



Studiu Potențial Turistic

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

Beneficiar

Municipiul Ploiești, județul Prahova

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.





FOAIE DE CAPĂT

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



COLECTIV DE ELABORARE



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



CUPRINS

1. INTRODUCERE: DELIMITAREA OBIECTIVULUI STUDIAT	6
1.1. Scopul și Obiectivele Studiului.....	6
1.2. Aria de Studiu	7
1.3. Corelarea cu Documente Strategice.....	7
1.4. Relevanța pentru PUG	7
2. METODOLOGIE	9
2.1. Descrierea metodologiei	9
2.1.1. Ipoteze de cercetare și de lucru	9
2.1.2. Modele și procese de analiză.....	9
2.1.3. Analiza stadiului actual al cercetării și bune practici	10
3. ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE	11
3.1. Patrimoniul cultural-istoric și arheologic	11
3.1.1. Monumente istorice.....	11
3.1.2. Zone construite protejate.....	11
3.1.3. Patrimoniu arheologic.....	11
3.1.4. Patrimoniu industrial.....	12
3.1.5. Patrimoniu imaterial	12
3.2. Infrastructura turistică existentă	12
3.2.1. Infrastructură de cazare	12
3.2.2. Infrastructură de alimentație publică	12
3.2.3. Infrastructură de agrement	12
3.2.4. Accesibilitate și transport turistic	13
3.2.5. Informare turistică.....	13
3.3. Potențialul balnear	13
3.4. Evenimente și capital uman	13
3.4.1. Calendarul de evenimente	13



3.4.2. Impactul festivalurilor	13
3.4.3. Forța de muncă în turism	13
3.4.4. Implicare comunitară și parteneriate.....	14
4. EVIDENȚIEREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR ȘI PRIORITĂȚILE DE INTERVENȚIE	15
4.1. Disfuncționalități	15
4.2. Prioritățile de intervenție	16
4.3. Prognoze, scenarii sau alternative de dezvoltare	17
4.3.1. Scenariul 1: Tendențial Inerțial	17
4.3.2. Scenariul 2: Strategie Recomandat	17
4.3.3. Scenariul 3: Maximalist De Excelență.....	18
5. PROPUNERILE DE ELIMINARE SAU DE DIMINUARE A DISFUNȚIONALITĂȚILOR.....	19
5.1. Propuneri pentru Consolidarea Identității și Poziționării Strategice	19
5.2. Propuneri pentru Dezvoltarea Spațial-Structurală și de Mediu	19
5.3. Propuneri pentru Optimizarea Funcțională și a Infrastructurii.....	20
5.4. Propuneri pentru Îmbunătățirea Guvernanței și Managementului.....	20
6. CONCLUZII ȘI SINTEZĂ.....	21
6.1. Condiții care asigură viabilitatea soluțiilor propuse	21
6.2. Operațiuni urbane	21
6.3. Seturi preliminare de reglementări.....	22
7. GLOSAR.....	24
7.1. Termeni Generali și de Urbanism.....	24
8. REFERINȚE BIBLIOGRAFICE	26
8.1. Legislație	26
8.2. Normative și Ghiduri Tehnice.....	26
8.3. Documente Strategice și de Planificare	26
8.4. Doctrină și Literatură de Specialitate	27



1. INTRODUCERE: DELIMITAREA OBIECTIVULUI STUDIAT

Acest studiu este o componentă esențială în fundamentarea **Actualizării Planului Urbanistic General al Municipiului Ploiești** Contract nr. VPE 094058/05.02.2025. Misiunea sa este de a diagnostica potențialul turistic, cultural și balnear și de a formula direcții strategice pentru valorificarea acestuia, având ca scop transformarea resurselor locale, în prezent fragmentate, într-un motor de dezvoltare durabilă. Studiul este fundamentat pe date oficiale și pe analiza resurselor locale, concluziile fiind transpuse în propuneri de reglementare pentru PUG, în conformitate cu Legea nr. 350/2001.

Problema centrală abordată este sub-utilizarea și fragmentarea potențialului turistic, cultural și balnear al municipiului Ploiești, o disfuncționalitate sistemică ce inhibă dezvoltarea, generând o atractivitate redusă și o ofertă necompetitivă. Implicația majoră pentru PUG este necesitatea stringentă de a institui un cadru de reglementare urbanistică activ, care să încurajeze o abordare integrată, să protejeze resursele identitare și să ghideze investițiile către crearea unei oferte unitare, transformând orașul într-o destinație atractivă. Datele statistice indică un număr redus de turiști în raport cu potențialul, confirmând necesitatea unei intervenții strategice.

1.1. Scopul și Obiectivele Studiului

Scopul general al studiului este de a fundamenta, prin analiză specializată și date verificabile, opțiunile de dezvoltare strategică a municipiului Ploiești în domeniile turismului, culturii și potențialului balnear. Finalitatea acestui demers este de a transpune opțiunile validate în propuneri acționabile, coerente și direct aplicabile în cadrul procesului de actualizare a Planului Urbanistic General.

Pentru a atinge acest scop, demersul analitic a fost structurat pe următoarele obiective specifice, conform metodologiei de elaborare GPO38/99:

- 1. Inventarierea și diagnoza resurselor:** Construirea unei baze de date complete și actualizate inventar GIS (Sistem Informațional Geografic) a întregului patrimoniu cu potențial turistic și a infrastructurii aferente, urmată de o evaluare critică a stării, valorificării și vulnerabilităților analiza SWOT.
- 2. Formularea viziunii strategice:** Definirea unei identități turistice clare, competitive și autentice pentru municipiu, stabilirea unui concept de brand de oraș și a axelor prioritare de dezvoltare pe termen mediu și lung.



