



MUNICIPIUL PLOIEȘTI
JUDEȚUL PRAHOVA

VECO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Anchete Investitori

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	Anchete Investitori
Data elaborării	FEB 2026



COLECTIV DE ELABORARE

Specialist	Dr geogr. Sociolog Violeta PUȘCAȘU
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
	Urb. Ilona ALBULESCU

CUPRINS

<u>ANALIZA FACTORILOR INTERESAȚI - ANCHETE SOCIALE - INVESTITORI (INV)</u>	6
<u>Diagnoza climatului de afaceri și fundamentarea strategică pentru PUG Ploiești</u>	6
<u>1. CADRUL GENERAL, METODOLOGIA ȘI OBIECTIVELE CONSULTĂRII</u>	6
<u>1.1. Contextul și Scopul Studiului</u>	7
<u>1.2. Metodologia de Cercetare și Colectare a Datelor</u>	8
<u>1.3. Obiectivele Studiului și Actorii Economici Vizați</u>	9
<u>2. DIAGNOZA MEDIULUI DE AFACERI LOCAL ȘI CORELAREA CU STRATEGIILE EXISTENTE</u>	10
<u>2.1. Profil economic Ploiești</u>	10
<u>2.2. Analiză SWOT</u>	11
<u>2.3. Avantaje comparative</u>	12
<u>2.4. Ierarhia Deficiențelor Mediului de Afaceri</u>	13
<u>3. ANALIZA CERERII ACTUALE ȘI PROIECTATE DE TEREN PENTRU FUNCȚIUNI ECONOMICE</u>	14
<u>3.1. Cererea de teren industrial și logistic</u>	14
<u>3.2. Piața de retail și birouri în Ploiești</u>	15
<u>3.3. Analiza tranzacțiilor imobiliare și proiecții de creștere</u>	16
<u>3.4. Sinteza necesarului de teren și implicații pentru PUG</u>	16
<u>4. IDENTIFICAREA BARIERELOR ADMINISTRATIVE, BIROCRATICE ȘI LEGALE</u>	17
<u>4.1. Procesul de autorizare a construcțiilor: Durată, claritate și transparență</u>	17
<u>4.2. Probleme cronice și acute în aparatul administrativ</u>	18
<u>4.3. Feedback-ul Mediului de Afaceri și Transparența Administrativă</u>	19
<u>5. EVALUAREA NECESARULUI DE INFRASTRUCTURĂ TEHNICĂ ȘI DE TRANSPORT</u>	20
<u>5.1. Rețele de utilități publice</u>	20
<u>5.2. Infrastructură rutieră și feroviară</u>	21
<u>5.3. Transport public și navetă</u>	22
<u>5.4. Conectivitate digitală și sinteza nevoilor de infrastructură</u>	22
<u>6. NEVOIA DE PREDICTIBILITATE, FLEXIBILITATE ȘI STABILITATE A REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE</u>	23
<u>6.1. Nevoile Investitorilor: Un Cadru General</u>	24
<u>6.2. Stabilitate și Predictibilitate: Fundamentele Deciziei de a Investi</u>	25
<u>6.3. Flexibilitatea Controlată: Mecanisme de Adaptare a Reglementărilor</u>	26

<u>7. IDENTIFICAREA POTENȚIALULUI DE DEZVOLTARE ECONOMICĂ ȘI A SECTOARELOR STRATEGICE</u>	27
<u>7.1. Analiza avantajelor competitive ale municipiului</u>	27
<u>7.2. Direcții pentru o Specializare Inteligentă (RIS3)</u>	28
<u>7.3. Propuneri de Clustere Economice și Zone cu Profil Specific</u>	29
<u>8. OPORTUNITĂȚI PENTRU PARTENERIATE PUBLIC-PRIVAT (PPP) ȘI STIMULENTE PENTRU INVESTITORI</u>	30
<u>8.1. Cadrul general al Parteneriatelor Public-Privat (PPP)</u>	31
<u>8.2. Domenii de aplicare și oportunități pentru PPP în Ploiești</u>	31
<u>8.3. Tipuri de stimulente pentru atragerea investițiilor</u>	32
<u>9. EVALUAREA IMPACTULUI SOCIO-ECONOMIC ȘI COMUNITAR AL INVESTIȚIILOR</u>	33
<u>9.1. Impactul Economic al Investițiilor</u>	34
<u>9.2. Impactul Social și Comunitar</u>	35
<u>9.3. Impactul asupra Mediului și Sustenabilitate</u>	36
<u>10. ALINIAREA LA PRINCIPIILE DE SUSTENABILITATE ȘI DNSH</u>	37
<u>10.1. Principiul "Do No Significant Harm" (DNSH) în Contextul PUG Ploiești</u>	37
<u>10.2. Analiza Consumului de Resurse și Promovarea Economiei Circulare</u>	38
<u>10.3. Oportunități pentru o Economie Verde în Ploiești</u>	39
<u>11. PORTOFOLIUL DE PROIECTE PRIORITARE ȘI PLAN DE ACȚIUNE</u>	40
<u>11.1. Portofoliul de Proiecte Prioritare: Sinteza Soluțiilor Propuse</u>	41
<u>11.2. Planul de Acțiune: Etape, Resurse și Actori Responsabili</u>	42
<u>11.3. Monitorizarea Implementării și Indicatori de Progres</u>	44
<u>12. SINTEZĂ, CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI PENTRU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM</u>	45
<u>12.1. Sinteza Concluziilor Strategice cu Impact Normativ</u>	46
<u>12.2. Recomandări Specifice pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU)</u>	47
<u>12.3. Matrice de Corespondență și Justificare a Propunerilor</u>	48

ANALIZA FACTORILOR INTERESAȚI - ANCHETE SOCIALE - INVESTITORI (INV)

Diagnoza climatului de afaceri și fundamentarea strategică pentru PUG Ploiești

Introducere:

Actualizarea Planului Urbanistic General (PUG) pentru municipiul Ploiești, demers contractual asumat prin contractul nr. 2820/05.02.2025, reprezintă un moment de importanță strategică, definind traiectoria de dezvoltare a orașului pentru următorul deceniu. Înțelegerea aprofundată a percepțiilor, nevoilor și așteptărilor mediului de afaceri este esențială pentru calibrarea unui document normativ ancorat în realitățile economice. Prezentul studiu, parte integrantă a documentației de fundamentare a PUG, se dedică analizei factorilor interesați din spectrul investițional, având ca scop principal crearea unei punți de comunicare structurate între administrația publică, condusă de primarul Mihai Laurențiu Polițeanu, și actorii economici care, prin deciziile lor, modelează activ țesutul economic și urban al Ploieștiului.

Demersul urmărește să cartografieze climatul de afaceri local din perspectiva celor care alocă capital, asumă riscuri și generează valoare adăugată. Prin colectarea și interpretarea riguroasă a acestor percepții, studiul își propune să ofere o bază de date calitativă și cantitativă solidă, capabilă să informeze deciziile de reglementare. Viziunea este aceea a unui PUG care nu funcționează ca un set de constrângeri abstracte, ci ca un instrument de dezvoltare proactiv, care stimulează competitivitatea, atrage investiții de calitate și contribuie la creșterea calității vieții pentru întreaga comunitate. Fundamentul acestui studiu este, așadar, transformarea dialogului într-o resursă strategică pentru o planificare urbană inteligentă și responsabilă.

1. CADRUL GENERAL, METODOLOGIA ȘI OBIECTIVELE CONSULTĂRII

Fundamentele acestui studiu sunt ancorate într-un cadru procedural transparent și riguros, menit să asigure colectarea și interpretarea obiectivă a percepțiilor mediului de afaceri din Ploiești. Analiza de față stabilește metodologia consultării, obiectivele specifice ale cercetării și criteriile de identificare a actorilor economici relevanți. Prin acest demers se structurează un dialog constructiv cu investitorii, esențial pentru a fundamenta o dezvoltare urbană

coerentă și sustenabilă, răspunzând astfel cerințelor de fundamentare strategică ale noului Plan Urbanistic General.

{ "Abordarea metodologică este una mixtă, combinând tehnici cantitative (sondajul de opinie) cu cele calitative (interviurile semi-structurate), pentru a asigura atât reprezentativitate statistică, cât și profunzime analitică." } [p: Chelcea, Septimiu, „Metodologia cercetării sociologice”, Editura Comunicare.ro, 2001, p. 87]. Ipoteza centrală a cercetării este că o metodologie riguroasă și transparentă conduce la rezultate cu un grad înalt de credibilitate și utilitate pentru procesul de planificare. Sondajul de opinie online a fost distribuit ținând cont de un eșantion stratificat de companii, în timp ce interviurile au vizat lideri de opinie și decidenți din sectoare economice cheie. Limitele acestei abordări sunt determinate de rata de răspuns și de disponibilitatea actorilor de a participa, factori care vor fi analizați cantitativ pentru a calibra interpretarea finală a datelor.

1.1. Contextul și Scopul Studiului

Actualizarea Planului Urbanistic General al municipiului Ploiești, conform contractului nr. 2820/05.02.2025, reprezintă o oportunitate crucială de a redefini viziunea de dezvoltare a orașului. Demersul este obligatoriu pentru a alinia cadrul de reglementare urbanistică la dinamica economică actuală, transformând Ploieștiul într-un pol mai atractiv, competitiv și sustenabil. Fără un dialog structurat cu mediul de afaceri, PUG-ul riscă să devină un document teoretic, decouplat de realitatea economică pe care trebuie să o ghideze.

Scopul fundamental al studiului este colectarea, analiza și sinteza percepțiilor, nevoilor și așteptărilor actorilor economici din Ploiești. Investigația urmărește să identifice, direct de la sursă, trei categorii de informații:

1. **Bariere:** Obstacolele administrative, legislative și de infrastructură care frânează în prezent dezvoltarea.
2. **Oportunități:** Direcțiile strategice și sectoarele cu potențial care pot maximiza avantajele economice ale orașului.
3. **Propuneri:** Soluții concrete pentru un cadru de reglementare predictibil și flexibil.

Studiul se concentrează exclusiv pe perspectiva actorilor din mediul privat – dezvoltatori imobiliari, companii industriale, furnizori de servicii și retaileri – pentru a obține o înțelegere aprofundată a logicii investiționale. Datele statistice macroeconomice sunt tratate în capitole separate ale documentației de fundamentare, acest studiu având un focus calitativ și perceptiv. Răspunsurile agregate vor constitui materia primă pentru formularea unor

recomandări normative concrete în cadrul viitorului Regulament Local de Urbanism (RLU). Prin acest proces, planificarea urbană tranzitează de la un exercițiu pur administrativ la unul colaborativ, unde interesul public și cel privat converg către un obiectiv comun: dezvoltarea unui oraș funcțional, prosper și cu o calitate a vieții superioară.

1.2. Metodologia de Cercetare și Colectare a Datelor

Metodologia adoptată este una mixtă (mixed-methods), justificată de necesitatea de a obține atât o imagine de ansamblu reprezentativă (cantitativ), cât și o înțelegere aprofundată, nuanțată (calitativ). Sondajul cantitativ permite cuantificarea problemelor, în timp ce interviurile calitative oferă context și explicații detaliate.

Instrumentul principal a fost un chestionar online, structurat pe secțiuni tematice precise:

- Percepția asupra climatului de afaceri.
- Bariere administrative și de infrastructură.
- Cererea de teren pentru dezvoltare.
- Propuneri de îmbunătățire a cadrului normativ.

Întrebările au fost predominant închise (scală Likert, alegere multiplă) pentru a facilita analiza statistică, completate de întrebări deschise pentru a capta opinii neanticipate.

Eșantionarea a urmărit asigurarea reprezentativității mediului de afaceri local, prin stratificare conform următoarelor criterii:

- a) Dimensiunea companiei: microîntreprinderi, IMM-uri, companii mari.
- b) Sectorul de activitate: industrie, construcții, comerț, servicii.
- c) Originea capitalului: românesc, străin.

Mărimea eșantionului țintă a fost calculată pentru o marjă de eroare statistică relevantă la un nivel de încredere de 95%, garantând astfel validitatea externă a rezultatelor.

Cercetarea calitativă s-a bazat pe 17 interviuri semi-structurate cu actori economici de importanță majoră: directori de companii industriale, dezvoltatori imobiliari cu proiecte semnificative în Ploiești (ex: în zona de sud, de-a lungul DN1), lideri de asociații de afaceri și consultanți specializați. Ghidul de interviu a asigurat acoperirea subiectelor cheie, permițând în același timp o discuție flexibilă și aprofundată. Toate interviurile au fost transcrise și analizate prin tehnici de codare tematică pentru identificarea concluziilor recurente. Confidențialitatea a fost asigurată prin anonimizarea răspunsurilor agregate și utilizarea

citadelor doar cu acord explicit, construind astfel un climat de încredere esențial pentru obținerea de răspunsuri oneste.

1.3. Obiectivele Studiului și Actorii Economici Vizați

Obiectivele specifice ale studiului sunt structurate pe trei paliere de analiză, fiecare având un impact direct asupra fundamentării PUG.

1. Obiective de Diagnoză (Ce nu funcționează): a) Evaluarea percepției generale asupra atractivității investiționale a municipiului Ploiești. b) Identificarea și ierarhizarea principalelor 3-5 bariere (administrative, de infrastructură, fiscale). c) Analiza gradului de satisfacție a companiilor existente în raport cu serviciile publice locale.

2. Obiective Prospective (Ce este necesar): d) Estimarea cererii actuale și proiectate de teren pentru funcțiuni economice (industrie, logistică, retail, birouri). e) Identificarea a 2-4 sectoare economice considerate strategice pentru viitorul orașului.

3. Obiective Propozitive (Ce trebuie făcut): f) Colectarea de propuneri concrete pentru creșterea predictibilității și flexibilității RLU. g) Identificarea a 1-3 oportunități majore pentru proiecte în parteneriat public-privat.

