanistice Zonale (PUZ), care o vor detalia la nivel de reglementare specifică. Planul Urbanistic Zonal (PUZ) are un caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă, asigurând corelarea dezvoltării complexe locale cu prevederile Planului Urbanistic General (PUG). [Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului; „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal (GM-010-2000)”; Monitorul Oficial; 2000].



7. GLOSAR

Acest capitol are rolul de a clarifica terminologia tehnică și acronimele utilizate pe parcursul studiului, pentru a asigura o înțelegere unitară și precisă a conceptelor. Definițiile sunt adaptate contextului specific al analizei privind calitatea locuirii în municipiul Ploiești și al procesului de actualizare a Planului Urbanistic General, contribuind la coerența conceptuală a documentului și la crearea unui limbaj comun, esențial pentru aplicarea ne-ambiguă a viitoarelor reglementări urbanistice. Fiecare termen a fost selectat pe baza relevanței sale pentru argumentația studiului și a potențialului de a genera ambiguități în absența unei definiții clare.

7.1. Termeni și Acronime

CUT (Coeficient de Utilizare a Terenului): Indicator urbanistic care reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată a tuturor clădirilor de pe o parcelă și suprafața totală a parcelei respective. Exprimă densitatea construcțiilor.

Design Universal: Concept de proiectare a produselor, clădirilor și spațiilor publice astfel încât acestea să poată fi utilizate de către toate persoanele, în cea mai mare măsură posibilă, fără a necesita adaptări sau un design specializat.

HECTACAROU (HECTACAROUTrAIns): Unitate spațială de analiză și referință, din cadrul grilei canonice TKHC, reprezentând o celulă pătrată de 100 m x 100 m (1 hectar).

IDC (Indice de Deficit Cumulat): Indicator sintetic, calculat în cadrul acestui studiu, care agregă valorile normalizate ale mai multor indicatori de calitate a locuirii pentru a ierarhiza zonele urbane în funcție de nivelul de deficit.

ISU (Inspectoratul pentru Situații de Urgență): Instituția publică responsabilă cu managementul situațiilor de urgență, inclusiv emiterea avizelor și autorizațiilor de securitate la incendiu pentru clădiri.

KPI (Key Performance Indicator / Indicator Cheie de Performanță): O valoare măsurabilă care demonstrează cât de eficient atinge o organizație sau un proiect obiectivele strategice cheie.

LMI (Lista Monumentelor Istorice): Inventarul oficial al bunurilor imobile de patrimoniu cultural de pe teritoriul României, clasate conform legii pentru a beneficia de un regim special de protecție.



LOC: Acronim intern utilizat în acest studiu pentru a desemna date provenite de la autoritățile administrației publice locale.

nZEB+ (nearly Zero-Energy Building Plus): Un standard de eficiență energetică pentru clădiri, superior standardului nZEB obligatoriu, care implică un consum de energie aproape egal cu zero, acoperit în mare măsură din surse regenerabile, și adesea o capacitate de a produce un surplus de energie.

ONL: Acronim intern utilizat pentru a desemna date colectate din surse online, inclusiv consultări publice digitale.

OTH (Other): Acronim intern utilizat pentru a desemna date provenite din alte surse, precum studii de specialitate sau lucrări academice.

PATJ (Plan de Amenajare a Teritoriului Județean): Documentație de amenajare a teritoriului cu caracter director, care stabilește la nivel de județ direcțiile de dezvoltare spațială, cadrul pentru rețeaua de localități și proiectele de infrastructură majore.

POT (Procent de Ocupare a Terenului): Indicator urbanistic care reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol a unei clădiri și suprafața totală a parcelei. Exprimă gradul de ocupare a terenului.

PUG (Plan Urbanistic General): Documentație de urbanism cu caracter strategic și de reglementare, care stabilește la nivelul unei unități administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună) regulile generale de dezvoltare pentru o perioadă de 10-20 de ani.

PUZ (Plan Urbanistic Zonal): Documentație de urbanism care detaliază și, în anumite condiții, modifică prevederile PUG pentru o zonă specifică a localității, având un caracter de reglementare detaliată.