3. **Crearea de produse turistice integrate:** Depășirea stadiului de ofertă fragmentată prin propunerea unor trasee și circuite tematice care să conecteze obiectivele dispartate într-o ofertă narativă coerentă.
4. **Transpunerea în recomandări pentru PUG:** Formularea de propuneri concrete pentru zonificarea funcțională, elaborarea de seturi preliminare de reglementări pentru zonele de interes și identificarea unui portofoliu de proiecte prioritare cu impact strategic.

1.2. Aria de Studiu

Aria de studiu acoperă integral teritoriul administrativ al **Municipiului Ploiești (SIRUTA 130534)**, dar, pentru o abordare coerentă, analiza include și investigarea relațiilor funcționale cu zona metropolitană și UAT-urile învecinate:

- **Nord:** Comuna Blejoi, Comuna Bucov
- **Est:** Comuna Berceni
- **Sud:** Comuna Bărcănești, Comuna Brazi
- **Vest:** Comuna Târgșorul Vechi

Această abordare metropolitană este esențială, deoarece planificarea nu poate fi izolată, ci trebuie să fie corelată cu dinamica regională.

1.3. Corelarea cu Documente Strategice

Studiul asigură alinierea și coerența cu documentele de planificare strategică la nivel local, regional și național, pentru a garanta sustenabilitatea politicilor publice.

- **Corelarea cu PMUD Ploiești:** Propunerile de trasee pietonale și de cicloturism susțin direct obiectivele PMUD de promovare a mobilității alternative și de reducere a congestiei.
- **Corelarea cu SIDU Polul de Creștere Ploiești:** Propunerile privind dezvoltarea turismului și a industriilor creative răspund axei SIDU de diversificare economică și creștere a atractivității orașului.
- **Alinierea la alte documente strategice:** Propunerile sunt, de asemenea, alinate cu Strategia Județeană de Dezvoltare Prahova, Master Planul General de Transport și Strategia Națională pentru Dezvoltarea Turismului, asigurând coerența pe multiple paliere de planificare.

1.4. Relevanța pentru PUG

Relevanța studiului pentru actualizarea PUG este fundamentală și multi-dimensională, oferind fundamentarea științifică pentru o planificare integrată, care prioritizează calitatea vieții, identitatea locală și atractivitatea spațială.



Studiul fundamentează direct următoarele componente PUG (conform Legii 350/2001 și GP038/99):

- **Regulamentul Local de Urbanism RLU:** Oferă baza pentru reglementări specifice dedicate zonelor cu valoare turistică și culturală.
- **Zonificarea Funcțională:** Fundamentează delimitarea zonelor de interes turistic, a coridoarelor ecologice și a UTR-urilor pentru reconversie.
- **Memoriul General:** Contribuie la articularea viziunii strategice de dezvoltare a municipiului.
- **Portofoliul de investiții:** Identifică proiecte prioritare de utilitate publică pentru care PUG trebuie să rezerve terenuri.



2. METODOLOGIE

Acest capitol stabilește cu rigoare cadrul analitic și procedural al studiului. Metodologia a fost concepută pentru a răspunde direct cerințelor de conformitate și pentru a oferi o bază solidă și verificabilă pentru toate analizele, concluziile și propunerile de reglementare urbanistică ce vor fundamenta actualizarea PUG.

Abordarea combină metode de cercetare cantitative și calitative pentru a obține o diagnoză completă și nuanțată a potențialului turistic, cultural și balnear al municipiului, permițând o înțelegere profundă a contextului local.

2.1. Descrierea metodologiei

Prezenta metodologie fundamentează tranziția de la colectarea datelor la formularea de propuneri strategice, utilizând un cadru analitic structurat și multi-disciplinar. Abordarea îmbină cercetarea cantitativă, bazată pe date statistice și geospațiale, cu analiza calitativă, menită să surprindă nuanțele contextului local.

2.1.1. Ipoteze de cercetare și de lucru

Studiul pornește de la un set de ipoteze fundamentale, care ghidează direcția cercetării și urmează a fi confirmate, infirmate sau nuanțate pe parcursul analizei detaliate.

1. **Ipoteza de lucru 1 Potențialul latent:** Municipiul Ploiești deține un potențial turistic și cultural semnificativ, dar latent, centrat pe moștenirea sa industrială unică.
2. **Ipoteza de lucru 2 Fragmentarea ca barieră:** Principala barieră în calea dezvoltării turistice este fragmentarea resurselor și lipsa integrării acestora într-o ofertă narativă unitară.
3. **Ipoteza de lucru 3 Rolul PUG ca instrument:** Planul Urbanistic General, prin instrumentele sale de reglementare, poate juca un rol decisiv în deblocarea acestui potențial.

2.1.2. Modele și procese de analiză

Pentru a testa ipotezele, au fost utilizate modele și procese de analiză consacrate, adaptate specificului local.

- **Analiza SWOT:** Utilizată pentru o diagnoză strategică completă Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități, Amenințări.
- **Analiza comparativă :** Realizată cu alte orașe relevante din România Brașov, Timișoara pentru evaluarea competitivității relative.