Actorii economici vizați au fost segmentați pentru a asigura o analiză nuanțată, nevoile acestora fiind distincte:

i.

Marii Investitori Industriali: Companii cu tradiție (petrochimie, producție de utilaje), principalii angajatori și contribuabili. Nevoile lor se concentrează pe eficiența logistică, predictibilitate pe termen lung, calitatea infrastructurii tehnice și stabilitatea fiscală. Aceștia sunt ancora economică a orașului.

ii.

Dezvoltatorii Imobiliari: Actori specializați în parcuri industriale, centre comerciale, clădiri de birouri și ansambluri rezidențiale. Așteptările lor vizează claritatea și rapiditatea autorizării, flexibilitatea reglementărilor și existența unei viziuni de dezvoltare pe termen lung, fiind principalii modelatori ai formei fizice a orașului.

iii.

Întreprinderile Mici și Mijlocii (IMM-uri) Locale: Majoritatea covârșitoare a firmelor din Ploiești, constituind motorul economiei locale. Acest grup eterogen (producție, servicii, start-up-uri) are nevoi specifice legate de accesul la spații de lucru la prețuri rezonabile, un mediu administrativ simplificat și sprijin pentru inovare, reprezentând țesutul conjunctiv al economiei.

Abordarea stratificată, cu interviuri pentru marii actori și sondaje pentru IMM-uri, a fost esențială pentru a construi o imagine completă și echilibrată a ecosistemului de afaceri. Prin îndeplinirea acestor obiective, studiul oferă o fundamentare solidă pentru deciziile strategice din noul Plan Urbanistic General.

2. DIAGNOZA MEDIULUI DE AFACERI LOCAL ȘI CORELAREA CU STRATEGIILE EXISTENTE

Structura economică a municipiului Ploiești este definită de o bază industrială istorică, sectorul prelucrării petrolului și al industriei chimice reprezentând încă un pilon important, alături de o diversificare accelerată către servicii. Acest capitol fundamentează diagnoza economică pe date statistice oficiale, documente strategice (SIDU 2021-2027, PMUD) și percepțiile actorilor locali, pentru a stabili un profil factual al vulnerabilităților și al potențialului de creștere.

Analiza se aliniază la obiectivele Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană (SIDU), în special la Obiectivul Specific 2.1: "Creșterea competitivității economice locale prin susținerea specializării inteligente". Datele utilizate provin de la Institutul Național de Statistică și Camera de Comerț, coroborate cu rezultatele chestionarelor socio-urbanistice. Analiza comparativă cu centre urbane cu profil similar (Brașov, Constanța) este utilizată pentru a calibra competitivitatea și a identifica bune practici.

2.1. Profil economic Ploiești

Economia municipiului Ploiești este marcată de o dublă realitate: o moștenire industrială puternică, centrată pe prelucrarea petrolului, și o tranziție către o economie bazată pe servicii, susținută de poziția geografică strategică a orașului. Datele statistice oficiale indică o reconfigurare sectorială: în intervalul 2019-2023, sectorul serviciilor, în special IT & comunicații și activitățile profesionale, a înregistrat o creștere a numărului de firme cu 12%, în timp ce sectorul industrial a stagnat. Această tranziție este condiționată de trei factori principali: disponibilitatea forței de muncă, calitatea infrastructurii și politicile de atragere a investițiilor.

Structura firmelor din Ploiești reflectă această dualitate. Deși orașul găzduiește mari jucători industriali, peste 90% din companii sunt microîntreprinderi și IMM-uri, active preponderent în comerț și servicii. Piața muncii este strâns corelată cu această structură, existând o cerere constantă de personal tehnic specializat, dar și un deficit în creștere de specialiști IT și

personal pentru servicii cu valoare adăugată. Această discrepanță este confirmată și de mediul de afaceri, care indică dificultăți în atragerea de talente ca una dintre barierele de dezvoltare. Rata șomajului, deși relativ scăzută, maschează această nealiniere structurală între oferta sistemului educațional, inclusiv a Universității Petrol-Gaze, și cererea din sectoarele economice emergente.

Rolul regional al Ploieștiului este de pol economic pentru județul Prahova și de nod logistic între București și Brașov. Orașul atrage forță de muncă din cel puțin 6 localități învecinate (Blejoi, Bucov, Berceni, etc.) și funcționează ca centru de distribuție, avantaj susținut de coridoarele de transport europene (E60, E577) și naționale (DN1, A3). Relația cu Bucureștiul este una de competiție, dar și de oportunitate. Conform datelor de mobilitate, fluxurile de navetă către capitală sunt semnificative, indicând atât o pierdere de capital uman, cât și potențialul Ploieștiului de a deveni o alternativă rezidențială și economică atractivă, condiționată de modernizarea infrastructurii feroviare și rutiere.

2.2. Analiză SWOT

Analiza SWOT sintetizează diagnoza mediului de afaceri, structurând factorii interni și externi care modelează potențialul economic al Ploieștiului. Fiecare element al analizei este ancorat în date verificabile sau în percepții colectate prin consultări publice.

Puncte Tari (Strengths):

- Tradiție industrială și know-how specializat:** Existența unui capital uman cu competențe tehnice avansate, validat de prezența UPG.
- Poziție de nod logistic:** Acces direct la coridoare de transport rutiere și feroviare de importanță națională și europeană.
- Rezerve de teren industrial:** Disponibilitatea unor platforme de tip "brownfield" (foste zone industriale) ce pot fi reconvertite, permițând dezvoltarea în interiorul limitelor orașului.
- Costuri competitive:** Costuri cu forța de muncă și proprietățile imobiliare mai reduse comparativ cu Bucureștiul.

Puncte Slabe (Weaknesses):

- Dependență economică de sectoare mature: Vulnerabilitate la fluctuațiile pieței globale de energie și materii prime.
- Diversificare economică redusă: Prezența insuficientă a sectorului IT&C, a industriilor creative și a serviciilor cu valoare adăugată, confirmată de structura firmelor.

- c) Birocrație administrativă: Procesul de autorizare este perceput de 70-80% dintre investitori ca fiind lent și imprevizibil.
- d) Infrastructură urbană deficitară: Congestie rutieră cronică și rețele de utilități subdimensionate în anumite zone de dezvoltare.
- e) Imagine publică negativă: Percepția de "oraș poluat" afectează atragerea de talente, deși datele recente privind calitatea aerului arată o îmbunătățire.

Oportunități (Opportunities):

- A. Finanțări europene (PNRR): Disponibilitatea fondurilor pentru regenerare urbană, mobilitate durabilă și tranziție verde.
- B. Nearshoring: Tendința de relocare a producției și a lanțurilor de aprovizionare mai aproape de piețele europene.
- C. Tranziția energetică: Posibilitatea de a reconverti know-how-ul din sectorul energetic tradițional către tehnologii curate și energii regenerabile.
- D. Dezvoltarea coridorului de transport pan-european: Consolidarea rolului de nod intermodal.

Amenințări (Threats):

- i. Competiția regională: Dezvoltarea accelerată a altor poli urbani (București, Brașov) care atrag investiții și talente.
- ii. Volatilitatea piețelor globale: Fluctuațiile prețurilor la energie și materii prime.
- iii. Declinul demografic: Emigrarea forței de muncă înalt calificate, o problemă națională cu impact local acut.

2.3. Avantaje comparative

Avantajele comparative ale Ploieștiului sunt atribute structurale care, activate corect, pot genera avantaje competitive durabile. Acestea sunt:

1. Poziționarea geografică ca nod logistic natural: Municipiul este situat la intersecția unor coridoare de transport esențiale (rutiere: DN1, A3; feroviare: M300, M500) și în proximitatea principalului aeroport internațional, oferind o accesibilitate superioară. Acest avantaj intrinsec trebuie consolidat prin fluidizarea conexiunilor interne și dezvoltarea de terminale intermodale.

2. Capitalul uman specializat în energie și inginerie: Ecosistemul format în jurul industriei petrochimice, incluzând Universitatea Petrol-Gaze, reprezintă o resursă strategică unică în contextul tranziției energetice. Acest know-how poate fi reconvertit către tehnologii verzi, eficiență energetică și economie circulară, transformând Ploieștiul într-un centru de expertiză în acest domeniu.

3. Disponibilitatea terenurilor de tip "brownfield": Suprafețele extinse din fostele platforme industriale oferă un potențial semnificativ pentru proiecte de regenerare urbană, permițând o dezvoltare compactă și eficientă, fără a consuma noi terenuri agricole.

2.4. Ierarhia Deficiențelor Mediului de Afaceri

Deficiențele identificate acționează ca frâne în calea dezvoltării și necesită intervenții prioritizate. Pe baza percepțiilor colectate și a analizei de date, ierarhia este următoarea:

1. Critic: Birocrația administrativă: Caracterul lent, imprecizabil și netransparent al procesului de avizare și autorizare este indicat de peste 75% dintre investitori ca fiind principala barieră. Duratele de avizare depășesc frecvent termenele legale, generând costuri și incertitudine.

2. Major: Starea infrastructurii tehnice și de transport: Congestia rutieră la intrările în oraș, capacitatea subdimensionată a rețelelor de utilități în zonele de dezvoltare și un sistem de transport public inefficient constituie o a doua barieră majoră, cu impact direct asupra competitivității.

3. Secundar: Calitatea mediului și imaginea publică: Percepția de "oraș poluat", deși parțial contracarată de datele recente, afectează negativ atractivitatea pentru talente. Lipsa spațiilor verzi de calitate și a unei oferte de agrement contribuie la această imagine.

4. Structural: Diversificarea economică redusă: Dependența de sectoarele tradiționale și un ecosistem antreprenorial fragil reprezintă o vulnerabilitate pe termen lung. Această deficiență necesită intervenții strategice pentru a stimula inovarea și a atrage investiții în noi domenii.

Rezolvarea acestor deficiențe, în ordinea priorității lor, este condiția esențială pentru deblocarea potențialului economic al Ploieștiului. Propunerile de reglementare din RLU trebuie să adreseze direct aceste provocări.

3. ANALIZA CERERII ACTUALE ȘI PROIECTATE DE TEREN PENTRU FUNCȚIUNI ECONOMICE

Cuantificarea și analiza cererii de teren pentru diverse funcțiuni economice sunt esențiale pentru fundamentarea unei zonificări realiste în cadrul noului Plan Urbanistic General. Dinamica pieței imobiliare economice din Ploiești, de la sectoarele tradiționale (industrie, logistică) la cele emergente (retail modern, birouri), definește un necesar de suprafețe care trebuie gestionat prospectiv. Planificarea urbanistică trebuie să răspundă proactiv și eficient unei cereri de piață reale, pentru a evita atât subdimensionarea, cât și risipa de resurse teritoriale.

Metodologia acestui capitol îmbină analiza datelor cantitative cu interpretarea tendințelor calitative. Sunt utilizate surse variate: date statistice privind tranzacțiile imobiliare, cererile de certificate de urbanism și autorizații de construire, rapoarte de piață elaborate de consultanți specializați și proiecții macroeconomice. Planificarea urbanistică devine astfel un răspuns direct la o cerere de piață observabilă și măsurabilă, fără a ignora obiectivele strategice pe termen lung, prin modelarea de scenarii de necesar de teren în funcție de ipoteze de creștere economică (optimist, moderat, pesimist).

3.1. Cererea de teren industrial și logistic

Cererea de teren pentru funcțiunile industriale și logistice din Ploiești este influențată de moștenirea industrială, poziția geografică strategică și infrastructura de transport. Tradițional, cererea a fost dominată de sectorul petrochimic, care solicită suprafețe mari în platformele existente. Datele recente indică o diversificare a cererii, cu un interes în creștere din partea companiilor de producție de componente auto, bunuri de larg consum și, în special, logistică și distribuție. Aceste noi solicitări vizează parcele mai mici, conectate la rețeaua rutieră și cu acces rapid la autostradă, situate preferențial în parcuri industriale moderne sau în proximitatea centurii de ocolire.

Analiza autorizațiilor de construire emise în ultimii ani arată o concentrare a dezvoltărilor în zona de sud a municipiului (de-a lungul DN1), în zona de vest (lângă parcurile industriale existente) și în zona de est (pe coridorul către A3), confirmând presiunea investițională. Această distribuție spațială trebuie corelată cu disponibilitatea infrastructurii de utilități și de transport, care adesea reprezintă un factor limitator. Tipologia spațiilor solicitate variază: de la spații de producție personalizate ("build-to-suit") pentru companiile mari, la spații logistice de clasă A, speculative, atractive pentru companii de logistică (3PL), e-commerce și retail, care

necesită soluții rapide. Necesarul de infrastructură asociată este critic, incluzând drumuri de acces cu capacitate mare, platforme extinse pentru manevrarea camioanelor și, din ce în ce mai mult, acces la transport feroviar pentru a crea noduri intermodale.

Tendențele viitoare, confirmate de consultările cu actorii de pe piață, anticipează o continuare a creșterii cererii pentru spații logistice, alimentată de expansiunea comerțului electronic și reconfigurarea lanțurilor de aprovizionare. Se estimează, de asemenea, un interes pentru parcuri industriale "verzi", care oferă eficiență energetică, și pentru unități logistice de dimensiuni mai mici ("small business units"), situate mai aproape de zonele urbane dense, pentru a deservi livrările "last-mile". Tranziția de la o economie dominată de industria tradițională la un mix care include producție modernă și servicii logistice avansate generează noi cerințe spațiale, impunând o planificare proactivă.

3.2. Piața de retail și birouri în Ploiești

Piața de retail din Ploiești este dominată de retailul modern, concentrat în centre comerciale majore precum Ploiești Shopping City și AFI Palace Ploiești, care funcționează ca poli de atracție regionali. Comerțul stradal de pe arterele principale (ex: Bulevardul Republicii) păstrează un rol pentru branduri premium, servicii de proximitate și sectorul HORECA. Cererea de spații este segmentată: mari ancore internaționale în mall-uri și afaceri locale în spații stradale. O tendință recentă este creșterea cererii pentru parcuri de retail de proximitate în cartierele rezidențiale, precum și pentru "dark stores" care deservește operațiunile de e-commerce.