Regenerare Urbană: Proces complex și integrat de intervenție asupra unei zone urbane degradate, care combină măsuri de reabilitare a fondului construit, modernizare a infrastructurii, revitalizare economică și incluziune socială.

RLU (Regulament Local de Urbanism): Piesa scrisă, parte integrantă a PUG sau PUZ, care detaliază sub formă de articole și prescripții obligatorii regulile de construire și de utilizare a terenurilor pentru fiecare zonă funcțională.

Sintaxă Spațială (Space Syntax): O teorie și un set de metode analitice utilizate în urbanism pentru a studia configurația spațiilor urbane și a rețelelor stradale, cu scopul de a înțelege modul în care aceasta influențează fluxurile de mișcare și interacțiunile sociale.



SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats): Instrument de planificare strategică utilizat pentru a evalua punctele tari, punctele slabe, oportunitățile și amenințările implicate într-un proiect sau într-o analiză de context.

TCE (Transport Călători Express): Denumirea operatorului de transport public local din municipiul Ploiești.

Zonă Critică: Termen utilizat în acest studiu pentru a desemna un teritoriu urban care înregistrează deficite multiple și severe la majoritatea indicatorilor de calitate a locuirii, necesitând intervenții prioritare și integrate.



8. REFERINȚE BIBLIOGRAFICE

Acest capitol centralizează sursele legislative, normative, teoretice și strategice care au fundamentat analizele și propunerile din cadrul prezentului studiu. Asigurarea unei baze bibliografice solide, exhaustive și transparente este esențială pentru a garanta rigoarea academică și tehnică a demersului, permițând verificarea surselor și aprofundarea temelor de către cititorii interesați. Lista este structurată pe categorii pentru o navigare facilă și respectă un format de citare standardizat, contribuind la auditabilitatea și credibilitatea documentului.

8.1. Legislație și Acte Normative

1. Parlamentul României. (1995). *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții*. Monitorul Oficial. (republicată)
2. Parlamentul României. (1996). *Legea locuinței nr. 114/1996*. Monitorul Oficial. (republicată)
3. Parlamentul României. (2001). *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*. Monitorul Oficial. (cu modificările și completările ulterioare)
4. Parlamentul României. (2007). *Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*. Monitorul Oficial. (republicată)
5. Parlamentul României. (2011). *Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor*. Monitorul Oficial.
6. Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului. (1999). *Ordinul nr. 13N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General”*. Monitorul Oficial.
7. Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului. (2000). *Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal (GM-010-2000)*. Monitorul Oficial.
8. Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului. (2012). *Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012*. Monitorul Oficial.
9. Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației. (2022). *Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022*. Monitorul Oficial.
10. ASRO. (2024). *Standard SR 10144-2:2024 - Străzi, trotuare, alei pentru circulația pietonală și amenajări pentru biciclete - Cerințe de proiectare*.



8.2. Lucrări de Specialitate (Autori și Teorii)

1. Gehl, J. (2011). *Viața între clădiri: Utilizarea spațiului public*. Island Press.
2. Hillier, B., & Hanson, J. (1984). *The Social Logic of Space*. Cambridge University Press.
3. Lefebvre, H. (1996). The Right to the City. În *Writings on Cities*. Blackwell Publishers.
4. Rossi, A. (1982). *The Architecture of the City*. The MIT Press.
5. Whyte, W. H. (1980). *The Social Life of Small Urban Spaces*. The Conservation Foundation.

8.3. Documente Strategice și de Planificare

1. Institutul Național de Statistică. (2021). *Date statistice prelucrate de la Recensământul Populației și Locuințelor*.
2. Primăria Municipiului Ploiești. (2025). *Date geospațiale prelucrate din Registrul Local al Spațiilor Verzi*. Administrația Domeniului Public.
3. VEGO Concept Engineering. (2025). *Sinteza Anchetei Socio-Urbanistice - Calitatea vieții în cartierele Municipiului Ploiești*. Document de lucru.