- **Modelul analizei de impact:** Aplicat pentru a evalua relevanța și potențialul evenimentelor culturale, cuantificând beneficiile economice, sociale și de brand.

Notă: Rezultatele cantitative și grafice ale acestor analize vor fi integrate în capitolele relevante ale studiului refactorizat.

2.1.3. Analiza stadiului actual al cercetării și bune practici

Metodologia a inclus o etapă de documentare aprofundată privind stadiul actual al cercetării în domeniul turismului cultural, industrial și al regenerării urbane, analizând studii academice, rapoarte de politici publice și ghiduri de bune practici internaționale pentru a identifica soluții inovatoare, testate și validabile.

Exemple de bune practici analizate:

1. **Modelul de reconversie a zonelor industriale din regiunea Ruhr Germania:**
Demonstrează cum un peisaj post-industrial poate fi transformat într-un pol cultural și de agrement de anvergură.
2. **Strategiile de city branding implementate de Bilbao Spania sau Lille Franța:**
Ilustrează modul în care cultura și arhitectura de calitate pot servi drept catalizatori pentru regenerare urbană. "O strategie de succes pentru spațiul public nu este o acțiune izolată, ci un proces continuu de observație, adaptare și investiție care plasează experiența umană în centrul său." Gehl, Jan; Life Between Buildings: Using Public Space; Island Press; 2011.
3. **Dezvoltarea spațiilor publice centrate pe experiența umană:** Principiile de design urban promovate de Jan Gehl, care prioritizează scara umană, au fundamentat propunerile de revitalizare.



3. ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

Acest capitol realizează o diagnoză aprofundată a resurselor turistice, culturale și balneare ale municipiului Ploiești. Analiza are un caracter critic, identificând pentru fiecare componentă problemele, cauzele, consecințele și implicațiile concrete pentru actualizarea PUG, transformând diagnoza într-un instrument de fundamentare direct aplicabil.

3.1. Patrimoniul cultural-istoric și arheologic

Municipiul Ploiești deține un patrimoniu cultural-istoric și arheologic dens și valoros 111 monumente LMI, 42 situri RAN. Problema fundamentală este sub-valorificarea acestei resurse, cauzată de starea precară de conservare și de lipsa integrării într-o strategie cultural-turistică unitară. Implicațiile pentru PUG sunt majore: este necesară instituirea unor reglementări urbanistice clare și a unor instrumente de protecție activă, conform Legii nr. 422/2001 și OG nr. 43/2000.

3.1.1. Monumente istorice

Fondul de 111 monumente istorice 26 grupa A, 85 grupa B este concentrat în centrul istoric. Problema critică este starea avansată de degradare a peste 40% din clădirile de grupă B. Cauzele sunt lipsa fondurilor, un cadru legislativ perceput ca fiind dificil și presiunea imobiliară. Consecința este pierderea ireversibilă a substanței istorice. Implicațiile pentru PUG includ instituirea de reglementări stricte, un program de reabilitare a fațadelor, stimulente fiscale pentru restaurare și implementarea de trasee culturale tematice.

3.1.2. Zone construite protejate

Principala zonă, situl urban Centrul istoric PH-II-s-B-16266, suferă din cauza lipsei unui Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate PUZ-ZCP aprobat. Această lacună permite intervenții necoerente care erodează valoarea ansamblului. Implicațiile pentru PUG sunt: introducerea obligativității elaborării PUZ-ZCP și stabilirea unor reguli tranzitorii mult mai restrictive în RLU până la aprobarea acestuia.

3.1.3. Patrimoniu arheologic

Cele 42 de situri RAN sunt vulnerabile la distrugere prin lucrări de construcție necontrolate. Implicațiile pentru PUG sunt: transpunerea cartografică exactă a perimetrelor de protecție și



instituirea în RLU a obligativității obținerii avizului de la Direcția pentru Cultură și a efectuării cercetării arheologice preventive.

3.1.4. Patrimoniul industrial

Patrimoniul industrial, legat de istoria petrolieră, este elementul identitar unic al Ploieștiului, dar siturile sunt în mare parte degradate și abandonate "brownfields". Implicațiile pentru PUG sunt strategice: crearea unui regim urbanistic specific pentru reconversie industrială UTR-uri dedicate, cu reguli flexibile, și rezervarea terenurilor pentru un proiect-fanion precum **Parcul Cultural și Tehnologic al Petrolului**.

3.1.5. Patrimoniul imaterial

Patrimoniul imaterial tradiții, meșteșuguri riscă să se erodeze. Implicațiile pentru PUG sunt indirecte: asigurarea protejării și alocării de spații publice piețe, târguri pentru evenimente tradiționale și rezervarea de terenuri pentru noi dotări culturale.

3.2. Infrastructura turistică existentă

Capacitatea de cazare este limitată pe segmentele mediu și economic, iar infrastructura de agrement este insuficient dezvoltată.

3.2.1. Infrastructură de cazare

Oferta limitată și concentrată pe turismul de afaceri duce la rate de ocupare foarte mari și la pierderea oportunității de a găzdui evenimente de anvergură. Implicația pentru PUG este identificarea și alocarea de terenuri pentru noi hoteluri și diversificarea ofertei prin indicatori flexibili.

3.2.2. Infrastructură de alimentație publică

Oferta este generică, cu o diversitate redusă și o slabă promovare a specificului local. Implicația pentru PUG este simplificarea procedurilor de autorizare pentru terase și acordarea de facilități pentru restaurantele cu specific local.