Piața de birouri este mai puțin dezvoltată, reflectând o structură economică dominată de industrie. Stocul de spații de birouri moderne (clasa A și B) este limitat, iar cererea provine în principal din sectorul energetic, servicii pentru afaceri (BPO/SSC) și IT&C. Rata de neocupare relativ ridicată sugerează o posibilă neadecvare a ofertei la cerințele companiilor moderne. Impactul muncii hibride este major: companiile revaluează necesarul de spațiu, optând pentru suprafețe mai mici, flexibile și de calitate superioară. Această tendință crește cererea pentru spații de co-working și birouri flexibile ("serviced offices"), în timp ce clădirile de birouri mai vechi riscă să devină neatractive fără investiții în modernizare.

Atât piața de retail, cât și cea de birouri se adaptează la noile realități. În retail, se observă o tranziție către formate de proximitate și integrarea cu e-commerce-ul. În sectorul de birouri, flexibilitatea și calitatea spațiului devin esențiale. Aceste tendințe vor influența cererea de

teren, fiind necesar ca viitorul PUG să ofere un cadru flexibil care să permită dezvoltarea acestor noi tipuri de funcțiuni.

3.3. Analiza tranzacțiilor imobiliare și proiecții de creștere

Analiza tranzacțiilor imobiliare cu terenuri economice indică o activitate constantă, cu o tendință de creștere în perioada recentă, în special pentru terenuri pretabile pentru logistică. Prețul mediu pe metru pătrat variază semnificativ în funcție de localizare și de disponibilitatea utilităților. Distribuția spațială a tranzacțiilor confirmă preferințele dezvoltatorilor pentru zonele adiacente parcurilor industriale, de-a lungul coridoarelor de transport DN1 și A3, și în zonele cu potențial de reconversie a fostelor platforme industriale. Această "hartă a cererii" trebuie să ghideze deciziile de extindere a zonelor economice în PUG.

Proiecțiile de creștere economică pentru Ploiești, conform documentelor strategice, estimează o creștere medie anuală moderată, susținută de servicii cu valoare adăugată mare, logistică și industrie prelucrătoare tehnologizată. Această creștere va genera o cerere suplimentară de forță de muncă estimată la câteva mii de noi locuri de muncă până în 2035. Traducerea acestei creșteri în necesar de teren se realizează prin indicatori specifici: aproximativ un hectar de teren pentru fiecare 100 de noi angajați în sectorul industrial și 10-12 metri pătrați de birou per angajat în sectorul de servicii.

Aplicând acești multiplicatori la proiecțiile de creștere, se poate construi un model de estimare a necesarului de teren. Acest exercițiu prospectiv, deși dependent de acuratețea proiecțiilor, conturează un necesar de teren pentru funcțiuni economice care va trebui acoperit prin noul PUG. Analiza cantitativă trebuie completată de o viziune calitativă, care să definească tipul de dezvoltări economice dorite și modul lor de integrare în țesutul urban.

3.4. Sinteza necesarului de teren și implicații pentru PUG

Necesarul total de teren pentru noi dezvoltări economice în Ploiești este estimat la câteva sute de hectare pentru următorul deceniu. Această suprafață este dominată de funcțiunile industriale și logistice, urmate de retail (în special formate de proximitate) și de spațiile de birouri. Acoperirea acestui necesar trebuie abordată printr-o strategie pe două niveluri, care prioritizează dezvoltarea compactă și eficientă.

Prima direcție este reconversia și utilizarea eficientă a terenurilor din intravilanul existent. Ploieștiul dispune de rezerve semnificative în cadrul fostelor platforme industriale subutilizate ("brownfields"), care, prin procese de regenerare urbană, pot acomoda o parte

importantă din noua cerere. Această abordare promovează un model de dezvoltare compactă, valorifică infrastructura existentă și contribuie la eliminarea "rănilor" din țesutul urban.

A doua direcție vizează extinderi controlate ale intravilanului, dedicate exclusiv funcțiunilor economice, amplasate în proximitatea coridoarelor majore de transport sau în continuarea parcurilor industriale existente. Orice extindere va fi condiționată de elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care să garanteze o dezvoltare coerentă, o infrastructurare adecvată și crearea de zone de protecție față de zonele rezidențiale. Se interzice, prin principiu, extinderea intravilanului pentru funcțiuni economice pe terenuri agricole de înaltă calitate.

Implicațiile pentru noul PUG sunt directe:

1. **Regulamentul Local de Urbanism (RLU)** va defini Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) specifice pentru zonele economice, cu indicatori urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime) care să permită o dezvoltare eficientă.
2. **PUG-ul** va delimita perimetrele de reconversie funcțională și va stabili principiile directe pentru regenerarea acestora.
3. **Planșele de reglementări** vor identifica zonele strategice pentru extinderi economice și le vor corela cu planurile de dezvoltare a infrastructurii.

Această analiză oferă o bază solidă pentru a trece de la o dezvoltare reactivă la o planificare strategică. Următorul capitol, dedicat barierelor administrative, va adăuga un strat de înțelegere esențial pentru a asigura materializarea eficientă a potențialului identificat.

4. IDENTIFICAREA BARIERELOR ADMINISTRATIVE, BIROCRATICE ȘI LEGALE

Analiza obstacolelor administrative, birocratice și legale evidențiază puncte de fricțiune critice în sistem, percepute de mediul de afaceri ca bariere majore în calea dezvoltării. Această cartografiere descriptivă și neutră a proceselor de avizare, a clarității reglementărilor și a calității dialogului instituțional fundamentează necesitatea unor reforme care să transforme cadrul administrativ dintr-o frână într-un facilitator al investițiilor. Metodologia calitativă, bazată pe percepțiile colectate prin chestionare socio-urbanistice și interviuri, conturează o imagine fidelă a modului în care mediul de afaceri experimentează interacțiunea cu aparatul administrativ, ierarhizând problemele în structurale (cronice) și operaționale (acute).

4.1. Procesul de autorizare a construcțiilor: Durată, claritate și transparență

Durata procesului de autorizare este principala sursă de incertitudine pentru mediul de afaceri, datele colectate indicând depășiri frecvente ale termenelor legale, uneori cu luni de zile. Această imprevizibilitate are un impact negativ direct asupra planurilor de afaceri și a costurilor de finanțare, făcând dificilă eșalonarea lucrărilor și încheierea de contracte ferme. Cauzele identificate de investitori pentru aceste întârzieri sunt:

1. **Subdimensionarea aparatului de specialitate** din administrația publică.
2. **Complexitatea excesivă a circuitului de avizare internă**, perceput ca redundant.
3. **Solicitarea repetată și neconsolidată de completări**, care generează un ciclu de depunere-respingere-redepunere.

Claritatea reglementărilor urbanistice este al doilea pilon al problemei. Prevederile ambigue din Regulamentul Local de Urbanism și necorelările între documentațiile de urbanism la diferite scări (PUG, PUZ) lasă loc interpretărilor subiective, generând risc juridic. Mediul de afaceri solicită un cadru normativ simplificat, explicit, care să reducă la minimum marja de arbitrar.

Transparența procesului este a treia dimensiune critică. Investitorii reclamă lipsa de vizibilitate asupra stadiului documentațiilor în circuitul de avizare și comunicarea dificilă cu administrația. Implementarea unui sistem digital de management al documentelor, un "ghișeu unic" online, este considerată o necesitate acută pentru a permite depunerea electronică, urmărirea în timp real a stadiului avizării și comunicarea transparentă. Aceste trei probleme – durata, lipsa de claritate și lipsa de transparență – se intercondiționează, creând percepția unui "labirint birocratic" care descurajează investițiile și afectează competitivitatea economică a municipiului.

4.2. Probleme cronice și acute în aparatul administrativ

Diagnoza barierelor administrative distinge între problemele cronice, de sistem, care necesită reforme pe termen lung, și cele acute, operaționale, care pot fi remediate prin măsuri manageriale pe termen scurt.

Problemele cronice (structurale) subminează fundamental eficiența aparatului administrativ:

- a) Lipsa unei viziuni de dezvoltare pe termen lung, asumată politic și tradusă într-un PUG coerent, duce la decizii urbanistice reactive și punctuale.
- b) Fragmentarea responsabilităților și lipsa de coordonare între departamentele primăriei și instituțiile avizatoare externe generează un circuit al avizelor complex și inefficient.

c) Digitalizarea incompletă și neunitară a fluxurilor de documente, cu persistența dosarelor fizice, face procesul lent, opac și vulnerabil la erori. Lipsa unei baze de date GIS complete și actualizate este o deficiență majoră.

Problemele acute (operaționale) afectează interacțiunea directă a investitorilor cu administrația:

1. **Nerespectarea termenelor legale de răspuns** este percepută ca o disfuncționalitate majoră, generând frustrare și blocaje.
2. **Calitatea slabă a comunicării și a feedback-ului**, manifestată prin răspunsuri generice sau solicitări de completări neconsolidate.
3. **Lipsa de consecvență în aplicarea reglementărilor**, unde soluții similare primesc răspunsuri diferite, sugerând subiectivitate și erodând încrederea.
4. **Accesibilitatea redusă a funcționarilor publici** pentru audiențe sau clarificări tehnice rapide, contribuind la percepția unui aparat administrativ închis.

Abordarea acestor provocări necesită o strategie duală: reforme structurale pe termen lung (viziune strategică, digitalizare completă) și măsuri manageriale imediate pentru a îmbunătăți performanța operațională (respectarea termenelor, standardizarea comunicării).

4.3. Feedback-ul Mediului de Afaceri și Transparența Administrativă

Propunerile concrete avansate de mediul de afaceri pentru îmbunătățirea procesului administrativ converg către conceptul central de transparență. Soluțiile formulate de investitori și profesioniști nu se limitează la critică, ci oferă direcții clare de acțiune.

Cea mai frecventă propunere este implementarea unui **sistem complet digitalizat de "ghișeu unic" (one-stop-shop)**. O platformă online unică pentru depunerea electronică a documentațiilor, cu urmărirea în timp real a stadiului avizării, ar elimina opacitatea și ar crește eficiența.

A doua propunere majoră vizează creșterea transparenței în interpretarea reglementărilor. Aceasta include două măsuri:

- a) Crearea unei baze de date publice cu toate certificatele de urbanism și autorizațiile de construire emise, în format anonimizat, pentru a permite consultarea soluțiilor similare aprobate.
- b) Organizarea de întâlniri de lucru periodice între aparatul de specialitate al primăriei și organizațiile profesionale (OAR, RUR) pentru unificarea interpretărilor.

A treia direcție se referă la **profesionalizarea aparatului administrativ**. Se propune crearea unui corp de **"manageri de caz"** în cadrul departamentului de urbanism, fiecare responsabil pentru un portofoliu de proiecte, asigurând un punct unic de contact și coerență. De asemenea, se solicită o deschidere mai mare către faza de pre-consultare informală.

Concluzia generală este clară: fără o reformă profundă a modului de funcționare a aparatului administrativ, potențialul economic al Ploieștiului va rămâne sub-utilizat. Barierele non-financiare (birocrăția, lipsa de transparență) sunt la fel de costisitoare ca deficitul de infrastructură fizică. Fluidizarea administrativă și cea fizică sunt, prin urmare, condiții esențiale și interconectate pentru dezvoltarea viitoare a municipiului, infrastructura fiind subiectul următorului capitol.

5. EVALUAREA NECESARULUI DE INFRASTRUCTURĂ TEHNICĂ ȘI DE TRANSPORT

Infrastructura tehnică și de transport a municipiului Ploiești reprezintă fundația pe care se construiește dezvoltarea economică, iar capacitatea sa actuală constituie un factor limitator pentru potențialul de creștere. Analiza corelează datele tehnice ale rețelelor cu percepțiile actorilor economici pentru a stabili o diagnoză a deficitelor și a priorităților de intervenție. Problemele critice identificate sunt capacitatea limitată a rețelelor de utilități în zonele de dezvoltare, congestia cronică a infrastructurii rutiere interne și deservirea deficitară a zonelor economice de către transportul public.

Deficitul de infrastructură, fie subdimensionări, fie absențe, acționează ca o frână majoră pentru atragerea de noi investiții și pentru competitivitatea firmelor existente. Cartografierea zonelor cu deficit de infrastructură, suprapusă peste zonele cu potențial de dezvoltare economică, identifică punctele critice unde intervenția este cea mai necesară pentru a fundamenta o strategie de dezvoltare urbană coerentă.

5.1. Rețele de utilități publice

Starea actuală a rețelelor de utilități publice din Ploiești este eterogenă, combinând tronsoane modernizate în zonele centrale cu rețele învechite în platformele industriale istorice și în cartierele periferice. Această situație generează vulnerabilități operaționale și blocaje de dezvoltare. Problemele constatate includ pierderi în rețeaua de apă, presiune insuficientă în anumite puncte și subdimensionarea rețelei de canalizare în zonele densificate rapid, cu risc de refulare.

Capacitatea rețelilor de energie electrică și gaze naturale este un factor critic pentru investițiile industriale. Deși rețeaua electrică a beneficiat de modernizări ale stațiilor de transformare, persistă limitări de capacitate în zonele vizate pentru noi dezvoltări industriale sau extinderi. Costurile și termenele semnificative pentru extinderea rețelilor reprezintă o barieră directă pentru proiecte de anvergură. O problemă similară există și în cazul rețelei de gaze naturale, unde extinderea magistralelor este un proces birocratic și de lungă durată. Lipsa unei viziuni integrate la nivel municipal privind extinderea coordonată a rețelilor duce la soluții punctuale și costuri majorate pentru investitori.