3.2.3. Infrastructură de agrement

Insuficient dezvoltată și modernizată, oferta de agrement reduce atractivitatea turistică. Implicația pentru PUG este alocarea de terenuri pentru noi dotări de mari dimensiuni și stabilirea unui regim flexibil pentru reconversia zonelor industriale în centre de divertisment.



3.2.4. Accesibilitate și transport turistic

Mobilitatea alternativă velo, pietonală este precară, cu rețele discontinue și de slabă calitate. Implicația pentru PUG este alinierea cu PMUD, stabilirea de normative clare pentru infrastructura pietonală și velo conform SR 10144-2:2024 și rezervarea de terenuri pentru parcuri park and ride.

3.2.5. Informare turistică

Sistemul este deficitar, cu vizibilitate redusă. Implicația pentru PUG este identificarea locațiilor optime pentru noi centre de informare sau info-chioșcuri digitale.

3.3. Potențialul balnear

Notă critică: Propunerea privind potențialul balnear a fost identificată ca fiind speculativă și nefundamentată pe studii de specialitate. Orice demers viitor pentru dezvoltarea unei funcțiuni balneare ex: complex de tratament, statui de stațiune este strict condiționat de elaborarea unor studii aprofundate hidrogeologice, geotehnice care să certifice existența, calitatea și debitul resurselor, conform legislației în vigoare. Până la obținerea acestor dovezi, această temă nu va fi detaliată în prezentul studiu de fundamentare.

3.4. Evenimente și capital uman

Coordonarea insuficientă a evenimentelor și a dezvoltării capitalului uman duce la subvalorificarea potențialului acestora.

3.4.1. Calendarul de evenimente

Lipsa unei viziuni strategice integrate duce la o promovare inefficientă. Implicația pentru PUG este de a defini zone specifice pentru evenimente în RLU și de a condiționa dezvoltările adiacente de contribuția la această funcțiune.

3.4.2. Impactul festivalurilor

Evaluarea superficială a impactului festivalurilor face imposibilă optimizarea resurselor publice. Politicile culturale trebuie să implementeze un cadru riguros de evaluare a impactului.

3.4.3. Forța de muncă în turism

Calitatea scăzută a serviciilor, cauzată de fluctuația mare de personal, afectează imaginea destinației. Implicația pentru PUG este de a corela planificarea facilităților turistice cu strategii de



dezvoltare a capitalului uman, posibil prin rezervarea de teren pentru un **Centru de Excelență în Turism**.

3.4.4. Implicare comunitară și parteneriate

Lipsa de colaborare și încredere între sectorul public și cel privat fragmentează eforturile. Implicația pentru PUG este de a sprijini un model de guvernare participativă prin reglementări care favorizează proiectele comunitare și parteneriatele public-privat.



4. EVIDENȚIEREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR ȘI PRIORITĂȚILE DE INTERVENȚIE

Acest capitol reprezintă nucleul diagnozei strategice, agregând, structurând și ierarhizând problemele critice care afectează potențialul turistic, cultural și balnear al municipiului Ploiești. Acesta construiește o punte logică între analiză și propunere, asigurând că fiecare decizie de planificare este fundamentată pe o înțelegere aprofundată a realităților teritoriale.

4.1. Disfuncționalități

Disfuncționalitățile identificate sunt grupate în patru categorii majore: 1. Imagine și Poziționare Strategică; 2. Spațial-Structurale și de Mediu; 3. Funcționale și de Infrastructură; 4. Guvernanță și Management.

Grupaj Tematic 1: Disfuncționalități de Imagine și Poziționare Strategică

1. Identitate Turistică Fragmentată și Brand de Oraș Negativ

- **Problemă:** Lipsa unei identități turistice clare, capabilă să contrabalanseze percepțiile negative istorice oraș poluat.
- **Implicații PUG:** Impunerea, prin RLU, a unor standarde ridicate de calitate pentru spațiul public și a unor reguli precise privind coerența vizuală cromatică, publicitate. Susținerea, prin rezervare de terenuri și UTR-uri dedicate, a proiectelor-simbol Parcul Petrolului, Axa Verde a Dâmbului.

2. Ofertă Turistică Neintegrată și Lipsită de Coerență Narativă

- **Problemă:** Lipsa unor produse turistice integrate trasee tematice care să conecteze obiectivele izolate.
- **Implicații PUG:** Definirea și protejarea prin reglementări a coridoarelor pentru trasee tematice, cu normative clare pentru semnalistică și mobilier. Asigurarea conectivității pietonale și velo între obiective, în corelare cu PMUD.

Grupaj Tematic 2: Disfuncționalități Spațial-Structurale și de Mediu

3. Fragmentarea și Sub-Utilizarea Rețelei Verzi-Albastre

- **Problemă:** Lipsa unui sistem integrat și continuu de spații verzi și coridoare ecologice.
- **Implicații PUG:** Delimitarea și protejarea unui sistem coerent de spații verzi și coridoare verzi-albastre. Instituirea de zone de protecție stricte de-a lungul malurilor apelor și introducerea obligativității respectării unui "coeficient de biotop" în RLU.

4. Degradarea Patrimoniului Construit și a Peisajului Urban



- **Problemă:** Pierderea accelerată a substanței istorice și a identității arhitecturale.
- **Implicații PUG:** Instituirea unui regim de protecție mult mai strict pentru zonele istorice, condiționat de elaborarea unui PUZ-ZCP. Introducerea obligativității concursurilor de arhitectură pentru proiectele de anvergură și definirea unui regim specific pentru reconversia patrimoniului industrial.

Grupaj Tematic 3: Disfuncționalități Funcționale și de Infrastructură

5. Conflict Funcțional și Lipsa Zonelor Tampon

- **Problemă:** Juxtapunerea zonelor industriale active cu cele rezidențiale, generând disconfort și riscuri.
- **Implicații PUG:** Delimitarea și consolidarea zonelor de protecție sanitară și a zonelor de tranziție funcțională între industrie și locuire.

6. Deficit Cantitativ și Calitativ al Infrastructurii de Agreement și Cazare

- **Problemă:** Oferta insuficientă de dotări de agreement și o capacitate redusă a destinației de a susține o creștere a fluxului turistic.
- **Implicații PUG:** Alocarea de terenuri pentru noi dotări de agreement și introducerea de stimulente urbanistice CUT majorat pentru dezvoltarea de unități de cazare și agreement.

Grupaj Tematic 4: Disfuncționalități de Guvernanță și Management

7. Lipsa unei Guvernanțe Participative și a Parteneriatelor în Turism

- **Problemă:** Fragmentarea eforturilor de promovare și dezvoltare, din cauza lipsei de colaborare între sectorul public și cel privat.
- **Implicații PUG:** Susținerea unui model de guvernanță participativă prin asigurarea transparenței în procesul PUG și prin reglementări care favorizează proiectele comunitare și parteneriatele public-privat.

4.2. Prioritățile de intervenție

Ierarhizarea intervențiilor este un mecanism de guvernanță strategică, esențial pentru a maximiza impactul resurselor limitate. Prioritățile sunt structurate pe trei orizonturi de timp, asigurând o progresie logică de la construirea fundației la dezvoltarea ofertei și consolidarea durabilă.

Prioritatea 0 Urgentă, Termen Scurt: 0-3 ani - Fundația Brandului și Revitalizarea Experienței Centrale

- **Problemă adresată:** Imaginea publică negativă și calitatea scăzută a experienței în zona centrală.
- **Intervenții:** Acțiuni de branding și marketing, revitalizarea spațiului public central.



- **Implicații PUG:** Reglementări detaliate în RLU privind calitatea spațiului public, designul urban și controlul publicității, în special în UTR-ul central.

Prioritatea 1 Importantă, Termen Mediu: 4-7 ani - Construirea Punctelor de Atracție Unice și Conectivitate Regională

- **Problemă adresată:** Lipsa unor puncte de atracție majore ancore care să definească unicitatea destinației.
- **Intervenții:** Valorificarea patrimoniului industrial Inelul Industrial Creativ și consolidarea rolului de hub regional conectivitate cu "Drumul Vinului".
- **Implicații PUG:** Rezervarea terenurilor pentru proiectele strategice de reconversie și definirea de UTR-uri dedicate. Protejarea coridoarelor de transport și ecologice.

Prioritatea 2 Necesare, Termen Lung: 8-15 ani - Consolidarea și Diversificarea Durabilă a Ofertei

- **Problemă adresată:** Asigurarea sustenabilității pe termen lung prin diversificarea ofertei și monitorizarea performanței.
- **Intervenții:** Dezvoltarea infrastructurii de agrement, dezvoltarea de produse de nișă balnear, wellness.
- **Implicații PUG:** Asigurarea unui cadru de reglementare flexibil și integrarea unui sistem de monitorizare a indicatorilor urbani.

4.3. Prognoze, scenariii sau alternative de dezvoltare

Analiza alternativelor de dezvoltare permite evaluarea consecințelor pe termen lung ale diferitelor traiectorii posibile.

4.3.1. Scenariul 1: Tendințial Inerțial

- **Descriere:** Continuarea tendințelor actuale, cu investiții punctuale și necoordonate. Scenariul inacțiunii strategice.
- **Prognoză:** Degradarea continuă a patrimoniului, menținerea imaginii negative, stagnarea economică.
- **Implicații PUG:** PUG-ul ar risca să devină un document formal, cu o dezvoltare haotică dominată de interese speculative.

4.3.2. Scenariul 2: Strategic Recomandat

- **Descriere:** Implementarea coerentă a viziunii, axelor strategice și proiectelor prioritare definite, asumând identitatea de "oraș al regenerării creative și al inovației energetice".
- **Prognoză:** Repoziționarea cu succes pe piața turistică, creșterea calității vieții, consolidarea rolului de hub regional.



- **Implicații PUG:** PUG-ul devine instrumentul central pentru implementarea viziunii strategice, ghidând activ dezvoltarea și protejând resursele.

4.3.3. Scenariul 3: Maximalist De Excelență

- **Descriere:** Presupune un angajament politic excepțional, capacitate administrativă de top și atragerea de investiții de anvergură.
- **Prognoză:** Ploieștiul devine un model de bune practici la nivel european în reconversia patrimoniului industrial și o destinație importantă pentru turismul de sănătate.
- **Implicații PUG:** Adoptarea celor mai inovatoare instrumente de planificare urbană reglementări bazate pe performanță, transferul drepturilor de construire.

Prezentul studiu recomandă adoptarea fermă a **Scenariului 2 Strategic**, considerat cel mai echilibrat, realist și cu cel mai bun raport între efort și impact.