Calitatea și fiabilitatea utilităților sunt considerate un factor de igienă de către mediul de afaceri: absența sau calitatea slabă a acestora devine un factor eliminativ. Problemele operaționale frecvente, precum întreruperile neplanificate în alimentarea cu energie electrică sau fluctuațiile de presiune în rețeaua de gaze, generează pierderi de producție și o percepție de neîncredere. Consecința directă pentru PUG este necesitatea unei abordări strategice, care să coreleze planurile de investiții ale operatorilor de utilități cu viziunea de dezvoltare urbanistică, în special în zonele cu potențial economic. Fără investiții ținute în modernizarea și extinderea rețelilor, infrastructura de utilități riscă să devină principalul obstacol în calea creșterii economice a municipiului.

5.2. Infrastructură rutieră și feroviară

Poziționarea Ploieștiului la intersecția coridoarelor de transport A3 și DN1 constituie un avantaj strategic major, favorizând activitățile logistice și accesul către București. Acest beneficiu este însă diminuat de o infrastructură rutieră internă subdimensionată și congestionată. Punctele critice sunt intrările și ieșirile din oraș, în special în zona de sud (intersecția cu DN1) și în zona de nord (spre Valea Prahovei), unde se formează blocaje la orele de vârf.

Trama stradală internă prezintă deficiențe structurale:

1. **Subdimensionare:** Arterele din zonele centrale și cartierele vechi nu pot prelua volumul actual de trafic.
2. **Lipsa unei centuri ocolitoare complete:** Traficul greu de tranzit este forțat să traverseze zone urbane, generând poluare și uzură.
3. **Puncte de congestie cronice:** Sensurile giratorii de la ieșirile din oraș și intersecțiile de pe axele principale devin surse constante de blocaje.

Infrastructura feroviară, deși bine conectată la rețeaua națională prin magistralele M300 și M500, este subutilizată. Potențialul pentru transportul de marfă și navetă este limitat de

starea tehnică precară a liniilor care deservește platformele industriale și de lipsa unor servicii de tip tren metropolitan cu frecvență ridicată. Potențialul de a dezvolta un sistem de transport intermodal rutier-feroviar rămâne nevalorificat. Aceste deficiențe se traduc direct în costuri logistice crescute și pierderi de competitivitate pentru companiile de producție și logistică. Implicația pentru PUG este prioritizarea investițiilor în modernizarea și fluidizarea rețelei rutiere interne și în revitalizarea transportului feroviar, acestea fiind condiții esențiale pentru dezvoltarea economică durabilă.

5.3. Transport public și navetă

Sistemul de transport public, operat de TCE Ploiești, reprezintă un punct nevralgic pentru dezvoltarea economică, prezentând deficiențe majore în deservirea zonelor industriale și logistice. Traseele actuale, orientate preponderent către zonele rezidențiale și centru, sunt nealiniat la distribuția actuală a locurilor de muncă. Această neconcordanță creează o dependență ridicată de transportul privat (individual sau organizat de angajator), cu consecințe directe asupra congestiei și poluării.

Calitatea serviciului este un al doilea factor descurajant, caracterizat prin:

- a) Frecvență redusă pe anumite trasee, în special în afara orelor de vârf.
- b) Lipsa benzilor dedicate, ceea ce face transportul public necompetitiv în raport cu mașina personală.
- c) Infrastructură deficitară: Starea vehiculelor și a stațiilor, precum și lipsa unui sistem modern de informare în timp real și de plată electronică.

Fenomenul navetei, esențial pentru piața muncii, agravează congestia, majoritatea angajaților din localitățile limitrofe (Bleji, Bucov, Berceni etc.) utilizând transportul privat. Lipsa unui sistem de transport public metropolitan, care să conecteze eficient Ploieștiul cu zona sa de influență, este o deficiență strategică majoră. Pentru mediul de afaceri, în special pentru companiile de la periferie, asigurarea transportului angajaților a devenit un cost operațional semnificativ. Implicația pentru PUG este necesitatea unei revitalizări a transportului public, transformarea sa într-o opțiune atractivă și fiabilă, prin regândirea traseelor, modernizarea flotei și integrarea la nivel metropolitan, ca o condiție esențială pentru mobilitatea forței de muncă.

5.4. Conectivitate digitală și sinteza nevoilor de infrastructură

Conectivitatea digitală a municipiului Ploiești este un punct forte, cu o acoperire extinsă a rețelelor de fibră optică și 4G/5G în majoritatea zonelor urbane. Această infrastructură de bază este un factor de atracție pentru investiții în sectorul IT&C și servicii pentru afaceri. Cu toate acestea, persistă diferențe de calitate și viteză între zonele centrale și cele periferice sau industriale, iar pentru companiile din domeniul tehnologiei, o conexiune redundantă și cu latență minimă este un criteriu non-negociabil.

Sinteza nevoilor de infrastructură relevă o ierarhie clară a priorităților:

1. **Critic:** Modernizarea și fluidizarea infrastructurii rutiere, cu prioritate absolută pe finalizarea centurii ocolitoare și reconfigurarea intrărilor în oraș.
2. **Major:** Revitalizarea și extinderea transportului public, ca soluție pe termen lung pentru reducerea congestiei și asigurarea mobilității forței de muncă.
3. **Secundar, dar esențial pentru dezvoltare:** Modernizarea și extinderea rețelelor de utilități publice (în special electrice și de gaze) în zonele cu potențial de dezvoltare industrială, alături de asigurarea unei conectivități digitale de înaltă performanță.

Concluzia este că deficitul actual al infrastructurii (transport, utilități, digital) acționează ca o frână directă asupra dezvoltării economice. Implicația fundamentală pentru noul Plan Urbanistic General este crearea unui cadru de planificare pentru o modernizare accelerată și coerentă a întregii infrastructuri, corelată cu un cadru de reglementare urbanistică predictibil și flexibil.

6. NEVOIA DE PREDICTIBILITATE, FLEXIBILITATE ȘI STABILITATE A REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE

Echilibrul dintre un cadru normativ predictibil și capacitatea de adaptare la dinamica pieței definește calitatea fundamentală a unui Plan Urbanistic General. Investitorii, ca actori economici raționali, evaluează oportunitățile de dezvoltare printr-un calcul de risc în care claritatea, stabilitatea și eficiența reglementărilor urbanistice reprezintă variabile critice. Un cadru de reglementare performant nu este nici complet rigid, nici haotic, ci unul care stabilește principii clare și oferă mecanisme de flexibilizare controlată, transformând PUG-ul dintr-un set de constrângeri într-un instrument proactiv de dezvoltare.

Metodologia de analiză a acestei problematice complexe se fundamentează pe percepțiile colectate direct de la actorii economici din Ploiești, prin intermediul chestionarelor socio-urbanistice și al interviurilor. Aceste date calitative sunt esențiale pentru a înțelege cum este experimentat în practică procesul de reglementare. Analiza este completată de o examinare a bunelor practici în materie de urbanism adaptiv, explorând concepte precum zonarea bazată

pe performanță (performance-based zoning). Ipoteza de lucru este că un regulament eficient trebuie să internalizeze atât nevoia de certitudine a investitorului, cât și nevoia de adaptare la un context economic în continuă schimbare, oferind principii directe clare pentru viitorul Regulament Local de Urbanism al municipiului Ploiești.

6.1. Nevoile Investitorilor: Un Cadru General

Triada predictibilitate–eficiență–flexibilitate constituie fundamentul unui ecosistem investițional sănătos. Aceste trei nevoi, identificate constant în consultările cu mediul de afaceri, nu sunt simple preferințe, ci condiții structurale care determină decizia de a aloca sau nu capital într-un anumit teritoriu. Înțelegerea lor aprofundată este primul pas în proiectarea unui cadru de reglementare urbanistică funcțional.

Predictibilitatea este, fără excepție, cea mai importantă cerință. Aceasta se traduce în existența unor reguli clare, stabile în timp și, crucial, aplicate consecvent. Un investitor trebuie să poată anticipa cu un grad ridicat de certitudine, încă din faza de analiză a oportunității, parametrii esențiali ai unei dezvoltări: funcțiunile permise, indicatorii urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime), costurile de autorizare și, mai ales, termenele. Incertitudinea generată de reglementări ambigue sau de interpretări subiective crește exponențial riscul și costurile de tranzacție, descurajând investițiile pe termen lung. Această nevoie este universală, fiind la fel de critică pentru o companie care planifică o investiție industrială pe 20 de ani, cât și pentru un dezvoltator rezidențial cu un ciclu de proiect de 3-5 ani.

Eficiența procesului administrativ este a doua coordonată majoră. În orice model de afaceri, timpul reprezintă un cost direct. Termenele de avizare și autorizare care depășesc în mod sistematic cadrul legal, întârzierile birocratice și comunicarea deficitară cu autoritățile afectează grav fezabilitatea proiectelor. Așa cum reiese din consultări, mediul de afaceri din Ploiești solicită un proces transparent, complet digitalizat și rapid. Conceptul de "ghișeu unic" digital, unde documentația poate fi urmărită în timp real, este o necesitate, nu o opțiune. Impactul negativ al ineficienței administrative este concret și măsurabil în costuri suplimentare și, uneori, în abandonarea proiectelor.

Flexibilitatea reglementărilor este a treia nevoie fundamentală, reflectând natura dinamică a pieței. Un cadru normativ prea rigid, care impune funcțiuni exclusive și indicatori ficși, poate bloca dezvoltarea unor proiecte inovatoare sau cu funcțiuni mixte (locuire, birouri, retail), care sunt din ce în ce mai cerute. Investitorii solicită mecanisme de adaptare controlată, care să permită ajustarea reglementărilor la specificul unui proiect, fără a compromite însă

coerența dezvoltării urbane. {"Raționalitatea umană este limitată ('bounded rationality'); prin urmare, este imposibil să proiectezi un plan perfect, care să anticipeze toate contingențele viitoare."} [p: Simon, Herbert A., "The Sciences of the Artificial", The MIT Press, 1996, p. 35]. Un PUG trebuie să recunoască această limitare și să includă instrumente de adaptare.

6.2. Stabilitate și Predictibilitate: Fundamentele Deciziei de a Investi

Stabilitatea și predictibilitatea nu sunt concepte abstracte, ci pilonii pe care se fundamentează orice decizie de investiție pe termen lung. Instabilitatea legislativă și impredictibilitatea administrativă generează riscuri și costuri directe, erodând competitivitatea unui teritoriu. Analiza acestor două concepte din perspectiva investitorului relevă disfuncționalități sistemice care necesită o abordare strategică în cadrul noului PUG.

Stabilitatea legislativă este o condiție a încrederii. Schimbările frecvente ale normelor de urbanism, fie la nivel național, fie local, creează un mediu de incertitudine. Un investitor care demarează un proiect pe baza unui set de reguli se poate confrunta, pe parcursul ciclului de proiectare și autorizare, cu modificări care îi pot invalida modelul de afaceri. Orizontul de predictibilitate variază:

1. **Investiții industriale/logistice:** Necesită un orizont de 10-15 ani pentru amortizare.
2. **Dezvoltări rezidențiale majore:** Operează pe un orizont de 5-7 ani.
3. **Proiecte comerciale mici:** Se pot adapta mai rapid, pe un orizont de 3-5 ani.

Un PUG eficient trebuie să ofere o stabilitate a reglementărilor de bază (zonificare, coridoare de infrastructură) care să acopere cel puțin orizontul de timp al investițiilor strategice.

Predictibilitatea administrativă este la fel de critică. Chiar și cu legi stabile, aplicarea lor neunitară generează arbitrarie. Din consultările realizate, reies 3 surse majore de impredictibilitate în Ploiești:

- a) Nerespectarea termenelor legale de răspuns: Aceasta este cea mai frecventă problemă, transformând un proces tehnic într-unul impredictibil.
- b) Interpretarea subiectivă a reglementărilor: Prevederile ambigue lasă loc de interpretări diferite, ceea ce face ca soluții tehnice similare să primească răspunsuri diferite.
- c) Lipsa de transparență: Incapacitatea de a urmări stadiul unei documentații în circuitul de avizare creează o percepție de opacitate.

Impactul acestei lipse de predictibilitate este sever:

- **Creșterea costurilor de tranzacție:** Costuri administrative și juridice suplimentare pentru a naviga un sistem opac.
- **Descurajarea investițiilor strategice:** Investitorii pe termen lung vor evita un mediu impredictibil.
- **Scăderea calității mediului construit:** Dezvoltatorii sunt stimulați să aleagă soluții rapide și ieftine, în detrimentul calității și inovației.

Prin urmare, noul PUG trebuie să prioritizeze crearea unui cadru de reglementare în care schimbarea însăși devine predictibilă și gestionată transparent, transformând stabilitatea dintr-o aspirație într-o certitudine operațională.

6.3. Flexibilitatea Controlată: Mecanisme de Adaptare a Reglementărilor

Flexibilitatea în planificarea urbanistică nu este un scop în sine, ci un instrument necesar pentru a asigura reziliența și competitivitatea unui oraș. Un PUG prea rigid, care încearcă să anticipeze toate nevoile viitoare, este sortit eșecului. {"Designul, în special cel social, nu are scopuri finale, ci stabilește condiții inițiale pentru următoarea etapă de acțiune, într-un proces continuu de evoluție."} [p: Simon, Herbert A., "The Sciences of the Artificial", The MIT Press, 1996, p. 167]. Un PUG modern trebuie să fie un astfel de sistem evolutiv, care oferă principii stabile, dar și mecanisme de adaptare.

În practica urbanistică din România, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) a devenit principalul, și adesea singurul, instrument de flexibilizare. Deși conceput pentru detaliere, PUZ-ul a fost utilizat extensiv ca mecanism de derogare de la PUG. Această practică a condus la multiple efecte negative:

1. **Erodarea predictibilității PUG:** Când orice regulă poate fi modificată printr-un PUZ, PUG-ul își pierde relevanța ca document director.
2. **Dezvoltare fragmentată:** PUZ-urile punctuale, necorelate, duc la o dezvoltare haotică, fără o viziune de ansamblu.
3. **Presiune pe infrastructură:** Supraaglomerarea unor zone prin PUZ-uri derogatorii, fără o adaptare corespunzătoare a infrastructurii, generează congestie și disfuncționalități. Competiția pentru jurisdicție între PUG (ca regulă generală) și PUZ (ca excepție) a fost adesea câștigată de cel din urmă, subminând coerența planificării. {"Istoria unei profesii este istoria luptelor sale pentru a revendica, apăra și extinde jurisdicției."} [p: Abbott, Andrew, "The System of Professions", The University of Chicago Press, 1988, p. 2]. În mod similar, istoria recentă a urbanismului românesc este cea a luptei dintre PUG și PUZ pentru controlul asupra formei construite.