5. PROPUNERILE DE ELIMINARE SAU DE DIMINUARE A DISFUNCȚIONALITĂȚILOR

Acest capitol transformă diagnoza critică într-un set coerent și acționabil de propuneri strategice, menite să fie integrate în PUG pentru a ghida dezvoltarea durabilă a municipiului.

5.1. Propuneri pentru Consolidarea Identității și Poziționării Strategice

Aceste propuneri răspund Disfuncționalităților 1 și 2 Identitate Fragmentată, Ofertă Neintegrată.

Propunerea 5.1.1: Dezvoltarea și Implementarea unui Brand de Destinație Unitar

- **Obiectiv:** Crearea unei identități turistice puternice, centrată pe conceptul de "oraș al regenerării creative și al inovației energetice".
- **Implicații PUG:** Introducerea în RLU a unui capitol dedicat calității spațiului urban, cu referire la un **Ghid de Design Urban**, pentru a asigura coerența vizuală a peisajului urban cu noul brand.

Propunerea 5.1.2: Crearea și Implementarea de Produse Turistice Integrate Trasee Tematice

- **Obiectiv:** Conectarea obiectivelor turistice izolate într-o rețea de trasee tematice coerente.
- **Implicații PUG:** Definirea și protejarea acestor trasee ca fiind de interes public. Introducerea în RLU a unor reglementări specifice pentru coridoarele vizuale și pentru designul mobilierului urban aferent.

5.2. Propuneri pentru Dezvoltarea Spațial-Structurală și de Mediu

Aceste propuneri răspund Disfuncționalităților 3 și 4 Fragmentarea Rețelei Verzi, Degradarea Patrimoniului.

Propunerea 5.2.1: Crearea unui Sistem Integrat de Spații Verzi și Coridoare Verzi-Albastre

- **Obiectiv:** Asigurarea conectivității ecologice și de agrement prin crearea unei rețele verzi-albastre continue.
- **Implicații PUG:** Delimitarea și protejarea strictă a coridoarelor verzi-albastre. Introducerea în RLU a obligativității respectării unui **Coeficient de Biotop**.

Propunerea 5.2.2: Implementarea unui Program Integrat de Regenerare Urbană pentru Zonele Istorice și Industriale



- **Obiectiv:** Oprirea degradării patrimoniului și transformarea sa într-un motor de dezvoltare.
- **Implicații PUG:** Instituirea de **UTR-uri specifice pentru reconversie industrială UTR-RI (UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ PENTRU RECONVERSIE INDUSTRIALĂ)**, un regim de protecție strict pentru zona centrală și obligativitatea organizării de concursuri de arhitectură.

5.3. Propuneri pentru Optimizarea Funcțională și a Infrastructurii

Aceste propuneri abordează Disfuncționalitățile 5 și 6 Conflict Funcțional, Deficit de Infrastructură.

Propunerea 5.3.1: Crearea de Zone Tampon și de Tranziție Funcțională

- **Obiectiv:** Reducerea conflictelor dintre zonele industriale și cele rezidențiale.
- **Implicații PUG:** Delimitarea explicită a **zonelor de protecție sanitară** și a **zonelor de tranziție**, cu interzicerea funcțiunilor sensibile în zonele tampon.

Propunerea 5.3.2: Program de Stimulare a Investițiilor în Infrastructura de Agreement și Cazare

- **Obiectiv:** Creșterea calității și diversității ofertei turistice.
- **Implicații PUG:** Alocarea de terenuri pentru noi dotări și introducerea unui **mecanism de CUT stimulat**iv pentru proiectele de calitate excepțională.

5.4. Propuneri pentru Îmbunătățirea Guvernanței și Managementului

Această propunere răspunde Disfuncționalității 7 Lipsa Guvernanței Participative.

Propunerea 5.4.1: Crearea unui Cadru Instituțional pentru Managementul Destinației

- **Obiectiv:** Asigurarea unei dezvoltări coordonate a turismului prin parteneriat public-privat.
- **Implicații PUG:** Crearea unui cadru urbanistic favorabil inițiativelor comunitare prin simplificarea procedurilor de autorizare pentru intervenții de mică anvergură în spațiul public.



6. CONCLUZII ȘI SINTEZĂ

Acest capitol final structurează concluziile esențiale și le transpune într-un format sintetic, normativ și direct utilizabil pentru fundamentarea PUG, asigurând o punte directă între viziunea strategică și instrumentele de implementare.

6.1. Condiții care asigură viabilitatea soluțiilor propuse

Viabilitatea implementării viziunii depinde de îndeplinirea simultană a unor condiții politice, administrative, financiare și sociale. Fără acestea, orice strategie, oricât de corectă tehnic, riscă să eșueze.