Noul PUG trebuie să instituie mecanisme de "flexibilitate controlată", integrate, care să reducă dependența de PUZ-urile derogatorii. Se propun două direcții principale:

a) Zonarea bazată pe performanță (Performance-based zoning): În loc să prescrie funcțiuni și forme rigide, RLU poate stabili criterii de performanță (impact asupra traficului, consum de energie, nivel de zgomot, procent de spațiu verde) pe care o dezvoltare trebuie să le îndeplinească. Această abordare încurajează inovația și permite soluții adaptate la context, menținând în același timp controlul asupra externalităților.

b) Sistem de bonusare a indicatorilor urbanistici: Se poate introduce un sistem de CUT stimulat. RLU va defini un CUT de bază și un CUT maxim, care poate fi atins doar dacă proiectul oferă beneficii publice clare: cedarea de teren pentru spații verzi, crearea de locuințe accesibile, includerea de funcțiuni culturale sau atingerea unor standarde superioare de eficiență energetică.

Aceste mecanisme trebuie să fie, la rândul lor, predictibile. Criteriile de evaluare a performanței sau de acordare a bonusurilor trebuie să fie clare, măsurabile și publice. Găsirea echilibrului optim între predictibilitate și flexibilitate este provocarea centrală a noului PUG. Un cadru de reglementare de succes va stabili principii non-negociabile (protecția patrimoniului, coridoare de infrastructură), oferind în același timp mecanisme transparente de adaptare.

7. IDENTIFICAREA POTENȚIALULUI DE DEZVOLTARE ECONOMICĂ ȘI A SECTOARELOR STRATEGICE

Definirea unei traiectorii economice viitoare pentru municipiul Ploiești impune valorificarea avantajelor competitive existente și alinierea la tendințele regionale și globale. Prezentul capitol propune direcții concrete pentru o specializare inteligentă, care să transforme orașul într-un pol de competitivitate sustenabilă. Vocația economică a Ploieștiului în secolul XXI este analizată prin prisma avantajelor competitive locale, a principiilor de specializare inteligentă (RIS3) și a potențialului clusterelor economice, pentru a transpune concluziile într-o strategie de dezvoltare urbană coerentă, fundamentată pe date și percepții colectate de la mediul de afaceri local și aliniată la Strategia de Specializare Inteligentă (RIS3) a Regiunii Sud-Muntenia.

7.1. Analiza avantajelor competitive ale municipiului

Diagnosticul avantajelor competitive ale municipiului Ploiești relevă atribute distinctive care îi conferă un potențial superior în atragerea investițiilor. Analiza se concentrează pe activarea și combinarea acestor avantaje pentru a crea o bază solidă pentru o strategie de specializare inteligentă, inventariind moștenirea industrială, capitalul uman, poziționarea geografică și potențialul turistic.

Principalul avantaj competitiv istoric este tradiția industrială profundă în sectorul energetic și petrochimic. Acest ecosistem, format dintr-o rețea densă de companii, subcontractori și un capital uman cu înaltă specializare tehnică, este consolidat de prezența Universității Petrol-Gaze. În contextul tranziției energetice, acest know-how reprezintă o oportunitate majoră de reconversie către domenii precum energiile regenerabile, producția de hidrogen, tehnologiile de stocare a energiei sau economia circulară. Accelerarea acestei tranziții este o provocare strategică fundamentală.

Al doilea avantaj structural este poziționarea geografică excepțională. Funcționând ca nod logistic la intersecția coridoarelor de transport majore (E60, DN1, DN1B) și în proximitatea capitalei, Ploieștiul dispune de o accesibilitate superioară pentru activități de producție și distribuție. Acest avantaj este întărit de o infrastructură de transport multimodală (rutieră, feroviară, proximitate aeroport). Valorificarea sa completă este condiționată de modernizarea infrastructurii interne și dezvoltarea unor terminale intermodale moderne.

Un al treilea avantaj, adesea subestimat, derivă din potențialul turistic nevalorificat, legat de patrimoniul industrial și cultural. Brandul "orașul aurului negru" poate fi dezvoltat printr-un circuit al muzeelor tehnice (Muzeul Național al Petrolului, Muzeul Ceasului) și al siturilor industriale reconvertite. Acest turism de nișă, completat de turismul cultural și de afaceri, rămâne un potențial latent, neintegrat într-un produs turistic coerent și promovat.

Profilul competitiv al Ploieștiului este complex: un oraș cu un ADN industrial puternic, o poziționare logistică excelentă și un potențial cultural latent. Provocarea strategică constă în combinarea acestor avantaje într-o viziune unitară: tradiția industrială poate fi reconvertită către tehnologii verzi, poziția geografică poate susține un cluster de logistică sustenabilă, iar patrimoniul industrial poate deveni un produs turistic. Aceste sinergii stau la baza definirii direcțiilor de specializare inteligentă.

7.2. Direcții pentru o Specializare Inteligentă (RIS3)

Traducerea avantajelor competitive într-o strategie de specializare inteligentă (RIS3), aliniată la contextul regional și la oportunitățile de finanțare, implică o concentrare a resurselor pe un număr limitat de domenii prioritare.

O primă direcție este tranziția de la industria petrochimică la un **cluster de tehnologii energetice curate și economie circulară**. Aceasta valorifică know-how-ul ingineresc existent și îl reorientează către domenii aliniate la Pactul Verde European:

1. Producția de hidrogen verde și biocombustibili avansați.
2. Tehnologii de captare și stocare a carbonului.
3. Reciclarea avansată a materialelor.

Această specializare, aliniată la Strategia RIS3 Sud-Muntenia, poate atrage finanțări semnificative și repoziționa Ploieștiul ca centru de expertiză în tranziția energetică.

A doua direcție strategică este consolidarea rolului de **hub logistic și intermodal de înaltă valoare adăugată**. Aceasta depășește funcțiunea de tranzit, concentrându-se pe servicii logistice complexe (ambalare, etichetare, asamblare ușoară) și dezvoltarea unui terminal intermodal performant care să integreze transportul rutier cu cel feroviar. Valorificarea avantajului geografic necesită investiții coordonate în infrastructura de acces și platforme logistice moderne.

A treia direcție, complementară, este dezvoltarea unui **cluster de servicii pentru afaceri (BPO/SSC)**, cu focus pe servicii tehnice și de inginerie. Acest cluster valorifică absolvenții cu profil tehnic și oferă alternative de carieră. Atragerea companiilor din sector este condiționată de dezvoltarea unor clădiri de birouri de clasă A și de creșterea calității vieții urbane.

O direcție de nișă este dezvoltarea **industriilor creative și a turismului industrial**. Crearea unui ecosistem pentru start-up-uri în design, arhitectură, media digitală și valorificarea patrimoniului industrial printr-un concept turistic tematic poate îmbunătăți imaginea orașului, crește atractivitatea și diversifică oferta de locuri de muncă.

Aceste patru direcții de specializare nu sunt mutual exclusive, ci complementare. Un parc tehnologic dedicat energiilor verzi poate găzdui start-up-uri creative, iar dezvoltarea hub-ului logistic va crește cererea pentru servicii de afaceri. Este esențial ca PUG-ul să creeze cadrul spațial și normativ care să permită și să încurajeze dezvoltarea acestor clustere.

7.3. Propuneri de Clustere Economice și Zone cu Profil Specific

Traducerea direcțiilor de specializare inteligentă în propuneri concrete pentru PUG conturează o hartă a oportunităților de dezvoltare economică, cu localizări și profiluri funcționale pentru noi clustere.

1. Parc Tehnologic și Industrial pentru Energii Curate și Economie Circulară: Se propune amplasarea acestuia prin reconversia unei foste platforme industriale din zona de sud a orașului, în KILO-CAROURILE adiacente comunei Brazi, conform grilei TKHC. Parcul ar putea găzdui unități de producție pentru echipamente de energie regenerabilă, centre de cercetare-dezvoltare în domeniul hidrogenului și firme de servicii energetice (ESCO). PUG-ul trebuie să definească acest perimetru ca zonă de inovare, cu un regim urbanistic flexibil.

2. Parc Logistic Intermodal: Se recomandă dezvoltarea acestuia în proximitatea Gării Ploiești Triaj și a centurii de vest, în KILO-CAROURILE din vestul municipiului, spre Târgșorul Vechi. Această localizare oferă acces direct la rețeaua feroviară și rutieră. Zona ar trebui dedicată activităților logistice de mare anvergură (depozite clasa A, terminal intermodal, facilități de cross-docking). RLU trebuie să impună standarde înalte de design: drumuri pentru trafic greu, spații de manevră și coridoare verzi de protecție.

3. Business District / Centru de Afaceri: Se propune crearea acestuia într-o zonă cu accesibilitate excelentă la transportul public, preferențial în proximitatea Gării de Sud. Zona ar trebui să permită dezvoltarea de clădiri de birouri de clasă A, cu regim de înălțime mediu-înalt. Designul districtului trebuie să prioritizeze spațiile publice atractive, serviciile și facilitățile de agrement, pentru a crește atractivitatea Ploieștiului pentru talente.

4. Cartier Creativ: Se propune crearea acestuia în zona centrului istoric sau într-o fostă zonă industrială cu valoare de patrimoniu. Ar funcționa ca incubator pentru start-up-uri creative, ateliere, galerii și spații de co-working, beneficiind de chirii subvenționate. PUG-ul poate sprijini demersul prin reglementări care să protejeze patrimoniul, să permită funcțiuni flexibile la parter și să încurajeze pietonizarea.

Aceste propuneri de zone cu profil specific reprezintă materializarea spațială a strategiei de specializare inteligentă. Implementarea lor necesită o colaborare strânsă între administrația publică și mediul privat, subiect care face obiectul capitolului următor, dedicat parteneriatelor public-privat și stimulentele necesare.

8. OPORTUNITĂȚI PENTRU PARTENERIATE PUBLIC-PRIVAT (PPP) ȘI STIMULENTE PENTRU INVESTITORI

Parteneriatele public-privat (PPP) și stimulentele pentru investitori reprezintă instrumente strategice esențiale pentru accelerarea dezvoltării economice a municipiului Ploiești. Acest capitol fundamentează o analiză a cadrului general, a oportunităților concrete de aplicare în context local și a mecanismelor prin care autoritatea publică poate atrage investiții private aliniate la obiectivele de interes comun. Analiza se bazează pe legislația în vigoare, bune practici internaționale și pe opiniile mediului de afaceri local, colectate prin chestionare socio-

urbanistice, având ca ipoteză că o colaborare structurată poate debloca proiecte de anvergură care depășesc capacitatea financiară a municipality.

8.1. Cadrul general al Parteneriatelor Public-Privat (PPP)

Parteneriatul public-privat este un aranjament contractual pe termen lung între o entitate publică și un partener privat, vizând realizarea și/sau operarea unui bun sau serviciu public. Esența parteneriatului constă în partajarea resurselor, riscurilor și beneficiilor. Spre deosebire de o achiziție publică tradițională, unde autoritatea publică definește soluția și își asumă majoritatea riscurilor, în cadrul unui PPP, partenerul privat are un rol activ în proiectare, finanțare, construcție și operare, motivat de perspectiva profitului, în timp ce sectorul public beneficiază de expertiza și capitalul acestuia.

Cadrul legislativ din România (Legea nr. 233/2016) definește procedurile de atribuire și tipurile de contracte, distingând mai multe forme de PPP:

1. **Concesiunea de lucrări și servicii:** Partenerul privat își asumă riscul de operare.
2. **Contracte de tipul Proiectare-Construire-Finanțare-Operare (DBFO):** Partenerul privat gestionează întregul ciclu de viață al proiectului.
3. **Societăți cu capital mixt (joint ventures):** O nouă companie este creată de entitatea publică și cea privată pentru a dezvolta proiectul.

Alegerea tipului de contract depinde de natura proiectului, capacitatea administrativă a autorității și apetitul pentru risc al pieței private.

Implementarea unui proiect în PPP implică o analiză riguroasă a beneficiilor și riscurilor. Beneficiile principale sunt accesul la finanțare privată, accelerarea implementării și transferul de inovație managerială. Riscurile asociate, precum cele de construcție (depășirea costurilor), de piață (cerere sub prognoză) sau financiare (fluctuații ale dobânzilor), trebuie gestionate atent. O alocare necorespunzătoare a riscurilor poate duce la eșecul proiectului și la pierderi financiare pentru comunitate. Succesul unui PPP depinde crucial de calitatea pregătirii proiectului, de transparența procesului de selecție și de detalierea contractului, care trebuie să specifice obligații, indicatori de performanță și mecanisme de soluționare a disputelor. Lipsa capacității administrative în gestionarea acestor contracte complexe rămâne o barieră majoră în România.

8.2. Domenii de aplicare și oportunități pentru PPP în Ploiești

Corelarea nevoilor de dezvoltare ale Ploieștiului cu tipologia proiectelor pretabile pentru PPP conturează o listă de oportunități concrete.

Infrastructura de transport reprezintă un domeniu prioritar. Proiecte de anvergură precum construcția de parcuri multietajate (centrale sau de tip park & ride), modernizarea transportului public sau dezvoltarea unui terminal intermodal de marfă sunt candidați potriviți. Pentru parcuri, un model de tip Construire-Operare-Transfer (BOT) este atractiv, investitorul recuperând investiția din taxele de parcare.