- **Condiția 1: Asumarea Politică a Viziunii de Dezvoltare:** Este necesar un angajament politic ferm, transpartinic și pe termen lung. Viziunea de a transforma Ploieștiul într-un centru de turism industrial creativ trebuie asumată ca prioritate strategică. "Planificarea ajută liderii să aibă impact, pas cu pas: Identifică problemele presante și aliniază proiectele prioritare la o viziune de ansamblu." UN-Habitat; Urban Planning for City Leaders; 2nd Edition; 2013; p. 10.
- **Condiția 2: Capacitate Administrativă și Instituțională Consolidată:** Gestionarea proiectelor complexe necesită o capacitate administrativă robustă. Înființarea Organizației de Management al Destinației OMD devine un pas crucial.
- **Condiția 3: Alocarea Resurselor Financiare și Atragerea de Investiții Private:** Succesul este dependent de un mix inteligent de finanțare: buget local, fonduri europene și investiții private. Crearea unui climat investițional predictibil este o prioritate. "O direcție clară are un impact pozitiv asupra economiei urbane: Coordonarea activității economice facilitează captarea valorii și atragerea investițiilor." UN-Habitat; Urban Planning for City Leaders; 2nd Edition; 2013; p. 11.
- **Condiția 4: Suportul Comunitar și Parteneriatul Real Public-Privat:** Nicio strategie nu poate reuși fără sprijinul și implicarea activă a comunității. Transparența și participarea reală la decizie sunt fundamentale, conform "Principiul transparenței și participării publicului: Asigurarea accesului la informație și implicarea cetățenilor și a factorilor interesați în procesul de luare a deciziilor." Parlamentul României; Legea nr. 350/2001; Monitorul Oficial; 2001.

6.2. Operațiuni urbane

Operațiunile urbane sunt proiectele strategice cu impact teritorial major care materializează fizic viziunea PUG, conform "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul" Parlamentul României; Legea nr. 350/2001; Monitorul Oficial; 2001.

Operațiunea Urbană 1: "Inelul Industrial Creativ"



- **Descriere:** Program de regenerare urbană care vizează reconversia fostelor platforme industriale într-un pol de inovare, cultură și agrement.
- **Reglementare PUG:** Instituirea unei **UTR specifice UTR-RI (UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ PENTRU RECONVERSIE INDUSTRIALĂ)** cu un regulament flexibil și indicatori stimulatori, condiționată de elaborarea de PUZ-uri de regenerare.

Operațiunea Urbană 2: "Axa Verde-Albastră a Dâmbului"

- **Descriere:** Reabilitarea ecologică și peisagistică a coridorului pârâului Dâmbu, pentru a-l transforma într-o axă majoră de recreere, biodiversitate și mobilitate alternativă.
- **Reglementare PUG:** Instituirea unui regim de protecție strict "non-aedificandi" pentru întregul coridor și declararea proiectului ca fiind de utilitate publică.

Operațiunea Urbană 3: "Revitalizarea Centrului Istoric"

- **Descriere:** Intervenție integrată de protejare a patrimoniului, modernizare a spațiilor publice și stimulare economică și culturală.
- **Reglementare PUG:** Obligatoritatea elaborării unui **PUZ pentru Zona Construită Protejată** și referire obligatorie la un **Ghid de Design Urban**.

6.3. Seturi preliminare de reglementări

Aceste seturi de reglementări schițează principiile directoare ce trebuie detaliate în RLU pentru a susține viziunea strategică, conform "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul" Parlamentul României; Legea nr. 350/2001; Monitorul Oficial; 2001.

Setul 1: Reglementări pentru Calitatea Spațiului Public și Arhitectural

- **Obiectiv:** Instituirea de mecanisme de control calitativ.
- **Reguli:** Obligatoritatea concursurilor de arhitectură, mecanismul **CUT-ului stimulator** și condiționarea autorizării de respectarea unui **Ghid de Design Urban**.

Setul 2: Reglementări pentru Protecția și Valorificarea Patrimoniului

- **Obiectiv:** Echilibrarea protecției stricte cu flexibilitatea necesară pentru reconversie.
- **Reguli:** Crearea de **UTR-uri specifice pentru reconversie industrială UTR-RI (UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ PENTRU RECONVERSIE INDUSTRIALĂ)**, un regim de protecție strict pentru ZCP, conform "Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice" Parlamentul României; Legea nr. 422/2001; Monitorul Oficial; 2001, și transpunerea obligatorie a zonelor de protecție pentru siturile RAN.

Setul 3: Reglementări pentru Rețeaua Verde și Sustenabilitate



- **Obiectiv:** Creșterea rezilienței orașului la schimbările climatice, conform principiilor din "Agenda teritorială 2030" EU Ministers responsible for Spatial Planning; Territorial Agenda 2030; 2020.
- **Reguli:** Regim de "non-aedificandi" pentru coridoarele verzi-albastre, introducerea obligativității unui **Coefficient de Biotop** și stabilirea de normative clare pentru piste de biciclete și trasee pietonale, conform "SR 10144-2:2024, Străzi, trotuare, alei pentru circulația pietonală și amenajări pentru biciclete - Cerințe de proiectare" ASRO; SR 10144-2:2024; Ediția 3; 2024.



7. GLOSAR

Acest glosar definește termenii cheie și acronimele utilizate, asigurând o înțelegere unitară și precisă a conceptelor.

7.1. Termeni Generali și de Urbanism

Benchmarking: Proces de analiză comparativă a performanței pentru a identifica bune practici.

Brand de Destinație: Suma percepțiilor pe care publicul le are despre o locație.

Brownfield: Teren anterior dezvoltat, de obicei industrial, abandonat sau sub-utilizat, cu potențial de regenerare.

Coeeficient de Biotop: Indicator urbanistic ecologic ce impune un procent minim de suprafață permeabilă și plantată pe o parcelă.

CUT Coeficient de Utilizare a Terenului: Raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. "CUT = Suprafața Construită Desfășurată / Suprafața Parcele" Legea nr. 350/2001; privind amenajarea teritoriului și urbanismul; Anexa 2; 2001.