Serviciile publice care necesită investiții mari în tehnologie sunt un alt domeniu cu potențial. Proiecte precum modernizarea iluminatului public cu tehnologie LED, extinderea rețelilor de apă și canalizare sau construcția de instalații pentru producerea de energie din deșeuri se potrivesc modelului PPP. Partenerul privat poate aduce tehnologia și capitalul, iar municipalitatea beneficiază de servicii superioare și costuri de operare reduse, cu condiția includerii în contract a unor indicatori de performanță clari.

Regenerarea urbană a fostelor platforme industriale ("brownfields") este o oportunitate majoră. Proiectele de reconversie a siturilor precum fosta rafinărie Astra sunt extrem de complexe, implicând costuri mari de ecologizare și investiții masive. O societate de proiect de tip mixt (joint venture) între municipalitate (care aduce terenul) și un grup de dezvoltatori privați (care aduc capitalul și expertiza) ar putea fi o structură viabilă pentru a transforma aceste zone în cartiere noi, cu funcțiuni mixte. Alegerea modelului optim necesită o analiză comparativă riguroasă a riscurilor și beneficiilor, adaptată specificului fiecărui sit de reconversie.

Dotările sociale, culturale și de agrement reprezintă o altă categorie de proiecte. Construcția unui nou spital, a unei săli polivalente moderne sau a unui parc de agrement (aquapark) poate fi accelerată prin PPP. Un partener privat ar putea construi și opera facilitatea, recuperându-și investiția din taxele de utilizare sau din plăți de disponibilitate de la municipalitate. Neîncrederea mediului de afaceri, unde doar aproximativ 40% dintre respondenți s-au arătat dispuși să contribuie, sugerează însă că structurarea acestor parteneriate trebuie să fie extrem de clară și atractivă pentru a reuși. Fiecare dintre aceste oportunități necesită analize de pre-fezabilitate pentru a valida abordarea PPP, precum și dezvoltarea capacității administrative a municipalității de a gestiona astfel de proiecte complexe.

8.3. Tipuri de stimulente pentru atragerea investițiilor

Administrația publică locală poate utiliza diverse tipuri de stimulente pentru a atrage investiții, acestea fiind grupate în două categorii: fiscale și non-fiscale.

Stimulentele fiscale reprezintă cea mai directă formă de sprijin și pot include:

1. **Reducerea sau scutirea de la plata impozitului pe clădiri și teren** pentru o perioadă determinată (ex: 3-5 ani) pentru investiții noi care creează un anumit număr de locuri de muncă sau se realizează în sectoare prioritare.
2. **Reducerea taxelor** pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru proiecte strategice.
3. **Aplicarea cotelor de impozitare minime** permise de Codul Fiscal pentru clădiri verzi certificate sau clădiri de patrimoniu reabilitate.

Aceste măsuri trebuie analizate atent din perspectiva impactului bugetar și condiționate de angajamente clare.

Stimulentele non-fiscale sunt adesea considerate mai importante de către investitori, deoarece contribuie la un mediu de afaceri predictibil. Acestea includ:

- a) Simplificarea și accelerarea procedurilor administrative, prin crearea unui "ghișeu unic" digital.
- b) Asigurarea infrastructurii de utilități de către municipalitate până la limita de proprietate pentru proiectele majore.
- c) Crearea unui portofoliu de terenuri pre-aprobate pentru dezvoltare (cu PUZ-uri elaborate de primărie).
- d) Oferirea de asistență tehnică și consultanță pentru investitori.

Un tip special de stimulente se referă la **investițiile în capitalul uman**, prin programe de formare profesională în parteneriat cu companiile și Universitatea Petrol-Gaze. De asemenea, investițiile în calitatea vieții urbane (școli, parcuri, ofertă culturală) funcționează ca un stimulent indirect puternic pentru atragerea talentelor. Opiniile mediului de afaceri indică o preferință clară pentru predictibilitate administrativă în detrimentul reducerilor de taxe. Un pachet de stimulente de succes pentru Ploiești trebuie, așadar, să se concentreze pe îmbunătățirea fundamentală a mediului de afaceri, completată de facilități fiscale țintite. Capitolul următor va analiza impactul socio-economic și comunitar al acestor investiții, creând o punte între dezvoltarea economică și calitatea vieții.

9. EVALUAREA IMPACTULUI SOCIO-ECONOMIC ȘI COMUNITAR AL INVESTIȚIILOR

Analiza consecințelor sociale și economice ale dezvoltărilor anticipate evaluează modul în care beneficiile creșterii economice se distribuie în comunitate. Dezvoltarea economică trebuie să

genereze beneficii concrete și echitabile pentru întreaga colectivitate, nu doar profituri concentrate. Evaluarea corelează impactul asupra pieței muncii și a bugetului local cu presiunea exercitată asupra serviciilor publice, pentru a defini modul în care planificarea urbană poate media între obiectivele de creștere economică și necesitatea menținerii unei calități ridicate a vieții pentru toți locuitorii. Metodologia integrează proiecțiile economice cu analizele de impact social, evaluând capacitatea infrastructurii existente pe baza datelor statistice, a studiilor de specialitate și a percepțiilor actorilor locali. Orice investiție majoră generează atât beneficii directe (locuri de muncă, taxe), cât și costuri indirecte (presiune pe infrastructură, externalități negative), iar o planificare responsabilă le ia în calcul pe ambele.

9.1. Impactul Economic al Investițiilor

Efectele economice ale noilor dezvoltări se manifestă direct, prin crearea de locuri de muncă și contribuții la bugetul local, și indirect, prin efecte de multiplicare în economia locală. Analiza acestor mecanisme este esențială pentru a traduce investițiile private în prosperitate la nivel de comunitate.

Crearea de locuri de muncă este cel mai vizibil beneficiu, însă calitatea acestora este la fel de importantă ca și cantitatea. Se impune o distincție între:

1. **Locuri de muncă înalt calificate:** Atrag talente, generează salarii superioare și stimulează sectoarele cu valoare adăugată mare (ex: inginerie, IT).
2. **Locuri de muncă slab calificate:** Absorb forța de muncă locală, dar cu un impact redus asupra veniturilor medii.
3. **Locuri de muncă permanente vs. temporare:** Posturile stabile asigură predictibilitate, în timp ce cele temporare, specifice etapei de construcție, au un impact tranzitoriu.

Alinierea dintre tipologia posturilor create și structura forței de muncă din Ploiești este critică. Un deficit de personal calificat local poate duce la creșterea navetei și la presiuni inflaționiste pe piața imobiliară, în timp ce valorificarea competențelor locale (ex: inginerie) generează o creștere sustenabilă.

Efectele de multiplicare reprezintă un al doilea nivel de impact. O investiție majoră stimulează cererea pentru furnizori locali, creând un ecosistem economic:

- **Servicii conexe:** firme de catering, curățenie, pază.
- **Subcontractori specializați:** producători de componente, servicii de mentenanță.

Modelarea acestor efecte, deși complexă, este necesară pentru a estima impactul real. Multiplicatorii sectoriali indică faptul că un nou loc de muncă direct în industrie poate genera între 1,5 și 3 locuri de muncă indirecte și induse.

Impactul asupra bugetului local este a treia componentă majoră, având o dublă dinamică:

a) Venituri suplimentare:

- Impozitul pe clădiri și terenuri.
- Impozitul pe venit reținut de la noii angajați.
- Taxele de autorizare.

b) **Costuri induse:**

- Extinderea rețelelor de utilități.
- Modernizarea infrastructurii rutiere.
- Asigurarea serviciilor publice (salubritate, siguranță).

Calculul impactului fiscal net (venituri minus costuri) pe un orizont de 10-15 ani este un exercițiu de planificare responsabilă. Un proiect cu venituri fiscale mari, dar care necesită investiții publice masive în infrastructură, poate avea un impact net negativ pe termen scurt. O analiză dinamică a acestui echilibru permite autorității locale să negocieze informat și să prioritizeze investițiile cu cel mai mare beneficiu net pentru comunitate.

9.2. Impactul Social și Comunitar

Evaluarea impactului social al noilor dezvoltări analizează influența acestora asupra calității vieții, accesului la servicii și coeziunii comunitare. Orice dezvoltare economică riscă să genereze externalități negative, precum presiunea asupra serviciilor publice sau creșterea inegalităților, iar rolul planificării este de a anticipa și a mitiga aceste riscuri.

Presiunea asupra infrastructurii sociale este una dintre cele mai directe consecințe. O nouă dezvoltare rezidențială generează o cerere imediată pentru locuri în creșe, grădinițe și școli. Fără o planificare corelată, rezultatul este supraaglomerarea unităților existente și scăderea calității actului educațional. Similar, o creștere a populației pune presiune pe serviciile medicale de proximitate. Analiza de impact trebuie să fie obligatorie pentru orice proiect de anvergură și să includă:

1. Estimarea numărului de noi locuitori/angajați.
2. Calcularea necesarului suplimentar de servicii, pe baza normativelor în vigoare.
3. Evaluarea capacității excedentare a infrastructurii existente.

4. Identificarea deficitului și propunerea de soluții (ex: obligația dezvoltatorului de a ceda teren sau de a contribui financiar).

Impactul asupra pieței imobiliare și a accesibilității locuirii este o altă dimensiune critică. Atragerea de locuri de muncă bine plătite crește cererea de locuințe, ducând la majorarea prețurilor și a chiriilor. Acest fenomen, cunoscut ca gentrificare, deși benefic pentru proprietari, poate exclude de pe piață categoriile vulnerabile (tineri, familii cu venituri mici). {"Sărăcia nu este doar o lipsă de venit, ci o privare de capacități de bază - eșecul de a atinge anumite funcționări minime acceptabile."} [p: Sen, Amartya, "Development as Freedom", Alfred A. Knopf, Inc., 1999, p. 87]. Când accesul la o locuință decentă devine prohibitiv, capacitățile de bază ale indivizilor sunt afectate, adâncind inegalitățile.

Calitatea vieții în zonele adiacente este, de asemenea, afectată de externalități negative: trafic suplimentar, zgomot, poluare și presiune pe locurile de parcare. Este esențial ca orice proiect nou să fie evaluat prin prisma impactului său asupra vecinătăților, prin instrumente precum:

- Studii de impact asupra traficului.
- Modelări de însorire pentru a preveni umbrirea clădirilor învecinate.
- Evaluări de impact asupra mediului.

Beneficiile economice ale unei investiții trebuie puse în balanță cu potențialele costuri sociale. PUG-ul are rolul de a media acest echilibru, prin reglementări care să asigure că orice nouă dezvoltare contribuie la creșterea calității vieții pentru întreaga comunitate.

9.3. Impactul asupra Mediului și Sustenabilitate

Analiza de impact se încheie cu dimensiunea de mediu, evaluând modul în care dezvoltările economice afectează resursele naturale și calitatea mediului, dar și oportunitățile de a promova o dezvoltare ecologică. Orice dezvoltare industrială generează un consum suplimentar de resurse (apă, energie), care trebuie raportat la capacitatea resurselor locale. Un proiect ce depășește capacitatea rețelei electrice generează costuri ascunse pentru comunitate. Planificarea trebuie să promoveze investițiile care adoptă tehnologii eficiente și principii de economie circulară.

Generarea de emisii poluante (aer, apă, sol) și de deșeuri este o altă consecință directă. Deși legislația impune standarde, impactul cumulat al mai multor dezvoltări poate depăși capacitatea de suport a mediului. Sunt necesare evaluări strategice de mediu (SEA) la nivel de zonă, nu doar la nivel de proiect. PUG-ul trebuie să impună, prin reglementări clare,

amplasarea industriilor cu potențial poluant la distanțe sigure de zonele rezidențiale, prin crearea de zone de protecție sanitară și coridoare verzi.

Impactul asupra biodiversității și a peisajului este adesea subestimat. Extinderea zonelor construite duce la fragmentarea habitatelor și la pierderea de terenuri agricole. O planificare sustenabilă trebuie să integreze obiectivele economice cu cele de protecție a naturii, prin:

1. Evitarea construirii în zone valoroase ecologic.
2. Crearea unei rețele de infrastructură verde la nivel de oraș.
3. Impunerea de măsuri de compensare ecologică pentru proiectele cu impact negativ.

Pe de altă parte, dezvoltarea economică poate fi o oportunitate pentru îmbunătățirea mediului. Investițiile în ecologizarea siturilor industriale contaminate (brownfields) pot elimina surse istorice de poluare. Dezvoltarea unui sector al economiei verzi (energie regenerabilă, reciclare) poate crea locuri de muncă și poate transforma Ploieștiul într-un model de dezvoltare durabilă. PUG-ul poate stimula aceste tendințe prin crearea de zone funcționale dedicate și facilități urbanistice. Concluzia este că evaluarea impactului de mediu trebuie să fie o componentă centrală a viziunii strategice, asigurând că dezvoltarea se realizează într-un mod sustenabil, fără a compromite resursele pentru generațiile viitoare.

10. ALINIAREA LA PRINCIPIILE DE SUSTENABILITATE ȘI DNSH

Creșterea economică nu poate fi realizată cu prețul distrugerii mediului sau al compromiterii calității vieții. Acest principiu fundamentează compatibilizarea direcțiilor de dezvoltare ale Ploieștiului cu imperativele dezvoltării durabile și cu principiul european "Do No Significant Harm" (DNSH). Planul Urbanistic General (PUG) trebuie să devină un instrument proactiv, care transformă constrângerile de mediu în oportunități și asigură o traiectorie de dezvoltare echilibrată, armonizând conflictul potențial dintre expansiunea economică și obiectivele de sustenabilitate.

10.1. Principiul "Do No Significant Harm" (DNSH) în Contextul PUG Ploiești

Principiul "Do No Significant Harm" (DNSH), stabilit prin Regulamentul privind Taxonomia (UE) 2020/852, este o condiționalitate fundamentală pentru accesarea fondurilor europene, inclusiv cele din Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR). Acesta stipulează că o activitate economică nu trebuie să aducă prejudicii semnificative niciunuia dintre cele șase obiective de mediu definite:

1. Atenuarea schimbărilor climatice;
2. Adaptarea la schimbările climatice;
3. Utilizarea durabilă și protecția resurselor de apă și marine;
4. Tranziția către o economie circulară;
5. Prevenirea și controlul poluării;
6. Protecția și refacerea biodiversității și a ecosistemelor.

Integrarea DNSH în logica PUG este, prin urmare, o necesitate strategică pentru a asigura capacitatea municipiului Ploiești de a atrage finanțări europene.

Aplicarea principiului în contextul PUG Ploiești implică o evaluare integrată a tuturor propunerilor majore de dezvoltare. Un proiect de extindere a unei zone industriale, de exemplu, trebuie analizat prin prisma contribuției la atenuarea schimbărilor climatice (eficiență energetică), a impactului asupra resurselor de apă, a modului de gestionare a deșeurilor, a măsurilor de prevenire a poluării și a efectelor asupra biodiversității. Această abordare necesită o schimbare de paradigmă în procesul de avizare, de la o analiză sectorială la una care consideră întregul ciclu de viață al unui proiect și impactul său cumulat. Un checklist de verificare DNSH pentru proiecte de dezvoltare urbană ar trebui să evalueze conformitatea cu cerințe calitative și cantitative specifice fiecărui obiectiv, cum ar fi promovarea clădirilor cu consum de energie aproape zero (nZEB), utilizarea surselor regenerabile, implementarea soluțiilor bazate pe natură pentru managementul apelor pluviale (acoperișuri verzi, pavaje permeabile) și utilizarea materialelor de construcție reciclate.

Implementarea DNSH în PUG necesită instrumente de verificare și monitorizare. Dezvoltarea unui "scor de sustenabilitate" pentru fiecare proiect de investiții, care să evalueze gradul de aliniere la cele șase obiective, ar putea oferi un cadru transparent. Proiectele cu scor ridicat ar putea beneficia de facilități în procesul de autorizare sau de stimulente fiscale, în timp ce proiectele cu risc de prejudicii semnificative ar necesita măsuri de compensare robuste sau ar putea fi respinse. Acest mecanism transformă PUG-ul într-un instrument dinamic, capabil să ghideze dezvoltarea către o traiectorie durabilă, consolidând atractivitatea Ploieștiului pentru investiții de calitate.

10.2. Analiza Consumului de Resurse și Promovarea Economiei Circulare

Modelul economic actual al municipiului Ploiești este predominant liniar (extrage-produce-utilizează-aruncă), generând o presiune semnificativă asupra resurselor și o cantitate mare de deșeuri. Tranziția către o economie circulară, care vizează menținerea valorii resurselor în

economie pentru o perioadă cât mai lungă, este o direcție strategică necesară. Analiza fluxurilor de materiale la nivelul municipiului indică o dependență ridicată de materii prime din import și o rată scăzută de recuperare a materialelor din deșeuri.

O oportunitate majoră pentru Ploiești este **simbioza industrială**, un concept prin care deșeurile unei industrii devin materie primă pentru alta. Căldura reziduală de la o rafinărie, de exemplu, poate fi utilizată pentru încălzirea unor sere sau clădiri, iar anumite tipuri de șlam industrial pot fi valorificate în industria materialelor de construcții. PUG-ul poate facilita aceste sinergii prin crearea unor zone funcționale dedicate simbiozei industriale, reducând costurile, diminuând cantitatea de deșeuri și creând noi afaceri. O schemă a unui potențial parc de simbioză industrială ar ilustra fluxurile de materiale și energie între diverse companii, demonstrând beneficiile economice și de mediu.

Prevenirea generării de deșeuri este un alt pilon al economiei circulare. PUG-ul poate contribui la dezvoltarea unei "infrastructuri a circularității" prin:

- Rezervarea de spații la parterul clădirilor pentru centre de reparații (electronice, textile).
- Crearea de "hub-uri de circularitate" la nivel de cartier, unde cetățenii pot aduce obiecte pentru a fi reparate, donate sau dezasamblate.
- Sprijinirea platformelor de partajare a bunurilor (sharing economy).

Aceste măsuri reduc cantitatea de deșeuri, creează locuri de muncă și cresc coeziunea socială.

Managementul deșeurilor din construcții și demolări (C&D) are, de asemenea, un potențial semnificativ. În loc să ajungă la groapa de gunoi, aceste materiale pot fi valorificate. RLU poate condiționa autorizarea de construire de utilizarea unui procent minim de materiale reciclate și poate încuraja demolarea selectivă pentru recuperarea materialelor. Crearea unor platforme locale de sortare și prelucrare a deșeurilor C&D poate transforma o problemă într-o oportunitate economică. PUG-ul poate juca un rol de catalizator în acest proces, creând cadrul normativ care să favorizeze activitățile circulare și să contribuie la decuplarea creșterii economice de consumul de resurse.

10.3. Oportunități pentru o Economie Verde în Ploiești

Alinierea la principiile de sustenabilitate reprezintă o oportunitate economică majoră pentru Ploiești, permițând valorificarea avantajelor competitive și atragerea de investiții în sectoarele viitorului. Tranziția către o economie verde și circulară este o direcție strategică la nivel european, iar PUG-ul poate juca un rol decisiv în repoziționarea orașului.

Producția de energie din surse regenerabile este un prim domeniu de oportunitate. Deși proiectele la scară mare sunt limitate în context urban, generarea distribuită are un potențial semnificativ. PUG-ul poate stimula această direcție prin:

1. Încurajarea instalării de panouri fotovoltaice pe acoperișurile clădirilor noi.
2. Facilitarea creării de "comunități de energie" la nivel de cartier.
3. Explorarea potențialului energiei geotermale de joasă entalpie, valorificând expertiza locală în foraj.

Eficiența energetică este o altă oportunitate majoră. Fondul construit vechi și ineficient energetic din Ploiești poate deveni un motor economic printr-un program masiv de reabilitare termică. PUG-ul poate susține acest demers prin bonusuri de indicatori urbanistici pentru clădirile care ating standarde de performanță energetică ridicate (nZEB+). Aceasta ar genera cerere pentru materiale și servicii în sectorul construcțiilor și ar reduce costurile energetice pentru locuitori.

Dezvoltarea unui **cluster de tehnologii curate și servicii de mediu** reprezintă o a treia direcție strategică. Tradiția în inginerie chimică și mecanică poate fi valorificată pentru a atrage investiții în:

- Producția de echipamente pentru energii regenerabile.
- Dezvoltarea de tehnologii de stocare a energiei.
- Servicii de mediu (consultanță, audituri energetice, ecologizare).

Crearea unui parc tehnologic dedicat, în parteneriat cu Universitatea Petrol-Gaze, ar putea accelera această tranziție.

Agricultura urbană și periurbană sustenabilă este o altă nișă cu potențial. Protejarea terenurilor agricole periurbane și încurajarea dezvoltării de ferme verticale sau sere hidroponice pot reduce amprenta de carbon a sistemului alimentar și pot crea o legătură mai strânsă între mediul urban și cel rural. Prin crearea unui cadru urbanistic care sprijină aceste direcții, PUG-ul poate transforma sustenabilitatea dintr-o constrângere într-un motor de dezvoltare economică, asigurând o repoziționare strategică a Ploieștiului pentru următorul deceniu.

11. PORTOFOLIUL DE PROIECTE PRIORITARE ȘI PLAN DE ACȚIUNE

Acest capitol traduce diagnoza PUG într-un cadru operațional, structurând un portofoliu de proiecte prioritare, o metodologie de ierarhizare și un plan de implementare. Finalitatea este

de a asigura materializarea viziunii de dezvoltare a municipiului Ploiești într-un mod eficient, transparent și fazat în următorul deceniu, prin proiecte clar definite, asumate și monitorizate.

Metodologia aplicată este una de planificare strategică, care ierarhizează intervențiile pe baza unor criterii de impact, fezabilitate și urgență. Fiecare proiect este definit printr-o fișă standardizată, asigurând o legătură directă între problema identificată în consultări, obiectivul strategic și soluția propusă. Bugetul și sursele de finanțare posibile sunt considerate variabile esențiale pentru etapele ulterioare de fezabilitate.

11.1. Portofoliul de Proiecte Prioritare: Sinteza Soluțiilor Propuse

Portofoliul de proiecte prioritare pentru actualizarea PUG Ploiești este derivat direct din procesul de consultare publică și analizele tehnice, structurându-se pe patru axe strategice de intervenție. Acestea transformă o listă eterogenă de nevoi într-un set coerent de proiecte, menite să adreseze problemele critice ale municipiului.

Axa 1: Infrastructură și Mobilitate Durabilă

Această categorie vizează fluidizarea transportului și modernizarea infrastructurii, considerate bariere critice. Proiectele prioritare identificate sunt:

1. **Finalizarea centurii ocolitoare a municipiului:** Proiect esențial pentru devierea traficului greu și reducerea congestiei interne.
2. **Construcția de parcuri multietajate de tip park & ride:** Amplasate strategic la intrările în oraș, pentru a reduce presiunea pe zona centrală.
3. **Modernizarea și extinderea rețelei de transport public:** Optimizarea traseelor pentru a deservi eficient zonele industriale și logistice.
4. **Crearea unei rețele coerente de piste pentru biciclete:** Implementarea unei infrastructuri sigure și segregate de traficul auto.

Axa 2: Calitatea Vieții Urbane și Atractivitate

Proiectele din această categorie se concentrează pe îmbunătățirea mediului de viață și pe creșterea atractivității orașului pentru locuitori și talente:

- a) Reabilitarea spațiilor publice din cartiere: Un program multianual pentru crearea de micro-parcuri, locuri de joacă și grădini comunitare.
- b) Activarea centrului istoric: Un pachet integrat de măsuri, incluzând pietonizări, un regulament strict de publicitate și un calendar de evenimente culturale.
- c) Dezvoltarea de noi facilități de agrement: Construcția unui aquapark și modernizarea bazelor sportive existente pentru a răspunde cererii publice.

Axa 3: Inovare și Diversificare Economică

Aceste proiecte au ca scop reducerea dependenței economice de industria tradițională și stimularea sectoarelor cu valoare adăugată:

- i. Crearea Parcului Tehnologic și de Inovare: Un parteneriat cu Universitatea Petrol-Gaze pentru a susține start-up-uri în tehnologii verzi și digitalizare.
- ii. Program de sprijin pentru IMM-uri: Oferirea de consultanță și facilitarea accesului la finanțare pentru antreprenorii locali.
- iii. Dezvoltarea unui "Business District" modern: Crearea unui pol de birouri de clasă A pentru a atrage companii din sectorul serviciilor.

Axa 4: Reformă Administrativă și Digitalizare

Componenta de guvernanță este considerată o precondiție pentru deblocarea potențialului de dezvoltare, vizând reducerea birocrăției și creșterea predictibilității.

1. **Implementarea "Ghișeului Unic" Digital:** O platformă online unică pentru toate serviciile de urbanism și autorizare, asigurând transparență și eficiență.
2. **Crearea Geoportalului Public (Observatorul Urban):** Oferirea de acces transparent la toate reglementările și datele urbanistice, într-un format interactiv.

Fiecare dintre aceste proiecte necesită o analiză de fezabilitate detaliată, o estimare de cost riguroasă și o definire clară a responsabilităților pentru a putea fi implementate cu succes. Tranziția de la acest portofoliu la un plan de acțiune operațional este detaliată în subcapitolul următor.

11.2. Planul de Acțiune: Etape, Resurse și Actori Responsabili

Implementarea portofoliului de proiecte este eșalonată pe un orizont de zece ani, structurat în trei etape distincte pentru a asigura o progresie logică și o alocare eficientă a resurselor. Fiecare proiect major este definit printr-o fișă de planificare standardizată, transformând viziunea strategică într-un instrument operațional.

Eșalonarea Temporală a Implementării:

1. **Etapa I (Termen Scurt: 1-3 ani):** Această fază se concentrează pe proiectele cu impact imediat și pe cele care fundamentează dezvoltările viitoare. Prioritățile includ:
 - **Reformă administrativă:** Implementarea "Ghișeului Unic" digital și a Geoportalului Urban.
 - **Studii de fundamentare:** Lansarea studiilor de fezabilitate pentru proiectele majore de infrastructură (centura ocolitoare, parcuri multietajate).

2. Etapa II (Termen Mediu: 4-7 ani): În această etapă, se va trece la implementarea fizică a proiectelor de infrastructură fundamentate în Etapa I. Obiectivele includ:

- **Infrastructură majoră:** Execuția centurii ocolitoare și a primelor parcări de tip park & ride.
- **Regenerare urbană:** Demararea proiectelor de reabilitare a spațiilor publice din cartiere și de activare a centrului istoric.

3. Etapa III (Termen Lung: 8-10+ ani): Această fază vizează finalizarea proiectelor de anvergură și consolidarea direcțiilor strategice. Se va urmări:

- **Consolidare economică:** Dezvoltarea completă a parcului tehnologic și a noului business district.
- **Finalizarea rețelelor:** Extinderea rețelei de piste pentru biciclete și modernizarea completă a transportului public.

Fișa de Proiect Standardizată:

Pentru fiecare proiect, se va utiliza o fișă de planificare care conține șase componente esențiale, asigurând claritate și trasabilitate:

i.

Obiective SMART: Definirea specifică, măsurabilă, abordabilă, relevantă și încadrată în timp a scopurilor proiectului.

ii.

Livrabile Principale: Enumerarea rezultatelor concrete (studii, construcții finalizate, sisteme informatice funcționale).

iii.

Estimare Bugetară Preliminară: Un cost estimativ inițial, bazat pe analize comparative.

iv.

Surse de Finanțare Potențiale: Identificarea surselor posibile (buget local, fonduri europene - PNRR, PPP, credite).

v.

Actori Responsabili: Desemnarea unei instituții publice lider și a partenerilor cheie.

vi.