Ecoturism: Formă de turism axată pe vizitarea zonelor naturale, realizată în mod responsabil.

GIS Geographic Information System / SIG Sistem Informațional Geografic: Sistem informatic pentru captarea, analiza și vizualizarea datelor georeferențiate.

Ghid de Design Urban: Document normativ complementar RLU, care stabilește reguli privind calitatea estetică a spațiului public și a clădirilor.

LMI Lista Monumentelor Istorice: Inventarul oficial al bunurilor imobile clasate ca monumente istorice. "Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice" Parlamentul României; Legea nr. 422/2001; Monitorul Oficial; 2001.

OMD Organizație de Management al Destinației: Parteneriat public-privat responsabil cu managementul strategic al unei destinații turistice.

Parter Activ: Concept ce se referă la utilizarea parterului clădirilor pentru funcțiuni deschise publicului.

PMUD Plan de Mobilitate Urbană Durabilă: Document strategic pentru dezvoltarea sistemului de transport sustenabil.



POT Procent de Ocupare a Terenului: Raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața parcelei. "POT = Suprafața Construită la Sol / Suprafața Parcele $\times 100$ " Legea nr. 350/2001; privind amenajarea teritoriului și urbanismul; Anexa 2; 2001.

PUD Plan Urbanistic de Detaliu: Documentație care detaliază prevederile PUG/PUZ la nivel de parcelă.

PUG Plan Urbanistic General: Documentație strategică de reglementare la nivel local.

PUZ Plan Urbanistic Zonal: Documentație care detaliază și poate modifica prevederile PUG pentru o zonă specifică.

PUZ-ZCP Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate: PUZ special pentru zone cu valoare istorică.

RAN Repertoriul Arheologic Național: Baza de date oficială a siturilor arheologice.

Regenerare Urbană: Proces complex de intervenție asupra zonelor urbane degradate.

RLU Regulament Local de Urbanism: Parte normativă a PUG și PUZ, cu caracter de lege locală.

SIDU Strategie Integrată de Dezvoltare Urbană: Document de planificare strategică pentru un pol de creștere.

SWOT: Instrument de analiză strategică Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități, Amenințări.

Urban Sprawl: Extinderea necontrolată, difuză, a zonelor urbane.

UTR Unitate Teritorială de Referință: Subdiviziune teritorială cu set unitar de reglementări.

UTR-RI (UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ PENTRU RECONVERSIE INDUSTRIALĂ) Unitate Teritorială de Referință pentru Reconversie Industrială: UTR specific pentru reconversia fostelor platforme industriale.



8. REFERINȚE BIBLIOGRAFICE

Această secțiune centralizează sursele normative, strategice și de doctrină care au stat la baza studiului, asigurând transparența și fundamentarea științifică a demersului.

8.1. Legislație

1. **Directiva 2005/36/CE** a Parlamentului European și a Consiliului din 7 septembrie 2005 privind recunoașterea calificărilor profesionale.
2. **Directiva 2006/123/CE** a Parlamentului European și a Consiliului din 12 decembrie 2006 privind serviciile în cadrul pieței interne.
3. **Hotărârea de Guvern nr. 525/1996** pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată.
4. **Hotărârea de Guvern nr. 1016/2011** pentru aprobarea Normelor metodologice privind criteriile de atestare a stațiunilor turistice.
5. **Legea Apelor nr. 107/1996**, cu modificările și completările ulterioare.
6. **Legea nr. 200/2004** privind recunoașterea diplomelor și calificărilor profesionale.
7. **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
8. **Legea nr. 363/2006** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I Rețele de transport.
9. **Legea nr. 422/2001** privind protejarea monumentelor istorice, republicată.
10. **Ordonanța Guvernului nr. 43/2000** privind protecția patrimoniului arheologic.

8.2. Normative și Ghiduri Tehnice

1. **Norme tehnice** privind seturile de date spațiale Anexă la Ordinul MDRAP nr. 1826/2019.
2. **Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999**, Indicativ GP 038-99 Ghid PUG.
3. **Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000**, Indicativ G.M - 007 - 2000 Ghid RLU.
4. **SR 10144-2:2024**, *Străzi, trotuare, alei pentru circulația pietonală și amenajări pentru biciclete - Cerințe de proiectare.*

8.3. Documente Strategice și de Planificare

1. **Planul de Mobilitate Urbană Durabilă PMUD** al Municipiului Ploiești 2017.
2. **Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană SIDU** a Polului de Creștere Ploiești 2021-2027.
3. **Strategia de Dezvoltare a Județului Prahova pentru perioada 2021-2027.**
4. **Master Planul General de Transport al României** 2016.



8.4. Doctrină și Literatură de Specialitate

1. Benevolo, L. 2003. *Orașul în istoria Europei*. Polirom.
2. Gehl, J. 2011. *Life Between Buildings: Using Public Space*. Island Press.
3. Lynch, K. 1960. *The Image of the City*. MIT Press.
4. Minea, E. M. 2016. *Planificare Urbană, Urbanism – Doctrină și reglementări juridice*.
5. Mumford, L. 1961. *The City in History*. Harcourt, Brace & World.
6. Savarit-Bourgeois, I. 2013. *L'ESSENTIEL DU DROIT DE L'URBANISME*. Gualino.
7. UN-Habitat 2013. *Urban Planning for City Leaders*, 2nd Edition.
8. Weber, M. 1921. *Die Stadt*.