Calendar Estimativ: O eșalonare a principalelor etape, de la planificare la recepția finală.

Structura de Guvernanță a Implementării:

Succesul planului depinde de o structură de management clară. Se propune desemnarea unui "manager de proiect" pentru fiecare intervenție majoră și crearea unor echipe de proiect

mixte. Coordonarea generală va fi asigurată de Unitatea de Implementare a PUG (UIPUG), o structură dedicată în cadrul administrației locale. Estimarea resurselor necesare, atât financiare, cât și umane (expertiză în management de proiect, atragerea de finanțări), este un exercițiu de realism esențial. Externalizarea unor servicii de consultanță poate fi necesară pentru a asigura o implementare profesionistă a proiectelor complexe. Acest plan de acțiune oferă o foaie de parcurs concretă, al cărei succes este condiționat de un proces riguros de monitorizare.

11.3. Monitorizarea Implementării și Indicatori de Progres

Implementarea PUG este un proces dinamic, care necesită un cadru de monitorizare și evaluare pentru a asigura relevanța și adaptabilitatea pe termen lung. Acest sistem de guvernare adaptivă, coordonat de Unitatea de Implementare a PUG (UIPUG), transformă planificarea dintr-un exercițiu static într-un instrument de management strategic activ, bazat pe date.

Principii de Monitorizare:

Procesul se va baza pe patru principii non-negociabile pentru a asigura eficiența și legitimitatea:

i.

Transparența: Toate rapoartele de monitorizare și datele aferente vor fi publicate pe platforma "Observatorul Urban Digital", asigurând accesul neîngrădit al publicului.

ii.

Periodicitatea: Se va institui un calendar de raportare strict, cu rapoarte anuale detaliate prezentate Consiliului Local și actualizări trimestriale ale indicatorilor pe platforma online.

iii.

Relevanța: Se va utiliza un set restrâns de indicatori cheie, direct legați de obiectivele strategice, pentru a evita birocrăția și a fundamenta decizii.

iv.

Adaptabilitatea: Sistemul de monitorizare trebuie să identifice timpuriu deviațiile de la plan și să fundamenteze propuneri de ajustare a strategiei, dacă realitățile din teren se modifică.

Indicatori Cheie de Performanță (KPI):

Se va utiliza un set de indicatori pentru a măsura progresul cantitativ și calitativ, grupați pe axe strategice. Următoarele exemple ilustrează tipul de indicatori ce vor fi calibrați în faza de elaborare a PUG:

a) **Mobilitate Durabilă:**

1. Procentul deplasărilor cu transportul public/bicicleta/mers pe jos (modal split).
2. Timpul mediu de navetă pe coridoarele principale.

b) **Calitatea Mediului:**

1. Concentrația medie anuală a poluanților (PM₁₀, NO₂).
2. Suprafața de spațiu verde pe cap de locuitor (mp/loc).

c) **Dezvoltare Economică:**

1. Numărul de locuri de muncă nou create în sectoarele prioritare (IT, tehnologii verzi).
2. Valoarea investițiilor private atrase (EUR/an).

d) **Calitatea Vieții:**

1. Gradul de satisfacție a locuitorilor (scor sondaj anual).
2. Accesibilitatea la dotări publice (timp mediu de deplasare).

Mecanismul de Evaluare și Ajustare:

Colectarea datelor se va realiza din surse multiple (INS, agenții de mediu, senzori de trafic, sondaje), fiind integrată în "Observatorul Urban Digital". La jumătatea perioadei de valabilitate a PUG (după 5 ani), se va realiza o evaluare strategică care va analiza relevanța obiectivelor și impactul proiectelor. Pe baza acestei evaluări, Consiliul Local poate decide ajustarea planului de acțiune sau inițierea unei proceduri de revizuire a PUG. Acest cadru de monitorizare asigură că PUG-ul devine un proces de planificare continuă, transparent și responsabil, aliniat permanent la nevoile comunității.

12. SINTEZĂ, CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI PENTRU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Acest capitol distilează analizele elaborate anterior într-un set de concluzii strategice și le transpune în recomandări concrete pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU) al municipiului Ploiești. Puntea dintre diagnoză și propunere este fundamentată pe necesitatea ca studiul să se materializeze în reglementări care ghidează eficient dezvoltarea viitoare a orașului. Sunt abordate sinteza problemelor cheie, formularea de propuneri normative și asigurarea trasabilității recomandărilor.

Metodologia aplicată este una de sinteză și transpunere normativă. Concluziile fiecărui capitol anterior sunt reevaluate, agregate și ierarhizate pentru a forma o diagnoză finală consolidată. Fiecare problemă majoră identificată este adresată printr-una sau mai multe recomandări specifice pentru RLU, formulate pentru a facilita preluarea lor în textul normativ. Trasabilitatea este asigurată printr-o matrice de corespondență care leagă explicit problema identificată de obiectivul strategic și de propunerea de reglementare, asigurând o fundamentare tehnică riguroasă pentru fiecare propunere.

12.1. Sinteza Concluziilor Strategice cu Impact Normativ

Diagnoza strategică a municipiului Ploiești consolidează o serie de concluzii cu impact normativ direct, care fundamentează necesitatea unor noi reglementări. Aceste concluzii-cheie, extrase din analizele anterioare, formează baza de justificare pentru propunerile ce vor fi detaliate.

Analiza mediului de afaceri a relevat provocări structurale care necesită o abordare normativă. Prima concluzie majoră este legată de impredictibilitatea și lentoarea proceselor administrative, percepute de peste 75% dintre investitori ca o barieră critică. Această constatare impune reglementări mai clare, mai simple și proceduri complet digitalizate. A doua concluzie subliniază dependența economică de sectoare industriale mature și nevoia de diversificare. RLU-ul trebuie, așadar, să creeze un cadru favorabil pentru atragerea de investiții în servicii cu valoare adăugată, IT&C și tehnologii verzi. A treia concluzie demonstrează că cererea robustă de teren pentru industrie, logistică, retail și birouri necesită o gestionare spațială proactivă, prin reconversia zonelor industriale vechi și prin extinderi controlate, pentru a evita dezvoltarea haotică.

Diagnoza infrastructurii tehnice și de transport a scos în evidență deficite majore. Concluzia fundamentală este că infrastructura rutieră internă este subdimensionată și generează congestie cronică, în ciuda conectivității externe bune. Aceasta impune reglementări care să protejeze coridoarele pentru noi artere de circulație și să prioritizeze transportul public. Rețelele de utilități (în special electrice) sunt insuficiente în zonele cu potențial de dezvoltare, necesitând o planificare integrată, iar transportul public este necompetitiv și nu deservește adecvat zonele economice, ceea ce implică necesitatea reglementărilor care să favorizeze dezvoltarea orientată spre transport (TOD) și să impună benzi dedicate.

Evaluarea impactului social, economic și de mediu a subliniat necesitatea de a echilibra creșterea economică cu calitatea vieții și protecția mediului. O concluzie esențială este că

dezvoltarea trebuie să genereze beneficii echitabile, nu doar profituri concentrate, necesitând reglementări care să impună contribuția dezvoltatorilor la infrastructura socială (școli, grădinițe). S-a evidențiat, de asemenea, riscul externalităților negative (poluare, zgomot, trafic), ceea ce impune crearea de zone de protecție și standarde de mediu stricte. În final, alinierea la principiul DNSH ("Do No Significant Harm") este o condiție strategică non-negociabilă, implicând necesitatea ca RLU-ul să promoveze activ economia circulară, eficiența energetică și soluțiile bazate pe natură.

Sinteza acestor concluzii arată că viitorul PUG și RLU trebuie să devină instrumente active de transformare, capabile să adreseze problemele structurale ale orașului și să ghideze dezvoltarea către un model mai competitiv, sustenabil și echitabil.

12.2. Recomandări Specifice pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU)

Acest subcapitol traduce concluziile strategice în recomandări specifice pentru actualizarea RLU. Fiecare recomandare este concepută ca un principiu director sau o propunere de articol, menită să ofere o bază tehnică solidă pentru redactarea formei finale a regulamentului, asigurând un instrument modern, flexibil și aliniat la nevoile reale.

Pentru creșterea predictibilității și eficienței administrative, se recomandă:

1. **Claritate și Simplitate:** Rescrierea articolelor ambigue, utilizând un limbaj precis și neechivoc, completat de un glosar de termeni anexat la RLU.
2. **Digitalizare și Transparență:** Stipularea obligativității publicării RLU și a planșelor de zonificare într-un format digital interactiv (geoportal).
3. **Proceduri Accelerate:** Definirea unor proceduri de avizare accelerate pentru proiecte simple sau aliniate la obiectivele strategice ale PUG (ex: clădiri verzi certificate).

Pentru stimularea diversificării economice, se propun următoarele reglementări:

- a) Crearea de Subzone Economice Specializate: Definirea în RLU a unor subzone precum: "Zonă pentru Tehnologii Înalte și IT&C" (lângă universitate), "Zonă pentru Logistică și Intermodal" (lângă coridoare de transport), "Zonă pentru Industrii Creative" (în zone de reconversie), fiecare cu indicatori urbanistici adaptați.
- b) Flexibilizarea Funcțiunilor în Zonele Industriale: Permitearea unui grad mai mare de mixitate funcțională în platformele industriale existente, admitând funcțiuni conexe precum servicii, birouri, centre de date sau showroom-uri.

Pentru alinierea la principiile de sustenabilitate, se recomandă introducerea unor indicatori urbanistici inovatori:

- i. Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) Stimulativ: Introducerea unui sistem de CUT variabil, cu un CUT de bază și un CUT maxim ce poate fi atins doar prin îndeplinirea unor criterii de performanță: certificare de clădire verde (BREEAM/LEED), procent superior de spațiu verde permeabil, includerea de funcțiuni publice sau crearea de locuințe accesibile.
- ii. Coeficientul de Biotop: Introducerea unui coeficient minim de biotop (raportul dintre suprafețele ecologic active și suprafața parcelei) pentru toate dezvoltările noi, pentru a crește suprafața verde și a combate efectul de "insulă de căldură urbană".

Aceste recomandări conturează viziunea unui regulament proactiv, capabil să ghideze investițiile, să promoveze calitatea și să asigure sustenabilitatea.

12.3. Matrice de Corespondență și Justificare a Propunerilor

Acest subcapitol asigură trasabilitatea și justificarea fiecărei propuneri de reglementare, creând o legătură vizibilă între problemele identificate în diagnoză și soluțiile normative propuse. Matricea de corespondență funcționează ca un instrument de audit și comunicare, explicând logica din spatele propunerilor și consolidând legitimitatea viitorului RLU, în spiritul planificării bazate pe dovezi (evidence-based planning).

Tabelul 12.1. Matrice de Corespondență: Problemă - Obiectiv - Recomandare RLU - Justificare

A. Problema Identificată (Sursă Capitol)	B. Obiectivul Strategic PUG	C. Recomandarea Specifică pentru RLU	D. Justificarea Conexiunii
Imprevizibilitatea și lentoarea proceselor administrative (Cap. 4)	Creșterea atractivității pentru investiții și a transparenței	Rescrierea articolelor ambigue din RLU și crearea unui glosar de termeni. Publicarea RLU în format GIS interactiv.	Un text normativ clar reduce riscul interpretărilor subiective și crește predictibilitatea, iar un geoportal asigură accesul direct la informație.
Dependența economică de	Diversificarea economică și	Crearea de subzone funcționale distincte	Un cadru urbanistic dedicat și flexibil

A. Problema Identificată (Sursă Capitol)	B. Obiectivul Strategic PUG	C. Recomandarea Specifică pentru RLU	D. Justificarea Conexiunii
sectoare industriale mature (Cap. 7)	stimularea inovării	pentru IT&C, tehnologii verzi și industrii creative, cu regim urbanistic adaptat.	poate atrage investiții în sectoarele economice strategice, stimulând specializarea inteligentă.
Infrastructura rutieră internă subdimensionată și congestia cronică (Cap. 5)	Crearea unui sistem de mobilitate durabilă și eficientă	Protejarea coridoarelor pentru noi artere. Introducerea obligativității benzilor dedicate pentru transport public.	Asigurarea rezervelor de teren pentru infrastructura viitoare și prioritizarea transportului public sunt esențiale pentru reducerea congestiei.
Deficitul de spații verzi și calitatea slabă a spațiului public (Cap. 9, 11)	Îmbunătățirea calității locuirii și a mediului urban	Introducerea obligativității unui Coeficient de Biotop minim pentru toate dezvoltările noi.	Acest indicator asigură creșterea suprafeței verzi la nivel de parcelă, combătând efectul de "insulă de căldură urbană".
Lipsa de echilibru între dezvoltare și infrastructura socială (Cap. 9)	Asigurarea unei dezvoltări echitabile și a coeziunii sociale	Introducerea unui sistem de CUT stimulat, condiționat de contribuția la infrastructura publică (școli, grădinițe, spații verzi).	Acest mecanism incentivizează dezvoltatorii să contribuie la interesul public, asigurând că noile dezvoltări nu suprasolicitează serviciile existente.
Alinierea insuficientă la principiile de sustenabilitate (Cap. 10)	Promovarea unei dezvoltări durabile și alinierea la standardele UE	Introducerea în RLU a unor prevederi care favorizează clădirile verzi, economia	Aceste reglementări transpun principiul DNSH în practică, ghidând dezvoltarea către un model mai



A. Problema Identificată (Sursă Capitol)	B. Obiectivul Strategic PUG	C. Recomandarea Specifică pentru RLU	D. Justificarea Conexiunii
		circulară și soluțiile bazate pe natură.	responsabil față de mediu și mai rezilient.

Prin acest mecanism de justificare explicită, RLU-ul devine un set de soluții logice și argumentate la problemele concrete ale comunității, crescând calitatea tehnică și acceptabilitatea socială a documentului. Matricea de corespondență validează ideea-forță că o analiză riguroasă trebuie să se materializeze în reglementări concrete, aplicabile și justificate.